



HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	不動産売買契約における目的物の瑕疵と損害賠償内容に関する日台比較考察：「損害項目」の分析を中心に〔論文内容及び審査の要旨〕
Author(s)	楊, 迪耕
Degree Grantor	北海道大学
Degree Name	博士(法学)
Dissertation Number	甲第13249号
Issue Date	2018-06-29
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/71238
Rights(URL)	https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/
Type	doctoral thesis
File Information	Ti-ken_Yang_abstract.pdf, 論文内容の要旨



学 位 論 文 題 名

不動産売買契約における目的物の瑕疵と損害賠償内容に関する日台比較考察—
「損害項目」の分析を中心に

学 位 論 文 内 容 の 要 旨

買主の売主に対する契約上の損害賠償請求について、平成 29 年(2017 年)改正前の日本民法(以下、旧法)では、瑕疵担保責任(旧法 570 条)と債務不履行(旧法 415 条)の規定が設けられていた。しかし、同年改正された民法(以下、新法)の下では、瑕疵担保責任は、債務不履行責任に統合されたため、売買目的物に瑕疵がある場合における損害賠償請求は、売主の契約不適合責任に基づく請求(新法 415 条)に一元化されている。すなわち、新法の下では、瑕疵ある目的物を買受けた買主が売主に対して損害賠償を求める場合には、旧法における瑕疵担保責任による請求はできなくなったのである。

旧法下の瑕疵担保責任においては、売主は無過失でも損害賠償責任を負うとされており、損害賠償責任は免責されなかったが、新法の下では、契約不適合に基づく損害賠償責任を負う売主は、その契約不適合が「契約(中略)及び取引上の社会通念に照らして[自己]の責めに帰することができない事由」によるものであることを立証すれば、損害賠償責任を免れる(新法 415 条1項但書)。そうすると、従来、旧法の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求において免責されなかったような損害は、新法の下では免責されるため、買主は改正前より不利な状況におかれるという問題が生じる。この問題は、新法の下で、上記の売主が免責されない損害がどのように扱われるかにかかわる。例えば、不動産の瑕疵に対する「修補費用」は、旧法下の裁判例において、瑕疵担保責任に基づく損害賠償により、認められたことが多かった。瑕疵担保による損害賠償責任は、無過失責任とされたため、売主は、「修補費用」の賠償責任を免れない。しかし、新法の下では、瑕疵担保責任は契約不適合責任に統合されたため、買主は、「修補費用」を契約不適合による損害賠償に基づいて請求する場合には、売主の立証により、「修補費用」の賠償が免責される。このように、旧法の下では、免責されなかったような損害は、新法において、どのように扱われるかは重要な検討課題となる。

その課題を解決するために、まず、日本の旧法の状況を説明する必要がある。日本の旧法のもとでは、特定物売買における瑕疵担保責任の損害賠償の内容は、瑕疵担保責任の性質によって一定でない状況が見られる。そのような状況が存在するわけを説明するために、本稿は、特定物である不動産売買を中心に、目的物に瑕疵があった場合、買主の被った「損害項目」がどのように認められるかについて、同じ瑕疵担保責任の制度が設けられている台湾法を比較対象とし、日台の裁判例の分析を通じて、明らかにする。そして、旧法に対する理解を踏まえて、各損害項目が新法のもとでは、どのように認定されるかを検討する。本稿の内容は、次のようにまとめる。

本稿は、上記提起した問題を受け、まず、第2章では、台湾法において売買される不動産に瑕疵がある場合に、目的物自体の損害（「価値減損」、「修補費用」）、目的物自体以外の損害（「設計変更による損失」、「転売主の請求による損害」、「修補期間中に不動産利用不能状況の出来によって生じた損失」、「転売利益、家賃収益など」）、瑕疵結果損害という損害項目を立て、裁判例の分析作業を行い、台湾法における裁判例の特徴を抽出した。その結果、まず、瑕疵担保責任に基づく代金減額請求（台民 359 条）によって、買主は、無過失である売主に対して少なくとも、代金額を上限とした目的物自体の損害（「価値減損」、「修補費用」）で損失を填補できる。そして、目的物自体以外の損害（「設計変更による損失」、「転売主の請求による損害」、「不動産利用不能状況の出来によって生じた損失」、「転売利益など」）は、代金減額請求から排除され、売主の品質保証、故意の瑕疵不告知（台民 360 条）または売主の帰責性（台民 227 条）という売主の主観的な態様を問わなければ、請求できない。さらに台湾においては、台民 227 条 2 項により、瑕疵により買主の完全性利益が侵害された場合、瑕疵結果損害を請求することができる。例えば、建物の水漏れによる、内装の損傷などがそれである。このような損害の賠償請求にも売主の帰責性は必要である。

そして、日本の旧法の下級審裁判例では、信頼利益概念を用いて瑕疵担保責任の損害賠償範囲を制限する見解がよく見られる。しかし、信頼利益概念の捉え方により、賠償されるべき損害の内容が異なってくる。そこで第3章では、日本の不動産売買の裁判例から、台湾法と共通する損害項目を立て、分析を行った。それらの損害項目について、日本の旧法における裁判例の判断を、台湾法における裁判例の判断と対比した結果、まず、日本の旧法のもとでは、「価値減損」及び「修補費用」は、無過失責任とされる瑕疵担保責任に基づいて認められる傾向が見られる。この点は、台湾法で代金減額請求により認められる内容と一致していることがうかがえることから、日本の瑕疵担保責任の損害賠償は、台湾法の代金減額と同じような機能を果たすと解すべきであると考えられる。そして、日本の旧法では、それ以上の損害（「瑕疵による予定変更のさらなる支出」、「賃貸費用」、「転売主の請求による損害」、「逸失利益」）が瑕疵担保責任の損害内容に含まれるか

どうかの裁判例の判断基準は一定していない。この点に対して、台湾法の判断基準を提示した。すなわち、それらの損害に対して、過失責任とされる債務不履行責任に基づき、売主の主観的な要素を問いながら、判断を行うということである。

以上のように、損害項目に対する日台の裁判例の検討を通して、日本の旧法のもとでは、売買される不動産に瑕疵があった場合、買主が請求した損害がどのように判断されるかについて上記の旧法に対する理解を踏まえて、第3章の最後では、各損害項目が新法でどう対応しているかを分析した。その結果、前述のように、旧法における瑕疵担保責任が新法の契約不適合責任に統合されたため、旧法において瑕疵担保責任に基づく損害賠償の内容として捉えてきた「修補費用」、「価値減損」は、そのまま新法に引き継がれた場合、新法415条により処理されることとなる。新法415条1項の但書きにより、売主が立証により免責されるため、そもそも旧法においては免責されない「修補費用」、「価値減損」が、新法のもとでは免責されることとなる。そのような状況を避けるために、本稿が提示したのは、「修補費用」、「価値減損」は、旧法の瑕疵担保責任に基づく損害賠償の代金減額的な機能と同じ対価均衡を維持する目的を果たす新法563条1項の代金減額請求により、処理されるべきことである。この点については、台湾法においても同じように処理されている。そして、それ以上の損害（「瑕疵による予定変更のさらなる支出」、「賃貸費用」、「転売先の請求による損害」、「逸失利益」など）は、契約不適合の損害賠償責任（新法564条、415条）において判断されることとなる。