HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	不動産売買契約における目的物の不適合と損害賠償内容に関する日台比較考察（２）：「損害項目」の分析を中心に
Author(s)	楊, 廸耕
Citation	北大法学論集, 74(4・5・6), 299-409
Issue Date	2024-03-29
Doc URL	http://hdl.handle.net/2115/91422
Type	bulletin (article)
File Information	lawreview_74_4・5・6_07_Yang.pdf

Instructions for use

Hokkaido University Collection of Scholarly and Academic Papers : HUSCAP

論　　説

不動産売買契約における目的物の不適合と損害賠償内容に関する日台比較考察（2）

――「損害項目」の分析を中心に――

楊　　廸　耕

目　　次

第１章　はじめに
　第１節　「損害項目」による分析の必要性
　第２節　台湾法の視点
第２章　台湾法
　第１節　台湾民法の沿革と現行法
　　第１款　中華民国民法典成立の経緯
　　第２款　第一民律草案と第二民律草案における売買目的物に瑕疵がある場合の規律
　　１　瑕疵担保責任について
　　（１）第一草案
　　（２）第二草案
　　（３）二つの民律草案の相違点
　　２　不完全給付責任について
　　第３款　1929年中華民国民法債編と1999年債編改正
　　１　瑕疵担保責任－特定物を中心に
　　（１）立法理由及び立法例
　　（２）現行条文の構造
　　２　不完全給付責任
　　（１）条文の構造と沿革
　　（２）不完全給付責任の効果
　　第４款　瑕疵担保責任と不完全給付責任
　　１　学説の紹介

（１）瑕疵担保責任
（２）不完全給付責任
２　裁判実務の見解－最高法院77年（1988年）度第７次民事庭会議決議
（１）不完全給付責任の確立
（２）瑕疵の発生時点による不完全給付の適用
第２節　不動産売買における瑕疵と「損害項目」についての裁判例分析
第１款　裁判例の概観
第２款　責任成立の要件－瑕疵の判断
１　土地
（１）法令による利用制限
（２）土壌汚染又は埋設物に関する瑕疵
資料　台湾法の関連条文　（以上、74巻３号）
２　建物
（１）物理上の瑕疵
（２）塩素含量が基準を超える瑕疵（海砂屋）
（３）使用制限の瑕疵
（４）居住環境の瑕疵
第３款　責任成立の要件－売主の主観的な要素
１　品質に対する保証
（１）明示的な保証
（２）当事者の合意を解釈して認められる品質保証
２　瑕疵の不告知に関する故意
３　瑕疵に対する帰責－不完全給付責任の成立
（１）売主の瑕疵なき目的物を引渡義務
（２）売主の注意義務
（３）売主の告知義務
（４）小括
第４款　損害賠償の内容－損害項目の分析
１　瑕疵損害－目的物自体の損害
（１）価値減損－代金減額請求権に基づく場合
（２）修補費用
（３）修補できない価値減損
２　瑕疵損害－目的物自体以外の損害
（１）設計変更による損失
（２）転売先の請求による損害、鑑定費用、訴訟費用

（３）修補期間中に不動産の利用不能状況の出来によって生じた損失（賃貸費用）
（４）転売利益、家賃収益、値上がり利益
３　瑕疵結果損害－完全性利益の賠償
第３節　小括
第１款　代金減額の内容－価値減損、修補費用
第２款　損害賠償の内容－瑕疵損害、瑕疵結果損害
第３款　台湾法の特徴　（以上、本合併号）
第３章　日本法
第４章　結び

２　建物

（１）物理上の瑕疵

建物によくみられる事案は、物理的な損傷があるものである。物理的な損傷とは、傾斜（B1【1】－ B1【9】）、亀裂（B1【10】－ B1【13】）、水漏れ（B1【14】－ B1【30】）、構造の強度不足（B1【31】－ B1【34】）、シロアリ（B1【35】､B1【36】）､設備の不具合（B1【37】－ B1【42】）である。以下、建物に物理的な損傷があるときに、どのように瑕疵を判断するかについての裁判例を検討する。

ア　傾斜

まず、傾斜の事案について検討する。B1【1】は、購入した建物を引き渡された後に､当該建物に不同沈下が発生したことを発見した買主が、売主に補強してもらったものの当該建物にいまだ市場価値の低下があるとして、売主に対して、市場価値の減損分を損害賠償として請求した事案である。差戻審（一）（台湾高等法院92年（2003年）重上更（一）字24号判決）において、高等法院は､「社会通念によれば、住宅を購入する通常の目的は、居住の用に供することであり、居住の用に供する上で最も大切なものが構造の安全性である。本件において、Y1（売主）は本件建物を X1らと X2ら（以下、X らは X1らと X2らを指す）の前主に引き渡した際に、既に当初の設計強度に回復していた。X らは修補後も内柱の

偏心があると主張したが、安全性に対して影響を与えていない。しかも、内柱の偏心があるところは地下２階であり、X1らとX2らの部屋は２階以上にある。この点はＹらにとって重要ではない」とした。したがって、354条ただし書により、瑕疵があるとはいえないとした。しかし、上告審（最高法院95年（2006年）台上字625号判決）は、「本件建物はY1によって修補されてから、本来の構造の設計強度に回復されたが、効用の瑕疵が追完されただけである。修補後にも、価値減少の瑕疵がまだあり、追完されえない場合に、買主は給付不能の規定に基づき損害賠償を請求することができる」と述べ、原判決の判断を否定した。前記差戻審（一）の高等法院は、住居に適さない場合、効用の瑕疵を修補するのであれば安全性も回復されるため、瑕疵がないと判断したが、最高法院は、効用の瑕疵だけではなく、価値の瑕疵も考慮すべきであるとした。

また、建物の傾斜により、構造の安全性に影響があったために瑕疵があると認定された事件がある。B1【2】における台湾高等法院99年（2010年）上易字469号判決は、一審（台北地方法院98年（2009年）訴字678号判決）の「嘱託の鑑定によれば、本件建物には不等沈下により1/115の傾斜が発生している。その傾斜は構造の安全性に影響を与え、正常な居住に支障が生じうる…この鑑定結果からみれば、傾斜により、本件建物の価値、通常の効用の減少が発生した」との判断を支持した。そして、B1【4】における台湾高等法院102年（2013年）上易字889号判決は、台湾省結構工程技師工会鑑定手冊（鑑定の手引き）に定められる基準に基づき、傾斜のレベルが1/200よりが高い場合には、取引観念によって価値、通常効用の減少の瑕疵があると認定できるとし、本件建物の傾斜レベルにおいて、場所によっては1/37であるため、瑕疵があると認定した。

さらに、建物の交換価値に着目して、傾斜によって交換価値が減少する場合に、価値の瑕疵を認めた事案がある。B1【5】の台湾高等法院98年（2009年）重上字28号判決は、建物に傾斜があると断定されたため、以下の理由により、瑕疵を認定した。「当該建物の主な機能は、居住の用に供するだけでなく、資産として重要な交換価値を持つところにある。しかし、そこに傾斜が発生した。これにより、建物の交換価値は減少する。したがって、X（買主）が当該建物の傾斜により、建物に価値減少の瑕疵があると主張することは正当である」。その他にも、傾斜の発生

について構造の安全性に影響しなくとも交換価値が減少することに着目して瑕疵があると判断した判決に、B1【6】における士林地方法院90年（2001年）訴字201号判決、B1【7】における台北地方法院96年（2007年）訴字6236号判決、B1【8】における台北地方法院99年（2010年）訴字1611号判決がある。

イ　亀裂と水漏れ

壁の亀裂のように建物の構造に問題がある場合には、水漏れ等の瑕疵も伴うことが多い。B1【12】における台湾高等法院98年（2009年）上易字888号判決では、売主の施工不良によって天井の一部が隆起状となり、壁の亀裂によって雨水のシミが発生するため、通常の効用に影響するとされ、物の瑕疵があると判断された。B1【13】における高雄地方法院101年（2012年）訴字785号判決では、「建物の床、壁に多数の亀裂、鉄筋の露出及び腐食、タイルの隆起、亀裂などの減少がある場合に、直ちに構造の安全性を損なうことがなくても、取引の価値及び効用が減少するため、物の瑕疵がある」とされた。これらの現象が発生する場合には、一般的に、瑕疵があると認定される。

また、水漏れは壁の亀裂によって発生する現象であり、瑕疵そのものではないとする裁判例がある。それによると、水漏れの状況は修補により改善されたとしても、本来の傷のない壁には戻らないため、価値減損の瑕疵が依然として残されているとされる。すなわち、B1【15】の高等法院（台湾高等法院86年（1997年）上字269号判決）は、「水漏れは壁の亀裂によって生じた現象であり、瑕疵そのものではない。つまり、瑕疵は壁の亀裂である。Ｙが修補した後では、水漏れの現象はなくなった［が］…Ｘは Ｙから新築を購入した（建物の竣工から約２年経っても、市場においては新築である）が、壁の亀裂が発生し、その価値が減損するといわざるをえない」とした。この事案において、最高法院（最高法院88年（1999年）台上字642号判決）は、この原審の瑕疵判断について言及しなかったが、代金減額について意見を述べ、この原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。しかし、差戻審（台湾高等法院88年（1999年）上更（一）字183号）は、以下の理由により、原判決を棄却した。本件の水漏れの発生原因は、結局のところ不明であり、台風が来たときにしか発生しな

い。Ｙは修補すると申し出たが、Ｘはそれを拒否した。したがって、本件の瑕疵は重大ではなく、通常の効用が減少するとは認定しがたい。水漏れの現象は、Ｘが建物に対して価値の減損があるか否かを証明しなかったため、瑕疵とすることができない。

水漏れの事案は、建物の取引、特に住宅の取引において、頻繁に発生するものであり、裁判例も数多く蓄積されている。裁判所は、水漏れの発生によって居住の目的が損なわれ、通常の効用が減少し、建物の価値も減少（建物の修繕、維持費用の増加）するとして、ほとんどの場合、物の瑕疵を肯定している（B1【18】における士林地方法院97年（2008年）訴字477号、B1【19】における台北地方法院97年（2008年）訴字4741号判決、B1【20】における台北地方法院91年（2002年）北訴字30号判決、B1【21】における新竹地方法院102年（2013年）訴字318号判決、B1【22】における士林地方法院99年（2010年）訴字919号判決、B1【23】における士林地方法院99年（2010年）訴字215号判決、B1【25】における台北地方法院100年（2011年）訴字2651号判決）。

ウ　構造強度不足

構造強度の不足により、建物の安全性が損なわれる事案がある。安全性の低減によって取引上の価値が減少するため、瑕疵が認定される傾向にある。B1【31】において、購入した建物の引渡しを受けた買主は、建物の梁及び耐震壁に穴が開き、毀損がある状況を発見した。鑑定により、当該建物の構造安全性が不足であり、建物自体が倒壊するおそれがあることが判明した。台北地方法院99年（2010年）訴字140号判決は、「本件建物の構造安全性の不足により、居住の安全性は影響を受けた。社会上の取引観念により、Ｘ（買主）が事前に瑕疵を知っていたならば、構造安全性に問題がない物の価格で（筆者：構造安全性の不足がある物を）購入しない…したがって、構造安全性の不足が本件建物の使用、取引の価値を減少させる」として、瑕疵があると判断した。

エ　住宅の設備及びシロアリによる侵食

購入した住宅の設備に不具合が発生する場合、瑕疵として認められるか否かが問題となる。まず、水道に錆による汚染があり、瑕疵があると

したB1【38】の高雄地方法院98年（2009年）重訴字353号判決は、「X（買主）はY（売主）から本件建物を購入した。目的物には、建物の構造だけでなく、建物において使用する水道、電力の設備などの付属設備も含まれる。また、本件建物は集合住宅であるため、Yが引き渡した建物は通常の効用及び品質を備え、水道の設備も備えなければならない。つまり、水質が汚染されないことが担保されていなければならない。本件建物の熱水道には鉄製継手が使われており、錆による水の汚染が発生したため、水道として通常の品質を備えていない。したがって、瑕疵がある」と判断した。

その他、シロアリや虫によって建物の内装が侵食され、内装を含む建物の取引価値が影響されたとして、瑕疵を認めたB1【35】における桃園地方法院99年（2010年）訴字1848号判決、B1【36】における新北地方法院97年（2008年）訴字742号判決がある。

オ　小括

居住の用に供する建物に関しては、物理上の瑕疵による効用の減損が頻繁に起こる。特に、傾斜及び構造強度の不足は、居住の安全性に影響を与える。裁判例によると、物理上の損傷により、建物の居住の安全が脅かされ、住宅としての使用が妨げられる場合に、通常の効用が減少し、瑕疵があるとされる。一方、建物の取引価値に着目し、物理上の欠陥によって通常効用が減少しなかったとしても、建物の取引価値が減少すれば、瑕疵があると認定される場合もある。

（2）塩素含量が基準を超える瑕疵（海砂屋）

海の砂を混ぜたコンクリートが使われたために、塩素の含量が基準値を超えている建物（いわゆる海砂屋）を購入したことにより買主が損害を被る事案が、国家標準[1]ができた90年代から頻発している。国家標準

[1] 標準法２条、３条５号によると、国家標準とは経済部標準検験局が標準法に規定される手続きにより、制定あるいは転訂（国家標準化）され、公開に使用される標準である。日本のJIS（Japanese Industrial Standard）に相当する。レディーミックストコンクリート（預拌混凝土）に関する標準（CNS3090）は、

は強制的なものではなく自主的な基準である。しかし、塩素含量の多寡によって建物の鉄筋構造の強度が左右されるため、瑕疵判断の際にも考慮される基準である。下級審を含めて、本稿で取り扱うのは、B2【1】－ B2【41】の41件（代金減額と損害賠償に関わる事案に限定）である。

ア　国家標準の適用問題

問題とされる建物のほとんどは、国家標準が設けられる前に竣工したものである。それらの建物が国家標準の公表後に取引される場合、買主は、塩素含量が国家標準を超えていることによる瑕疵を主張できるかが問題となる。

この問題をめぐって争われる事案は、いくつかある。B2【19】における台湾高等法院99年（2010年）上字1187号判決において、裁判所は次のように判断した。「塩素による鉄筋構造の侵食とは、鉄筋が塩素の侵食により錆びたり、膨張したりすることを指す。コンクリートの環境が遊離塩素含量の増加を促進する場合に、コンクリートにある鉄筋の腐食が発生し、構造の安全が損なわれる。したがって、建物の塩素含量が国家標準の基準を超えたならば、建築のとき又はかつて鑑定により即時の危険がないと判定されたとしても、慢性の腐食作用が発生し、建物の居住の安全性が脅かされる。それ故、『建築時』には塩素含量に関する国家標準が設けられていなかったが、このような高塩素含量の建物に対する腐食作用は時間が経過してもなくならず、その後、鑑定により、塩素含有量が基準を超えると判定された場合、『建築時』に国家標準が設けられていないという理由で、当該目的物の高塩素含量が瑕疵ではないと主張することはできない」とした。そして、「本件建物が1987年に建てられた時、中央標準局は新築に使うコンクリートの塩素含量についての標準を設けていなかったが、2010年の鑑定により、塩素含量が標準を超えると判定された」ため、物の瑕疵（通常効用の瑕疵）があると判断された。また、B2【2】の台湾高等法院101年（2012）上易字848号判決は、建物が

1994年７月22日にでき、1998年６月25日に一度改正されたものである。生コンクリート（新拌混凝土）の塩素含量に関する標準（CNS13456）は1995年１月４日にできたものである。

同じく1987年に完成した時には国家標準はなかったが、それができた1994年以降の取引においては、これを適用するとした。

このように、国家標準ができた後に購入された建物については、それを超える塩素含量があり、瑕疵があると判断されるようになったため、類似の事案が増えるようになった。

イ　瑕疵の判断

瑕疵の判断について、裁判所は次のような基準を提示している。例えば、B2【7】の台湾高等法院86年（1997年）重上字492号判決は、「本件の建物が建築技術規則で要求される強度を満たしておらず、塩素が基準を超える場合にはコンクリートに影響を与え、耐震強度を低減させるなどの鑑定結果からみれば、本件建物の価値が減少し、通常の効用若しくは契約に予定された効用が減少する瑕疵があると判断できる」とした。この事案は、購入した建物（合建契約[2]により1988年に購入）に、壁の亀裂、コンクリートの剥落、建物鉄筋の腐食現象を発見した際（1994年）、建物の建築の時点で、海砂を使ったことによってコンクリートの塩素含量が基準値を超えており、耐震の強度が不足していたことが鑑定によって明らかにされたものである（鑑定により、178.5kg/cm^{2}以下であると判断。建築規則は210kg/cm^{2}を要求する。）。

また、B2【8】の台北地方法院96年（2007年）訴字5460号判決は、次のように判断している。「建物の売買において、建物が丈夫であり、安全性かつ耐用性がある構造を備えることが売買の両当事者にとって重要である場合、目的物である建物が安全で居住可能な構造を備えなければ、建物の効用が損なわれており（効用の瑕疵）、瑕疵があると判断すべきである。したがって、コンクリートの塩素含量が高く、建物の構造の安全性に影響を与える場合に、一般的な建物があるべき通常の効用が減少したこととなり、その建物には瑕疵があると認めるべきである」。この事案は、買主の賃貸建物に賃借人が改装工事を施した時に、天井に数箇

[2] 合建契約とは、土地の所有者が土地を提供し、建築業者が出資して、建物を建てる契約である。契約の性質は、契約の内容によって決まる。黄立主編『民法債編各論（上）』（元照出版、2004）589頁-590頁を参照。

所の鉄筋の露出、コンクリートの剥落が発見され、塩素含量を測量した結果、それが、契約に約定された基準値の十数倍も超えて検出されたものである。

そして、B2【9】新北地方法院90年（2001年）訴字896号は、「本件建物にはいわゆる『海砂屋』の重大な瑕疵があり、建物の構造に耐圧強度の不足、耐震強度不足の疑い、塩素含量の超過があるため、その安全性が失われ、建物の価値と効用もかなり減少する。したがって、上記の重大な瑕疵によって、本件建物が居住の目的を達成するのは困難である」ため、瑕疵があると判断した。

他の裁判例も、塩素含量が基準を超える建物に対して、建物の居住の安全性が損なわれる場合に、通常効用及び価値減少の瑕疵があると認定している（B2【2】における桃園地方法院99年（2010年）訴字1587号判決、B2【3】にける台湾高等法院98年（2009年）上易927号判決、B2【4】における台北地方法院88年（1999年）訴字3476号判決、B2【5】における新北地方法院94年（2005年）訴字817号判決、B2【6】における台北地方法院101年（2012年）訴字2389号判決、B2【7】における台湾高等法院86年（1997年）重上字492号判決、B2【8】における台北地方法院96年（2007年）訴字5460号判決、B2【9】における新北地方法院90年（2001年）訴字896号）、B2【10】における板橋地方法院97年（2008年）重訴字306号判決、B2【14】における台北地方法院100年（2011年）訴字5128号判決、B2【15】における台湾高等法院93年（2004年）重上字264号判決、B2【17】における台湾高等法院90年（2001年）上字596号判決、B2【18】における台湾高等法院99年（2010年）上字845号判決、B2【19】における台湾高等法院99年（2010年）上字1187号判決、B2【20】における台湾高等法院99年（2010年）重上字477号判、B2【22】における台北地方法院88年（1999年）訴字1818号判決、B2【23】における台北地方法院100年（2011年）訴字915号判決、B2【25】における台北地方法院98年（2009年）訴字619号判決、B2【26】における台北地方法院100年（2011年）訴字2731号判決、B2【27】における台北地方法院99年（2010年）訴字369号判決、B2【29】における士林地方法院98年（2009年）訴字1354号判決における、B2【30】における士林地方法院100年（2011年）重訴字53号判決、B2【31】における士林地方法院103年（2014年）訴字262号判決、B2【33】における士林地方法院96年（2007年）

訴字60号判決、B2【34】における新北地方法院101年（2012年）訴字532号判決、B2【35】における新北地方法院101年（2012年）訴字423号判決、B2【36】における新北地方法院101年（2012年）訴字1879号判決、B2【37】における新北地方法院99年（2010年）訴字954号判決、B2【38】における新北地方法院99年（2010年）重簡字365号判決、B2【39】における新竹地方法院102年（2013年）訴字176号判決、B2【40】における福建金門地方法院98年（2009年）訴字13号判決）。

ウ　瑕疵を否定する事案

一方、瑕疵を否定する判決もある。上記のように、裁判所が瑕疵を判断する場合、建物の塩素含量超過によって価値が減少しているか否かを一つの判断基準としていた。B2【5】の台湾高等法院96年（2007年）上易字330号判決においては、目的物である建築された当時（1980年）、塩素含量に関する規制がなく、契約において現状有姿による引渡しであるさとれた。現状による引渡しで合意している以上は、瑕疵がないと判断された。高等法院は、さらに、「契約の締結時に、土地と建物の公示価格が約200万元であり、所有権移転登記後も、X（買主）が本件不動産に対して270万元の根抵当権を設定したため、Xは220万元で本件建物と本件土地を購入したが、塩素含量が標準を超えたことにより、目的物の価値又は契約に予定された効用が減少していない」ため、瑕疵を否定した。

エ　小括

建物の塩素含量が国家標準を超える場合、塩素による鉄筋の侵食によって建物の構造安全性は影響を受ける。裁判所は、国家標準が公布された後に取引される建物については、公布前に建築されたとしても瑕疵を認定しうるとする。そして、塩素含量が国家標準を超える建物に対して、建物の構造が損なわれ、居住の安全性も低下し、それにより、常に建物の価値又は効用が減損するため、価値の瑕疵又は効用の瑕疵があると認定している。

（3）使用制限の瑕疵

台湾では、土地に限りがあり、建物の空間を最大限に活用する必要が

ある。しかし、せっかく建物を購入したとしても、規制によって利用の制限がかかっている場合もある。例えば、建物の一部が違法建築とされたり、ロフト（夾層[3]）を設置できると思って購入したのに違法とされたりする場合がある。このような場合に、買主は売主に対して、規制による利用制限を瑕疵と主張できるか否かが問題となる。

ア　通常効用の瑕疵

まず、建物の一部が違法建築とされる事案である。B3【6】の台湾高等法院91年（2002年）上易字535号判決は、「通常建物の取引観念によれば、建築物が通常の効用を備えるとは、合法的な使用許可と登記を取得することができ、建築法規に従い、安全な居住環境を得られるということである。もし、建築物が前記の機能を欠き、毀損するおそれがある場合、当該建築物においては通常の効用が滅失又は減少するため、物の瑕疵があると判断すべきである」とした。そして、目的物である建物の一部が防火区画を占め、建物の壁も隣の土地を占める違法建築であるため、利用空間は狭められ、建物の使用は制限されていたため、瑕疵があると判断した。

そして、購入した建物の一部が公有地を占拠しているため、瑕疵があると認定された事案がある。B3【9】においては、目的物である土地と建物との引渡後に、買主が隣地所有者（市役所）との間で土地の境界線をめぐる争いが生じ、境界線確認訴訟の結果、土地の一部が隣地所有者の所有地にあることが判明した。高等法院（台湾高等法院98年（2009年）上易字1032号判決）は、次のように述べて、一審（桃園地方法院97年（2008年）訴字1480号判決）の瑕疵判断を支持した。すなわち、「本件建物は敷地と分離することができない。建物が使用権限のない敷地に建てられることにより、取り壊されるおそれがある。そして、一般の使用権限がある土地の建物よりも価値が低い。通常の取引観念により、物の瑕疵として認められるべきである」とした。

[3]「夾層」とは、集合住宅の一戸において、天井と床との間でもう一つの空間（階）を設ける内装のことを指す。日本のロフト、メゾネットに相当する。

イ　契約に予定された効用の瑕疵

B3【1】、B3【2】、B3【3】において、物件の広告にロフトを設置することができるという文言があり、モデルルームにもロフトが設置されていたため、買主は、ロフトを設置できるとの認識で契約を締結した。その後、買主が実際にロフトを設置しようとした際に違法であるとされた。これらの事案に対して、裁判所の判断（B3【1】における台湾高等法院90年（2001年）重上字68号判決、B3【2】にける台北地方法院88年（1999年）重訴字319号判決、B3【3】における台湾高等法院91年（2002年）上字605号判決）をまとめると、次のようになる。広告などにより、買主が信じ込み、契約の交渉にも入ったため、広告の文言は契約の一部となる。売主はロフトを設置することができる建物を買主に引き渡さなかったため、当該建物には契約に予定された効用がないという瑕疵がある。

また、違法な増築の事案B3【4】、B3【5】で、裁判所（新北地方法院101年（2012年）訴字309号判決、台湾高等法院98年（2009年）上易字380号判決）は、増築物に対して、「摘発されたことがない」、「取壊しの通知を受けたことがない」という文言が契約書に書かれていたため、売主がそれらの品質を保証していると判断した。そして、増築物はいつか取り壊される可能性があると判明したため、瑕疵があると判断した。

ウ　小括

使用制限の事案において、建物が他人の所有地を占めたり、違法建築とされたりすることによって、一般的な使用が損なわれる場合に通常効用の瑕疵が認定されている。しかし、一般的な使用を超える目的が求められる場合、例えば、ロフトを設置することができる建物、増築物を使用することができる建物の取引では、瑕疵の判断は、それらの使用目的について当事者間で約定したか否かに依拠して判断されている。

（4）居住環境の瑕疵

上記（1）、（2）は、建物自体の構造に関わる瑕疵であった。一方、建物の居住環境に関して瑕疵が発生することもある。例えば、購入したマンションに付属する共用施設が備えられていない場合（B4【1】－ B4【5】）、購入したマンションで自殺などの事故が発生した場合（B4【6】－

B4【31】）や、嫌悪施設が近所に設置される場合（B4【32】－ B4【37】）、快適な居住環境を得られないことがある。

ア　共用施設の利用不能

まず、購入した不動産の共用施設に不備が発生する場合、それが瑕疵となるか否かを争う事案がある。B4【3】は、プール、スパ（SPA）などの共用施設が付属しており、最高の生活環境を提供する等の広告によって宣伝されたが、プールの使用許可を取得していなかったために、プールが使用できなかった事案である。この事案における契約書13条７項は、「プール等は、使用許可を取った後の施工項目であり、買主はこれに同意し、使用許可を取った時点での図と異なることや行政機関の取締りがあることを理由に、代金減額や賠償請求などを申し出ない」としていた。一審（台北地方法院100年（2011年）訴字2766号＝台北地方法院100年消字14号＝台北地方法院100年訴字2719号判決）と二審（台湾高等法院101年（2012年）重上字531号判決）はＸら（買主）の請求を否定したが、最高法院（最高法院103年（2014年）台上字196号判決）は、「使用許可がないためにプールを利用できないことからみれば、建物がそれにより、価値又は効用が減少し、瑕疵となるか又は不完全給付となるかについて、さらに審理する必要がある」として、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。しかし、差戻審（台湾高等法院103年（2014年）上更（一）字23号判決）は、「本件契約書によって、プールに関しては、使用許可取得後の施工項目であり、Ｙ（売主）が行政機関に取り締まられることもＸらに明確に告げたため、契約に予定された効用を満たした物をＸらに引き渡したといえる」として、瑕疵を否定した。

また、温泉付きのマンションを購入したが、温泉を使用できず、住宅にも水漏れが発生した事案がある。B4【1】における広告では、「豊かな生活環境」、「別荘の生活品質」及び「優良な温泉住宅」という特徴が宣伝され、温泉開発の許可の番号も掲載されていた。一審（士林地方法院99年（2010年）訴字96号判決）は、まず、「本件不動産売買契約の内容は、Ｙ（売主）が提供した建物に温泉施設があることを含む」と判断した。しかし、「引渡しから２年を超え、Ｙは『温泉経営の許可』、『汚染水の排出許可』を得ていない。その手続きの時間は長く、今後のことも予測で

きない。したがって、Y が X（買主）に引き渡した建物に温泉施設がなく、契約に予定された効用がないという瑕疵があり、Y は X に対して瑕疵担保責任を負うべきである。Y は X に対して契約に予定された効用を有する建物を提供しなかったため、その時から、瑕疵担保責任を負う」とした（二審の台湾高等法院101年（2012年）上字11号判決も同じ）。

また、集合住宅の共用部にガーデン広場があると約定されたが、「売主が引き渡した建物の広場が設計図と違うため、違法な増築とされ、取り壊される可能性がある。したがって、物の価値が減少する瑕疵がある」と判断された判決がある（B4【4】の台南地方法院88年（1999年）重訴字258号判決）。

このように、公共施設を付属させる B4【1】、B4【3】、B4【4】の事案では、建物の安全性や構造などにかかわらず、その施設が契約に予定されているか否かによって瑕疵が判断されている。

イ　自殺など（凶宅）

住居の近くに嫌悪施設[4]が設置されたり、建物内で自殺などの事故が発生したりする場合、購入者は心理的な影響を受け、それにより購入意欲が低下することがある。近年、このような事件が多く争われており、裁判例も蓄積されている。以下では、このような心理的な影響を与える事故又は施設がどのように瑕疵と認定されるかについて分析する。

（ア）肯定例

Ⅰ　通常効用の瑕疵又は価値の瑕疵

居住者が自殺したなどのいわゆる事故物件は、台湾では「凶宅」とよばる。凶宅は法律上の用語ではないが、裁判所は、「『凶宅（自殺事故などが発生した住宅）』とは、『殺人事件又は自殺致死事故が発生した』建物である。『凶宅』の形成要因は必ずしも建物に直接に物理的な損傷を

[4] 嫌悪施設には、不動産実務上、生命、身体を脅かす施設（例えば、空港、ガソリンスタンド、変電設備など）と居住の生活環境を乱す施設（例えば、ゴミ場、墓地、焼却炉など）とがあると言われている。（http://home.url.com.tw/index.php?func=housedetail&info_no=468を参照）

与え、又は通常の効用を減少させることはない。…しかし、一般的に、『凶宅』である建物は嫌悪感を持たれることが多く、入居している者は、居住の品質だけでなく、心理的な側面によっても影響を受ける。したがって、不動産取引市場及び実務において、このような事件の発生により、購入の意欲及び価格が左右され、市場の価格も下落することは起こりうる。それ故、不動産取引市場において、『自殺致死』が発生したことは、取引上重要な情報であり、取引の価値にも影響するため、重大な瑕疵として認めるべきである。それは、売主が負うべき瑕疵担保責任の範囲である。売主が知っているかどうかを問わず、瑕疵担保責任を免除できない」として、瑕疵を認定した（B4【10】の台湾高等法院台中分院102年（2013年）上字233号判決）。

そして、「凶宅」が通常効用の瑕疵又は価値の瑕疵となるかどうかの判断について、B4【22】における新北地方法院100年（2011年）訴字378号判決は、具体的に４つの要素を提示している。①時間の要素（事故発生からの時間の経過）、②場所の要素（平穏な生活を妨げるか否か）、③目的物の現状、④近隣の地理的な環境と住民の要素（例えば、都会の建物と郊外の建物との違い）である。この判決においては、自殺事故の発生が契約締結時の３年前であったため、買主にとって心理的な恐怖感はまだ残っており、平穏な生活を送ることができないため、建物に通常効用の瑕疵と価値の瑕疵があると認められた。裁判所は、それらの要素を総合的に考慮して判断を行う場合が多い。凶宅であるため、通常効用の瑕疵又は価値の瑕疵にあたると判断した事案は、他にも、例えばB4【14】における台湾高等法院台南分院98年（2009年）上字145号判決、B4【16】における台湾高等法院台南分院102年（2013年）上易字145号判決、B4【18】における桃園地方法院103年（2014年）訴字1026号判決、B4【19】における台北地方法院99年（2010年）訴字2175号判決、B4【20】における台北地方法院96年（2007年）訴字8434号判決、B4【21】における新北地方法院99年（2010年）訴字318号判決、B4【22】における新北地方法院100年（2011年）訴字378号判決、B4【25】における新北地方法院96年（2007年）訴字1393号判決、B4【28】における嘉義地方法院100年（2011年）訴字513号判決、B4【29】における高雄地方法院100年（2011年）訴字68号判決がある。

Ⅱ　契約に予定された効用の瑕疵

宅建業者は、不動産売買契約が成立する前に、不動産説明書を作成し、買主に対して説明しなければならない。宅建業者は、説明前に売主に不動産説明書への署名をさせ、説明後に買主に署名をさせ、契約成立後にこれを買主に引き渡さなければならない。この不動産説明書は、契約の一部とみなされる（不動産経紀業管理条例23条、24条）。不動産説明書の中には、不動産の状況について書かれた不動産現況説明書（以下、現況説明書）がある。現況説明書に記載された内容は、瑕疵を判断する際の一つの手がかりとなる。裁判所は、当事者間で約定された品質の判断において、それを斟酌する。

現状説明書の内容によって、自然死亡でないことが目的物の重要な品質であると判断された事案がある。火災による死亡事件が発生した事案である B4【17】において、現状説明書には火災が発生したことがあるという項目が設けられていたが、そこには「否」と付けられていた。また、同書類に自殺、他殺など自然死亡でない事件の発生はないと書かれていた。地方法院（台北地方法院102年（2013年）訴字3176号判決）はこれを斟酌し、自然死亡でないことは当該建物の重要な品質に関わるため、火災による死亡事故の発生を瑕疵であると認定した。

また、自殺事故の発生からだいぶ時間が経った事件として、B4【9】がある。当該事案の台湾高等法院101年（2012年）上易字930号判決は、26年前の自殺事故であったとしても、「現況説明書」（契約内容の一部と解釈）に自殺などの事故がないと記載されていたため、その品質を備えない建物には瑕疵があると判断した。また、B4【24】における新北地方法院102年（2013年）訴字587号判決も、10年前に発生した自殺事故によって建物の価値が減損しており、「現況説明書」において自殺が発生していないとされていることは建物の重要な品質となるため、瑕疵の存在を認定した。同様の判断を行う事案において、B4【26】における桃園地方法院101年（2012年）訴字150号判決、B4【31】における新竹地方法院102年（2013年）訴字550号判決がある。

（イ）否定例

一方、「凶宅」であるか否かの判断は、個人の主観に大きく依存する

という理由から、瑕疵にあたらないと判断される事案がある。B4【11】では、X（買主）は、2007年５月25日、Y（売主）から、360万元で台中市にある建物（以下、本件建物）と土地とを購入した。しかし、1995年10月11日に、薬品中毒による死亡事件があったことが判明した。X は、2007年12月11日、本件建物と土地とを第三者に280万元で売却した。そこで、X は Y に対して、瑕疵担保責任に基づき、80万元の代金減額を請求した。

一審（台中地方法院97年（2008年）訴字321号判決）は、「殺人事件又は自殺事件が発生したことのある建物に対して、一般人は心理的な価値減損を感じ、住居環境の品質に対しての不安も生じさせる。さらに、嫌悪感を生じさせるため、購入者の意欲に影響し、これらの建物の市場価値は周辺の建物より低くなる。しかし、建物が、自殺により『凶宅』となるかどうかは、個人の主観的な感覚又は心理的な価値感覚による。また、宗教の信仰によっても異なる。そして、時間の経過、記憶の消去又は宗教上の儀式により、そのような心理的な不安を払拭することができる。したがって、一般の取引観念上、建物の価値、効用、品質の下落を必ずしも導くわけではない」と述べ、「本件建物で自殺が発生したのは契約締結時より11年前のことであり、本件建物はその期間中に何回も売却されたため、その価値、効用又は居住品質が減損するとはいえない。X は第三者に契約金額より低い280万元で売却したが、不動産の市場価格に影響する要素は様々であり、単に転売の差額が本件建物の瑕疵により発生するとはいえない」と示し、瑕疵を否定した。

二審（台湾高等法院台中分院98年（2009年）上易字８号判決）は、さらに、「自殺の態様は様々であり、『凶宅』であるかどうかを判断する際には、当地の風習、購入者の主観的な観念及び価値観、自殺が発生した後の居住状況などを斟酌して、個別の事案ごとに判断されるべきである」と述べ、「本件は、自殺者が自殺した後に速やかに病院に搬送されたものであり、建物内にて死亡し何日も経った場合とは異なる」と補足し、一審の判断を踏まえ、X の請求を否定した。このように、裁判所は、死亡事件の発生が瑕疵となるか否かについて、いくつかの要素を考慮する場合もある。

死亡事件の態様が瑕疵判断に影響を与える判決は、例えば、B4【27】

における台中地方法院104年（2015年）訴字1033号判決にみられる。自殺による死亡ではなく、病気による自然死亡であるため、凶宅として認められず、買主による瑕疵の主張は否定された。B4【30】における新竹地方法院98年（2009年）訴字154号判決は、建設中に作業員が事故によって死亡した事件であるが、それは自殺又は殺人事件でないため、建物の効用、価値又は品質は損なわれておらず、瑕疵として認められないと判断した。同じく工事事故による死亡事件であるB4【15】の台湾高等法院台南分院100年（2011年）上易字44号判決は、本件の工事事故による死亡事件は非自然的な人身事故による死亡でないため、建物の価値、効用、品質に対する減損の瑕疵がないとした。B4【23】における新北地方法院103年（2014年）訴字804号判決は、部屋からの転落により死亡した事案であり、自殺又は殺人事件の発生ではないため、瑕疵の存在を否定した。

また、事故発生時から経過した時間により、瑕疵の存在を判断する事案[5]がある。例えば、B4【8】では、建物と土地との売買契約が締結されたのは2012年２月24日であり、買主は、契約締結後、建物で1990年に自殺事故が発生していたことを知った。一審（台北地方法院101年（2012年）訴字3888号判決）は、自殺者が部屋内で死亡したため、瑕疵を肯定した。そして、売主の保証責任も認めた。しかし、二審（台湾高等法院103年（2014年）上字85号判決）は、自殺が発生した時点が契約締結時より12年前ほどであり、それも瑕疵判断の一つの要素であるとした。そして、契約書中に自殺が売主の所有期間中に発生していなければならないという文言が入っており、本件の自殺はその期間中に発生したものではないため、「凶宅」として瑕疵があるとの主張を認容することができなかった。買主は上告したが、最高法院の最高法院104年（2015年）台上1105号裁定により却下された。

B4【13】において、買主は2009年11月９日に売主から建物を購入したが、後になって、その建物で15年ほど前に自殺事故が発生していたこと

[5] しかし、肯定例において、B4【26】における桃園地方法院101年（2012年）訴字150号判決、B4【28】嘉義地方法院100年（2011年）訴字513号判決は、宗教信仰の要素又は事故発生時から経つ時間は、価値減損の程度の問題であり、瑕疵判断に影響しないとした。

が判明した。一審（台中地方法院99年（2010年）訴字192号判決）と二審（台湾高等法院台中分院100年（2011年）上易字77号判決）とも瑕疵を否定した。前記のB4【11】と同様、様々な要素を斟酌すべきであるとし、①自殺の時点が契約締結時よりはるか前である15年前のことであること、②買主が代金を払い続けたこと、③鑑定の結果、契約締結時の本件建物の価格は市場の建物の価格と異ならないことから、本件建物に価値、効用又は品質が低下する瑕疵はないとした。

（ウ）小括

このように、死亡事件が発生した不動産売買の事案においては、裁判所の判断とその理由づけが分かれている。瑕疵肯定例は、事件発生により、一般的に買主に嫌悪感が生じ、建物の価値も減損するとして、通常効用の瑕疵又は価値の瑕疵を認めている。一方、瑕疵否定例は、①凶宅の判断は個人の主観的な価値観又は信仰によるものであり、直ちに瑕疵として認めることができないこと、②事件発生時点から経過した時間、③死亡の態様などを考慮して、瑕疵を否定する判断をしている。

ウ　嫌悪施設

（ア）通常効用の瑕疵又は価値の瑕疵

心理的な要素による瑕疵は、不動産の周辺に嫌悪施設がある場合にも発生する。まず、購入した建物の近くに墓地があった場合に、それが瑕疵として認められるか否かについて争われた事案がある。B4【32】の一審（台北地方法院102年（2013年）訴字5133号判決）は、売主は契約上建物の構造、防水設備などに関してのみ保証すると判断した。その理由は以下のとおりである。鑑定結果では墓地が建物の価値を減損させることが明らかだが、墓地による取引価値の減損が不動産の備えるべき価値、効用又は品質とどのように関わるのかについては自明ではない。また、墓地が不動産取引の嫌悪施設とされたことは、買主の心理的な側面に影響を与え、不動産の価格に対する評価を下げるだけであって、不動産に瑕疵があるか否かとは無関係である。

一方、二審（台湾高等法院103年（2014年）上字1456号判決）は、X（買主）が提示した民間団体の「嫌悪施設の不動産市場への影響」という報

告書を採用し、不動産の近くに墓地がある場合には、墓地が嫌悪施設となると判断した。その理由は以下のとおりである。鑑定によれば、墓地の存在は不動産市場価値の下落にも繋がるため、不動産自体の瑕疵でなくても、市場において消費者の心理的な価値判断だけでなく、不動産の価値も減損する。X が墓地の存在に対して気にしていないとしても、本件不動産の隣にある墓地による価値減損の認定には影響しない。したがって、瑕疵を認定した。

また、建物の周辺に汚水槽が設置される場合に、それが瑕疵となるか否かが問題となる事案もある。B4【33】における台湾高等法院台中分院89年（2000年）重上字83号判決は、購入した建物の近くに汚水槽が設置されたことは瑕疵であるとした。すなわち、建物の前の公共施設である「汚水槽」が嫌悪施設の一種であり、建物の価値が減損する。また、売主は、本件建物を売る際にこのような施設の存在を告知すべきであったにもかかわらず、告知しなかったとして、このような瑕疵に対して担保責任を負うべきであるとした。

そして、B4【36】は、購入した建物（一軒家）の真下に汚水槽や排水管などの共用施設が設置されていた事案であり、B4【34】は、購入した部屋に上階の排水管が露出し、リビングに侵入した事案である。B4【36】の台中地方法院97年（2008年）訴字12号判決は、とくに B4【34】の二審判決（台湾高等法院台中分院97年（2008年）消簡上１号判決）の見解を引用して、排水管などの施設が建物の近くに設置されたことが、居住環境に影響するとして、瑕疵を認めた。B4【34】の二審判決は、次のように述べている。「一般の社会通念によれば、住宅は生活、休息の場所であり、皆、自宅で十分な安らぎを望み、家族との穏やかな過ごしを享受したいと思うものである。…食事又は休息の際に、上の階からの下水やトイレの流水音を聞いて、気持ちが影響されないということは想像しがたい。さらに、その排水管が将来破損する可能性による精神的な苦痛を（買主に）受忍させることも想像にかたくない。当該部屋のリビングと厨房の出入り口の上に排水管が露出している。それは上の階の下水を排出する設備である。通常の取引観念によれば、そのような排水管の設置は、一般の住宅の品質、効用に達していないため、瑕疵を認める。部屋の設計又は施工方法は…契約に定められない場合に、少なくとも社会の一般人

の期待に応じなければならない」。このように、汚水槽と排水管とが目的物の周辺に設置されたことにより、居住者が騒音と破損に対する恐怖を受忍することになるため、そのような場合には、物の瑕疵にあたるとした。

さらに、B4【35】は、トイレ、浴室とその排水管（修理口）が主寝室の天井に設置された事案である。台湾高等法院高雄分院98年（2009年）上易字206号判決は、次のように述べ、瑕疵を認定した。「トイレと浴室は、穢れた、湿った場所である。…伝統的な観念上は、このような穢れが集中する場所がリビング、キッチンなどの入り口に面すれば、不吉を招くと思われている…本件部屋の真上に他の住宅のトイレと浴室が設置されており、入居時に変更を求めることもできなかった。このような心理的な嫌悪要素により、購入した建物の価値は減損する。また、天井に修理口が設けられ、排水管が故障すれば、プライベートな空間である主寝室に、修理のために他人を入れざるをえない。このような状況により、一般的に本件建物を購入する人の意欲も下がる…本件建物の効用及び価値は明らかに減少しており、物の瑕疵となる」。

上記の判決から、実務上では、浄水槽や排水管などのような嫌悪施設の設置により、居住の環境が悪化する傾向があるため、通常効用または価値が減損する心理的な瑕疵を認めるケースが少なくない。

（イ）契約に予定された効用の瑕疵

購入したマンションの共用部分に設置された機械設備からの騒音を瑕疵と認めなかった事案がある。B4【37】における台北地方法院103年（2014年）訴字1824号判決は、当該設備から発した音が、当時の騒音防止基準を超えておらず、居住には影響しないとした。また、個人の主観的な感覚において、一般人より高い居住環境の基準がある場合には、契約書で明確に定めるべきであるが、本件には、そのような事実がうかがえないため、契約に予定された効用又は品質の瑕疵があることを否定した。

エ　小括

居住環境の瑕疵について、温泉又は公共施設の不備が瑕疵となるか否かは、当該設備が契約に予定されているか否かによる。居住環境の瑕疵の判断は、多くの場合、心理的な要素が不動産の価値に影響するか否か

に左右される。不動産の価値が減少させられる場合、裁判所は瑕疵を認める傾向にある。

死亡事件の発生が瑕疵となるかに関する事案においては、まず、「凶宅」となれば、悪い評判により不動産の市場価値が下がる傾向があるため、通常効用の瑕疵又は価値の瑕疵が認定される傾向がみられる。しかし、「凶宅」について裁判所は、個人（買主）の主観的な価値観・宗教の信仰、死亡の態様（自然の死亡でない）、事故発生時から経った時間、地域性などの要素を考慮して判断する場合もある。裁判例においては判断が分かれている。

また、住宅の周辺に嫌悪施設が設置された場合にも、当該施設の存在が不動産の価値に影響するのであれば、瑕疵として認められる。しかし、嫌悪施設については、法律上、何らかの基準が定められていないため、定着した基準があるとはいいがたい。例えば、B4【37】においては、機械設備の騒音がないことが契約に予定されていなかったため、瑕疵が否定された。

さらに、一般的に備えるべき効用、品質を超える不動産を求める場合に、その効用、品質について契約又は法律の基準に定めがなければ、瑕疵として認めることは困難である。例えば、上記の温泉などの施設に関するB4【1】、B4【3】と騒音に関するB4【37】の事案がこれに該当する。

第３款　責任成立の要件－売主の主観的な要素

瑕疵担保責任は無過失責任であるため、瑕疵が認定されれば、買主は、契約成立時に瑕疵の存在を知っていた（台民355条）場合を除き、売主に対して台民359条に基づき代金減額を請求できる。

しかし、代金減額請求は、後述するように、代金額が上限とされているため、買主は、代金減額請求により被った損害がカバーされない場合には、他の救済を求めるしかない。台湾民法の瑕疵担保責任規定においては、特殊な効力[6]に関する規定が設けられている。台民360条である。

[6] 瑕疵担保責任における一般的な効力は、代金減額又は契約解除であるとされる。鄭玉波『民法債編各論（上）』（三民書局、1997年）50-55頁を参照。

同条は、売主が品質を保証した場合、又は故意に瑕疵を告知しない場合に、買主は、売主に対して不履行の損害賠償を請求できると規定している。

また、瑕疵ある目的物により生じた損害について、買主は、債務不履行である不完全給付に基づき、売主に対して損害賠償を請求することもできる（台民227条１項による226条又は231条の適用）。さらに、瑕疵結果損害の賠償も請求できる（台民227条２項）。前述したように、不完全給付責任の成立について、最高法院77年７次決議があるため、瑕疵の発生時点によって責任成立の認否は左右されると解されるが、瑕疵が契約成立前に発生した場合は、当該決議の射程外であるため、不完全給付責任が成立する余地があると解されうる。もっとも、台民227条によれば、不完全給付責任が成立するためには、売主の帰責事由が必要である。

このように、買主は、代金減額請求以外に救済を求める場合、台民360条又は台民227条に基づき売主に対して損害賠償を請求することができる。しかし、これらの規定によれば、損害賠償請求権を成立させるためには、売主の主観的な要素（保証、故意、帰責＝過失）がなければならない。以下、裁判例において、これらの主観的な要素がどのように判断されるかを検討する（品質の保証については、契約に予定された効用の瑕疵の判断と重なることがあるが、ここで検討する裁判例は、売主の品質保証に基づく損害賠償責任が認められる事案である）。

１　品質に対する保証

（１）明示的な保証

まず、契約書において品質が明白に保証されている場合は、当然ながら、その品質が備わっていないと、保証品質の瑕疵があるとされる。引渡後に目的物である土地に廃棄物が発見されたL【17】において、契約の特約事項によって売主は「土地に汚染物又は廃棄物がない」ことを保証しているため、原状回復の責任を負うとされた（台湾高等法院100年（2011年）上字240号判決と桃園地方法院98年（2009年）訴字374号判決）。

建物の場合、B1【11】において、施工不良及び材料の不良による損傷について売主が責任を負うと明記された保証書が渡されていたため、亀裂などが保証品質の瑕疵であるとされた（台湾高等法院高雄分院99年

(2010年)上易字117号判決、高雄地方法院98年(2009年)訴字1678号判決)。B1【21】では、契約書の特約において水漏れについては引渡しの前の修繕を保証する文言があり、B1【26】では、建物の主要な構造安全の部分について15年保証するという定めがあったため、建物に施工不良による水漏れが発生したことについて、保証品質の瑕疵があるとされた(台湾高等法院103年(2014年)上易字1433号判決＝新竹地方法院102年(2013年)訴字318号判決、台湾高等法院103年(2014)上易字1005号判決＝台北地方法院102年(2013年)訴字3729号判決)。自殺の発生がないと契約書に明確に書かれていたB4【8】の台北地方法院101年(2012年)訴字3888号判決、B4【9】の台湾高等法院101年(2012年)上易字930号判決は、自殺の発生が判明したため、品質保証の瑕疵であるとした。

(2)当事者の合意を解釈して認められる品質保証

ある品質について、売主が契約に明示的に保証していなかったとしても、契約の目的に鑑み、契約の解釈によって当該品質に対して保証したことを認める場合がある。実際の判断例には、次のようなものがある。

① B2【7】

本件は、建物を購入後に、買主が内装工事を行った際に、傾斜の状況が判明されたものである。最高法院(最高法院91年(2002年)台上字2617号判決)は、品質の保証責任を判断しなかった原審(台湾高等法院86年(1997年)重上字492号判決)の大まかな債務不履行責任の判断を退けた。すなわち、最高法院は、「原審は、Y1(売主)が引き渡した物には価値の減少若しくは通常効用又は契約に予定した効用の瑕疵があると判断したため、360条の瑕疵担保責任の問題は生じうるが、原審は、Y1が本件の品質を保証しているか否かを判断しないままに、Y1が債務不履行責任を負うと判断した。これは不適切である」とした。差戻審(一)(台湾高等法院92年(2003年)重上更(一)字58号判決)は、「…Y3ら(合建契約[7]者)の間での合建契約には、施工の構造について、『鉄筋コンクリートを使用、精密な計算により、台風と地震に強いことを保証する』

[7] 前掲注2)を参照。

という文言がある。その後、Y1はＡ建設会社の代理人として、その合建契約の権利を譲り受け、Ｘらに本件売買契約によって引渡しをしたため、Y1が売った本件建物に対して保証があるという事情がみられる」としてY1の保証責任を認めた。

②　B2【15】

本件は、1987年に購入した建物について、1999年の921震災後に甚大な亀裂、コンクリートの剥落などが生じたため鑑定したところ、強度不足及び塩素含量の超過状況があると判明したものである。二審（台湾高等法院93年（2004年）重上字264号判決）は、瑕疵について次のように判断した。「本件建物が引き渡された際に、塩素含量に関する標準はなかったが、所管機関の塩素含量に関する標準が単なる建築物の安全性を確保する行政の管理方法であり、所管機関が標準値を公示していないことをもって、安全な建築物を供する標準が低下するとは主張できない。また、本件建物の引渡しから震災までの期間は僅か12年であり、一般に期待できる使用年数内であるため、本件瑕疵は使用年数の超過により発生したものではなく、コンクリートの塩素含量の超過によるものである。さらに、本件建物の説明書には『精密な計算によるRC構造…耐震、防水、防熱、防風の機能が備え、頑丈、安全である』という文言が載っており、その内容は契約内容の一部になる。したがって、売主は本件建物の耐震機能の品質について保証したと認めるべきである」。つまり、二審は、本件売買契約の成立が、政府の塩素含量に関する国家標準が公布前であったとしても、説明書に耐震の性能に関する保証の内容が記載されていれば、契約当時に基準値がなかったとしても、売主に瑕疵担保責任を負わせることができるとした。

③　B2【28】

本件は、買主Ｘが転売しようとしたときに、建物に多量の塩素が含まれることが判明し、売主Ｙに対して、瑕疵担保責任に基づき、損害賠償を請求した事案である。士林地方法院96年（2007年）訴字286号判決において、建物の塩素含量は建築技術規則建築構造編331条４項に規定される鉄筋コンクリートの0.3kg/m^3を超え、1998年６月25日に改正した

国家標準の0.3kg/m^3も超えているが、コンクリートの強度は基準に適合しており、建物の構造に影響しないと認定されている。しかし、今後、建物にひびが入れば、本件建物の損傷は一般の建物よりも早く進行するため、品質上の瑕疵があると判断すべきであるとされた。また、契約書に、「海砂屋ではない」と書かれていることを解釈すれば、その文言は塩素含量が基準を超えないということを意味するといえ、Y は品質の瑕疵（海砂を使っていること）がないことを保証したというべきであり、本件建物は基準値を超えているため、契約書の保証範囲にも入るとされた。

④　B2【16】

本件は、買主が転売しようとした際に、当該建物が検査によって海砂屋と判明したため、転売先から契約を解約された事案である。台湾高等法院90年（2001年）上更（一）字220号判決は、品質の保証について、契約書には塩素含量の国家基準を超えないことが書かれていなかったとしても、物件の現状説明書にはそれが記載されており、買主に当該説明書が渡された上で売買交渉が行われた過程をみれば、両当事者が合意した内容であると認めるべきであるとした。

⑤　L【8】

本件は、買主 X が投資のために購入した土地につき、購入後に、建物建築禁止という開発制限があると判明したものである。高雄地方法院100年（2011年）重上字342号判決は次のように判断した。本件契約書の付属文書である「土地権利説明書」には、土地の開発制限がないと記載されており、「要望事項」には、「まもなく収用、農地から建築用地に変更」などの文言が入っていた。しかし、当該土地の一部は、契約締結の前、都市計画の一部に指定され、その後、分割されている。分割された土地は河川用地であり、「一般収用」[8]の方式により収用される。残りの部分は工業用地のまま維持された。X は投資目的で、「区段収用」[9]の土地を

[8]「一般収用」は一般的にいう「土地収用」の方法である。

[9]「一般収用」に対して「区段収用」では、国家は一定の区域内にすべての私有

購入する予定であったが、「一般収用」となってしまった。本件契約書の「土地権利説明書」に「農地から建築用地に変更」という文言が記載されており、「Ｘが投資する際に、その土地が将来収用されると予見し、収用方法による価格の変動が投資の目的となるため、契約締結時に上記の内容を記載することを求めた。したがって、収用方法は、本件土地の価格に影響する一要素である…すなわち、Ｘがその文言を入れる真意は、本件土地が県により区段収用の土地になることが予定されていないと、『農地』から『建築用地』に変更することが不可能となる」ためである。したがって、売主は、本件土地が区段収用であるという品質を保証したと判断できる。

⑥　Ｌ【6】

本件において、商業ビルを建てるために競売により土地と建物を購入したＸは売主Ｙに対して「商業用地」であるか否かを確認し、それに対して、Ｙは「商業用地」であると返答した。また、Ｘは営利目的の会社であり、「公共施設用地」を購入するわけにはいかず、Ｙにも「公共施設用地」を売り出す意思はうかがえない。そのため、新竹地方法院88年（1999年）重訴字151号判決は、Ｙは本件土地が「商業用地」であることを保証したと判断した。

⑦　Ｌ【14】

本件は、量販店経営のために土地を賃借した借主Ｘが、その後、量販店建設のために土地を掘った際に、土壌が汚染されていることが判明し、市から汚染対策を求められたため、貸主Ｙらに対して、瑕疵担保責任または不完全給付責任に基づき、汚染対策費用などの損害賠償を請求したものである。台北地方法院94年（2005年）重訴字185号判決は、貸主の瑕疵担保責任について次のように判断した。本件契約１条１項によれば、「甲（貸主）は彰化県彰化市ｏｏｏ路138号土地を乙（借主）に賃貸

地を収用し、改めて開発する。公共施設の建設が完了した後、一部の土地は所有権者に割合により返還し、一部は、国民住宅又は他の行政機関に売り渡す。残りは競売する、という土地改良の措置である。

し、量販店建設及び設備利用に供することを目的とする」等とある。したがって、本件土地の賃貸借の目的が量販店建設及び設備利用であることは明らかである。また、同条２項の規定によれば、「甲は乙が自分の名義によって建築許可を申請することに同意し…甲は土地使用の承諾書等の書類を用意し、申請が通るまでに全力で協力する」とある。したがって、「本件契約の目的は量販店の建設であり、Ｙらは本件土地に量販店を建築できる品質を保証している。…Ｙらが引き渡した土地は両当事者が約束した利用、収益の状態にはなく、通常又は契約に予定された効用の減少若しくは滅失の瑕疵があるため、Ｘは巨額の損害を被っている。台民347条による台民360条前段の準用に基づき、本件土地の汚染によって発生した損害に対してＸがＹらを訴えた件については、Ｙらが債務不履行責任を負う」とする。

⑧　B1【39】

本件は、購入した建物に設備（カーテンウォール[10]）の不具合を発見した買主Ｘは、売主Ａが前主Ｙに対する権利行使を怠ったとして、Ａに代位して、ＡのＹに対する契約上の権利を主張したものである。台湾高等法院87年（1998年）上字1070号判決は、製造物責任の概念[11]を借用して、Ｙの保証責任を判断した。すなわち、「商品を製造する大企業は、

[10] カーテンウォールは、一般の壁面と異なる施工基準を受ける。この事案において、施工不良の壁面は、カーテンウォールであるかどうかも争われている。

[11] 消費者保護法７条：「商品の設計、生産、製造を行い、又はサービスを提供する企業の経営者は、提供した商品が市場に流通し、又はサービスを提供したときに、当該商品又はサービスが当時の技術若しくは専門的な水準上に期待される安全性を備えることを保証しなければならない。（１項）

商品又はサービスが消費者の生命、身体、健康、財産を損なう可能性がある場合には、警告の標識及び緊急の処置方法を明確に示さなければならない。（２項）

企業の経営者は、前二項の規定に違反したことによって消費者又は第三者に対して損害を与えた場合に、連帯賠償の責任を負わなければならない。但し、企業の経営者は、自身の無過失を証明する場合、裁判所はその賠償責任を軽減することができる。（３項）」

商品の安全性及び衛生上の危険がないことを保証する。これは、商品の製造者が社会に対して果さなければならない、商品に関する最も基本的な保証である。したがって、Y は建築した本件建物に関して売買契約において約束した瑕疵担保責任のほか、商品の『安全又は衛生上の危険がない』という品質の保証責任を負う」（台民360条）とした。

⑨　B2【41】

買主は、購入した建物に塩素含量が基準値を超えていたため、前記のB1【39】の最高法院89年（2000年）台上字1194号判決を引用して、売主が建物に関する最も基本的な保証を負うべきであると主張したが、士林地方法院91年（2002年）訴字1370号判決は、売主が建設会社（製造者）ではないことを理由として、その主張を否定した。

以上の判決は、売主の品質の保証責任が、契約に予定されていたかどうかに関わるものである。契約書において、品質を保証すると明記されている場合（L【17】、B1【11】、B1【21】、B1【26】、B4【8】、B4【9】）はもとより、明確な保証がなかったとしても、解釈によって保証の範囲は確定される。不動産売買において、品質保証を判断する際には、不動産現状説明書といった契約書の付属文書を斟酌する場合が多い。つまり、契約の一部とされる不動産現状説明書が一定の品質を保証する場合、売主の保証責任を肯定する事案（B2【7】、B2【15】、B2【28】）があり、また、契約の交渉において一定の内容を合意する場合にも、売主の保証責任を認める事案（B2【16】、L【8】）がある。さらに、契約の目的を探求することによって売主の品質保証を肯定する事案（L【6】）、L【14】）がある。また、売主が建設会社である場合、製造物責任において求められる安全性が基本的に保証されているとして、売主に責任を負わせる余地があるとする事案もある（B1【39】、B2【41】）。

２　瑕疵の不告知に関する故意

故意に瑕疵が告げられなかった場合、台民360条に基づき、買主は損害賠償を請求できる。しかし、買主が損害賠償を求めるために売主に対

して故意に瑕疵を告げなかったことを主張する事案は、比較的少ない。以下、故意に瑕疵を告知しなかったことについて、裁判所がどのように判断するかを検討していく。

① L【1】

購入した土地の一部が道路予定地と指定された本件において、台湾高等法院89年（2000年）上更（三）409号判決は、「売買契約を締結する前に、土地の一部が公道となることが公布されており、そのことを所有者である売主が知らないはずはない。そして、道路の予定地として指定された後、速やかに買主に売却し、所有権移転登記をしたことから、本件は、一般の取引習慣とは異なり、売主が故意に瑕疵を告げなかった」と判断した。

② L【8】

投資を目的として「区段収用[12]」を求めて購入した土地の一部が、結局「一般収用」により指定された本件において、高雄地方法院100年（2011年）重上字342号判決は、契約締結の前に、売主は、土地の一部が一般収用であることを知りつつ、買主が区段収用の品質を求めてきた際に、権利説明書に署名し、保証したとして、故意に瑕疵を告げなかったと判断した。

③ L【9】

市役所の競売により、購入した土地の一部が既成の道路となっている本件において、台中地方法院98年（2009年）訴字1976号判決は、売主（役所）は土地の一部が既成の道路であることを既に知りつつ、土地競売情報の備考欄に当該土地の一部について「既成の道路として分割済み」と記し、買主に誤信させたことを伺えるため、故意に瑕疵を告げなかったことがあると判断した。

④ B1【1】

購入した建物に柱のずれや傾斜などがあり、補強によって効用の瑕疵

[12]「一般収用」と「区段収用」について、前掲注８）、９）を参照。

が治癒されたが、価値減少の瑕疵が成立するか否かを巡り、最高法院と高等法院との間で、本事案は行き来していた。最終的に、上告審（最高法院95年（2006年）台上字625号判決）は、効用の瑕疵だけではなく、価値の瑕疵も考慮すべきであるとした。そして、さらに、「Y1（売主）が本件建物の瑕疵を知らないという主張に対しては疑いがある。原審が本件瑕疵の実際の状況を斟酌せずに、他のより軽い瑕疵が修補されたことによって、Y1が本件瑕疵を知らなかったと推論し、さらにY1が故意に瑕疵を告げなかったことがないと判断するのは不当である」。つまり、最高法院は、買主Ｘらが損害賠償を請求するためには、Y1が故意に瑕疵を告げなかったという要件を満たさなければならないので、Y1は瑕疵を知っているはず（原審が判断した事実に基づく）であるのに、それを踏まえずに判断を下した原判決を破棄した。

⑤　B1【3】

本件において、契約締結の17年前に、隣地の施工により所有する建物に傾斜が発生したため、売主は、それを一度修補したが、完全になおらなかった。そのことから、売主は既に瑕疵を知っていたと伺える。それにもかかわらず、契約時に示した建物の現状説明書に、「隣地による毀損や亀裂、傾斜はない」と表記し、契約書にも瑕疵についての説明がなかったことから、台北地方法院95年（2006年）訴字7981号判決は、売主の故意の不告知を認めた。

⑥　B1【22】

購入した建物に水漏れが発生した。売主は売却の依頼をする前、水漏れの修繕を行ったが、修復には至らなかった。しかし、建物の現況説明書において相反する説明をしたことから、士林地方法院99年（2010年）訴字919号判決は、売主の故意の瑕疵不告知を認めた。

⑦　B2【11】

購入した建物の塩素含量が基準値を超過していた。売主は、本件建物の地下室を掘った際に連続壁の瑕疵を知ったが、適切な措置をせず、壁にけい酸カルシウム板を付けるだけの処置をし、瑕疵を買主に告知しな

かった。台湾高等法院高雄分院96年（2007年）消字１号判決は、台民360条のただし書によって、売主は不履行の損害賠償責任を負うべきであるとした。

⑧　B1【37】

購入する建物に排水不良が生じた。台中地方法院101年（2012年）重訴260号判決は、売主が施工者でなかったとしても、工事現場に監督者を派遣したため、排水口が正常の水位より低く、排水不良の瑕疵があることを知っていたと考えるのが当然であるとした。それを隠し、建物を販売したため､売主は故意に瑕疵を告げなかった（台民360条の）と認めた。

このように、売主が故意に瑕疵を告知しないとの判断は、台民360条によれば、売主が瑕疵を知っていたことを前提とする。そして、その瑕疵を隠して告げなかったり、契約文書とは異なる説明をしたりすることにより、売主は故意に瑕疵を告知しなかったと認定される。

３　瑕疵に対する帰責－不完全給付責任の成立

瑕疵がある場合、台民360条に基づくだけではなく、不完全給付の債務不履行責任に基づいても損害賠償を請求できる。しかし、台湾において債務不履行責任を問う場合には、売主の帰責事由が要件として必要である。売主の帰責の判断については、いくつかの態様が見られる。

（１）売主の瑕疵なき目的物を引渡義務

売主には瑕疵なき物を引き渡す義務があるため、瑕疵ある物を買主に引き渡せば、債務の本旨に従わず、帰責性があると判断される。このように判断する裁判例には、次のようなものがある。まず、購入した土地が市により道路の予定地に指定されたＬ【1】において、台湾高等法院88年（1999年）重上更（二）字63号判決は、「公権力により生じた瑕疵が契約締結後に発生したならば、売主の責めに帰すべき事由は確かにないかもしれないが、本件においては、本件売買契約が締結される前に既に非建築用地に変更されていたため、Ｘ（売主）は建築用地として販売する

ことができない。つまり、Ｘにはもともと瑕疵なき物を引き渡す義務があり、現時点では債務の本旨に従った履行ができないため、帰責事由があると判断すべきである」とした。また、購入した土地に廃棄物が埋蔵されていたＬ【16】において、高雄地方法院100年（2011年）重訴字251号判決は、「契約に基づき、Ｙ（売主）が工場建設に可能な土地を提供するのであれば、債務の本旨を満たす。…しかし、土地に廃棄物が埋蔵されていたことにより、耐荷重が不足となり、工場の建設に適さなくなった。本件土地の引渡し時の現状によって、売買契約に予定した効用を満たすことができないため、本件土地の給付が債務の本旨に適合するとはいえない。それは不完全給付である」とした。

なお、建物の場合には、売主が建設業者であることが少なくない。売主の施工不良によって建物に瑕疵が生じ、売主に帰責性があると判断する事案は多く存在する。例えば、購入した建物に国家標準を超える塩素が含まれていたB2【15】において、台湾高等法院93年（2004年）重上字264号判決は、塩素含量に関する国家標準が建設当時になかったため、売主の責任を否定した一審に対して次のように判断し、売主の不完全給付責任を肯定した。「本件建物が引き渡された時、塩素含量に関する標準はなかったが、本件建物は居住用であったため、塩素含量に関する所管機関の標準が単なる建築物の安全性を確保するための行政の管理方法にすぎないとし、安全な建築物を供する標準が低下していたと主張することができない。したがって、居住用建物に物の瑕疵が存するか否かは、客観的な視点からみたとき、安全な住宅を供する目的が果たされるか否かにより判断すべきである。そして、本件建物の引渡しから1999年の921大地震（1999年９月21日に台湾で発生したマグニチュード7.6の大地震）までは12年しかなく、一般的に期待される建物の使用年限内である。…瑕疵の原因はコンクリートに塩素含量が高い砂を使用したことにあり、使用年限により発生した瑕疵ではない。しかも、Ｙ（売主）は建設業者であり、塩素含量が高い砂を使用し、建物の耐震力を低下させたことに対して、責任を免れることができない。したがって、過失がある。」また、B1【14】は、購入した建物に水漏れが発生した事案である。売主による施工不良があり、訴訟が提起される前に、売主は２回ほど買主による水漏れの通知によって修補を行ったが、３回目の通知には応じな

かった。台湾高等法院93年（2004年）上易字189号判決は、建物の瑕疵（水漏れ）が売主の施工不良により発生したと判断した上で、売主が、旧227条[13]により、不完全給付の損害賠償責任を負うべきであるとした。そのほか、売主が建設業者であった事案において、施工不良によって建物には塩素含量が基準値を超え、構造の欠陥や水漏れなどの瑕疵があったため、売主の帰責性を肯定し、不完全給付責任を負うとしたものがある。B2【7】における台湾高等法院93年（2004年）重上更（二）79号、B1【33】における台湾高等法院台中分院92年（2003年）重上157号判決、B1【26】における台北地方法院102年（2013年）訴字3729号判決、B1【17】における台湾高等法院台中分院96年（2007年）建上更（一）21号判決、B1【27】における新北地方法院100年（2011年）訴字592号判決、B1【28】における桃園地方法院103年（2014年）訴字171号判決、B1【29】における桃園地方法院93年（2004）訴字1674号判決。

また、契約上約定された「瑕疵のない建物」を引き渡さなかったために、売主に不完全給付責任が認められた事案もある。例えば、購入した建物に水漏れが発生したB1【21】において、新竹地方法院102年（2013年）訴字318号判決は、売主は水漏れの修繕を行ったが、修復できなかったため、約定した水漏れのない建物を引き渡すことができなかったとして、売主が不完全給付責任を負うと判断した。購入した建物に虫による侵食があったB1【35】において、桃園地方法院99年（2010年）訴字1848号判決は、契約により、内装には虫の侵食がないと約定されていたため、その後、目的物である建物の内装が虫の侵食により毀損された場合に、売主は不完全給付責任を負うと判断した。

（2）売主の注意義務

瑕疵の存在について、売主に注意義務を負わせ、それを果たさなかった場合、帰責性があると判断する事案がある。以下の事案は、注意義務

[13] 本件契約は、1999年民法債編改正前の1998年に締結されたため、民法旧227条を適用するとされた。旧227条には、「債務者が給付をしないか、又は完全な給付をしないときは、債権者は、裁判所に強制執行及び損害賠償を請求することができる」と定められていた。

の判断に関わるものである。

① L【4】

本件は、購入した駐車スペースがマンションの使用許可と一致しないため、市により建築法の規定に反するとの指摘を受けた上で、使用禁止の命令を受けた事案である。台湾高等法院99年（2010）上易字299号判決は、「駐車スペースが違法であるかどうかについては、マンションの平面図、設計図及び使用許可から知ることができるが、Y（売主）が変更した駐車スペースが合法であるかどうかを調べずに売り出したことが無過失であるとはいいがたい」とした。

② L【20】

購入した土地に、多くの廃棄物が発見された本件において、台南地方法院98年（2009年）新簡103号判決は、「Y（売主）が所有権を買主に移転したとき、土地に大量の廃棄物があったと知ることはできず、一般の人でも土地に廃棄物が埋設されていることに気づくことができないため、Y が土地に廃棄物があるという瑕疵について、故意又は過失の帰責事由はない。それ故、不完全給付責任を負わない」とした。

③ B3【9】

購入した建物の一部が公有地を占めていた本件において、台湾高等法院98年（2009年）上易字1032号判決は、「Y（売主）の陳述によれば、境界の争いを Y は知っていたため、境界の実際の範囲に対してより高い注意義務を負うべきである。Y が境界の争いをそのままにして越境の建物を完成させたことに関しては、境界の実際の範囲に対して注意すべきなのに注意しなかったため、瑕疵の発見につき無過失とはいいがたい」とした。

（３）売主の告知義務

瑕疵の存在を知りつつ、売主が故意又は過失によりこれを告知しなかったことに対して、売主に帰責性があると判断される場合がある。まず、異なる見解を示した二つの最高法院判決を紹介する。

一つは、瑕疵が契約成立前に存在し、売主がそれを知りつつ故意又は過失により買主に告知しなかった場合に不完全給付責任を肯定するL【5】の最高法院94年（2005年）台上1112号判決である。二審の台湾高等法院92年（2003年）上字532号判決は、「改正前の（旧）台民227条の完全な給付をしないとは、債務者の帰責事由により、債務の本旨に従わない給付をしたことを指す…本件土地については1983年に既に第三者が使用許可を取得していた。Y（売主）はその事実を確認せず、1987年に当該土地をX（買主）に売った。それにより、Xが建築用地としてこれを使用できなくなったため、Yの責めに帰すべき事由があるといえる。したがって、Yが瑕疵ある本件土地を引き渡したことは不完全給付にもなる」とした。そして、最高法院は、次のことを改めて述べて、債務の本旨に売主の告知義務を含むとした。つまり、「目的物が特定物である場合に、契約締結の前に、売主が故意又は過失により瑕疵を買主に告げず、そのまま建築用地として買主にこれを売った場合は、債務の本旨に従う給付を行ったとはいえない。」

一方、B2【21】の最高法院98年（2009年）台上字1811号判決は、次のような見解を述べている。「物の瑕疵担保責任と不完全給付責任は要件と効果とが異なり、売主が引き渡した目的物に対して瑕疵担保責任を負う場合、その瑕疵が契約成立後に発生し、かつ、売主に帰責事由があるときには、売主は同時に瑕疵担保責任と不完全給付責任を負う。そして、売主の瑕疵に対する帰責性は、瑕疵の発生が売主によるものかどうかによって判断すべきであり、売主が瑕疵を告知したか否かとは関係がない。原審は、売主が過失により契約成立時に瑕疵を発見せず、買主にも告げなかったために、帰責事由があると判断し、不完全給付責任が成立すると認めたことは相当でない」。つまり、この判決の見解によれば、売主は、契約成立時に瑕疵を買主に告知しなかったとしても、不完全給付責任を負わないことになる。

しかし、下級審には、売主が瑕疵を告知したか否かにより、売主の帰責性を判断する判決が数多く存在する。

① L【7】

本件の台湾高等法院台中分院96年（2007年）上字37号判決は、L【5】

の最高法院94年（2005年）台上字1112号判決の見解を引用して、「本件の目的物は特定物であり、目的物に私道が存在したため、X（買主）の目的物に対する利用が制限されている。Y（売主）は故意又は過失により契約締結時にその瑕疵を告げなかったため、Y の給付は債務の本旨に従ったとはいいがたく、Y は不完全給付責任を負うべきである」とした。

② L【13】

本件の台北地方法院101年（2012年）訴字2471号判決は、次のように判断した。「売買目的物が特定物であり、瑕疵が契約成立前に発生し、売主が契約締結時に瑕疵を故意又は過失により買主に告知しなかったため、買主が瑕疵を知らずに目的物を購入した場合、売主の給付内容は債務の本旨に従わないため、不完全給付の債務不履行責任を負うべきである（最高法院94年（2005年）台上1112号判決参照）」。そして、目的物である土地に基準に反する汚染物質が存在した本件では、売主が当該基準に反するとされる金属物質の加工事業を行っており、その加工事業のために、目的物である土地が汚染されたことが認定された。裁判所は、その事実から、「Y ら（売主）のうち、一人が金隆興会社の取締役であり、二人が当該会社の株主であるため、当該会社の作業中に Y らが本件土地の重金属の汚染を知っていた可能性が高い。したがって、X（買主）が主張した損害は Y らの責めに帰すべき事由によって生じたとする」とした。

③ B1【19】

本件は、購入した建物に水漏れが発生し、駐車場である地下室に鉄筋露出があったものである。売主 Y が過失により本件の瑕疵を買主 X に告げず、X は駐車スペース付近の鉄筋露出等の欠陥を補強することにより、30万7446元の修繕費用がかかると見積もった。一審（台北地方法院97年（2008年）訴字4741号判決）は、これを固有利益とした上で、X は Y に対して債務不履行に基づく損害賠償請求ができるとした。これに対して、二審（台湾高等法院100年（2011年）上易字564号判決）は、「本件の瑕疵は、最初に本件建物及び駐車スペースが建てられたときに行った工法又は使用された材料により発生したものであり、Y には帰責事由が

ない。そして、それらはＹが本件建物と駐車スペースを購入した時に知ることができるものでもない。Ｙは本件契約締結時にＸにそれらの瑕疵を告げることはできないため、ＸがＹに対して227条に基づき請求した修繕費用の損害賠償を認めることができない」とした。

④　B1【20】

購入した建物に水漏れや壁の亀裂などが発生した本件において、台北地方法院91年（2002年）北訴字30号判決は、次のように判断し、瑕疵担保責任と不完全給付責任を認めた。「Ｙ（売主）は、専門的な建設会社であり、建築に関する規定をよく知っているはずである。また、建築物の所在地の環境等に対しても一般人よりよく観察しているはずである。基隆地域は海に近く、雨が多いため、Ｙは建物の防水機能が極めて重要であると知り、最新の建築技術規則において、換気設備を備えることが規定されていることを知っていたが、換気設備を設置せず、防水のシステムも備え付けなかった。Ｘが本件不動産を購入した際にも、その状況について故意にＸに告知しなかった」。

⑤　B1【38】

高雄地方法院98年（2009年）重訴字353号判決は、「Ｙ（売主）が本件建物を建設したときには、熱水の配水管にステンレス鋼を使用することが普及しており、その部品（継手）には同じ性質の物を使用した方がよいことがわかっていた。しかし、Ｙは錆が出やすい鋳鉄の継手を使用した。そのことにつき過失がある。ＹはＸらに対して契約締結時に過失によって上記の瑕疵を告知せず、Ｘら（買主）は瑕疵を知らないまま、本件建物を購入した。したがって、Ｙは不完全給付の債務不履行責任を負うべき」であるとした。

また、心理的な瑕疵がある建物（事故ある建物）の場合、不完全給付責任における売主の帰責性は、瑕疵を知っていたか否か、そして、瑕疵の存在を買主に告げたか否かによって決せられる。それらの事案には、B4【6】の台湾高等法院100年（2011年）重上字686号判決、B4【7】の台湾高等法院104年（2015年）消上字3号判決、台北地方法院103年（2014年）

消字19号判決があり、すべて売主が自殺の事故について知らなかったため、不完全給付責任を否定したものである。

（４）小括

上記の事案からは、不完全給付における帰責事由の判断の方法をいくつかの類型として抽出することができる。①瑕疵なき目的物を給付する義務を肯定し、瑕疵が判明すれば、帰責事由があるとするもの（L【1】、L【16】、B1【21】、B1【35】）、②瑕疵の発生に対して売主に注意義務を負わせ、彼がそれを果たさなければ、彼に過失があるとし、責任を負わせるもの（L【4】、L【20】、B3【9】）、③建物について、売主の属性を考慮し、彼の施工不良によって瑕疵が発生する場合に、彼に帰責性を認めるもの（B1【14】、B1【18】、B1【26】、B1【27】、B1【28】、B1【29】、B1【33】、B2【7】、B2【15】）がある。④B2【21】の最高法院は、売主の帰責性は瑕疵の発生に対してのみ判断すべきであるという見解を出した。しかし、それ以外の多くの裁判例は、瑕疵に対して認識があり、故意又は過失によりこれを告知しなかった場合にも、帰責事由があると判断する（L【5】、L【7】、L【13】、B1【19】、B1【20】、B1【38】）。瑕疵担保責任においては、売主が品質を保証し、又は故意により瑕疵を告げなかった場合には、損害賠償責任を負うが、過失により瑕疵を告げなかった場合には、不完全給付責任も成立することが明らかになった。

第４款　損害賠償の内容－損害項目の分析

本款では、売買の目的物である不動産に瑕疵がある場合に、買主が売主に対してどのような損害賠償を請求できるかを検討する。その際に、判断基準が必ずしも定かでない日本法を解明するために、日台の裁判例に共通の損害項目を対照するという分析手法を用いる。以下では、台湾民法を例に、各損害項目において、裁判例がどのように判断しているのかを分析していく。

1　瑕疵損害－目的物自体の損害

台民354条により、瑕疵は、効用減損の瑕疵、価値減損の瑕疵、品質保証の瑕疵に分類される。目的物に瑕疵があると判断される場合、目的物に存在する瑕疵が賠償されるべき損害[14]として評価される上で、その物の価値減損と修補費用の項目が参照される。

（1）価値減損－代金減額請求権に基づく場合

価値の瑕疵が認められると、その物には価値減損が必然的に発生していることになる。このような価値減損については、多くの場合、台民359条の代金減額請求によって処理される。すなわち、目的物に効用の瑕疵、価値の瑕疵が存在する場合、買主に与えられる救済手段には代金減額と契約解除とがある。しかし、契約解除により公平性が著しく失われる場合には、契約解除は制限される（359条ただし書）。

代金減額の算定は、算定基準時と算定方法とに関わる。本章第１節第４款１（１）ウ（ア）において紹介したように、学説上、代金減額の算定方法については３つの見解が示されている。甲説は、売買当時の瑕疵がある物と瑕疵がない物との差額とするものである。乙説（多数説）[15]は、売買当時の瑕疵がある物と瑕疵がない物との価値の比率により計算するものである。乙説は、代金減額は本来の契約関係を維持するためになされるものであるので、その計算においては、両当事者が契約を締結した時における給付と反対給付との均衡が保たれながら行われなければならない[16]という。また、少数説であるが、代金減額の算定が困難であるこ

---

[14] 台湾法においては、物の瑕疵について、独立する359条による代金減額請求権の規定があるため、瑕疵損害は、360条及び227条による損害賠償の場面に論じられるが、本稿は改正前の日本法と対照させるため、359条による代金減額を代金減額的損害賠償とし、それも瑕疵損害の範疇に含めることとする。

[15] 邱聡智著・姚志明校訂『新訂債法各論（上）』（元照、2002年初版）121頁、黄茂栄『買売法』（2002年５月）659頁、黄・前掲注２）123頁、姚志明「物之買賣瑕疵擔保責任之研究」『融整法學的經驗與見證：邱聰智、張昌邦教授六秩華誕祝壽論文集』（元照出版、2006）182頁。

[16] 黄・前掲注２）123頁。

とから、減額代金は瑕疵を修補する費用であるとする[17]丙説がある。そして、代金減額の算定基準時は、学説上、契約締結時とされている。以下では、裁判実務において行われる代金減額の算定方法と算定基準時に対する見解を分析する。

ア　算定方法

（ア）瑕疵ある物の価値と瑕疵なき物の価値との差額

最高法院は、代金減額の算定方法について次のような見解を示した。まず、最高法院72年（1983年）台上726号判決（最高法院民刑事裁判選輯第４巻１期141頁。以下、1983年判決）は、「裁判所は、代金減額の請求について、売買当時の瑕疵がある物と瑕疵がない物の有すべき価格を比較して得た差額によりそれを斟酌すべきである。任意に増減することはできない」と述べた。この判決の事案は次のとおりである。買主Ｙが売主Ｘに女性用のシャツ（1200ダース）を発注し、その中の966ダースを受領した後、一部の代金を支払った。しかし、Ｙが残代金を支払わなかったため、ＸはＹに対して残代金の支払いを求めた。Ｙは目的物の瑕疵により、海外のバイヤーに損害金を支払ったため、残代金をそれにあて、不足分につき反訴としてＸに対し代金返還を請求した。原審は、Ｘの残代金支払い請求を否定し、反訴であるＹの代金返還請求も否定した。そこで、最高法院は、「代金減額の請求に対して、売買当時の瑕疵がある物と瑕疵がない物の有すべき価格を比較して得た差額によりそれを斟酌すべきである」といいつつ、目的物に瑕疵がある場合の価値とない場合の価値とを考慮せずに、第三者から請求された損害金の一部を代金減額にあてた原審の判断を否定した。

また、建物の不等沈下により地下室に亀裂、水漏れ等が発生した事案に対する最高法院86年（1997年）台上1615号判決（司法院公報第39巻12期121-123頁、司法周刊第858期３版。以下、1997年判決）は、「民法359条の規定は、売買当事者双方の利益及び損失を調整する役割を果たす。したがって、買主が請求した代金減額は、同じ品質の物の市場価値と当該瑕疵ある物の価値とを比べ、実際に減少した価値をもとに計算すべき

[17] 姚・前掲注15）182頁を参照。

である。売買当時の代金と市場の価値が同等である場合には、市場価値から瑕疵ある物の価値を差し引いた金額を、買主が主張できる代金減額とする。しかし、もし代金が市場価値より低い場合に、売主が瑕疵による価値減損分を控除する意思があるか否かを問わず、市場価値から実際の瑕疵ある物の価値を差し引いた金額を代金減額とするならば、公平性は失われる。したがって、裁判所が買主の請求できる代金減額を計算するときには、まず、売買当時の市場価値と売買代金とが同等であるか否かを調べなければ、適切な判断を下すことができない」とした。すなわち、最高法院は、まず、①代金減額（台民359条）の機能は、当事者の利益及び損失を調整するものであると述べた上で、②代金減額の算定は、同じ品質の物の瑕疵ある場合と瑕疵なき場合とを比べて、それらの価値の差額とすべきであると提示した。そして、③売買当時の代金が市場価値より低い場合に市場価値により算定すれば公平性が失われるため、裁判所は直ちに瑕疵ある物の価値と瑕疵なき物の価値との差額を代金減額とすることができず、売買当時の市場価値と代金が一致しているかどうかを調査する必要があるとした。しかし、調査の結果によって代金が瑕疵なき物の価値より低いと判明した場合に、最高法院がどのように判断するかについては明示されていない。この場合には、下記の（イ）において検討する最高法院（最高法院99年（2010年）台上字1972号）が提示した方法により算定したほうが公平性を図ることができるであろう。

このように、前記の1983年判決が提示した算定方法は、甲説にあたると考えられる。そして、1997年判決によると、もし代金が瑕疵なき物の価値と一致していれば、瑕疵なき物の価値と瑕疵ある物の価値との差額を代金減額とすることができる。例えば、B1【16】の最高法院88年（1999年）台上字642号判決は1997年判決と同じ見解を示しており、売買当時の瑕疵なき目的物の市場価値を調べていなかった原審の判断を否定した。また、B2【10】の板橋地方法院97年（2008年）重訴字306号判決は1983年判決を引用し、「代金減額の請求は、売買時に瑕疵がある物の価値と瑕疵がない物の価値との差額により判断すべきである」と述べ、鑑定により算出した契約時の瑕疵なき物の市場価値（9383万730元）と瑕疵ある物の市場価値（7491万4455元）の差額である1891万6275元を代金減額として算定した。しかし、この事案では、代金が１億4058万元である。

代金が瑕疵なき物よりも高い場合について、1997年判決は言及していないが、この場合にも、瑕疵なき物の価値と瑕疵ある物の価値との差額を代金減額とすることは不公平になるのではないかという疑問が生じる。一方、代金が市場価値より低い場合に、買主が主張した代金減額の全額を認めたB1【9】の台北地方法院94年（2005年）訴字6227号判決がある。この事案は、建物に傾斜があるものである。代金額（1095万元）は、瑕疵なき物の市場価値（1360万元）より20％低かったが、裁判所は、買主が主張した建物の補正費用、エレベーターの修繕費用など（186万元）を、裁判所が依頼した鑑定により算出する額（188万2500元）より低いため、全額認めた。このような算定は、買主に有利である。このように、代金減額の算定方法について甲説をとると、買主に有利になったり、不利になったりするという状況が生じる。

実際に、代金と瑕疵ある物の価値との差額を代金減額とした裁判例もよくみられる。例えば、建物の亀裂が瑕疵とされたB1【12】において、台湾高等法院98年（2009年）上易字888号判決は、代金額と鑑定による瑕疵がある不動産の価値との差額を代金減額とした。そして、購入した建物の一部が違法建築とされたB3【5】において、台湾高等法院98年（2009年）上易字380号判決は、瑕疵となる違法増築の部分は価値がゼロであるとし、瑕疵ある目的物の価値は増築を除いた価値であるとした上で、買主が請求できる代金減額は、代金から瑕疵ある目的物の価値を差し引いた金額であるとした。類似の事案に対するB2【17】の台湾高等法院90年（2001年）上字596号判決は、増築した３階部分が高塩素含量という状況にあり、「当該部分は違法増築であり、10年余使われ、居住の安全を損なう瑕疵もあるため、瑕疵がある3階の増築部分には価値がないと判断できる。したがって、Xが請求できる代金減額は増築部分に対して支払った代金である」とした。

そして、不動産の市場価値を算出するのが困難である場合、鑑定によらない方法によって瑕疵ある目的物の価値を決める例がある。L【1】の台湾高等法院89（2000年）年上更（三）字409号判決は、瑕疵担保責任の代金減額は、瑕疵（土地に公道と指定された部分）があるために、本来、買主が得られたはずの当該部分の土地とその上にある建物の収用補償費を基準とした。つまり、売買代金から土地の公示価格及び買主が得られ

るはずの収用補償費を差し引いた差額である。また、L【10】の台湾高等法院85年（1996年）上字683号判決は、土地と建物の収用補償費を、瑕疵（高速道路用地に指定された）がある土地の残存価値とし、それと代金との差額を代金減額とした。この二つの事案は、土地が収用されるおそれがあるものであるが、瑕疵がある土地の価値を算出しにくいため、買主が得られるはずの収用補償費を瑕疵がある土地の価値としたものと考えられる。

代金と瑕疵ある目的物の価値との差額を代金減額とした上記裁判例では、代金と瑕疵なき目的物の価値と一致しているか否かについて、判決文からは把握できないが、代金が瑕疵なき物の価値と一致していない場合に、瑕疵なき物の価値と瑕疵ある物の価値との差額を代金減額とするのであれば、公平性を欠く状況が生じる。この状況を避けるために、最高法院が提示した次の（イ）の算定方法を用いるべきであると考えられる。

（イ）瑕疵ある物の価値と瑕疵なき物の価値との比率による代金減額

最高法院は、最高法院99年（2010年）台上字1972号判決（最高法院民事裁判書彙編第61期167-172頁。以下、2010年判決）により、もう一つの代金減額の計算方法を提示した。事案[18]は、X（買主）がY（売主）から購入した駐車スペースは、Y（建設会社）が主事機関の許可を得ておらず、予定した区画数を勝手に変更したことにより、面積や車道の幅などが不足となった。Xは、Yに対してそれが瑕疵であると主張し、代金減額（台民359条）又は損害賠償（台民旧227条）を請求した。原審は、代金減額請求について、Yの変更後に無許可であるとされた面積と建築許可により有すべき面積との比率により、減額代金を算定した。2010年判決は、その判断に対して、次のように述べた。「Xが物の瑕疵により請求する代金減額は、売買当時の瑕疵ある物の価値と瑕疵なき物の価値を比較し、両者の差額が瑕疵なき物の価値に占める比率により、減少する額を計算すべきである。瑕疵の部分が目的物に占める比率によって計算すべきではない」。本判決は、面積不足が瑕疵であると認定される場合に、不足した面積と目的物全体の面積との比率によって計算するのではな

[18] 本稿において取り扱われる事案のL【3】である。

く、不足した面積の価値と目的物全体の価値との比率によって計算すべきであるとして原審の判断を否定したものであり、乙説を採用したものである。つまり、面積不足の瑕疵であっても、不動産の全体的な価値、効用などに影響するため、不動産全体の価値がどの程度下がったかを判断しなければならない。

また、2010年判決は面積不足の事案に対するものであるが、その他の類型の事案においても裁判所は、2010年判決において示されたような方法に依拠して代金減額を算定している。例えば、より早期のものであるが、建物の購入後、台風が来た際にその主寝室の壁に亀裂が生じ、水漏れも発見され、大量の雨水が部屋に流れ込み、内装にも損傷が発生したB1【15】において、最高法院88年（1999年）台上字642号判決は、すでに2010年判決と同じことを述べていた。すなわち、359条による代金の減価額は、「売買当時に瑕疵ある物のあるべき実際の価格と瑕疵なき物のあるべき価格とを比例して算定すべきである」。なお、下級審の裁判例の多くも、この算定方法をとっている。例えば、L【2】における新北地方法院101年（2012年）訴字1347号判決、L【8】における高雄地方法院100年（2011年）重上字342号判決、B1【31】における台北地方法院99年（2010年）訴字140号判決、B1【3】における台北地方法院95年（2006年）訴字7981号判決、B1【7】における台北地方法院96年（2007年）訴字6236号判決、B1【8】における台北地方法院99年（2010年）訴字1611号判決、B2【12】における台湾士林地方法院97年（2008年）訴字511号判決、B2【31】における士林地方法院103年（2014年）訴字262号判決、B2【26】における台北地方法院100年（2011年）訴字2731号判決、B4の事故物件をめぐる判決の大半である。そのうち、大部分の裁判例は、鑑定により算出した瑕疵による減価率を代金に乗じた額を減額代金とする。不動産の価値は、鑑定技術の発展によって正確に評価することができるようになっている。しかし、鑑定方法によって、代金減額の法的な位置づけも変わってくると考えられる。つまり、次に述べる鑑定方法のうち、収益還元法を取る場合には、将来の収益も考慮に入れるため、代金減額が履行利益まで含まれることとなろう。また、評価する要素も鑑定によって様々であるため、代金減額の算定も左右される。次のウにおいて、裁判例でどのように鑑定が利用され、代金減額が算定されているかを検討する。

イ　算定基準時

代金減額の算定基準時は、減額されるべき代金に影響を与える。1983年判決は、契約時が代金減額の算定基準時であるとしている。なぜその時点に設定したのかについては明らかにされていない。その後の1997年判決と2010年判決はともに、契約時が算定基準時であるとしている。

最高法院は代金減額の算定基準時を契約時とした理由を示さなかったが、下級審判決である台北地方法院100年（2011年）訴字2731号判決（B2【26】）は、その理由を示したものと考えられる。つまり、売主は、「本件建物は契約締結後に値上がりしたため、価値減損は発生していないと主張したが、代金減額は契約関係を維持するためになされるものであり、その計算については、売買契約『締結時』の売買当事者間の給付と反対給付との均衡関係を維持するために、締結後の目的物の価格変動を考慮すべきでない」。

代金減額の算定基準時は、本稿が扱う大部分の裁判例において契約時とされている。例えば、前記のB1【15】において、最高法院は、1997年判決に従い、売買契約当時の市場の価値を調べなかった鑑定に依拠する原審の判断を否定した。そして、下級審判決においても、代金減額の算定基準時は1983年判決と1997年判決の見解に沿って、契約締結時の状況により判断するものが多くみられる。前記のL【2】の一審判決、L【9】における台中地方法院98年（2009年）訴字1976号判決、B1【33】における台湾高等法院台中分院97年（2008年）建上更（二）字72号判決、B1【4】における台湾高等法院102年（2013年）上易字889号判決、B2【10】における板橋地方法院97年（2008年）重訴字306号判決、B4【1】における台湾高等法院101年（2012年）上字11号判決、B3【8】における台北地方法院99年（2010年）訴字610号判決、B2【28】における台湾士林地方法院96年（2007年）訴字286号判決、B2【23】における台北地方法院100年（2011年）訴字915号判決、B2【30】における士林地方法院100年（2011年）重訴53号判決、B2【31】における士林地方法院103年（2014年）訴字262号判決、B2【26】における台北地方法院100年（2011年）訴字2731号判決、B2【37】における新北地方法院99年（2010年）訴字954号判決、B2【32】における士林地方法院98年（2007年）訴字859号判決、B2【39】における新竹地方法院102（2013年）年訴字176号判決などは、この例である。これらの裁

判例は、代金減額を算定する場合に契約時を基準として、目的物の瑕疵ある価値と瑕疵なき価値とを比較し、代金減額を算定するものである。

一方、B2【12】の士林地方法院97年（2008年）訴字511号判決は、鑑定の基準時にずれ（同じ事件の別訴訟における鑑定を使用したため、１年の差が出る）があるが、同地域の建物であるため、減価率は異ならず、代金減額の算定に影響しないとした。B2【6】の台湾高等法院102年（2013年）上字517号判決は、代金減額の算定基準時を契約時としつつ、引渡し時（契約締結の１ヶ月後）を基準時とした鑑定により算定したが、その結果は代金減額の算定に影響しないため、その鑑定による価値減損を代金減額として認めた。これらの事案は、契約締結時を基準としてはいなかったが、代金減額の判断に影響がないために、契約時を基準とした他の裁判例と異なる時を基準としたものではないと考えられる。

ウ　鑑定による算定

代金減額を算定する際に、甲説又は乙説のいずれをとったとしても、不動産の価値が瑕疵によってどの程度下がっているのかを把握しなければならない。裁判例にしばしばみられるのは、不動産估価（鑑定）評価である。

どのような鑑定評価の方法をとるかは、価値減損の算定に影響する。そのため、以下では、台湾における不動産鑑定評価方法について簡単に紹介する。台湾における不動産鑑定評価方法（カッコ内は日本に相当するもの）には、不動産估価技術規則（法令）に基づいて、比較法（取引事例比較法）、収益法（収益還元法）、成本法（原価法）がある。そして、不動産估価師（不動産鑑定士）が不動産の価値を評価する際には、少なくとも２つの方法により、評価を行うべきであるとされている（同法14条[19]）。

比較法（同法18条[20]）は、市場における目的物の条件と類似の不動産の

[19] 不動産估価技術規則14条：「不動産估価師は、２つ以上の方法により目的物の価格を推算すべきである。但し、２つの方法をとれない場合、報告書に説明する場合には、この限りでない。」

[20] 不動産估価技術規則18条：「比較法は、評価の目的物の価格を比較すること

取引価値を収集し、相互の相違点を比較、分析した後、不動産の価値を推算する方法である[21]。比較法により得られる価値は、「合理価値」又は「正常価値」である。したがって、このような価値を算出するため、いくつかの要件を満たさなければならない。すなわち、①公開性のある取引市場であること、②売買当事者が情報を十分に把握すること、③比較目的物に市場の取引性があること、④売買当事者間の意思が自由であること、⑤合理的な経済行為であること、⑥適切な時間内に取引が完了していること、⑦取引は合理的な支払方法で行われていることである[22]。それ故、瑕疵ある不動産の価値を算定するため、比較法を用いる場合に、取引市場において同じ条件の瑕疵ある不動産を比較の対象とし、それに関するデータに基づき、価格を推算することとなる。

そして、収益法（同法28条[23]）は、不動産投資によって取得する収益を基準とする鑑定方法である。すなわち、評価する不動産を所有する期間中に、将来予想できる収益を考慮して、収益還元率により現在の価値を算出する方法である[24]。瑕疵ある不動産の価値を算定するため、収益法を用いる場合、当該不動産の収益性を考慮しながら、算出することとなる。

成本法（同法48条[25]）は、成本分析法ともよばれる。仮に鑑定対象の建築物と同じ建築物を建てるとしたら、どの程度のコストにより建てることができるかを考慮する方法である。つまり、建築物の価値を形成する要素を考慮しながら、鑑定評価を行う期日に、同様の材料又は同じ有用

を踏まえ、比較、分析や調整などにより、目的物の価格を推算する方法である（１項）。このような方法により算出した価格は比較価格である（２項）。」

[21] 卓輝華『不動産估価』（五南、2011年二版）214頁。

[22] 卓・前掲注21）215-218頁。

[23] 不動産估価技術規則28条：「収益法は、直接資本化法、折現現金流量分析法などの方法を採用することができる（１項）。前項の方法により、算出した価格は収益価格である（２項）。」

[24] 卓・前掲注21）244頁。

[25] 不動産估価技術規則48条：「成本法は、価格時点における再調達原価又は置換原価を求め、減価償却累計額又はその他控除すべき部分を差し引き、対象不動産の価格を推算する方法である」。

性を持つ物により、再調達原価又は置換原価（コスト）を算出し、経年使用などによる減価分を控除する方法である。成本法は、主に建設による原価の試算のために用いられており、取引活動における経済的価値の計算ではない[26]とされている。瑕疵ある不動産の価値を算定するため、成本法を用いる場合には、瑕疵ある不動産を維持する費用（コスト）が考慮される。

このように、それぞれの方法には、それぞれの特徴と目的とがあり、算定結果も異なる。不動産估価師は、二つ以上の方法をとり、鑑定を行わなければならない。

裁判実務上、不動産売買の紛争において、瑕疵による不動産の価値減損を算定する場合、鑑定を用いることが多い。そして、鑑定の内容及び方法が、裁判上の争点となる場合がある。以下、価値減損を算定するときに用いられる鑑定結果を争う事案を検討する。

裁判所は鑑定を斟酌するが、必ずしもすべての鑑定結果を信頼し、それにより判断するわけではない。当事者が提示した鑑定又は嘱託による鑑定の結果が合理的であるか否かを判断し、裁判所は代金減額を決める。例えば、投資の目的により土地を購入したが、その一部は、政府に収用され、その目的が達することができなくなるL【8】の一審（高雄地方法院100年（2011年）重上字342号判決）は、代金減額について、比較法と成本法による鑑定を採用し、算定した結果、買主が多めに支払った代金の返還を認めた。一審では、売主が、鑑定について、割引率の考慮により、（瑕疵ある目的物に対して）過小評価されていると抗弁した。しかし、裁判所は、鑑定評価報告書に割引率を採用する理由が記載されており、さらに、「本件土地の現在の価値（筆者：瑕疵ある土地の価値）を算定するには、投資者の視点を入れなければならない。投資者は、すべてのリスクを考慮した上で、投資したいのである」と述べた上で、本件鑑定人が専門的な判断を行ったとして、割引率を考慮するのが相当であると判断した。

また、鑑定の結果に対し、台民359条における代金減額の目的を勘案した上で、その結果を調整する判決がある。B2【30】の士林地方法院

[26] 卓・前掲注21）278頁

100年（2011年）重訴53号判決は、「減価分を算出するもととなる鑑定は、最も差異が小さい成本法を排除し、専ら差異の大きい収益法と比較法とにより算出した。このような方法により算出した結果は、実際の減価分より高く算定されるおそれがあるため、失当である。そして、民法359条の代金減額の目的は、契約の対価関係を維持することにある。したがって、代金減額を算定する際に、塩素含量の基準値超過（筆者：瑕疵）による価値の減少に関する個別の事案を検討するほか、塩素が建物の鉄筋構造に与えた損傷により耐用年数の経済的な価値減少という成本（コスト）価値の要素も考慮すべきである。それ故、成本法により算定された本件建物の価格も、本件建物の価値減損金額を判断する一つの手がかりとなる」と述べた。結局、裁判所は、収益法、比較法と成本法とを総合的に調整して、代金減額分を算出した。

そして、鑑定方法が契約内容に反映されているか否かを判断する例もみられる。違法に増築された部分の使用不能が売主の品質保証の瑕疵となるか否かを争っていたB3【4】において、一審（新北地方法院101年（2012年）訴字309号判決）と二審（台湾高等法院102年（2013年）上易字517号判決）とも、売主の品質保証の責任を認定し、買主の代金減額請求を認容した。一審は、代金減額について、成本法をとる鑑定の結果により算出されたものを認めたが、二審は、その鑑定結果について「成本法は売主の保証した品質の欠缺を反映できない」ため、改めて、鑑定を依頼し、差額租金還元法（筆者：賃借権や地上権などの権利価値を算定する方法であり、収益法の考えと類似）により算定された金額を代金減額として認めるべきであるとした。また、建物に水漏れや傾斜などが発生するB1【23】の士林地方法院99年（2010年）訴字215号判決は、比較法及び直接資本化法（収益法）をとる鑑定を採用した。しかし、本件不動産には修補しても回復できない価値減損が残っている。裁判所は、当該鑑定における比較法で採用された事案（類似の裁判例）の中に修補を前提とするものがあるため、価値減損の算定に反映されていないとして、比較法による算定内容を調整して、あらたに代金減額を算定した。

このように、裁判所は、鑑定結果をそのまま採用するのではなく、売主の責任が反映されるようにその鑑定結果を調整している。代金減額が対価均衡の維持を目的とするならば、算定する際に、減額代金に契約の

目的を反映する鑑定方法も考慮する必要がある。また、比較法を採用した類似の事例は、必ずしも、両当事者が合意した契約の目的にかなうとは限らない。比較する事例を選ぶ際に、両当事者が合意した契約の目的を考慮し、適切なものを選ばなければならない。また、収益法をとるのは、買主が収益目的で不動産を購入する場合に限ったほうが、より正確に代金減額を算定できると思われる。

エ　土地の価値の鑑定評価における建物の瑕疵の影響

台湾では、日本と同じく、土地と建物とが民法上、別個の財産として扱われている。したがって、建物は独立の不動産として取引される。しかし、不動産取引においては、とりわけ分譲マンションの場合、建物を購入すれば､土地の持分の権利も一緒に購入することがほとんどであり、一軒家の場合でも、土地又はその権利を一緒に購入することが多い。建物に瑕疵がある場合に、建物の価値が減損するのはもとより、土地の価値にも影響することがあり､それによって代金減額の算定が左右される。

㈠　建物の瑕疵が土地の価値の鑑定評価に影響を与えるとされた例

B1【1】の最高法院93年（2004年）台上381号判決は、物理上の瑕疵（柱ずれ）がある事案において、「建物の利用は土地の利用と分離することができない。集合住宅のように利用年数が長く、所有権者が多く、建替えをすることが困難である場合、その土地の利用には本来、相当な制限がかかる。したがって、土地の価値を、その上にある建物の価値と分離して、独立に認定することは困難である」とした。

B1【8】の台湾高等法院101年（2012年）上字366号判決は、上記の判決の見解を踏まえつつ、「一般的に不動産の売買価格は、敷地の価格と建物の価格に相当な利益を加え、形成されている。したがって、売買建物の価値が傾斜の瑕疵により減損した場合、その減損は、直接には敷地の価格に影響を与えないが、本件建物の価格と土地に帰属すべき利益により分担されることになる。すなわち、本件建物における傾斜の瑕疵により、本件建物の取引価値が減損するだけでなく、土地に帰属すべき利益も減損する。一般的に、土地と建物とを一緒に購入する場合に、建物に傾斜の瑕疵があれば、建物及び敷地の取引価格に影響が出る。本件契約

は、土地と建物との価格についてそれぞれ約定しなかったため、両当事者は、土地と建物とを一つの目的物としたのである」とした。

B2【8】の台北地方法院98年（2009年）訴字1064号判決は、「本件建物は物理上修繕され、その構造は補強されたが、消費者は心理的な要素により当該不動産を購入する意欲を低減させる。これは、本件不動産に対する影響が、建物だけではなく、当然に建物が位置する土地にも及ぶことを示している」と説明しつつ、B1【1】の最高法院判決の見解を踏まえ、「建物の使用と土地の使用は不可分である。集合的住宅のように使用年数が長く、所有者の数も多く、建替えをするのが容易でない場合、土地の使用は相当な制限を受けている。したがって、土地の価値は、その上に存在する建物の価値と分離して、独立に認定することができない…土地の上にある本件建物に瑕疵があるからには、当該土地の価値も当然に影響される」として、代金減額を認めた。

そのほか、購入した建物が一軒家である場合のB2【12】において、台湾高等法院98年（2009年）上字726号判決は、まず、B1【1】の最高法院判決の見解を引用して、「集合住宅式の建物は使用年数が長く、所有者の数も多く、建て替えるのは困難であり、土地の利用はある程度制限されている。それ故、土地の価値と建物の価値は完全に分離して算定しにくい」とした。本件建物は、一軒家であるが、土地が共有されており、集合住宅式の建物の敷地と同様に考えることができる。そして、建物に塩素含量の基準値超過の瑕疵がある場合に、建物の取引価格が減損するほか、土地価格に対応する利益（一般的に不動産価格の減損は、「建物の価格」及び「土地の価格に対応する利益」で分担する）も減損する。したがって、土地と建物とを一緒に売った時に、建物に塩素含量超過の瑕疵があることにより、建物と土地の取引価格は影響される。買主Xが本件不動産を購入する目的は居住用であり、購入の際に、建て替える予定もなかった。代金も、土地と建物とを一緒に設定していた。以上の理由により、本件建物の瑕疵が土地の価値にも影響すると判断できる。したがって、本件の代金減額は、契約当時の瑕疵がない本件不動産の価値（2100万元、内装の価値も含む）に基づいて、算定する。この事案以外に、B2【38】の新北地方法院99年（2010）重簡字365号判決も、B1【1】最高法院判決の見解を引用し、建物の瑕疵は土地の価値にも影響するとした。

当然のことながら、鑑定対象が建物だけである場合の鑑定結果をもとに、そこで算定された減価率から、そのまま土地と建物を含む代金減額を算定することはできない。B2【3】の台湾高等法院98年（2009年）上易字927号判決は、建物だけを対象とした鑑定によって算出された減価率をもとに、土地と駐車スペースを含む総代金から代金減額を算定した一審判決に対して、調整を施した。

(イ) 建物の瑕疵は土地価値の鑑定評価に影響しないとされた例

一方、B1【15】における最高法院88年（1999年）台上字642号判決は、「本件の売買契約書には、『建物代金：367万元、土地代金：277万1500元』という内容がある。鑑定人が提示した23万／坪というのは本件不動産（土地と建物）の総額を建物の坪数で割ったものである。しかし、本件瑕疵は建物の主寝室の壁の亀裂であり、土地に瑕疵はない。したがって、X（買主）が主張できる代金減額は建物代金にとどまるべきである」とし、代金減額の算定の際に瑕疵がない土地の価格は算入しないと述べた。

建物の瑕疵を土地の価値に反映させないという見解は、例えば、B2【13】の士林地方法院97年（2008年）訴字511号においてもみられる。すなわち、一軒家と分譲マンションとでは異なり、分譲マンションの買主は、土地の持分に対して抽象的な存在であり、建物の実際の使用面積を重視する。建物だけに塩素含量の問題があり、土地には面積の不足あるいは土地の通常効用の減少などの瑕疵が存在しないため、土地には台民354条に規定される瑕疵があるとはいえない。B1【3】の台湾高等法院99年（2010年）上字99号判決は、建物の瑕疵は、土地の価値に影響を与えるか否かという問題について、土地自体には瑕疵がないため、鑑定報告書に計算されていた土地の価値の減損分を代金減額に算入しないとした。B2【4】の台北地方法院88年（1999年）訴字3476号判決は、「土地と建物は、社会取引通念又は民法66条１項[27]によると、それぞれ独立の不動産とすることができる。物の瑕疵の場合に、それが品質又は効用の瑕疵であっても、土地と建物はそれぞれ独立したものとみなすことができるため、代金減額を計算するときには個別に計算すべきである」とした。

[27] 民法66条１項：「不動産とは、土地及びその定着物である。」

上記の裁判例からは、代金減額を算定する際に、建物の瑕疵が土地の価格に影響するかにつき見解が分かれており、決着していないことがわかる。

（2）修補費用

建物に、物理的な瑕疵、高塩素含量の瑕疵（海砂屋）がある場合には、修補費用の填補により、瑕疵を修正することができる。また、土地の汚染、埋設物がある場合には、汚染又は埋設物の除去費用も修補費用となる。修補費用は、目的物の不完全な状態（瑕疵）を追完（修補）するための費用である。このような費用の賠償を認めるには、売主が買主に対して債務不履行責任を負っていなければならない。したがって、瑕疵担保責任が債務不履行責任の性質と異なるとする見解（法定責任説、担保説）をとる場合、原則として修補費用が認められることはない。台湾では、学説上、瑕疵担保責任の性質については、担保説と履行説とに分かれているが、修補費用については、瑕疵担保責任の救済手段である代金減額（小さい損害賠償）として認められるとする見解[28]がある。裁判例においては、代金減額請求権に基づいて認められる場合もあれば、損害賠償請求権に基づいて認められる場合もある。次のように、実際、裁判所は、修補費用に関して、損害賠償によってそれを認めるだけではなく、代金減額請求によってもそれを認める事案が多く存在する。以下では、代金減額請求権に基づく修補費用の塡補及び損害賠償請求権に基づく修補費用の賠償に関する事案を検討する。

ア　代金減額請求権に基づく修補費用の塡補

代金減額を算定する際に、上記のように、瑕疵がある物の価値とない物の価値との差額により算定するものもあれば、修補費用を代金減額（目的物の価値減少）として認めるものもしばしばみられる。代金減額は修補費用によって評価すると説明する下級審裁判例がある。B2【27】の台北地方法院99年（2010年）訴字369号判決は、瑕疵（高塩素含量）を認めつつ、代金減額について、「建物に塩素含量が高いという瑕疵がある場

[28] 姚・前掲注15）181頁。これは、ドイツの Westermann 教授を引用した見解である。MunchKomm/Westermann, 3, Aufl., §463　Rn.20を参照。

合には、その建物は瑕疵がない建物よりも値段が低く、売り出しにくい。本件建物の塩素含量は標準値を超え、鉄筋侵食が発生する等のほか、鑑定によれば、完全に塩素を除去することができない。したがって、本件建物の価値は一般の建物よりも低くなる。その差額は、売主に負わせるべきである」とした。その算定については、「本件建物に影響を与える瑕疵を除去又は減少する費用は、価値減損の最低算定の基準[29]による。買主は瑕疵による価値の減少が必要な修補費用より高いと証明できれば、その超過分も請求できる（最高法院77年（1988年）度第９次民事庭会議決議（一）（以下、最高法院77年９次決議）を参照）。買主は、修補費用より高い価値の減損分を証明できていないため、請求できる代金減額は修補費用にとどまる」。

B2【36】の新北地方法院101年訴字1879号判決は、次のように判示した。建物に塩素含量が高いという瑕疵があり、「補強と修復によらなければ正常に使用できる状態に戻すことができないため、そのような建物の取引価格は通常の建物よりも低い。この部分はＹ（売主）に担保させるべきである。鑑定報告書によれば…修補費用は51万6700元である」。「Ｙは、代金減額請求に関し、売買当時の建物の価値と瑕疵により減少した価値とを比較して計算すべきであると抗弁したが、建物に影響を与える瑕疵の除去又は減少の費用は、価値減損の最低算定基準である。買主は、瑕

[29] 下記（次の（３）「修補できない価値減損」における説明）のように、不動産の毀損（瑕疵）による価値減損は、学説上、技術性価値減損と取引性価値減損とが含まれると言われている。技術性価値減損は、修補費用であり、取引性価値減損は、修補により回復できない価値減損である。例えば、風評被害は、それである。裁判実務上、これらの価値減損の賠償は、最高法院77年（1988年）度第９次民事庭会議決議（一）により肯定されている。「物が毀損されたときに、被害者は、（旧）196条に基づき、賠償を求めるほか、民法213条から215条までの規定の適用を排除されない。（旧）196条に基づき、毀損による物の減少価額の賠償を請求する場合に、修補費用で算定することができる。しかし、必要な費用に限る（例えば、修理の材料に新品を使用する場合に、経年使用などによる減価分を控除する）。被害者は、毀損により減少した物の価額が、必要な修補費用を超えることを証明できれば、その分の賠償も認める」。

ここでの価値減損の最低算定基準は、技術性価値減損、すなわち修補費用である。詳しくは「修補できない価値減損」の項目において、さらに説明する。

疵により減少した価額が必要な費用を越えると証明できるのであれば、その差額も請求することができる（最高法院77年９次決議）」。買主Ｘがその部分を証明できなかったため、裁判所は、必要な修補費用以上の主張は認めなかった。そして、最高法院77年９次決議を引用して、瑕疵担保責任の代金減額による価値減損は修補費用を含むとした。

修補費用を代金減額請求権に基づいて認める裁判例は、多数存在する。それらの裁判例は、次のとおりである。

①　L【16】

本件は、土地に廃棄物が埋められていた事案である。台湾高等法院高雄分院100年（2011年）重上10号は、土壌を元に戻すために土壌を購入した費用と土地の締固めの費用（修補費用）を代金減額請求権に基づいて認めた。（最終的に両当事者は和解した）

②　B1【3】

建物に傾斜や亀裂などの瑕疵があった本件において、一審（台北地方法院95年（2006年）訴字7981号判決）は、建物の価値減損分を代金減額として認めたが、二審（台湾高等法院99年（2010年）上字99号判決）は、建物の価値減損額（修補費用）（56万2500元、個人の負担分）を代金減額として認めた。

③　B1【10】

建物の床のタイルに爆裂、壁に亀裂が生じた本件において、台中地方法院100年（2011年）訴字3146号判決は、建物のタイルの爆裂と壁の亀裂は通常効用の瑕疵（１年の保証期間は超過）であるとし、売主の瑕疵担保責任が肯定した。そして、本件建物の減少価値は修繕費用であり、代金減額は本件建物の修繕費用であるとした。

④　B1【16】

建物に水漏れが生じた事案において、台湾高等法院99年（2010年）上字892号は、Ｘ（買主）が請求した契約解除を認めなかったが、Ｘが代金減額請求権に基づいて主張した本件建物の価値減損（修補できるために

価値減損がない）、壁の侵食に対する修補費用、家賃の損失、水漏れによる内装の損傷のうち、修補費用のみを認めた。

⑤　B1【18】

台風が襲来した際、建物に水漏れや水浸しなどが発生した本件において、士林地方法院97年（2008年）訴字477号判決は、契約により売主が免責されない瑕疵（円形窓の素材、排水不良の問題）については、売主の過失又は不知が要件とされないため、売主は担保責任を負うとした。そして、修補費用を考慮した代金減額を鑑定によって算出した。

⑥　B1【19】

本件は、X（買主）がY（売主）から購入した建物に水漏れが発生し、駐車スペースが位置する本件建物の地下室に鉄筋露出があった事案である。台北地方法院97年（2008年）訴字4741号判決は、駐車スペース付近における鉄筋露出、コンクリート剥落の発生を、居住と駐車の安全に影響する通常効用の瑕疵と認めた。代金減額については、建物の水漏れによる価値減損は修補費用であり、鑑定によれば、それは19万8989元であり、また、駐車スペースの部分については、鑑定によれば、価値減損は48万1250元であるとした（鑑定人は駐車スペースが位置する地下室の修繕が終わっても本件目的物の価値も減損すると証言している）。

⑦　B1【24】

本件は、建物にタイルの剥落、鉄筋の腐食、壁の穴、白華（エフロレッセンス）現象、水漏れなどの瑕疵があった事案である。台湾高等法院89年（2000年）上易字226号判決は、代金減額そして、水漏れと白華現象に対する修補費用部分のみを認めた。

⑧　B1【30】

本件は、水漏れ、鉄筋露出などの瑕疵があった事案である。買主の代金減額の請求に対して、士林地方法院99年（2010年）重訴字89号判決は、修補により、瑕疵による価値減損を回復できるため、代金減額として修補費用を認めたが、買主が主張した取引上の価値減損を認めなかった。

⑨　B1【33】

本件では、1999年の921大震災により、建物に欠陥があると判明した。それらの欠陥により、建物の低層部のコンクリートが剥落し、鉄筋が毀損されて露出し、建物の壁が数箇所に亀裂し、建物が沈下した状況があった。最高法院（最高法院100年（2011年）台上字498号判決）は、差戻審（二）（台湾高等法院台中分院97年建上更（二）字72号）の売主（Y1）に対する責任の判断を認容し、Y1の上告を棄却した。差戻審（二）は、主位的請求について、Y1の不法行為責任を認定したが、政府の補助とY1の出資との修繕により建物の安全性が回復され、Xら（買主）に損害がないため、損害賠償の請求を退けた。しかし、予備的請求である瑕疵による代金減額を認めた。その算定は、売買契約締結時に建物の構造上の瑕疵がある場合とそれがない場合との差額に基づくべきであるが、契約締結時の価額算定が困難であるため、訴訟提起時の嘱託鑑定によるべきであるとした。そして、修繕工事費用のうち、Y1は３割しか負担（出資）しなかったため、残りの「７割はY1が修補しなかった部分とする。Xらが請求できる瑕疵による代金減額（訴訟提起時の嘱託鑑定による）はこの部分に限り、認めることができる」とした。

⑩　B2【8】

建物の塩素含量が国家標準を超過していた本件において、台北地方法院98年（2009年）訴字1064号判決は、瑕疵を認め、売主の代金減額請求を認めた。代金減額については、「本件建物の塩素含量が高いことにより、一部の鉄筋に錆が生じている。ただし、これは修補によって補強できる。修補費用は、81万8000元から106万3400元までである」とした。

⑪　B2【14】

建物の塩素含量が国家標準を超過していた本件において、台北地方法院100年（2011年）訴字5128号判決は、通常効用の瑕疵と価値減少の瑕疵を認めた。代金減額について、裁判所は、本件建物を修復する可能性があり、建物の価値減損率が市場価格変動における客観的でない要素により影響されやすいため、通常の効用及び品質まで修補すれば十分であるとして、修補費用の減額を認めた。

⑫　B2【22】

建物の塩素含量が国家標準を超過していた本件において、台北地方法院88年（1999年）訴字1818号判決は、塩素含量の高い瑕疵を修補可能であるとして、修補費用の代金減額を認めた。

⑬　B2【20】

建物の塩素含量が国家標準を超過していた本件において、士林地方法院99年（2010年）重訴字116号判決は、代金減額は不動産（土地と建物）の価値減損の割合により算出されるとし、瑕疵がある目的物の減少した価値を、建物の建替費用（建物の価値がゼロ）であるとした。つまり、完全な建物ができるまでの修補費用を、購入した不動産の減損分であるとしたのである。

一方、代金減額が不完全給付による損害賠償の一種であると明言し、代金減額請求権に基づき修補費用の減額を認める裁判例もある。まず、最高法院89年（2000年）台上30号（最高法院民事裁判書彙編第39期199-200頁、以下、2000年判決）は、次のように述べる。「買主が、売買目的物に瑕疵があることにより売主に対して請求した代金減額は、実質的に不完全給付の損害賠償の一種である。それは、民法360条をみれば、当然のことである」。これは、代金減額が損益相殺に適用されないと判断した原審判決を否定するために述べられたものであるが、代金減額の算定に関して、その後のいくつかの下級審裁判例において引用されている。

⑭　B1【2】

建物に傾斜が発生した本件において、台湾高等法院99年（2010年）上易字469号判決は、2000年判決を引用して、物の瑕疵による代金減額の請求は実質上、不完全給付による損害賠償請求の一種であり、それは民法360条をみれば、当然であるとし、修補費用相当分の代金減額を認めた。

⑮　B2【8】

本件は、建物の塩素含量が国家標準を超えていた事案である。台湾高等法院100年（2011年）上字534号判決は、「売買目的物に瑕疵があること

により買主が請求した代金減額は不完全給付による損害賠償の一種である（2000年判決参照）ことを斟酌すると、Z（売主）が建物を販売する場合に、通常の効用、品質に適合する建物の状態（建物のコンクリートの強度が国家標準に達して、正常な使用ができる状態）で提供すべきである…本件建物を修復すれば、悪化の進行は止められる（証人による）。したがって、本件建物を通常の効用、品質まで修補する費用は、本件建物の代金減額の算定基準とすることができる」とした。また、その計算方法は、「本件建物に含まれる塩素は上記の国家標準を超えていたが、その取引価格は市場の相場よりかなり低く…建物の価値減損率が市場価格変動における客観的でない要素により影響されやすいために、両当事者が争っていない鑑定による修補費用の中間値（（81万3000元＋105万7000元）÷２＝93万5000元）をとり、代金減額分とする」とした。

⑯　B1【31】

本件は、建物を購入後、建物に構造安全性の不足があると判明した事案である。台湾高等法院101年（2012年）重上767号判決は、まず、本件建物は、その瑕疵の修補によって、本来の安全強度を回復することができるため、市場価値による代金減額の算定は失当であるとし、鑑定による修補費用62万元を代金減額として認めた。また、X（買主）の不完全給付による損害賠償の主張に対しては、2000年判決を引用し、物の瑕疵による代金減額の実質は、不完全給付による損害賠償の一種であると明言し、代金減額を認めた以上、不完全給付による損害賠償について判断しなくてよいとした。

⑰　B2【18】

建物の塩素含量が国家標準を超えていた本件において、台湾高等法院99年（2010年）上字845号判決は、次のように判示した。まず、2000年判決を引用し、代金減額は不完全給付による損害賠償の一種であると明言した。鑑定によれば、修補すれば一般建物のように使用でき、通常効用の状態に回復できる。また、建物の価値減損率は、市場価格変動における客観的でない要素の影響を強く受ける。このような状況を避けるため、本件建物を通常効用の品質の状態に回復する修補費用相当分の減額を認

める。

以上のように、裁判所は、「修補の可能性」、「修補費用は本来の品質の回復に必要な費用」、「修補費用が価値減損の最低の計算基準（最高法院77年９次決議）」とし、無過失責任とされる台民359条に基づく代金減額を修補費用によって算定する傾向にある。すなわち、裁判所は、瑕疵担保責任の性質には触れず、修補費用の性質にも言及せずに、修補費用を瑕疵による価値減損（代金減額請求に基づく）の算定によって認めているのである。また、一部の裁判例では、代金減額の本質は不完全給付による損害賠償であるとして、代金減額請求権に基づいて修補費用の減額を認めている。

しかし、修補費用が対価均衡を維持する目的を超えた場合、代金減額の算定においてそれが認められない場合もある。

⑱　B2【10】

本件建物のコンクリートに塩素が多く含まれていたため、鉄筋の腐食が発生し、構造安全性が低下した。修補するならば、その修補方法には「外加電流法」と「犠牲陽極法」があり、前者による修補によって40年間維持することが可能であり、後者による修補によって8-10年間維持することが可能である。一審の板橋地方法院97年（2008年）重訴字306号判決（二審、上告審も同じ）は、どちらの方法を採用しても、本件目的物の残り28年の使用年数（もともと建築完成日から50年で計算）と釣り合わなくなるため、修補費用による代金減額を認めなかった。

⑲　B2【34】

建物の塩素含量が国家標準を超えていた本件において、新北地方法院101年（2012年）訴字532号判決は、買主Ｘが提示した「修補費用は、本件建物を通常効用の状態までに修補する費用である。上述の本件建物の価値減損の比率は、塩素含量の高い瑕疵がある場合とその瑕疵がない場合とを比較して算出したものである。価値減損比率の算出においても、本件建物のコンクリートの高レベルの塩素含量、耐圧不足について考慮されている」。したがって、前記の要素を考慮して算出した価値減損分

のほかに修補費用を認めると、通常効用までの修補費用より、売主Ｙにさらなる価値減損分に対する責任を負わせることになる。それにより、当事者間における対価の均衡を維持しなくなる。したがって、Ｘが主張した価値減損分以上の修補費用の代金減額を認めないとした。

⑳　B2【37】

建物の塩素含量が国家標準を超えていた本件において、買主は、鑑定による建物の価値減損のほか、バルコニーの修補費用も請求した。新北地方法院99年（2010年）訴字954号判決は、代金減額について、鑑定による契約当時の建物の減額分を認めたが、修補費用（29万8725元）を認めなかった。その理由は、「売買契約が双務、有償契約である場合、契約当事者は反対給付に対して対価の均衡を求める。したがって、通常の効用及び価値の瑕疵を無瑕疵の状態まで修補する費用は、当事者の対価均衡を維持するのに必要な費用といえる。その分を代金減額として請求することができる。しかし…（鑑定は）前記の本件建物の価値減損比率（14.82％）を求める上で、塩素含量の高い瑕疵がある場合とそれがない場合とを比較し、バルコニー部分の高レベルの塩素含量、耐圧不足の要素も考慮している。そして、その計算もバルコニーに標準値を超える塩素含量があることを含む。したがって、価値減損比率の計算は、建物全体の塩素含量、耐圧不足が修補されていないことを前提に算出されているため、建物の全体的な価値減損を代金減額として認め、バルコニーの修補費用も認めれば、Ｙ（売主）がバルコニーの修繕責任を負う以上に、瑕疵がないバルコニー部分についての代金の一部返還責任も負うこととなる。これは、明らかに当事者間における対価の均衡を維持する状態が崩されることとなる。」

修補費用は、不完全な給付の追完により発生するものであり、瑕疵担保責任における代金減額の機能と異なっていると思われているが、上記の事案をみれば、裁判所は、必ずしもそのように区別して判断をしていない。目的物に瑕疵がある場合に、せめて瑕疵がない状態に戻すために必要な費用を、代金減額請求権に基づいて認める余地があるとしている。修補費用の否定例を見ても、裁判所は、修補費用を代金減額請求権に基

づいて認めないとしているわけではない。代金減額の対価的均衡を維持する機能を重視し、買主を利得させず、重複填補を避けるため、対価の均衡を超える修補費用は認めないとしているにとどまる。

イ　損害賠償請求権に基づく修補費用の賠償

目的物の瑕疵を修補することが可能であるならば、買主は、瑕疵担保責任による代金減額請求権ではなく、不完全給付又は台民360条による損害賠償請求権に基づいて修補費用を請求する場合もある。修補費用の位置づけについて、B1【11】の一審（高雄地方法院98年（2009年）訴字1678号判決）は、「瑕疵担保責任の体系においては、修補費用は買主が瑕疵の修補により支出した費用であるため、売主が修補しないという不履行による損害賠償の範囲（筆者：360条）に入る。不完全給付責任の体系においては、…修補費用は完全な給付がされなかったことにより引き起こされた買主の損害である」ため、買主は両制度いずれに照らしても、修補費用を損害賠償として請求できるとした。二審（台湾高等法院高雄分院99年（2010年）上易字117号判決）は、買主が台民360条のみに基づいて請求したため、他の主張については判断しなかった。

Ｉ　台民227条の不完全給付責任に基づく修補費用の賠償

台民227条の不完全給付責任に基づき修補費用の賠償が認められる裁判例は、次のとおりである。

①　L【13】

土壌の重金属含量が基準を超えていた本件において、台湾台北地方法院101年（2012年）訴字2471号判決は、「Ｙら（売主）のうち、一人が金隆興会社の取締役であり、二人が当該会社の株主であるため、Ｙらが当該会社の作業中に本件土地に重金属汚染があることを知っていた可能性は高い。したがって、Ｘが主張した損害は、Ｙらの責めに帰すべき事由によって生じたというのは正当である」として、Ｙらの帰責事由を認め、彼らは不完全給付責任を負うとした。そして、汚染土壌の対策費用は拡大損害として、民法227条１項ではなく、同条2項によりその賠償を認めるとした。

② L【16】

土地の地下に大量なゴミ、廃棄物、アスファルトの残留物が発見された本件において、台湾高雄地方法院100年（2011年）重訴251号判決は、請求権時効が完成したため、売主瑕疵担保責任を認めなかったが、227条の不完全給付責任が認め、原状回復の費用（土壌を戻すために土壌を購入した費用と土地の締固めの費用）の賠償を認めた。

③ B1【33】

地震が起きた後、建物の低層部のコンクリートが剥落し、鉄筋が毀損されて露出し、壁が数箇所亀裂して落下した欠陥があった本件において、二審（台湾高等法院台中分院92年（2003年）重上157号判決）は、売主Y1の設計変更によって瑕疵が発生したため、Y1に帰責事由があり、買主Xらは、台民227条に基づき、Y1に対して、損害賠償を請求することができるとし、瑕疵を修補するための工事費用の賠償を認めた。

④ B1【14】

本件の二審（台湾高等法院93年（2004年）上易字189号判決）は、売主が瑕疵（亀裂、水漏れ等）を２回ほど修補したが改善せず、買主は、旧227条に基づき、強制執行を申し出、損害賠償も請求できると判断した。買主が請求した損害のうち、修補費用の賠償を認めた。

⑤ B2【7】

購入した建物には、建築時に、国家標準を超える塩素を含む海砂を使ったことによって耐震強度が弱まったことが判明した本件において、差戻審（二）（台湾高等法院93年（2004年）重上更（二）字79号）は、売主の不完全給付責任を認め、「本件建物は修補可能である。『構造の補強費用』は、Xら３名（買主）それぞれに対して14万元余、19万元余、46万元余（１平方メートルあたりの修補費用による計算）である。この費用は原状回復のための費用である。このような修補費用は本件建物の通常の効用を回復し、その耐用度を維持するための費用である」とした。

⑥ B1【21】

本件の新竹地方法院102年（2013年）訴字318号判決は、売主に水漏れがない建物を引き渡す義務を認めた上で、建物に水漏れが発生したために、彼の不完全給付責任を認め、修補費用の賠償を認めた。

⑦　B1【10】

本件は、買主Ｘらが売主Ｙから建物を購入し、引渡しを受けた後、床のタイルの爆裂、壁の亀裂を発生した事案である。一審（台中地方法院100年（2011年）訴字3146号判決）は、修補費用を代金減額として認めたが、二審（台湾高等法院台中分院102年（2013年）建上易18号判決）は、代金減額としてではなく、不完全給付の損害賠償として認めた。つまり、最高法院77年７次決議を引用して、瑕疵が契約成立後に発生し、売主に帰責事由がある場合に、売主は瑕疵担保責任のほか、同時に不完全給付の債務不履行責任も負うとした。そして、Ｘらが購入した不動産の瑕疵は売買契約成立後に発生し、Ｙには帰責事由があるため、Ｘらは不完全給付に基づく損害賠償を請求することができ、その損害は修補費用（減少した価値）であると判断した。

⑧　B1【17】

建物の購入後、約定した内容と異なり、傾斜や水漏れなどが発生した本件において、差戻審（台湾高等法院台中分院96年（2007年）建上更（一）字21号判決）は、売主の帰責について明言していないが、使用許可の内容に従わない施工であったため、瑕疵担保責任と不完全給付責任とを認めた。しかし、瑕疵担保責任の時効が完成していたため、瑕疵担保責任による損害賠償請求はできないが、不完全給付による損害賠償請求はできると判断した。そして、賠償されるべき損害として、修補費用（階段の高度不足の修補、水道の工事費用、屋上のはしごの増設、傾斜の修補等）を認めた。

⑨　B1【20】

建物に水漏れ、壁と階段の亀裂及びペンキの剥落、換気扇が不設置などの瑕疵がある本件において、一審（台北地方法院91年（2002年）北訴字30号判決）は、売主Ｙの帰責性を認め、彼は故意に買主に瑕疵を告知

しなかったため、360条、227条及び最高法院の決議（最高法院77年７次決議）によって、Ｙは瑕疵担保責任を負うだけでなく、不完全給付の債務不履行責任も負うべきであるとした。そして、修補費用及び建物の価値減損の損害賠償を認めた。

⑩　B1【38】

建物の購入後、熱湯の配管に鋳鉄製継手が使われ、錆が生じたことが判明した本件において、一審（高雄地方法院98年（2009年）重訴字353号判決）は、売主Ｙの責任について、「Ｙは建設会社に依頼して建てた建物を賃貸、売買する事業を営んでいるため、給水設備の部品、材料が通常の効用及び耐用年数を備えているか否かについて、注意することができる。Ｙが本件建物を建設した当時、熱湯の配管にはステンレス鋼を使用することが普及していたため、給水設備の部品（継手）に同じ性質の物を使用することが一般的に推奨されていた。しかし、Ｙは、Ｘら（買主）に対して、契約締結時に過失によって上記の瑕疵（鋳鉄配管の設置）をＸらに告知せず、Ｘらは、瑕疵を知らないまま、本件建物を購入したため、不完全給付の債務不履行責任を負うべきである」とし、継手の交換費用（修補費用）の賠償を認めた。

Ⅱ　台民360条に基づく修補費用の賠償

また、上述のように、瑕疵担保責任の規定である台民360条によれば、品質の保証又は故意に瑕疵を告げない場合にも、原告は、損害賠償を請求できる。台民360条に基づき、修補費用を認めた裁判例は、次のとおりである。

⑪　L【14】

賃借した土地の土壌が汚染されていた本件において、台北地方法院94年（2005年）重訴字185号判決は、賃貸人の契約による品質保証責任を認めた上で、227条より360条のほうを優先的に適用し、土壌汚染のためにさらに支出した費用（工事現場に化学土壌を布で被せる費用、環境局のサンプリングにかかる費用、汚染土の処理及び運搬の費用）が賠償されるべき損害であるとした。

⑫　B2【11】

売主が本件建物の地下室を掘ったときに、連続壁の瑕疵を知ったが、適切な措置をとることなく壁にけい酸カルシウム板をつけ、その瑕疵を買主に告知しなかった。台湾高等法院高雄分院96年（2007年）消字１号判決は、売主の瑕疵不告知という理由として、台民360条の後段によって、売主は不履行による損害賠償責任を負うべきであるとした。そして、賠償されるべき損害については、一審と同じく216条１項を引用して、もう一枚のRC壁とその設置によって生じた費用が賠償されるべきであると判断した。つまり、本件で賠償されるべき損害は、地下室の外壁の補強に必要な費用（147万4178元）等であった。

⑬　B1【39】

台湾高等法院87年（1998年）上字1070号判決は、「商品を製造する大企業は、商品の安全性、及び衛生上の危険がないことを保証する。これは、商品の製造者が社会に対して果たしうる、商品に関する最も基本的な保証である。したがって、Y（建築主）は建築した本件建物の売買契約において約束した瑕疵担保責任のほか、『安全、及び衛生上の危険がない』品質の保証責任を負う。また、売主が引き渡した目的物に瑕疵がある場合に、瑕疵担保責任を負うほか、不完全給付の債務不履行責任も負うべきである。YがZ（売主）に引き渡した本件建物には瑕疵があるため、X（買主）はZを代位し、Yに対して、不完全給付の規定に基づき追完を求めることができる。Xは瑕疵を発見した後、ZとYに対して追完を要求したが、応じてもらえてなかったため、自ら修補をした。したがって、XはZを代位してYに対して台民360条に基づき修補費用を請求できる」と判断した。

⑭　B2【15】

台湾高等法院93年（2004年）重上字264号判決は、売主の保証責任を認め、台民360条に基づき、同法213条１項によって、賠償されるべき損害は原状回復のために必要な費用であるとした。原状回復のために必要な費用とは、建替えのために必要な費用である。すなわち、取壊しの費用、改築の期間中に増加した家賃の費用、引越し費用、改築の設計費用、そ

して建築費用等である。

一方、ごく少数ではあるが次のような例もある。B2【23】における台湾台北地方法院100年（2011年）訴字915号判決は、「X（買主）は30万8657元の修補費用を請求したが、修補費用の性質は損害賠償の原状回復費用であるため、別の規定に基づいて請求すべきである。台民360条により損害賠償を請求できるが、X は既に代金減額を請求したため、損害賠償の性質を有している修補費用を請求することはできない」として、修補費用の賠償を否定した。

ウ　小括

売主が台民360条に基づき品質保証の責任、故意に瑕疵を告げなかった責任、そして227条に基づき不完全給付責任を負う場合に、修補費用の賠償が認められているが、359条に基づき、売主の帰責性が問われない代金減額によって、修補費用が認められる判決も多数存在している。すなわち、修補費用の填補は売主の帰責を要件とする債務不履行の損害賠償によってのみ認められるわけではない。数多くの判決は、代金減額の枠内で、修補費用の賠償問題を解決している。

（3）修補できない価値減損

不動産に瑕疵が発生する場合に、買主が目的物の価値減損を主張するにあたって、修補費用を代金減額として請求する例も多くみられる。しかし、瑕疵は修補したが、その瑕疵によって目的物の市場価値がまだ回復に至っていない場合がある。そのような価値減損を賠償するか否かが裁判で争われている。修補できる価値減損は「技術性価値減損」といわれ、修補できない価値減損は「取引性価値減損」といわれる。その区別は、損害賠償の方法とその範囲に関わっている。まず、その区別を紹介する。

台湾では、損害賠償の方法に関して、台民213条から215条までの規定と台民196条（不法行為に関する規定）が設けられている。213条１項では、損害賠償の方法の原則が掲げられている。すなわち、原状回復である。ここでいう原状回復とは、損害が発生する前の元来の状態に回復することではなく、損害が発生しなければあったはずの状態に回復するこ

と[30]である。したがって、損害が発生した後の財産変動の状態も考慮しなければならない[31]。それは損害賠償の範囲を規定する216条を合わせてみれば明らかである。つまり、被った損害だけでなく、失った利益をも填補しなければならない[32]。そして、214条、215条と196条は、その例外である金銭的賠償の規定である。214条は、加害者が原状回復の催告に応じない場合の規定であり、215条は、原状回復が不可能又は著しく困難である場合の規定である。

台民213条２項は、原状回復が金銭により行われる場合に、損害発生時から利息を計算するという規定であり、同条３項は、原状回復の代わりに、必要な費用を請求できるという規定である。後者の規定は、1999年債編改正の際に新設された規定である。原状回復をそもそもの原則としてきた台湾法において、金銭的賠償をいつ請求できるかについては、改正前は、最高法院判例の見解に縛られていた。つまり、最高法院60年（1971年）台上3051号判例が依拠すべき判断基準とされていた。当該判例は、「損害賠償の方法は、原状回復を原則とし、金銭的賠償を例外とする。したがって、損害が発生した後、原状回復が可能な場合に、被害者が加害者に対して賠償を求めるときは、まず原状回復を求めねばならない。法律の規定又は契約の約定がない限り、直ちに金銭的賠償を請求することはできない」と明言する。この判例は、被害者にとって不都合があるとの批判を受けていた。その後、改正により、213条３項の規定が設けられ、当該判例も最高法院によって廃止された。

原状回復の例外規定については、1999年債編改正により、もう一つの規定が修正された。それは台民196条の規定である。旧196条は、「不法に他人の物を毀損した者は、被害者に対してその物が毀損によって減少した価額を賠償しなければならない」と規定していた。この規定による

---

[30] 曾世雄（詹森林續著）『損害賠償法原理』（新学林、2013年11月３版）176頁、王千維「由民法第二百十三條第三項修正看我國民法物之損害賠償責任理念的變動」政大法学評論第74期（2003年６月）５頁。

[31] 王澤鑑「回復原状與金銭賠償－損害賠償方法的基本架構」月旦法学雑誌第127期（2005月12日）199頁。

[32] 王（千）・前掲注30）４頁。

と、自分の物を毀損された被害者は、その物の価値減損しか加害者に対して請求できない。そこで、最高法院の決議により、被害者に同人が修補費用を請求できる道を開いた。それが、最高法院77年９次決議である。当該決議は、「物が毀損されたときに、被害者は（旧）196条に基づき賠償を求めるほか、民法213条から215条までの規定の適用を排除されない。（旧）196条に基づき、毀損による物の減少価額の賠償を請求する場合には、修補費用で算定することができる。しかし、必要な費用に限る（例えば、修理の材料に新品を使用する場合には経年使用などによる減価分を控除する）。被害者は、毀損によって減少する物の価額が、必要となる修補費用を超えることを証明できれば、その分の賠償も認める」というものである。この決議は、被害者に対して原状回復（修補に必要な費用）の請求ができる選択肢を与えたが、その論理については批判もある。つまり、原状回復の原則を価値減少の算定に織り込むために、損害賠償の方法の体系が崩されてしまう[33]。換言すれば、催告なしに金銭的賠償を請求できないと規定した214条の意味がなくなる。

このように最高法院77年９次決議は、原状回復の原則に従い、修補費用に加えて、新たに発生した価値減損が立証されれば、その賠償を請求することができると提示する。しかし、修補すなわち原状回復がなされたにもかかわらず物の価値減損が発生する場合、被害者はこれも賠償請求できるのかという問題については、最高法院58年（1969年）台上989号判決がこれを否定した。事案は、Ｙ（上告人）が住宅を取り壊し、映画館を建て替えようとしたところ、工事中に隣地の防護をしっかりしなかったため、Ｘ（被上告人）が所有する建物の壁が工事によって沈下したものである。Ｙが依頼した会社に修補してもらったが、原状回復には至らなかった。そこで、ＸはＹに対して修補請求をし、建物の価値減損の賠償を請求した。修補請求は確定したが、価値減損の部分について、最高法院は次のように述べて、これを認めなかった。「原審が、Ｙに修補を命じたため、既に原状回復の目的を達成した。しかし、さらに価値減損の賠償も認めた。そうすると、Ｘは二重の利益を得ることになる。

[33] 王澤鑑「物之損害賠償制度的突破與發展」法令月刊第39巻第10期（1988年10月）14頁。

（旧）196条に、他人の物を毀損した者は、被害者に対して毀損により減少した価額を賠償するという規定があるが、これは、被害者が原状回復を請求せず、金銭的賠償により請求する場合に限り適用する」。この判決をきっかけに、ドイツ法における技術性価値減損（technischer Minderwert）と取引性価値減損（Merkantiler Minderwert）の概念[34]が注目されることとなった。前者は、毀損された物の本来の外見及び効用を回復するために必要な修補費用を指し、後者は、修補後にも残存する取引価値の減少を指す。すなわち、当時の修復技術の制約を受け、排除することのできない毀損された物の価値減損である[35]。台湾民法において、技術性価値減損を認める根拠とされているのは修補費用であり、金銭的賠償に対する理解の違いによって、213条によるという見解[36]もあれば、214条による見解[37]もある。取引性価値減損を認める根拠についても見解が分かれている。196条に求めるもの[38]もあれば、215条に求めるもの[39]もある。前者は、取引性価値減損が仮定的な概念であり、原状回復によってカバーできないため、その根拠は原状回復を規定する213条、213条を補充する214条と215条にはなく、「毀損により減少した価額」という文言がある（旧）196条にあるとする。後者は、台湾民法215条に相当するドイツ民法251条の規定を参考にして、取引性価値減損の賠償は、215条の「回復不可能」な場合にあたるとする。したがって、学説は、取引性価値減損の賠償に対して積極的な立場に立つが、その法律構成がそれぞれ異なるだけである。実務においては、最高法院77年９次決議が、技術性価値減損と取引性価値減損の両方を積極的に認めてきた。

最高法院77年９次決議は、不法行為による損害賠償の範囲に関するも

---

[34] 王・前掲注33）11頁。

[35] 黄茂栄「技術性貶値、交易性貶値」『民事法判解評釈』（植根法学叢書編輯室、1978年９月）271頁。

[36] 黄（茂）・前掲注35）271頁。

[37] 王・前掲注33）11頁。214条における金銭的賠償は、原状回復の必要な費用であると解釈する。

[38] 黄（茂）・前掲注35）271-272頁

[39] 王・前掲注33）11頁。馬維麟「我国最高法院歴年來判決之檢討與分析」萬國法律雙月刊第89期（1996年10月１日）53頁。

のである。裁判所は、この法理を、契約責任である瑕疵担保責任による代金減額又は債務不履行責任による損害賠償の範囲を確定する場合にも、引用している。つまり、瑕疵により、目的物に価値減損が発生する場合、その目的物にある瑕疵を修補する費用の賠償が認められ、さらに、修補費用以上に目的物の価値が減損していた場合、それも賠償されるべき損害として認められる可能性がある。

修補しても回復できない価値について、それを損害として賠償すべきか否かをめぐって、最高法院と高等法院との間を行き来した事案B1【1】がある。建物に傾斜及び不同沈下があるため、建設業者Y1と合建契約者Y2（以下、Yら）がそれを修補したが、買主Xらは、それでも価値の減損があるとして、Yらに対してその損害賠償を求めた。二審（台湾高等法院88年（1999年）重上字380号判決）は、「鑑定により、本件建物が安全であると判断されたとしても、正常の価格で販売することはできない。なぜならば、不動産の市場価格は、単に建物自体の価値だけによって形成されたことではなく、経験則により、心理的な要因が価格形成にも影響を与える。それゆえ、本件建物に施工時に瑕疵が既に存在していたため、その後、安全性の補強があったとしても、心理的な要因による価格減損がまだ残る」として、総合的に事情を斟酌し、不完全給付責任に基づき、本件不動産価格の５％を損害として認めた。

最高法院（最高法院91年（2002年）台上字2368号判決）は、原審の「総合的に事情を斟酌」した点を問題視し、原審は心証を形成した理由を説明していないとして、その判断を破棄し、事件を原審に差し戻した。差戻審（一）（高等法院92年（2003年）重上更（一）字24号判決）は、「社会通念によれば、住宅購入の通常の効用は、居住の用に供することであり、居住の用に供する上で最も大切なのが構造の安全性である。本件においては、Y1が本件建物をX1らとX2らの前主に引き渡した際に、前記の瑕疵が存在するという事実があったが、修補は不可能ではなく、本件建物が本来の構造の設計強度にまで回復されたため、原状回復が不能又は困難である事情はうかがえない。したがって、本件建物は社会通念上の通常の効用又は契約に予定された効用を満たしたと判断すべきである」として、Yらの責任を否定した。X1らとX2らは上告した。

最高法院（最高法院93年（2004年）台上字381号判決）は、Yらは目的

物に瑕疵がないことを担保すべきであるとした。損害賠償の目的は、損害を填補し、損害が発生する前に有すべき状態を回復しなければならないことにある。その場合には、事故が発生した後の変動状況も考慮しなければならない。したがって、物が毀損された場合、被害者は、修補又は修補費用の賠償による物理的な原状回復を求めるほか、物の毀損による取引価値の減少分の賠償をも請求することができる。本件建物の瑕疵は、地下２階にあり、両当事者は合意により本来の設計強度までに補強したが、X1らと X2らの「物理的」な瑕疵による技術的な価値減損しか填補されておらず、「取引上」の価値減損の填補に及ばなかったとして、原審の判断を再び破棄し、本件を原審に差し戻した。差戻審（二）（高等法院93年（2004年）重上更（二）字30号判決）は、あらためて、X1らと X2らが一審において主張した瑕疵による損害の存否を判断したが、結局否定した。X1らと X2らは、本件建物の経済的価値は、瑕疵があるため減価償却の加速によりさらに減少すると主張した。これに対して、差戻審（二）は、鑑定書からはそのような事実がうかがわれないとして、その損害賠償を否定した。また、差戻審（一）の見解を維持し、瑕疵は、修補され、本来の設計強度にまで回復したため、瑕疵があるとはいえないとした。つまり、瑕疵は追完され、本来の構造設計強度と一致するため、存在しない。これに対して、X1らと X2らは、再度上告した。

最高法院（最高法院95年（2006年）台上字625号判決）は、次のように判示して、原判決を破棄し、本件を原審に差し戻した。瑕疵の存在（柱が設計図面上あるべき位置からずれていること）は明らかであり、Y1は建設会社であるため、それに気付かないわけがない。そして、修補により、本来の構造の設計強度に回復したが、効用の瑕疵が追完されただけである。修補後においても、まだ価値減少の瑕疵があり、それを追完できない場合には、X1らと X2らは給付不能の規定に基づき（台民227条による）損害賠償を請求することができるとし、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。そして、X1らと X2らは控訴を撤回した。

また、B1【31】では、価値減損分の賠償を認めるか否かについて、最高法院まで争われた。最終的に、最高法院（最高法院104年（2015年）台上523号判決）は、「損害賠償は損害を填補することを目的とし、損害事故が発生する前のあるべき状態を回復することが本件では求められる。

その際には事故発生後の変動状況をも考慮すべきである。したがって、物が毀損された場合に、被害者は修補又は修補費用の賠償を請求し、物理的な原状を回復させるほか、毀損による取引上の価値減損も請求できる」と述べた。そして、目的物の瑕疵は修補できるが、「このような修補は、本件建物の『物理上』の瑕疵により生じた損失しか填補できず、本件建物の『取引上』の価値減損の損失に及ばない。原審がこの点を斟酌しなかったのは不当である」とした。

上に最高法院判決は損害賠償の範囲に関する一般論を述べ、建物に物理上の瑕疵がある場合に、その瑕疵による損失を填補するほか、取引上の価値減損をも考慮すべきであるとした。しかし、同判決は、修補とは別の価値減損分が、代金減額によって認められるのか、あるいは損害賠償によって認められるのかは、明らかにしていない。

さらに、同じ最高法院で、修補費用の賠償以外に価値減損が発生するならば、それも賠償すべきであるとの見解が出されている。B1【5】の二審（台湾高等法院98年（2009年）重上字28号判決）は、「建物の主要な機能は、居住の用に供されることだけでなく、価値のある資産として保有されることにもある。建物には1/61、1/56度の傾斜があるため、本件建物の価値は減少し、瑕疵がある」と認定した。代金減額については、鑑定により、目的物の引渡し時である2008年５月20日を基準とし、当時の価値減損（補強と修補費用、153万1983元）を減額すべき代金とした。しかし、二審は、和解により建物の傾斜を引き起こした第三者の建設会社が同意した賠償額（補強と修補費用、159万2448元）が、その価値減損分を超えているため、代金減額を認めないとした。最高法院（最高法院100年（2011）上字2200号判決）は、「建設会社が賠償に同意した金額は建物の補強及び修復に必要な費用であり、建物の価値減損の賠償ではない。したがって、買主に対して建物の価値減損が既に填補されたため代金減額を求めることができないとは必ずしもいえない」と述べた。最高法院は、第三者である建設会社が買主に対して修補費用を賠償したとしても、瑕疵により建物に価値減損が発生していた場合、売主は瑕疵担保の代金減額の責任を免れないとしたのである。

このように、最高法院は、瑕疵がある不動産に対しては、代金減額請求か損害賠償請求かにかかわらず、修補できない価値減損が存在する場

合には、その填補も必要であるとしている。そして、前記の最高法院77年第９次決議が損害賠償法の共通する法理であるために、下級審の裁判例の中にも、当該法理を、台民359条の瑕疵担保責任に基づく代金減額の場合にも台民227条の不完全給付責任に基づく損害賠償の場合にも適用すると明言するものがある。例えば、B2【40】の福建金門地方法院98年（2009）訴字13号判決は、塩素含量超過の事件であり、売主が瑕疵を故意に告げなかったため、瑕疵担保責任又は不完全給付責任を負うべきであると判断したものである。そして、買主が請求できる代金減額又は損害賠償には、「技術上の価値減損」（修補費用）と「取引上の価値減損」とが含まれるとした。

上記のように、裁判例は、修補しても回復できない価値減損が目的物に存在する場合に、その分の価値減損を認める傾向にあることがわかる。この「取引上の価値減損」について、どのような要素が考慮されるのかを検討することは、買主がどのような損害を受けたのかについての理解に資するため、さらに検討する必要がある。本稿が取り扱う裁判例によると、具体的に次のように整理できる。

ア　風評損害

海砂屋事件や建物傾斜事件の場合、瑕疵による目的物の物理的な損傷は、修補費用によって填補しうるが、不動産市場においては、当該不動産の物理的な損傷が修復されたとしても、風評や嫌悪感による市場価値の減損が発生することはよくみられることである。また、自殺の発生などによって建物に対する嫌悪感が生じた場合、不動産そのものに物理的な損傷はないが、市場価値が下落することもよくあることである。買主が瑕疵担保の代金減額又は債務不履行の損害賠償として風評損害の賠償を請求する場合、裁判例もこれを考慮している。

（ア）物理上の損傷及び塩素含量の超過（海砂屋）

上記の最高法院77年９次決議が示したのは、修補費用による価値減損が賠償された後においても、不動産の価値が回復されえない場合に、その減損した価値をも賠償されうる、ということである。この決議は（旧）台民196条の不法行為の損害賠償に関するものであるが、瑕疵担保責任

の代金減額に基づく価値減損の場合にも引用される。つまり、この決議の見解に従い、代金減額において、修補費用によって填補されえない風評被害による価値減損も賠償されうることとなる。

この決議を明白に引用する判決がいくつかある。例えば、B1【23】において、士林地方法院99年（2010年）訴字215号判決は、「修補費用とは、性質上、瑕疵の建物に対する影響を除去し又は減少させる費用であり、その額は価値減損の最低の算定基準とすべきである。瑕疵により減少した価額が修補に必要な費用を越える場合に、買主はその差額も請求できる（最高法院77年９決議の要旨を参照）。水漏れや、コンクリートの塩素含量が高く、完璧に無瑕疵の状態に回復することができない場合（特に塩素含量が高いとき）、水漏れの建物、海砂屋の風評被害や『凶宅』などは、不動産取引の裁判例においてその目的物の価格に影響する重要な要素となる。したがって、単に修補費用のみにより代金減額を算定することは買主にとって不公平である」と述べ、売主が主張した修補費用（鑑定により、27万元余り）による算定を否定し、代金減額の算定に関する乙説をとり、価値減損（一審：191万元余り、二審：121万元余り）を代金減額として算定した。また、修補費用が代金減額として認められた海砂屋の問題に関する判決（B2【27】の台北地方法院99年（2010年）訴字369号判決、B2【36】の新北地方法院101年（2012年）訴字1879号判決）は、必要となった修補費用以上の価値減損が立証されなかったため、訴えを認めなかったが、最高法院77年第９次の決議に言及し、それ以上の価値減損が立証されるならば、その分の代金減額も認められる可能性があるとした。

また、上記決議に言及しないものの、風評被害による価値減損が賠償されるべき損害として認められた事案もある。例えば、コンクリートの塩素含量が高い事案であるB2【8】においては、最終的に両当事者が代金減額に合意して和解したが、台北地方法院96年（2007年）訴字5460号判決は、補強したとしても価値減損が発生するため、その部分も代金減額（不完全給付責任の損害賠償の一種）として認めるべきであると述べていた。つまり、「補強をしなければ、通常の効用（筆者：効用減少の瑕疵）に戻ることができない。そして、補強をしたとしても、その取引価格は正常の建物の価格（筆者：価値減少の瑕疵）より低くなることは

避けられない。この部分も売主が担保すべきである」とし、「本件建物は物理上修繕され、その構造が補強されたが、消費者は心理的な要素により当該不動産を購入する意欲を低減させられる」ため、代金減額の判断にその視点を入れるべきであるとした。同じ海砂屋の事件であり、B2【16】の差戻審（高等法院90年（2001年）上更（一）字220号判決）は、売主の品質保証責任を認めた上で、「建物に標準を超える塩素を含むコンクリートが使われたことが知られた場合、当該建物を修復したとしても、買い手に対して心理的な影響を与えることは一般的なことである。したがって、原審が鑑定を嘱託し、その結果により算出された心理的な要素による価格減損」の賠償を認めた。

また、B2【26】の台北地方法院100年（2011年）訴字2731号判決も、塩素含量が国家標準を超えるという事実は、「建物構造の安全性という物理的な要素以外に、消費者の心理的な側面にも影響する要因となる。そのような心理的な要因により、当該不動産の購入意欲が下がり、その取引価格は正常な建物よりも低くなる。いわゆる風評被害による価値減損である」と述べ、契約締結時の価値減損を算出し、その分の代金減額を認めた。B2【38】の新北地方法院99年（2010年）重簡字365号判決も、鑑定では、物理的及び性能上の要因が考慮されるほか、心理的な要因も考慮されるとし、それらをもとに契約締結時の価値減損分を算出し、それを代金減額とした。B2【35】の新北地方法院101年（2012年）訴字423号判決も同じ見解をとり、代金減額を認めた。B2【29】の士林地方法院98年（2009）訴字1354号判決は、売主の瑕疵担保責任（品質保証責任）を認め、代金減額として、風評被害を考慮した価値減損（53万1585元）の鑑定を採用した。

しかし、数少ない例ではあるが、修補費用と価値減損とを請求した買主に対して、修補費用は損害賠償請求によるべきであり、代金減額請求によるべきでないと述べ、風評被害による価値減損のみを認めた裁判例もある。例えば、B2【23】の台湾台北地方法院100年（2011）訴字915号判決は、売主の瑕疵担保責任を認めた上で、鑑定により、「風評被害による心理的な要素、近年裁判所の判断、塩素含量の超過により将来の不動産の建替えからみる土地の残存価値等を考慮し、本件不動産が塩素含量の超過により減損された割合は35.06％である」として代金減額を算出

したが、修補費用（損害賠償の性質）のほうは認めなかった。

塩素含量超過の事案以外にも、修補費用のほかに風評被害による価値減損が認められる事案がある。例えば、建物の傾斜が瑕疵であると判断したB1【6】の士林地方法院90年（2001年）訴字201号判決は、「代金減額について、嘱託鑑定を依頼された証人の証言によれば、『本件建物に亀裂等の実質的な損害はないが、心理的な影響が重要である』とある。鑑定は、本件不動産の傾斜により生じた不便、居住に対する恐怖、市場競争力の低下、修繕費用の増加、減価償却の加速という要素を考慮し、価値減損を算出した」とした。B1【8】も同様の事案であり、台北地方法院99年（2010年）訴字1611号判決は、代金減額を訴訟で行った鑑定によって算出したが、「建物の傾斜によって発生した価値減損には、直接的な減損、すなわち、傾斜の修復又は損傷の回復による費用のほか、『間接的な減損』、いわゆる風評被害による減損もある。本件建物の傾斜率が1/81-1/273であるということは、正常な使用であれば居住安全に問題はないが、将来、これを売却するとき、本件建物の瑕疵に対する心理的な要因によって取引価値減少の損害が発生することを意味する。したがって、前記の鑑定（本件において別の鑑定）により算出されたものは代金減額の算定の根拠とならない」とした。

上記のように、風評被害による価値減損は多くの事案において認められるが、認められない事案もいくつか存在する。例えば、建物に水漏れの瑕疵があると判断されたB1【22】において、一審（士林地方法院99年（2010年）訴字919号判決）は、嫌悪施設の不動産に対する影響についての資料（「大台北地区各主要嫌悪施設対不動産市場価格変動的影響比較表」）を参考にし、減価分を算出した。しかし、二審（台湾高等法院101年（2012年）上易字1156号判決）は、価値減損分の算定について、一審は水漏れと無関係な嫌悪施設に関する減価資料を参考にした鑑定を採用したため、それは不適切であると指摘した。また、水漏れは既に買主によって修補された（修補費用の賠償は別問題）ため、契約締結時の価値減損について斟酌する必要はないとし、買主の代金減額による価値減損の請求を否定した。

B2【14】において、二審（台湾高等法院102年（2013年）上字1279号判決）は、瑕疵がある建物を修補、補強することにより通常の効用の状態に戻

すことができるため、修補後の風評被害による価値減損は発生しないとした。また、買主がその後、隣の部屋も購入することを勘案すると、当該建物が修補された後までも、取引価値に影響が及ぶことはないと判断できるので、風評被害による価値減損の請求を認めることができないとした。

前者（B1【22】）は水漏れの事件であり、通常、水漏れを修補でき、修補すれば、建物の通常効用は回復する。したがって、裁判所はそれ以上の価値減損を認めないと考えられる。後者（B2【14】）の塩素含量超過の事案においては、ほとんどの場合に風評損害が発生するが、発生しない場合もあることがわかる。その判断基準も修補できるか否かであるが、買主の行動などによって市場価値が下がっていないと判断されるときに、価値減損は発生しないとされる。

（イ）嫌悪施設、自殺

台湾では、自殺などの事故が発生した不動産、又は周辺に嫌悪施設が設置された住居も、心理的ないし環境的要因により市場価値が下落する。このような心理的ないし環境的瑕疵はそもそも修補することが不可能であるため、本稿で取り上げた裁判例は、価値減損の賠償請求がほとんどである。また、買主は、台民359条の代金減額に基づき、その価値減損分を請求する場合が多い。これらの事案は、次のように整理できる。

まず、自殺などの死亡事件が発生した不動産について、瑕疵が肯定されれば、当該不動産の市場価値は必ず下落するため、価値減損の賠償が認められる。

これらの事案には、次のようなものがある。B4【8】における台北地方法院101年（2012年）訴字3888号判決（減価率17％）、B4【10】における台中地方法院101年（2012年）重訴字130号判決（減価率25％）、B4【12】における台湾高等法院台中分院103年（2014年）上字360号判決と台中地方法院102年（2013年）訴字2178号判決（減価率25％）、B4【14】における台湾高等法院台南分院98年（2009年）上字145号判決（減価率35％）、B4【15】における台南地方法院99年（2010年）訴字726号判決（減価率４％）、B4【16】における台南地方法院101年（2012年）訴字13号判決（減価率15％）、B4【17】の台北地方法院102年（2013年）訴字3176号判決（減価率

４％）、B4【19】の台北地方法院99年（2010年）訴字2175号判決（減価率15％）、B4【20】の台北地方法院96年（2007年）訴字8434号（減価率15％）がある、B4【21】の新北地方法院99年（2010年）訴字318号判決（減価率40％、請求のまま）、B4【22】の新北地方法院100年（2011年）訴字378号判決（減価率15％）、B4【24】の新北地方法院102年（2013年）訴字587号判決（減価率12.5％）、B4【25】の新北地方法院96年（2007年）訴字1393号判決（減価率30％）、B4【26】の桃園地方法院101年（2012年）訴字150号判決、B4【28】の嘉義地方法院100年（2011年）訴字513号（減価率15％）、B4【29】の高雄地方法院100年（2011年）訴字68号（減価率22.5％）、B4【31】の新竹地方法院102年（2013年）訴字550号（減価率15％）。ほとんどの場合、買主は台民359条に基づき代金減額を請求している。裁判所も、瑕疵（価値減損の瑕疵）を認定した場合には、売主に瑕疵担保責任を負わせ、代金減額を認めている。

そして、当該不動産が「凶宅」であるために、どれほど価値が下がるかについて、裁判所は鑑定報告を参考にする。これらの裁判例によれば、このような事案の減価率として、15％－25％と判断する傾向がみられるが、裁判所は、鑑定の結果をそのまま受け入れるわけではなく、いくつかの視点から検討し、調整する。どのようなことを考慮するかについては、判決文を読む限り、次のように整理できる。

a　死亡の態様

B4【15】は工事による死亡事件である。一審（台南地方法院99年（2010年）訴字726号判決）において、当事者が鑑定を否定したため、裁判所は減少した価値を判断した。つまり、本件死亡の態様が一般の自殺と異なるため、減価率も低くなる（４％）とした。しかし、二審（台湾高等法院台南分院100年（2011年）上易字44号判決）は瑕疵を否定した。

b　目的物の立地

B4【10】の台中地方法院101年（2012年）重訴字130号判決は、買主が請求した代金減額に対して（代金の50％）、目的物の立地が良いこと、自殺事件後にも正常に営業と居住が可能であること、発生の時点が契約時より５年前であることなどを考慮した上で、減価率（25％）を算出した。

ｃ　事件発生時間の遠近

B4【24】の新北地方法院102年（2013年）訴字587号判決は、事件の発生時点が契約時より10余年前であったため、買主の主張した減額幅を引き下げた。また、B4【31】の新竹地方法院102年（2013年）訴字550号判決も、事件の発生が契約時より20年前であったため、価値減損の程度も時間の経過により薄まっていくとし、減価率を調整した。一方、B4【16】の台南地方法院101年（2012年）訴字13号判決は、目的物の周辺地域の「凶宅」に対する嫌悪の程度を考慮し、事件後５年が経過しても、嫌悪の程度が下がっていなかったため、鑑定により算出された減価率（15％）を調整しないとした。

ｄ　事件発生後、目的物の使用状況

また、前記 B4【10】の判決は、自殺事件後にも正常に営業と居住が可能であることを考慮した鑑定結果を採用した。

ｅ　目的物の周辺地域における嫌悪の程度（地域性）

B4【14】の台湾高等法院台南分院98年（2009年）上字145号判決は、地域性を考慮して減価率を上げた(35％)。つまり、嘉義という地方では「凶宅」に対する嫌悪感が他地域より強いため、減価率を上げた。また、前記 B4【16】の一審判決は、目的物の周辺地域の「凶宅」に対する嫌悪の程度を考慮して、減価率を調整しないとした。

ｆ　市場価値と代金との差

B4【9】の台湾高等法院101年（2012年）上易字930号判決は、瑕疵なき目的物の価値が代金を上回ったため、請求金額を下げた。B4【15】の台南地方法院99年（2010年）訴字726号判決は、死亡の態様を考慮して減価率を算出したが、契約締結時の瑕疵なき市場価値が代金を超えていたため、減価率をさらに下げた（４％）。

これらの事案において、代金減額の算定方法は相対的な方法（乙説）が多く採用されている。

嫌悪施設の事案は比較的少なく、価値減少の程度も高くない。B4【32】

の高等法院103年（2014年）上字1456号判決では、墓地の歴史が200年であったために、目的物の価格に対する影響も軽微であり、減価率も2.5％と認定されている。B4【33】の台湾高等法院台中分院89年（2000年）重上字83号判決では、買主は20％の減額を請求したが、裁判所は下落した価値は２％であると判断した。建物の寝室の真上にトイレが設置され、天井にトイレ排水管の修理口が設置されたB4【35】において、台湾高等法院高雄分院98年（2009年）上易字206号判決と高雄地方法院98年（2009年）雄訴字４号判決は、鑑定による結果を採用した。つまり、トイレが寝室の真上に設置され、その排水管の修理口も寝室の天井に設置されたことにつき、実際の使用への価値減損と取引市場に反映する価値減損とを合わせて、減価率は10.94％と算定された。これらの事案においても、嫌悪感による価値減損は、民法359条に基づいて認められている。

このような事案においては、自殺又は嫌悪施設の不存在に関して保証したこと、又は告知しなかったことに対する、売主の瑕疵担保責任又は不完全給付に基づく損害賠償責任が認められうるが、ほとんどの場合、価値減損のみが請求されているため、代金減額請求によって処理されている。例えば、B4【8】の一審判決、B4【9】の二審判決とB4【17】の判決においては、売主の品質保証責任が認められた。また、B4【35】の判決においては、売主が故意に瑕疵を告げなかったことも認められた。そして、B4【10】の一審判決においては、自殺の発生は取引上重要な情報であるため、瑕疵担保責任の範囲内に入り、売主がその瑕疵を告知しなかったために不完全給付責任も成立するとされた。B4【12】の一審判決とB4【25】の判決においては、売主は買主に瑕疵を告知しなかったとされ、不完全給付責任が認められた。

これらの裁判例によれば、風評又は嫌悪感による価値減損の賠償は、瑕疵担保責任の台民359条による代金減額に基づいて認められている。したがって、風評又は嫌悪感による価値減損の賠償は、帰責性のない売主に対しても、代金減額によって請求することができる。

イ　使用不便等による価値減損

瑕疵が修補されたとしても、当該目的物が完全な使用状態に回復されない場合もある。このような使用不便による価値減損の賠償を認めるか否かについて争われた裁判例がある。建物の購入後に、国家標準を超える塩素を含む海砂を使ったことによって耐震強度が弱まった瑕疵が判明したB2【7】は、売主の不完全給付責任を認めた上で、賠償されるべき損害として、買主が請求した修補費用以外の「価値減損」を認めるか否かについて争われた事案である。最高法院93年（2004年）台上字1041号判決は、まず、台民360条（品質保証の責任）を適用した台湾高等法院92年（2003年）重上更（一）字58号判決に対して、法律構成が間違いであると指摘した。そして、原審（差戻審（一））において、売主Y1の次のように、抗弁として主張した重複賠償について、さらなる審理が必要であるとし、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。つまり、鑑定によれば、「本件建物の構造は、法律上に定められた基準に適合しており、一般の使用には問題がない」、「本件建物は瑕疵の修補ができるため、修補後には『構造設計のコンクリート強度』を満たす」、「本件建物が修補によりよく手入れをすれば、一般鉄筋コンクリートの使用年数の60年をもつ」ということから、買主Ｘらが請求した損害填補の費用（筆者：修補費用）と「建設の減損価値」とは同じ損害項目であろう。

差戻審（二）（台湾高等法院93年（2004年）重上更（二）字79号判決）は、Y1の不完全給付責任を認め、Y1の重複賠償（修補費用と「建築の価値減損」）の抗弁を次の理由により否定した。つまり、「『よく手入れをすれば』とは、巨額の費用を使うということであり、瑕疵なき建物に使う『手入れ』の費用とはるかに異なっている」、「本件の瑕疵は、使われたコンクリートに塩素を含む海砂が入っていることにあり、瑕疵は建物の全体に及んでいる。一部の修補を行っても、本件建物の減損した価値は回復できない」という理由により、Ｘらが修補費用のほかに請求した「建設の減損価値」を認めた。Y1は上告したが、最高法院により棄却された。

この事件では、修補費用以上の価値減損が賠償されるかが争点となった。結局、裁判所は、修補費用の賠償以外に、瑕疵の存在により、目的物の利用において増加する手入れの費用を考慮し、それによる価値減損も賠償すべき損害とした。

一方、使用不便による価値減損が修補により填補されれば、当然、そ

の賠償は認められないこととなる。建物に傾斜や水漏れの瑕疵があったB1【17】においては、売主に帰責性があると判断され、不完全給付の損害賠償責任が認められた。買主は、差戻審（一）（台湾高等法院台中分院96年（2007年）建上更（一）字21号判決）で、損害賠償又は代金減額として、工程性補償（技術性価値減損に相当する）と非工程性補償（取引性価値減損に相当する）とを請求した。非工程性補償は、中華民国建築技術学会鑑定手冊（以下、鑑定手引）を参考にしたものである。すなわち、建物の傾斜が1/200以上、1/50以下で、安全性に問題がない場合に、修補費用のほかに、使用不便の程度により、建替え工事費用の60％を補償するというものである。差戻審（一）がそれを斟酌しなかった点を、最高法院は問題視した。差戻審（二）は、本件建物の傾斜度は上記の鑑定手引の補償基準に達しておらず、その使用の不便は建物の傾斜によってもたらされたが、修補によって直すことができるとして、非工程性補償を否定した。

不完全給付の損害賠償請求に基づき、使用不便による価値減損が認められる事案だけでなく、瑕疵担保責任の代金減額請求に基づき、それが認められる裁判例も多数存在する。

建物傾斜の事件であるB1【2】の一審（台北地方法院98年（2009年）訴字678号判決）は、分譲建物全体の修補費用が契約代金とほぼ同じであったため、これを否定したが、非工程費用については認めた。その非工程費用は、台北市建築物工程施工損害隣房鑑定手冊[40]を参照して算出した。その中には、傾斜に起因する修補のほかに、使用不便及び価値減損が含まれるとした。二審（台湾高等法院99年（2010年）上易字469号判決）は、代金減額は不完全給付の損害賠償責任の一種であると述べ、修補費用については、買主が全体の修補工事において負担すべき部分の費用を認め、非工程費用については、一審の見解を受け継いだ。

[40] その手引きによると、目的物傾斜の補償費用の算定原則に関して、工事の施工による近所の損害は、民法上の不法行為であり、取引行為ではない。したがって、施工により、隣の建物の土台が弱まり、沈下及び建物の傾斜が起きた場合、補償費用としてあり得るのは、工程性費用と非工程性費用である。前者は、修補の費用であり、後者は、使用の不便及び価値の減損である。

また、B2【22】の台北地方法院88年（1999年）訴字1818号判決は、まず、買主が請求したにもかかわらず、売主が保証したとの事実がなかったために、売主の品質保証責任を否定した。そして、不完全給付責任については、瑕疵は契約成立前に発生し、売主に帰責事由もなかったため、不完全給付責任は発生しないとした。同判決は次のように述べて、瑕疵担保責任による代金減額請求のみを認めた。つまり、建物を修補しても、経済的価値減損が残る。この部分の代金減額は、本件建物に瑕疵がある場合と瑕疵がない場合にあるべき価値（筆者：客観的な価値）との間の割合により算定すべきである。鑑定によれば、本件建物が瑕疵により影響される割合は、建物自体、内装、維持管理の状況、面積、構造、材料及び使用の利便性等を考慮すると、10.5％である。したがって、瑕疵なき物の価値に10.5％を乗じた金額が代金減額である。同判決によれば、使用利便性の妨げを考慮する価値減損は瑕疵担保責任の代金減額によって認められることがわかる。

そのほか、代金減額を算定する際に、使用不便の要素を考慮する下級審判決がある。土地の下に浄水槽、U 型状物が設置されていることが判明した事案である L【19】において、宜蘭地方法院95年（2006年）訴字20号判決は、これを瑕疵として認めた。すなわち、それらの物の存在が土地の完全な使用及び収益を妨げるため、正常な土地の客観的価値及び完全な収益と、そのような物が存在する土地の価値とは異なるものとなる。それにより生じた価値減損を、売主の瑕疵担保責任に基づき、代金減額として認める。そして、それらの物は除去することができるが、それはあくまで修補の問題であり、瑕疵の存在は否定できないとした。ここでは、買主が目的物の完全な使用を妨げられることにより生じた価値減損も瑕疵担保責任の代金減額として認められている。

また、B2【39】は海砂屋の事案であり、その塩素含量が基準を超えていたために瑕疵が認められたものである。新竹地方法院102年（2013年）訴字176号判決は、買主の代金減額請求を認め、修補費用及び価値減損（契約締結時を基準として計算したもの。不動産の権利、地域要素、個別要素、市場の状況、不動産の最も有効な利用状況などを考慮する。）の両方ともを認めた。

B2【32】も海砂屋の事件であり、契約に塩素含量について保証する条

款があったものである。士林地方法院98年（2009年）訴字859号判決においては、建物に、塩素含量が基準を超えるコンクリートが使用されていたため、瑕疵があると判断された。代金減額による価値減損の算定においても、「使用不便」、「入居後の心理的な要素」、「市場の競争力の低下」、「建物維持費の増加」、「減価償却の加速」などが考慮された。

建物傾斜の事案であるB1【6】の士林地方法院90年（2001年）訴字201号判決は、359条の代金減額を認めた上で、鑑定を依頼し、不動産の傾斜により生じた不便さ、居住に対する恐怖、市場競争力の低下、修繕費用の増加、減価償却の加速という要素を考慮し、各要素の減価比率を合わせて代金減額を算定した。また、建物の鉄筋強度の不足が瑕疵とされた事案B1【34】において、新北地方法院97年（2008年）重訴字547号判決は、代金減額の算定について、鉄筋を補強するための修補費用を認めたほか、鑑定により、補強した後に、部屋の使用空間が占められ、見た目も悪くなるため、その部分の価値減損（代金の15％）を認めた。

このように、瑕疵を修補しても改善されない使用不便が生じた際に、その使用不便による損害が賠償されるか否かについては争いがあるが、裁判例は、瑕疵担保責任による代金減額請求においても、これを肯定する傾向がある。

ウ　減価償却の加速による価値減損

瑕疵がある不動産は、その瑕疵により減価償却の速度が上昇し、当該不動産の価値が正常な不動産より低くなる。このような損害がどのぐらい賠償されるべきかについて判断する判決がいくつかある。

上記B1【1】では、売主が故意に瑕疵を告げなかったと判断された。そこで、買主は、瑕疵を修補したとしても減価償却の加速により目的物の価値減損が生ずると主張したが、差戻審（二）（台湾高等法院93年（2004年）重上更（二）字30号）は、これを否定した。差戻審（二）は、修補すれば原状に回復されるため、それ以上の価値減損を認めるべきではないという見解をとった。しかし、最高法院は、この見解を否定した。また、上記B2【32】の士林地方法院98年（2009年）訴字859号判決とB1【6】の一審と二審判決も、代金減額の鑑定において、減価償却の加速による価値減損を考慮した。

減価償却の加速による価値減損は、B1【1】で、売主の故意の不告知の責任（360条）に基づき損害として認められうると示されているが、代金減額請求のB2【32】とB1【6】の一審と二審判決においても、価値減損鑑定において考慮されている。したがって、減価償却の加速も代金減額の価値減損を判断する際の一つの考慮要素となる。

２　瑕疵損害－目的物自体以外の損害

これまで、目的物である不動産に瑕疵が存在し、その価値又は効用を回復するために買主が請求した修補費用又は価値減損を、裁判例がどのように判断するのかについて検討した。瑕疵ある目的物自体の損害の問題である。しかし、不動産売買では、それ以外、つまり、瑕疵の存在により、買主がさらに費やした費用や転売利益の損失などが発生する場合もある。以下は、それらの損害が裁判でいかに判断されるのかについて検討する。

（１）設計変更による損失

瑕疵の存在により、当該不動産の本来の使用計画を変更する場合がある。そのような変更により、さらに費用を支出し、又は既に支出した費用が無駄になることがある。そのような損失をどのように賠償認定するかが問題となる。

L【7】は、土地の一部が道路用地として指定されていたため、買主が予定した建築計画を変更せざるを得なくなった事件である。買主は、売主に対して、台民360条又は台民227条に基づき、その変更によって増加した費用を損害として請求した。一審（彰化地方法院94年（2005年）訴字413号判決）は、売主の保証による瑕疵担保責任を認め、代金減額の請求を認容したが、最高法院77年７次決議を引用し、本件瑕疵は契約締結前に発生したため、不完全給付責任は成立しないとした。そして、建築計画の変更による支出の増加を損害とし、その賠償は不完全給付責任によるべきであるとして、その部分の請求を認めなかった。

L【14】においては、賃借人は賃借した土地に大型量販店を建設する予定であったが、工事を始めたところ、土地が農薬により汚染されてい

たことが判明した。それにより、予定の工事を一旦停止せざるを得なくなったため、工事停止により生じた追加の費用又は無駄になった費用を賃借人が請求できるかが問題となった。差戻審（一）（台湾高等法院102年（2013年）重上更（一）字24号判決）は、賃貸人の帰責性を認め、台民227条２項に基づき、それらの費用の賠償を認めた。

B2【11】においては、建物の地下室に国家基準を超える塩素含量があったため、通常品質及び効用の瑕疵があると判断された。一審（高雄地方法院92年（2003年）消字１号判決）は、消費者保護法７条の製造物責任を認めたが、二審（高等法院高雄分院96年（2007年）消字１号判決）は、消費者保護法７条は不法行為に関する規定であるとして、その適用を否定した。そして、売主は連続壁の瑕疵を知ったが、故意にこれを買主に告げなかったとして、台民360条に基づく損害賠償責任を認めた。買主は鑑定費用、検測費用、補強のための修補費用などを請求したが、裁判所はそれらうち、地下室の外壁を補強するために必要な費用である147万元余と、補強により新しい壁を設置するための費用、消防設備の移動、エレベーター、駐車スペースの調整により生じた費用を損害として認めた。

B2【2】では、建物に基準を超える塩素が含まれていたため、通常の効用の瑕疵が認められた。買主は台民359条の代金減額に基づく請求だけでなく、既に支出した内装工事（その後、転売者に取り壊された）の費用も損害として賠償請求した。一審（桃園地方法院99年（2010年）訴字1587号判）は、内装工事の費用については、売主が保証したこと又は故意に瑕疵を告知しなかったことがうかがわれないため、台民360条の損害賠償責任を負わないとした。そして、買主の内装工事は不動産購入後の快適な環境を得るためにされたものであり、本件瑕疵とは関係がないとして、内装工事費用の賠償を否定した。内装工事費用について、二審（台湾高等法院101年（2012）上易字848号判決）は、一審と同じ見解を採用した。

これらの事案からは、瑕疵を修補することとは異なり、本来の設計を変更したり、支出した費用が無駄になったりする場合、瑕疵が認められたとしても、それらの費用が無過失責任である瑕疵担保責任に基づく代金減額の範疇に入る余地がないことがわかる。裁判例からは、売主の損

害賠償責任によってそれらの費用を売主に負担させる傾向があることがうかがえる。そして、売主に責任を負わせるために、台民360条に基づく保証があるか否か、故意に瑕疵を告げなかったか否か、売主に帰責性があるか否か、という主観的な要素が考慮されている。

（２）転売先の請求による損害、鑑定費用、訴訟費用

海砂屋などの瑕疵については、専門家に頼らなければこれらを明らかにすることは困難である。また、瑕疵のある不動産の購入後、転売先から解約又は損害賠償を請求され、損害が発生する場合もある。さらに、転売先と訴訟をした場合、訴訟にかかる裁判費用などの諸費用も発生する。これらの費用は、瑕疵を修復するためのものではなく、瑕疵の存在によって追加的に発生する費用である。

まず、転売先の請求による損害について、L【5】は、土地の一部が公用地とされていたものである。当該土地は第三者に転売されたが、一部利用できないとの理由から、買主は転売先から訴えられている。その後、買主は転売先と和解し、本件土地を転売先から返還され、転売先に対して、350万元の損害を賠償した（和解による）。そこで、買主は売主に対して利用不能の一部の土地について契約解除及び損害賠償を請求した。買主が主張した損害賠償の内容は、被った損害（転売先に賠償したもの）と失った利益（転売先に転売して得られたであろう利益）とを合わせた350万である。一審（台北地方法院91年（2002年）訴字4095号判決）は、契約締結前に既に瑕疵が存在していたとして売主の責任を否定したが、二審（台湾高等法院92年（2003年）上字532号判決）は、瑕疵が存在していたことを調査しないまま、売却した売主には帰責性があるとして、不完全給付の損害賠償責任を認めた。そして、買主が解約されたことによって被った損害を認めた。

瑕疵が顕在化した際の第三者との訴訟費用は、瑕疵による損害でないという理由からその賠償が認められなかった事案がある。B3【9】では、土地の一部が役所に管理される土地となっており、買主が役所に対して境界確認訴訟を行って、敗訴した。買主は敗訴部分の土地を役所から購入させられた。そこで、買主は売主に対して瑕疵担保責任と不完全給付責任とに基づき、損害賠償を請求した。一審（桃園地方法院97年（2008年）

訴字1480号判決）と二審（台湾高等法院98年（2009年）上易1032号判決）は、売主の不完全給付責任を認めたが、役所との訴訟費用と、購入させられた土地の部分に対する支出については、瑕疵による損害ではないため認めなかった。

L【16】においては、X（買主）はZ（売主）から土地を購入し、P（転売先）に売却した。当該土地は、ZがYから購入したものである。その後、当該土地に廃棄物が埋蔵されていることが判明した。PはXに対して代金減額を求め、訴訟を起こし、その結果和解した。XはZに土地の瑕疵を告げ、ZのYに対する損害賠償請求権の譲渡を受けた。そこで、XはYに対して、Pと和解した金額と裁判費用を求めた。一審（台湾高雄地方法院100年（2011年）重訴字251号判決）は、Yの瑕疵担保責任は時効により消滅したが、Yは不完全給付責任を免れないとした。裁判費用の損害については、「和解契約は両者の間に効力が生じるだけであり、Zに及ばない。また、一審、二審の訴訟費用はPとXとの訴訟金額に関わり、本件土地の瑕疵を除去し、土地の原状を回復することとは関係がない。しかも、別訴（著者：XとPとの訴訟）において、訴訟費用がどのくらい発生したかは不明であり（筆者：職権により調査した結果）、和解契約の内容において、Xが負担すべき訴訟費用も明らかでない。したがって、Xが自発的に負担した訴訟費用は本件における不完全給付の損害賠償範囲に入らない」と述べ、その賠償を否定した。

また、契約書に、海砂屋又は輻射屋（放射性物質を含む建物）について買主が検測すべきであるとする文言が入っていたために、その検測費用の賠償が認められなかったB2【2】がある。建物の転売により、塩素含量が基準を超えるという瑕疵があると判明した。桃園地方法院99年（2010年）訴字1587号判決は、転売先から請求された代金減額分及び検測費用、内装工事の費用のうち、検測費用及び内装工事の費用を認めなかった。内装工事の費用及び検測費用の損害賠償を認めなかったのは、売主が保証したこと又は故意に瑕疵を告知しなかったことがうかがわれないため、台民360条の損害賠償責任を負わないからである。そして、買主の内装工事は不動産購入後の快適な環境を得るためであり、本件瑕疵とは関係がないとして、それらの損害賠償も認めなかった。同じ海砂屋の事案であるB2【24】において、台北地方法院98年（2009年）訴字

1307号判決は、鑑定費用について、買主が360条に基づき損害賠償として請求したが、既に代金減額を請求していたため、360条の損害賠償を請求することができず、しかも、その鑑定費用は買主が立証責任を果たすためにかかった費用であるため、売主に対して請求することもできないとした。

B2【11】において、一審（高雄地方法院92年（2003年）消字１号判決）は、売主に瑕疵担保責任及び消費者保護法７条の損害賠償責任を負わせ、鑑定費用及び検測費用が賠償されるべき損害として認めた。二審（高等法院高雄分院96年（2007年）消字１号判決）は、消費者保護法７条の責任を否定し、台民360条により損害賠償責任は認めたが、鑑定及び検測が２回ほど行われ、計算の重複を避けるため、時間的に一番近い（２回目の）費用だけを賠償されるべき損害として認めた。

B2【17】では、建物の構造が傾斜、沈下しており、３階の構造の塩素含量が国家標準を超えていた。台湾高等法院90年（2001年）上字596号判決は、瑕疵担保責任及び不完全給付責任による損害賠償を否定したが、瑕疵担保責任による代金減額（３階の無価値となった部分）を認めた。買主は検査費用（瑕疵有無の鑑定費用）も請求したが、それは売買当時買主が支払った代金の範囲内ではないため、代金減額として請求できないと判断した。

B2【34】の新北地方法院101年（2012年）訴字532号判決も、建物の塩素含量が基準を超えていた事案であり、売主の瑕疵担保責任を認めた。代金減額を認めたが、鑑定費用は認めなかった。その理由は、その部分がＸ（買主）の立証のための支出であるため、代金減額として請求できないからである。

B1【12】の新北地方法院97年（2008年）訴字2589号判決では、Ｙ（売主）の不完全給付責任が認められた。Ｘ（買主）は台民227条２項に基づき鑑定費用を請求したが、それは瑕疵により直接に生じた損害ではないため、認められなかった。

上記のような損害は、瑕疵を修補する出費ではなく、瑕疵により追加的に発生した支出である。まず、鑑定費用については、瑕疵担保責任の代金減額（台民359条）によらず、不完全給付責任（台民227条）又は瑕疵担保責任の損害賠償（台民360条）の枠内で判断すべきことがわかる（肯

定例のB2【11】、否定例のB2【2】、B2【17】、B2【24】、B2【34】、B1【12】）。そして、鑑定費用は、立証のための支出であるために、その賠償が認められなかった事例がある（B2【34】）。転売先の請求による損害と訴訟費用の賠償については、売主の帰責性が要件とされる（B3【9】、L【16】）。しかし、B3【9】では、訴訟費用が瑕疵による損害ではないため、認められなかった。L【16】では、訴訟費用は土地の原状回復と関係がないため、認められなかった。これらの損害は、台民359条による代金減額の範囲に入らないが、台民360条又は台民227条による損害賠償の範囲に入る余地がある。裁判例からは、これらの損害に対して損害賠償の範囲を画定する際に、瑕疵と直接に関連するか否かが参考にされたことがうかがえる。

（3）修補期間中に不動産の利用不能状況の出来によって生じた損失（賃貸費用）

不動産の瑕疵を修補する期間中に、買主が当該不動産で生活できなくなり、他の場所を借りて生活せざるをえないことがある。この場合、家賃支出が発生し、損害が生じる。このような支出が、鑑定による価値減損の算定において考慮される場合もある。

まず、代金減額による事案には、B1【16】とB1【18】とがある。建物の購入後に水漏れ、壁の侵食などが発生したB1【16】において、台湾高等法院99年（2010年）上字892号判決は、瑕疵の修補ができるため、X（買主）が請求した解除を認めなかったが、代金減額を認めたと判断した。Xが請求した代金減額の内容には、家賃支出も含まれていたが、当該瑕疵がある建物の居住機能は失われていなかったため、その支出の賠償を認めた。

B1【18】においては、円形窓の耐圧性が弱かったため台風により飛ばされ、建物に水漏れも発生した。一審（士林地方法院97年（2008年）訴字477号判決）は、通常効用の瑕疵、価値減損の瑕疵を認定し、買主は台民359条に基づき代金減額の請求ができるとした。代金減額については、「本件鑑定によれば、修繕の期間中、本件建物は効用の減損により使用できなかった。使用の代替的原則に基づき、その期間中、他の不動産を借りて生活するため、その賃貸料金のコストを代金減額の判断要素

とするのが合理的である」と述べ、家賃を考慮した代金減額を認めた。しかし、二審（台湾高等法院99年（2010年）上易字735号判決）は、「X（買主）は上記の瑕疵により本件建物を完全に使用することができず、修繕期間中他の家を借りる出費などの事実を立証しなかったため、本件鑑定による計算の方法を認めることができない」ことから、その部分の代金減額を認めかった。修補期間中に発生する家賃支出について、この事案では、一審と二審とで異なる見解が示された。二審は、その出費が賠償されるか否かは、実際にその出費があったか否かによるとした。

修補期間中の不動産の利用不能によって生じた損害の多くは、売主の保証責任又は不完全給付に基づく損害賠償責任の枠内で判断される。B1【33】では、複数の買主Xらがおり、地震によって、建物の構造に欠陥があることが判明した。台湾高等法院台中分院92年（2003年）重上字157号判決は、Xらの一部に対してしか不完全給付責任を認めなかった。不完全給付責任に基づき、Xらが請求できるのは、修補の工事費用、修補期間における生活上に必要な支出及び失った利益に限られたが、これらの損害についての立証がないとして、Xらの請求を否定した。

B1【41】では、建物の柱の厚さが不足し、鉄筋の露出、防水の施工不良、駐車場の設計不良などの瑕疵があると判明した。X（買主）は不法行為、債務不履行などに基づき損害賠償を主張した。Xは、他の建物及び駐車場を借りるため、家賃支出の損害の賠償を請求したところ、一審（台北地方法院99年（2010年）建字305号判決）は、建物については、それが単に使用不便であるのか、それとも実際に賃料支出の損害が発生したのか明らかでないため、その請求を認めなかった。駐車場については、Xが他の駐車スペースを借りていることを立証しなかったため、その主張も認めなかった。二審（台湾高等法院102年（2013年）重上字691号判決）は、建物については、Xが当該建物に居住できないことを立証しなかったため、賃料支出の賠償を認めなかった。駐車場については、代わりの駐車場を借りている期間中の賃料が賠償されるべき損害であるとした。

建物の亀裂により水漏れが発生したB1【12】では、買主Xは台民227条２項に基づき、家賃の支出及び引越しの費用を請求したが、一審（新北地方法院97年（2008年）訴字2589号判決）と二審（台湾高等法院98年（2009年）上易字888号判決）はともに、修繕期間中、別のところを借り

る必要がないと判断し、その請求を認めなかった。

B2【16】では、当事者間に塩素含量に関する合意があったため、売主に品質保証の責任が認められた。買主は損害賠償を請求したが、台湾高等法院90年（2001年）上更（一）字220号判決は、修繕期間中に発生する家賃損害について、買主が実際に当該建物に住んでいたため、これを認めなかった。

B1【17】では、建物に、傾斜、水漏れなどの瑕疵があることが判明した。買主は工程性補償（修補費用、鑑定費用、賃貸人に対する賠償）と非工程性補償（傾斜の鑑定手引きにより建て替え費用の60％）とを請求した。非工程性補償の認否について、高等法院と最高法院とで異なる判断が出たが、最高法院（最高法院97年（2008年）台上字1150号判決）は非工程性費用を考慮すべきであるとした。その結果を受け、差戻審（二）（高等法院台中分院97年（2008）建上更（二）字８号判決）は、最高法院に従い、売主の帰責性を認め、台民227条により、修補期間中に発生するはずの家賃支出を認めた。

B1【14】は、建物に水漏れと亀裂とが発生しており、買主Ｘが不完全給付責任に基づき損害賠償を求めた事案である。Ｘは、修補期間中に別のところを借りる賃料の損害及び非工程補償費（家賃支出、営業損失、引っ越し費用等）についても賠償請求をしたが、一審（台北地方法院91年（2002年）訴字4424号判決）と二審（台湾高等法院93年（2004年）上易字189号判決）はともに、前者を認めず、後者を認めた。前者については、居住できない状況が瑕疵によるものか否かがうかがわれなかったためである。

建物に亀裂、施工不良の瑕疵が発生したB1【11】では、買主Ｘが瑕疵担保責任、不完全給付責任に基づき損害賠償を求めた。Ｘは修繕期間中の家賃支出の賠償も請求したが、一審（高雄地方法院98年（2009年）訴字1678号判決）は、当該瑕疵がある建物は居住の不便さをもたらすが、居住に適さないわけではないとして、その支出の賠償を認めなかった。一方、二審（台湾高等法院高雄分院99年（2010年）上易字117号判決）は、当該瑕疵がある建物に対して正常な使用ができず、修繕するには３ヶ月が予定されており、その期間中の家賃支出を損害として認めるべきであるとし（台民360条に基づく）、その以外の家賃支出の賠償を認めなかった。

これらの事案によると、修補期間中に発生する家賃支出に関して、瑕疵担保責任に基づく代金減額による判断もある（B1【16】とB1【18】）が、ほとんどの場合、不完全給付責任に基づく損害賠償による判断が多いことがわかる。いずれにしても、裁判所は、実際にその支出が発生したか否かの基準により、賠償されるべき損害か否かを判断している。そして、多くの判決は、別所を借りることにより生じた賃貸費用が実際に発生していないため、これを否定している。

（４）転売利益、家賃収益、値上がり利益

瑕疵担保責任の効果である代金減額は対価的均衡をはかるためにあるという見解は、しばしばみられるものである。その算定の基準時は契約締結時に限るとされている。一方、契約締結後の市場変動を考慮する場合、そのような損害は履行利益に属し、一般的には損害賠償請求に基づいて認められる。上述のように、台湾民法において買主が損害賠償を請求できるのは、台民360条により、売主が品質の保証をする場合、売主が故意に瑕疵を告知しない場合と227条による不完全給付の場合である。これらの規定によるためには、売主に一定の帰責性が要求される。裁判例も、値上がり利益の賠償については損害賠償請求の中で判断する。また、買主が投資目的で不動産を購入する場合もある。例えば、第三者に転売したり、賃貸したりする場合である。しかし、その不動産に瑕疵があったため、転売先から解約されたり、しばらく賃貸できなかったりするとき、このような損失はどのような要件によって認められるかも検討する必要がある。

まず、逸失利益については、代金減額請求に基づいて認めることができないとする見解がある。B1【35】の一審（桃園地方法院99年（2010年）訴字1848号判決）は、代金減額が保護する範囲と損害賠償の範囲とは異なるものであるとした。買主が購入した建物をリフォームする際に、内装が虫により侵食されていることが判明した。内装の取壊し費用及び将来の取引価値の減損（158万6600元）は瑕疵担保責任による代金減額に含まれるが、「物の瑕疵担保責任は、売買契約の対価関係を衡平に調整するためにあり、買主が瑕疵のない物につき適切な価値評価を行うことを保障するためにある。そのため、買主が後に目的物を転売して得られる

利益とは関係がない。X（買主）が請求した本件建物の取引価値の損失は瑕疵担保制度が保護する範囲を超えているため、採用できない」とした。

L【7】では、瑕疵担保責任による代金減額の範囲と不完全給付責任による損害賠償の範囲は異なるものであるとされている。土地の一部が道路用地として指定されていることが判明した。買主は建築計画の変更によって得られなくなった利益の賠償を請求したが、一審（彰化地方法院94年（2005年）訴字413号判決）は、不完全給付責任は成立しないとして、この請求を認めなかった。そして、二審（台湾高等法院台中分院96年（2007年）上字37号判決）は、L【5】における最高法院94年（2005年）台上1112号判決を引用して、売買の目的物が特定物であり、契約成立前に目的物に存在する瑕疵について、売主が、故意又は過失により、その瑕疵を買主に告げず、しかも買主もその瑕疵を知らないならば、売主が債務の本旨に従う給付をしたとはいえないため、売主に不完全給付責任を負わせるべきであるとし、設計変更により得られなかった利益の賠償を認めた。

B2【6】では、建物が高塩素含量建物（海砂屋）であるとされ、役所から使用停止及び建替えの必要があると通知された。X（買主）は、契約時に瑕疵があることによって生じる本件建物の価値減少分及び建替えの期間中（108年（2019年）４月16日まで）の７年間に収益を得られない分を含めて代金減額請求をした。台湾高等法院102年（2013年）上字517号判決は、瑕疵担保責任に基づく代金減額を認めたが、「物の瑕疵担保責任と不完全給付の債務不履行責任は、その法的性質、構成要件及び規範の機能が異なっている。前者は、売主の帰責事由を要求せず、後者はそれを要求する。…前者の代金減額は瑕疵のある物と瑕疵がない物の有すべき価格の差額とし、後者は被った損害及び失った利益を賠償請求できる。したがって、政府の補助金20万元、取壊しの費用17万元、建替え期間中の賃貸料114万元余は履行利益の問題であるため、本件建物に瑕疵がある場合に有すべき価値の判断と関係がない。Xがこれらを代金減額の一部としたことは不当である」として、建替え期間中の家賃収益の賠償を認めなかった。

契約締結後の値上がりについて、L【1】の最高法院89年（2000年）台上2347号判決は、不完全給付責任の成立についての原審の判断を否定しつつ、不完全給付責任が成立した場合、その損害賠償の範囲は次のよう

に定められるとした。「債権者が実際に被った損害を基準とすべきであり、債務者が契約に従って債務を履行できたならば、債権者が享受できるすべての利益を考慮すべきである。しかも、客観的な事実、社会経済の状況及び当事者が受けた損害の程度を斟酌すべきである。本件土地と建物が引渡し時に工場として使用できる場合と使用できない場合の取引価格の差額は、X（売主）が契約に従った履行ができない場合に、Y（買主）が得られる利益とすることができる」。これに関連して、契約締結後の要素を考慮する裁判例がいくつかある。肯定例としては、転売先から解約されなければ得られたであろう利益を認めたL【5】の二審判決がある。当判決（台湾高等法院92年（2003年）上字532号判決）は、売主は目的物である土地の一部について第三者が使用許可を有していることを確認せずにその土地を販売したため、売主には帰責性があると判断した。したがって、売主の不完全給付責任を認め、第三者に売っていたら得られたであろう利益を賠償されるべき損害とした。

また、売主の品質保証責任を認めつつ、台民360条の損害賠償請求に基づき、逸失利益の賠償を認める事案もいくつかある。B2【16】では、買主が第三者に転売する際に、建物が海砂屋であることが判明した。そこで、買主は売主に対して修繕費用と価値減損とを請求した。上告審判決後の差戻審（台湾高等法院90年（2001年）上更（一）字220号判決）は、現状説明書は「本件建物は海砂屋ではない」と書いたため、売主は品質に関して保証責任を負うべきであるとした。本件建物のコンクリートの塩素含量は国家標準を超えており、本件建物には保証された品質を備えていない瑕疵があり、その瑕疵は売買契約成立時には既に存在していたため、売主に帰責性があるか否かを問わず、瑕疵担保責任を負うべきであるとした。失った利益（第三者の解約により得られなかった利益）については、転売主（買主）と転売先との間の転売契約（塩素含量について売買契約よりも厳しい基準を設定していた。）は売主と買主との間の売買契約に影響せず、第三者からの解約により生じた損害は、本件建物が海砂屋であることと相当因果関係にないため、認められないとした。

L【8】は、買主が投資目的により土地を購入した事案である。売主は買主に対して、当該土地を「農地から建築用地に変更」すると保証したが、結局そうしなかった。そこで、買主は売主に対して、台民360条、359条

と227条に基づき、代金の減額分と当該土地が農地から建築用地に変更されたならば得られたであろう利益の賠償とを請求した。一審の高雄地方法院100年（2011年）重上字342号判決は、売主の保証責任を肯定し、代金減額を認めたが、失った利益については次のように判断した。「本件土地の価格の変動は、市場の資金、経済の環境、予測の心理等の要素により左右される。買主が定められた計画、設備又は他の特別な事情により客観的に予見できる利益を確実に獲得できる事実がうかがえない。また、鑑定報告書によれば、区段収用を予定した土地であっても、収用の期日が未定であり、変換できる土地の位置も確定しておらず、土地周辺が発展及び成長する年数も確定していないため、将来の価値変動が確定できず、投資リスクは低くない。したがって、本件土地は売主が保証した品質を備えていなくても、買主が予測した値上がり目標に達するかどうかについては、客観的な確実性がない。買主は客観的に確実な利益を獲得できる計画があることを立証できないため、その部分の請求を認めることができない」。これらの判決は、逸失利益の賠償を損害賠償の枠組みの中で判断しているが、瑕疵との相当因果関係がない、又は客観的な確実性がないために、その賠償を否定した例である。

裁判例の中には、損害賠償において売買契約締結以後の要素を考慮しないとして、値上がり利益が価値減損の賠償に含まれないものもある。B3【9】の桃園地方法院97年（2008年）訴字1480号判決において、不完全給付責任を負う売主は損害賠償責任を負い、賠償されるべき損害として価値減損が認められた。そして、「建物の価値減損とは、売買当時X（買主）が本件建物の瑕疵により被った実際の損失をいい、時間のコスト及び物価変動の要素は考慮されるべきではない。したがって、Xが請求できる本件建物の価値減損は、鑑定による85万1537元である」とされた。ここでは、価値減損の算定基準時を、売買当時に限定している。すなわち、売買契約締結後の値上がりを考慮していない。

B2【28】は、買主が第三者に転売した海砂屋であったために、転売契約は解約された事案である。買主は、第三者からの解約により得られなかった利益の賠償を請求した。士林地方法院96年（2007年）訴字286号判決は、塩素含量についての品質を保証すると契約書に書かれていたため、売主の品質保証の責任を認めた。しかし、転売利益については、「転売

価格と購入価格との差額を、不履行による損害賠償額とすることができない」ため、認めなかった。つまり、B3【9】一審判決のように、価値減損の賠償においては、契約締結後の状況を斟酌しないとした判決である。

賃貸収益に関する事例も多い。まず、肯定例のL【6】がある。売主は、本件土地が「商業用地」であることを保証した。しかし、本件土地は、実際には「公共施設用地」として指定されていた。差戻審（二）（台湾高等法院94年（2005年）重上更（二）字27号判決）は、売主に品質保証の責任（台民360条、227条に基づく）を認めた。その賠償範囲について、買主は、本来ならば当該土地で商業ビルを建設し、賃貸することを計画していたところ、上記の瑕疵により、その計画が遂げられなくなり、賃貸収益を失ったと主張した。しかし、本判決は、買主が建物の建設に投資した資本から生じる利息を建設コストの一部としたが、賃貸収益については、その資本より生じる利息より少ないため、買主は賃貸収益の損害を被っていなかったとして、その賠償を認めなかった。これに対して最高法院96年（2007年）台上1310号判決は、原審の計算方法を問題視し、次のように判断して、原判決を破棄し、本件を原審に差し戻した。本件の逸失利益の算定は、本件土地が「商業用地」である場合に予見することができる利益と、「公共施設用地」である場合に予見することができる利益を比較して、その差額を逸失利益とすべきであり、この逸失利益は売主の責任原因事実と相当因果関係にある。差戻審（三）（台湾高等法院96年（2007年）上更（三）字127号）は、それを受け、逸失利益の内容を、「商業用地」として利用し通常得られたであろう利益と、「公共施設用地」として利用し通常得られたであろう利益との差であるとした。

L【14】は、土地に汚染物があったため、借主が汚染対策をしなければならなくなり、開始した工事も停止させられ、予定していた量販店の営業開始が遅れることとなった事案である。借主は、予定より遅れた期間中に営業していれば得られたであろう利益を損失として賠償請求した。台湾高等法院102年（2013年）重上更（一）字24号判決は、貸主の保証責任と債務不履行による損害賠償責任を認め、台民227条１項、台民226条１項の規定により、7100万元の営業損害の賠償を認めた。

L【17】は、売買契約の特約条項に、販売した農地には汚染物又は廃棄物がないと保証する文言があったが、その後、土地に廃棄物が存在す

ることが判明した事案である。買主は、土地を使用できないことにより失った賃貸収益の賠償を請求した。桃園地方法院98年（2009年）訴字374号判決は、売主の保証責任を認め、台民227条により、この請求を認めた。

B3【7】は、建物の一部が違法建築となっていた事案である。士林地方法院96年（2007年）訴字335号判決は、違法建築について、売主は建築者ではないが、購入から売却まで一年もあり、調べれば簡単に違法状態を発見できるはずであったとした。それでも、買主に告げなかった点を指摘し、その瑕疵について、瑕疵担保責任を負うべきであるとした。そこで、当時、３つの部屋が実際に第三者に賃貸されており、その瑕疵により早期に解約されたため得られなかった家賃収益の賠償請求を認めた。

B1【17】は、建物に複数の瑕疵があり、そのうち、排水の施工不良によって17年後に水漏れが発生した事例である。買主には建物を第三者に賃貸する予定があり、その瑕疵により第三者に賃貸できなくなったため、買主はその損害賠償を差戻審（二）で追加請求をした。台湾高等法院台中分院97年（2008）建上更（二）字８号判決は、売主の台民227条に基づく不完全給付責任を認め、これを認容した。

B1【40】は、屋上に防水設備を整えていなかったため、最上階の部屋を購入した買主が居住又は賃貸できなくなった事案である。買主は、修補が完成するまで賃貸できないことによる損害の賠償を請求した。二審（台湾高等法院87年（1998年）上字1222号判決）は、その瑕疵が訴訟中に修補されたため、居住又は賃貸できない状態となっていないとして、家賃収益の賠償を認めなかった。差戻審（一）（台湾高等法院90年（2001年）上更（一）字219号判決）は、その瑕疵が修補されるまで水漏れの状態は続き、建物の正常な使用と居住に影響があったとした。家賃収益の賠償を認めるか否かについては、次のように判断した。「民法216条２項の消極的な損害（失った利益）は、一般的に予見できる損害であり、確実に得られた利益であるとは限らない。客観的な事情をみて、当該利益の取得が可能であり、責任原因事実により発生したものであれば、逸失利益とする」（最高法院81年（1992年）台上2149号判決を参照）。本件建物には、水漏れの状況が存在しており、買主は賃貸する可能性があるとして、賃貸できないことによる損害の賠償を認めた。

上記の裁判例をみれば、転売利益、家賃収益は、代金減額（台民359条）

の請求により認められる余地がないことがわかる。このことは、B1【35】の一審判決、L【7】の一審判決とB2【6】の差戻審判決をみれば明らかである。そして、それらの損害が認められるためには、多くの場合、瑕疵の存在だけではなく、売主の瑕疵に対する関与（帰責性）が要件とされる。つまり、瑕疵の存在に対して直接の帰責性があることや、瑕疵の存在を告げないといった行為、又は契約上品質を保証することが必要とされる。また、損害が賠償されるか否かの判断基準は、台民216条２項による。すなわち、損害の発生に関して、通常の場合又は定められた計画、設備若しくはその他の特別な事情により、予見できる損害であることが要件となる。L【8】は、客観的に確実に利益を取得できることが立証されず、損害が否定された事例である。家賃の収益についても、第三者が実際に賃貸しているか、又はそれを予定しているかが判断の基準になる。例えば、L【6】、B1【17】、B3【7】、B1【40】である。一方、数少ないが、契約後の状況を考慮せず、実際に発生した損害に限るという基準を立てる裁判例もみられる（B3【9】の一審判決、B2【28】の一審判決）。

３　瑕疵結果損害－完全性利益の賠償

学説によれば、瑕疵により惹起された損害は、瑕疵損害と瑕疵結果損害とに分けられる。1999年債編改正により、瑕疵結果損害の賠償は台民227条２項に基づき請求できるようになったが、売買契約における瑕疵担保規定である台民360条の損害賠償の範囲にそれが含まれるか否かという問題は解決されていない。つまり、売主が品質の保証又は故意に瑕疵を告げなかった場合に、買主は、360条に基づき瑕疵結果損害の賠償を請求できるかどうかは、明らかにされていない。不動産の売買契約における瑕疵結果損害の事例は少ないが、以下では、裁判例がどのように瑕疵結果損害を認定するかについて検討する。

土地売買に関する事案は、数の上では多くないが、上記のL【14】の差戻審（一）判決とL【13】の判決とがある。L【14】は土地賃貸借の事案である。高等法院102年（2013年）重上更（一）字24号判決は、台民360条の規定を準用して、貸主の品質保証に基づく損害賠償責任を認め、汚染対策費用の賠償を認めた。そして、汚染された土地の引渡しにより、既

に施工した工作物が毀損され、予定していた工事が停止させられた。その工事停止に関する鑑定を行うために支出した鑑定費用、予定していた工事にかかる諸費用について、貸主の帰責性（貸主が土地の汚染を知っていた）を認め、227条２項に基づき、その賠償を認めた。これらのような目的物を修補する費用以外の損害は瑕疵結果損害と呼ばれるが、瑕疵損害（汚染対策費用）（360条に基づいてその賠償が認められる）とは区別され、227条２項に基づいてその賠償が認められる。

L【13】では、買主は土地の汚染者ではなかったが、所有者だったために汚染関係人[41]とされ、汚染対策措置を命じられた。台北地方法院101年（2012年）訴字2471号判決は、売主が土地の売却前に汚染物質をその上で使用したため、瑕疵の発生ににについて帰責性を有し、瑕疵の発生も知っていたとして瑕疵により生じた費用（汚染対策費用）の賠償を227条2項に基づいて認めた。

L【15】も賃貸借の事案であるが、L【13】と類似しており、土地を賃借後、賃借人が汚染関係人とされ、土地の除染措置を命じられたので、賃借人が賃貸人を訴えたところ、一審（雲林地方法院99年（2010年）訴字４号判決）は、賃貸される前に既にガソリン漏れが発生し、土地は汚染されていたとして、賃貸人に帰責性があると判断し、不完全給付責任を負わせた。汚染対策措置費用（既に支出した分に限る）は、履行利益以外の損害（筆者：瑕疵結果損害）とされ、加害給付により発生しており、台民227条２項に基づいて認められるべきであるとした。本判決は、汚染対策措置費用をL【13】の判決の捉え方と異なり、瑕疵給付による履行利益以外の損害とした。

建物の売買（賃貸借）に関しては、次の判決がある。まず、B2【1】は海砂屋の事案で、買主は227条２項に基づき修補費用と建物の塩素含量

[41] 土壌及地下水汚染整治法第２条：「19、汚染関係人：土地が汚染管理区域又は汚染整治区域に指定された場合に、汚染行為者でない土地使用者、管理者又は所有者を指す。」同法14条：「整治区域の汚染行為者又は潜在汚染責任者が前項の規定（筆者：汚染に対する調査、対策計画の提出と実施）により対処しない場合に、直轄市、県（市）の所管機関は、汚染土地関係人に対して、前項の規定により対処することを通知することができる。」

の鑑定費用を損害として賠償請求した。士林地方法院91年（2002年）重訴字60号判決と台湾高等法院91年（2002年）重上字388号判決はともに、本件買主が請求した損害は、「売買目的物の範囲内の損害であり、目的物以外の損害ではない」として、買主の227条２項に基づく損害賠償の請求を否定した。

B1【19】は買主が売主に対して台民359条に基づき建物と地下の駐車場との価値減損を代金減額（建物については修補費用、駐車場については瑕疵による価値減損）として請求した事案である。一審（台北地方法院97年（2008年）訴字4741号判決）はこれを認めた。そして、売主が過失により瑕疵（建物及び駐車場の水漏れ、鉄筋露出）を告知しなかったこと、および駐車場の天井を修補する費用を買主の固有利益（完全性利益）とすることを認めた上で、不完全給付による損害賠償を認めた。しかし、二審（台湾高等法院100年（2011年）上易字564号判決）は、駐車場の天井を修補する費用について、瑕疵は建設者が建築中に作り出したものであり、売主は知らなかったため、売主に帰責性はないとして、賠償されるべき損害として認めなかった。

B1【14】では、建物に水漏れが発生し、それにより内装が損傷され、その損傷を回復する費用が発生した。台北地方法院91年（2002年）訴字4424号判決は、水漏れの発生は売主の施工不良によるものであるとして、売主の不完全給付責任（旧台民227条）を認めた。内装の損傷については、次のように述べて、買主の請求を認容した。現在では、加害給付の規定である現行法227条２項により処理されるが、改正前の旧227条には現行法227条２項のような加害給付の条文がないため、買主が請求した損害のうち、内装の損傷の修繕費用については、不完全給付（旧台民227条）による損害賠償の範囲に含まれる。

B1【26】は、最上階の防水施工不良により水漏れが発生し、それにより買主が施工した天井の内装に亀裂が発生した事件である。買主は、台民227条に基づき、水漏れの修繕費用及び天井の建替え費用を請求した。台湾高等法院103年（2014）上易字1005号判決は、売主の防水施工不良によって水漏れが発生したとして、売主の帰責性を認め、不完全給付責任を認めた。そして、水漏れの修補費用だけではなく、買主が自ら施工した天井の建替え費用について、不完全給付に基づく固有利益の侵害によ

る損害として賠償されるべきであるとした。

B1【42】は、賃借した部屋に排水口からの浸水があり、営業用の絵に損傷が生じた事件である。台湾台中高等法院102年（2013年）上易字580号判決は、賃貸人は賃貸物に対して使用収益できる状態を維持する義務がある（台民423条）と判断し、賃貸人がその義務を果たさなかったとして不完全給付責任を認めた。そして、227条２項に基づき、浸水による絵の価値減損、建物を利用できないことによる賃貸料金、内装の修補費用の賠償を認めた。

B1【35】は、虫の侵食によって、既存の内装だけではなく、買主が自ら施工した内装も取り壊さざるを得なくなった事件である。一審（桃園地方法院99年（2010年）訴字1848号判決）は、売主が債務の本旨に従わない目的物を引き渡した場合、売主に帰責性があり、不完全給付責任が成立するとした。買主が自ら施工した内装については、契約の目的物の範囲に含まれないが、その取壊し費用は不完全給付と因果関係のある損害であり、固有利益（完全性利益）が侵害されたことによる損害としてその賠償を認めた。しかし、二審（台湾高等法院102年（2013年）上易字341号判決）は、買主が取壊し工事の見積書を提示したが、内装部分を取り壊す必要性及び取壊し工事の施工に関する事実を立証しなかったため、その部分の賠償を認めなかった。そのほか、瑕疵による内装の損害を売主の加害給付により認めた裁判例に、B1【27】の台湾高等法院101年（2012年）上字501号判決、B1【28】の台湾高等法院104年（2015年）上易字682号判決、B1【29】の台湾高等法院95年（2006年）上易字341号判決がある。

非財産的損害について争われた事案は一つある。B4【36】は、一戸建ての建物の地下に共用施設（浄化槽、排水管など、嫌悪施設）が設置され、買主がそれらを瑕疵として主張し、瑕疵給付（価値減損）と加害給付（うつ病による損害）による損害賠償を求めた事件である。台中地方法院97年（2008年）訴字12号は、これらの瑕疵について、売主が認識していながら故意に隠したとして、売主の不完全給付責任を認めた。しかし、加害給付によるうつ病発症の主張については、瑕疵との関連性が立証されていないとして、これを否定した。

以上の裁判例は、瑕疵のある給付により、買主又は賃借人の固有利益

（完全性利益）が侵害された事例である。このような瑕疵結果損害が改正後の台民227条２項によりカバーされるという点については、学説及び裁判例の間に異論はない。そして、227条の不完全給付責任は過失責任であるため、瑕疵結果損害の賠償を請求するには、債務者の帰責性が要件とされる。この債務者の帰責性には、瑕疵の発生（L【14】、B1【14】、B1【26】）と瑕疵の存在（L【15】、B1【19】、B3【37】）に関するものがある。一方、360条により、売主が品質を保証し又は故意に瑕疵を告げなかった場合にも、買主は損害賠償を請求できる。損害賠償の範囲に瑕疵結果損害も含まれるか否かの問題を扱った事案は、L【15】のみである。360条の損害を瑕疵損害に限り、裁判所は専ら瑕疵結果損害を227条２項に依拠して判断しているようにみえる。しかし、360条によって判断している事例が少ないため、裁判所の傾向を見出すことは困難である。

第３節　小括

不動産に瑕疵が発生し、それによって買主が被った様々な損害に対して、台湾民法は、瑕疵担保責任及び不完全給付責任の制度を用意している。売主が無過失の場合、買主に与えられる救済は代金減額請求権又は契約解除権である。一方、売主が品質を保証した場合、又は故意に瑕疵を告知しなかった場合、買主には不履行の損害賠償請求権が与えられる（台民360条）。売主になんらかの帰責性がある場合にも、買主には損害賠償請求権が与えられる（台民227条）。本章では、瑕疵により引き起こされた様々な損害を、裁判例がどのように判断するのかを検討してきた。その結果は、次のようにまとめることができる。

第１款　代金減額の内容－価値減損、修補費用

無過失の売主に対して買主が請求できるのは、瑕疵担保責任（台民359条）に基づく代金減額にとどまる。同条の代金減額の目的は、前記最高法院1997年判決によれば、「民法359条の規定は、売買当事者双方の利益及び損失を調整する役割を果たす」ことにあり、「代金減額は、同じ品質の物の市場価値と当該瑕疵ある物の価値とを比べ、実際に減少し

た価値をもとに計算すべきである」とされている。したがって、不動産に価値減少又は効用減少の瑕疵がある場合には、その瑕疵により減少した価値を買主に填補すべきであり、代金減額はこれに基づいて算定される。本章で整理したように、台湾の裁判例では、代金減額に基づき、契約時を基準時として、目的物の価値減損が認められることに異論がない。最高法院は、算定の基準時については、売買契約時とし（1983年判決、1997年判決）、算定方法については、瑕疵がない物の価額と瑕疵がある物の価額の差とする方法（1983年判決）と代金額から瑕疵ある物の価値と瑕疵なき物の価値とを比例した割合により控除する方法（2010年判決）を提示している。

売買の瑕疵担保責任において、買主に修補請求権があるか否かについては、学説上、争いがある。しかし、多くの裁判例をみる限り、修補費用は瑕疵担保責任に基づく代金減額によって認められている。代金減額により修補費用が認められる根拠は、学説上あまり議論されていないが、裁判例の中には、価値減損を算定する際に修補費用による評価を考慮するとする判決もあれば、代金減額が損害賠償の一種であるとされるために修補費用が認められるとする判決もある。前者は、最高法院77年９次決議により、修補費用の賠償が「価値減損の最低算定基準である」とされたことに依拠する見解である。修補費用が代金減額請求権に基づいて認められるとするもの（B2【27】、B2【36】、L【16】）、瑕疵により減少した価値は修補費用であるとするもの（B1【3】、B1【10】、B1【16】、B1【18】、B1【19】、B1【33】、B2【20】）、目的物の瑕疵は修補によって通常の効用を回復するため、その修補費用は代金減額に基づいて認められるとするもの（B2【8】、B2【14】、B2【22】）がある。いずれも、瑕疵がある目的物の価値又は効用を回復するために必要な修補費用が認められた事案である。後者は、代金減額は不完全給付の損害賠償の一種であるため修補費用が認められるとするもの（B1【2】、B1【31】、B2【8】、B2【18】）がある。

不動産売買においては、修補費用のほかに、瑕疵によって生じる風評被害、使用不便、減価償却の加速といった損害も発生する。先に検討したように、裁判例では、これらの価値減損は代金減額に反映されており、売主に帰責性がない場合でも認められる余地がある。

このように、瑕疵担保責任に基づく代金減額は、対価均衡調整のため

に、買主が取得した瑕疵ある目的物自体の価値又は効用を回復するための費用であるとされる。その内容は、実際には価値減損及び修補費用に限られる。代金減額は対価均衡をはかる制度であるため、当然ながら、代金を超えた部分の請求は否定される（B1【23】、B1【35】、B2【30】、B2【37】）。

第２款　損害賠償の内容－瑕疵損害、瑕疵結果損害

売主に帰責性がない場合、買主は台民359条に基づき代金減額を求めることができるが、填補される損害は不動産の価値減損分又は修補費用に限られる。これらは、目的物の価値又は効用を回復することしかできないものである。目的物自体以外の損害については、台民360条又は台民227条による損害賠償の枠内で判断されている。台民360条により、売主が品質を保証した場合、又は故意に瑕疵を告知しなかった場合に、買主は損害賠償を求めることができる。しかし、売主の品質保証又は故意の瑕疵不告知という態様しか規定されておらず、売主の過失による瑕疵の発生又は過失による瑕疵不告知という態様については規定されていない。そこで、一般規定である台民227条の不完全給付責任の検討に移ることとなる。1999年債編改正以前から、不完全給付責任という債務不履行の類型が旧台民227条の解釈によって認められていた。特に、最高法院は、77年７次決議により、不完全給付類型を肯定する見解を示した。不完全給付責任は1999年債編改正により明文化された。しかし、不完全給付責任の適用について、77年７次決議に影響され、契約成立前に発生した瑕疵に対して売主が不完全給付責任を負うか否かという議論[42]は、債編改正以後も争われている。本稿で取り上げた裁判例の中には、契約成立前に瑕疵が発生した場合に不完全給付責任の成立を否定するものもいくつかみられる。しかし、一部の裁判例は、契約成立前に発生した瑕疵に対しても、不完全給付責任が成立する余地があるとしている。また、売主に代金減額以上の損害賠償責任を負わせるためには、台民360条及び台民227条により、売主に一定の主観的な態様が存在しなければならない。

[42] ［本章第１節第４款２（２）］を参照。

上記の裁判例を整理した結果、瑕疵自体以外の損害については、次のようにまとめることができる。

設計変更による損失については、代金減額と無縁であり、専ら、保証又は故意不告知、不完全給付責任において判断される（L【7】、L【14】、B2【2】、B2【11】）。

また、転売先の請求による損害、訴訟のために支出した費用又は調査費用については、代金減額請求により処理すべきでないため、それらの賠償が否定される（B2【17】、B2【34】）が、売主に帰責性がある場合、それらの費用の賠償が認められる（L【5】、B1【13】、B2【2】、B2【11】、B3【9】）。

そして、賃貸費用については、代金減額の算定において考慮要素としたもの（B1【16】、B1【18】）もあるが、ほとんどの裁判例は、売主の保証責任又は不完全給付責任の成立を前提として判断する（B1【11】、B1【12】、B1【14】、B1【15】、B1【17】、B1【33】、B1【41】）。ここでの賠償の認否は、実際にその費用が発生したか否かによる（B1【12】、B1【14】、B1【15】、B1【33】、B1【41】）。

さらに、転売利益、家賃収益のような逸失利益の賠償請求は、対価均衡をはかるための代金減額と異なり、否定される（L【7】、B1【35】、B2【6】）。これらの請求に対しては、裁判所も、売主の保証責任又は不完全給付責任の成立を前提として判断する（L【5】、L【8】、L【6】、L【14】、L【17】、B1【15】、B1【17】、B1【40】、B2【6】、B3【7】）。これらの逸失利益の賠償の認否は、相当因果関係（L【6】、B1【15】）、損害発生の確実性（L【8】、B1【40】）によって判断する。

不動産の瑕疵により、買主（賃借人）の目的物以外の財産が侵害された場合に、それにより発生する損害が賠償されるか否かが問題となる。瑕疵結果損害の問題である。瑕疵結果損害は、台民227条２項により、債務者に帰責事由がある場合にのみ賠償される。まず、瑕疵結果損害の認定については、土地の売買の場合、特に汚染された土地の売買の場合に、瑕疵損害であるはずの汚染対策費用が瑕疵結果損害とされることがある（L【13】、L【15】）。しかし、私見では、汚染対策費用は瑕疵結果損害とすべきではないため、これらの判断には疑問がある。他方、水漏れや虫の侵食などにより、買主又は賃借人の所有物又は賃借物である建物

の天井や内装が毀損されたために、買主が支出した修補費用は瑕疵結果損害とされる（B1【14】、B1【19】、B1【26】、B1【42】、B1【35】）。売主の品質保証責任に基づいて、瑕疵結果損害の賠償が認められるかについては、裁判例が少ないため（L【14】）、実務の立場は明らかではない。売主の品質保証又は故意の瑕疵不告知の場合に瑕疵結果損害が認められるか否かについては、不動産売買契約の事案においてこの問題を取り上げる判決が少ないため、実務上の見解を把握できないが、売主の主観的態様を問う必要があるとされている。

第３款　台湾法の特徴

不動産に瑕疵が存在する場合に、買主は、瑕疵担保責任又は不完全給付責任に基づいて、その瑕疵によって発生した損害の賠償を請求する。本章では、台湾法の裁判例に現れる「損害項目」を取り出し、それぞれについて分析を行った。そこから裁判例の傾向を導き出すとすれば次のようになる。売主が無過失である場合、買主は瑕疵担保責任に基づく代金減額（台民359条）しか請求できず、その内容は、修補費用又は価値減損（目的物自体の損害）に限られる。仮に買主がそれ以上の損害を受けた場合に、それらの損害の賠償が認められるためには、売主の主観的な態様の要件が満たされなければならない。すなわち、売主が品質の保証又は故意の瑕疵不告知をした場合に、不履行による損害賠償請求に基づくか（台民360条）、又は売主に帰責性がある場合に、不完全給付による損害賠償請求に基づくか（台民227条１項）が問題となる。本章において検討したように、不動産売買の裁判例において頻繁に発生する損害としては、設計変更による損失、転売先の請求による損害、修補期間中の利用不能状況の出来による損失（賃貸費用）、転売利益などがあり、その賠償も認められる。さらに、瑕疵により、買主の完全性利益が侵害される場合に、買主は不完全給付責任の規定に基づいて損害賠償を請求できる（台民227条２項）。不動産売買の裁判例において頻繁に発生するのは、瑕疵の存在により、買主が施工した内装が毀損されるという損害である。このような瑕疵結果損害については、台民227条２項により、売主の帰責性を要件として、それらの賠償が認められる。

次章では、上記の台湾法の特徴を踏まえて、日本法にどのような示唆を与えられるかについて論じる。