



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
Author(s)	楊, 迺耕
Degree Grantor	北海道大学
Degree Name	博士(法学)
Dissertation Number	甲第13249号
Issue Date	2018-06-29
DOI	https://doi.org/10.14943/doctoral.k13249
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/71239
Type	doctoral thesis
File Information	Ti-ken_Yang.pdf



学位申請論文

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

楊 廸耕

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

第1章 はじめに.....	7
第1節 「損害項目」による分析の必要性	8
第2節 台湾法の視点	11
第2章 台湾法.....	13
第1節 台湾民法の沿革と現行法	13
第1項 中華国民民法典成立の経緯.....	13
第2項 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 ...	15
第1款 瑕疵担保責任について.....	15
1、 第一草案.....	15
2、 第二草案.....	16
3、 二つの民律草案の相違点.....	16
第2款 不完全給付責任について.....	17
第3項 1929年中華国民民法債編と1999年債編改正.....	17
第1款 瑕疵担保責任-特定物を中心に.....	18
1、 立法理由及び立法例.....	18
2、 現行条文の構造.....	19
第2款 不完全給付責任.....	21
1、 条文の構造と沿革.....	21
2、 不完全給付責任の効果.....	22
第2節 瑕疵担保責任と不完全給付責任	23
第1項 学説の紹介.....	23
第1款 瑕疵担保責任.....	23
1、 瑕疵担保責任の性質論.....	23
2、 瑕疵の判断について.....	24

(1) 価値の瑕疵	24
(2) 用途の瑕疵	25
(3) 品質の瑕疵	25
3、瑕疵担保責任の効果-代金減額及び損害賠償について	26
(1) 代金減額の算定	26
(2) 損害賠償の範囲	27
第2款 不完全給付	27
1、不完全給付概念の由来	27
2、学説の議論	28
3、瑕疵担保責任と不完全給付責任との関係	29
第2項 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	30
第3節 裁判例の分析	34
第1項 裁判例の概観	34
第2項 責任成立の要件-瑕疵の判断	35
第1款 土地	36
1、法律規定による土地の制限の瑕疵	36
(1) 公道の指定による制限	36
(2) 駐車場の利用制限	37
(3) 契約に予定された用途を欠く瑕疵の事案	37
(4) 瑕疵を否定する事案	38
(5) 小括	38
2、土壤汚染又は埋設物に関する瑕疵	39
(1) 廃棄物の埋設	39
(2) 嫌悪施設の埋設	39
(3) 小括	40
第2款 建物	40
1、物理上の瑕疵	40
(1) 傾斜	40
(2) 亀裂と水漏れ	41
(3) 構造強度不足	42
(4) 住宅の設備及びシロアリによる侵食	43

(5) 小括	43
2、塩素含量が基準を超える瑕疵（海砂屋）	43
(1) 国家標準の適用問題	44
(2) 瑕疵の判断	44
(3) 瑕疵を否定する事案	45
(4) 小括	46
3、使用制限の瑕疵.....	46
(1) 通常用途の瑕疵	46
(2) 契約に予定された用途の瑕疵	46
(3) 小括	47
4、居住環境の瑕疵.....	47
(1) 共用施設の利用不能	47
(2) 自殺など（凶宅）	48
(3) 嫌悪施設	52
(4) 小括	54
第3項 責任成立の要件-売主の主観的な要素	54
第1款 品質に対する保証.....	55
1、明示的な保証.....	55
2、当事者の合意を解釈して認められる品質保証.....	56
第2款 瑕疵の認識に対する故意	60
第3款 瑕疵に対する帰責-不完全給付責任の成立	61
1、売主の瑕疵なき目的物を引渡義務.....	62
2、売主の注意義務.....	64
3、売主の告知義務.....	65
4、小括.....	67
第4項 損害賠償の内容-損害項目の分析	68
第1款 瑕疵損害-目的物自体の損害.....	68
1、価値減損 - 代金減額請求権に基づく場合	68
(1) 算定方法	69
(2) 算定の基準時	72
(3) 鑑定による算定	73

(4) 土地の価値の鑑定評価における建物の瑕疵の影響	76
2、修補費用.....	78
(1) 代金減額請求権に基づく修補費用の賠償	79
(2) 損害賠償請求権に基づく修補費用の賠償	85
(3) 小括	89
3、修補できない価値減損.....	89
(1) 風評損害	94
(2) 使用不便等による価値減損	100
(3) 減価償却の加速による価値減損	102
第2款 瑕疵損害-目的物自体以外の損害.....	103
1、設計変更による損失.....	103
2、転売先の請求による損害、鑑定費用、訴訟費用.....	104
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）	107
4、転売利益、家賃収益、値上がり利益.....	109
第3款 瑕疵結果損害－完全性利益の賠償.....	114
第4節 小括	117
第1項 代金減額の内容-価値減損、修補費用	117
第2項 損害賠償の内容-瑕疵損害、瑕疵結果損害	118
第3項 台湾法の特徴	120
第3章 日本法.....	121
第1節 学説	121
第1項 瑕疵担保責任の性質に関する学説	121
第1款 法定責任説.....	122
第2款 契約責任説.....	123
第2項 瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲	125
第2節 裁判例の分析	127
第1項 裁判例の概観.....	127
第2項 瑕疵の判断.....	127
第1款 土地.....	128
第2款 建物.....	129

第3項	債務不履行責任の成否	130
第4項	損害賠償の内容－損害項目の分析	131
第1款	修補費用	131
1、	瑕疵担保責任に基づく事案	132
(1)	信託利益か履行利益か	132
(2)	瑕疵により直接に生じた費用	135
(3)	減価分の賠償	137
2、	債務不履行責任に基づく事案	137
第2款	価値減損	140
1、	減価分＝代金減額	140
2、	信託利益	140
3、	心理的嫌悪感による価値減損	142
4、	修補しても回復できない価値減損	144
第3款	目的物自体以外の損害	144
1、	瑕疵による予定変更のさらなる支出	144
2、	賃貸費用	147
3、	転売先の請求による損害	148
4、	逸失利益	149
第3節	小括	151
第1項	「損害項目」の比較分析	151
第2項	債権法改正	154
第4章	結び	159
第1節	本稿の到達点	159
第2節	残された課題	162
引用文献一覧		165
別添1	台湾法の関連条文	1
別添2	台湾法における不動産売買裁判例集	1
一、	土地	6
1、	法律規定による土地の制限	6

2、	汚染土地	27
二、	建物.....	42
1、	物理的瑕疵	42
2、	建物の塩素含量が国家標準の基準値を超過する瑕疵.....	85
3、	使用の制限に関する瑕疵.....	122
4、	居住環境の瑕疵.....	127
(1)	温泉、公共施設	127
(2)	自殺など（心理的）	134
(3)	騒音.....	151
別添 3：	日本法における不動産売買裁判例集	1
一、	土地	1
1、	法律又は権利による土地制限の瑕疵	1
2、	物理上の瑕疵（埋設物及び汚染物の瑕疵、地盤の劣化）	4
3、	面積不足	13
二、	建物	13
1、	物理的瑕疵	13
2、	心理的瑕疵	17
3、	権利又は法律による制限の瑕疵	21

第1章 はじめに

高額な不動産を購入した後に瑕疵が判明することは、一般にみられるることである。その瑕疵により、買主は様々な損害を被る。例えば、建物が通常有すべき耐震強度を欠くため、修補しなければ建物として使えない場合には、買主は修補費用を支出しなければならない。また、土地に、定められた基準を超える汚染物が存在する場合には、除染費用が生じる。除染にあたり、調査費用も発生する。さらに、瑕疵によって、不動産の経済的価値が下落したり、買主が営業利益を失ったりすることもある。これらの損害が生じたときに、買主は売主に対して契約上の責任に基づき損害賠償の責任を問う場面が多くみられる。

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）と債務不履行責任（旧法 415 条）の規定が設けられていた。しかし、同法は、平成 29 年 5 月 26 日に、国会が「民法の一部を改正する法律案」を可決したことにより、一部改正された（以下、新法）。新法のもとでは、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、買主の契約不適合責任に基づく損害賠償請求（新法 564 条、新法 415 条）に一元化されている。すなわち、新法のもとでは、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、旧法下の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、それによって損害賠償責任を免れなかったが、新法のもとでは、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…及び取引上の社会通念に照らして債務者[売主]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項ただし書）。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、新法のもとでは免責されうるため、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うる。例えば、不動産に存する瑕疵に対する「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請求により認められることが多かった。瑕疵担保による損害賠償責任は無過失責任であるため、売主は、「修補費用」の賠償責任を免れない。しかし、新法のもとでは、瑕疵担保責任は契約不適合責任に統合されたため、売主の免責事由の立証により「修補費用」の賠償が免責されうる。このように、旧法のもとでは免責されなかった損害が、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。

そこで、新法において、売買目的物の不適合、すなわち、瑕疵によって生じた様々な損害に対して、売主の契約不適合責任がどのように応答するかを明らかにする必要がある。旧法のもとで、そもそも瑕疵担保責任が無過失責任であったので、免責される、されないといった問題は起こりえなかった。しかし、旧法

のもとで免責されなかった損害が新法 415 条にまわされるため、免責の問題が出てくる。したがって、まず、旧法のもとでの損害賠償の内容が、どのようなものであったかを具体的に把握する必要がある。そして、それらの損害賠償の内容を検討し、旧法下の瑕疵担保責任が担ってきた機能を明らかにすることにより、新法において、その適切な解釈を探ることができると考えられる。本稿は、不動産売買の裁判例を取り上げ、損害賠償の内容を分析することとする。その分析においては、次の 2 点に着目する。

第 1 節 「損害項目」による分析の必要性

旧法においては、瑕疵ある不動産を引き渡した売主に対して、買主が損害賠償を請求するために用いることができる制度としては、瑕疵担保責任(旧法 570 条)と債務不履行責任(旧法 415 条)の 2 つが用意されていた。しかし、不動産のような特定物の売買契約における両者の適用の可否については、瑕疵担保責任の性質論により見解が分かれていた。さらには、瑕疵担保責任の性質をどう解するかにより損害賠償の内容も異なってくる。瑕疵担保責任に基づく損害賠償の内容に関する学説を以下に簡単にまとめておく¹。

まず、法定責任説の立場に立った上で、瑕疵担保責任においては、信頼利益を賠償すべきであるという「信頼利益説」(石田²、柚木³)がある。この説は、瑕疵担保責任は買主の信頼を保護する制度であるとし、賠償されるべき損害は「瑕疵を知ったならば、被ることがなかったであろう損害」であるとする。瑕疵の「不知」から出発し、416 条を類推適用し、相当因果関係によって損害賠償範囲を画定する⁴。次に、瑕疵担保責任は目的物の有償性に基づく衡平責任であると捉え、損害賠償の範囲については対価(代金額)を最高限度とする「対価制限説」(勝本⁵)がある。一方、瑕疵担保責任を不完全履行責任の一種であると捉える契約責任説の立場に立った上で、瑕疵担保責任においては、履行利益を賠償すべきであるという「履行利益説」(北川⁶、五十嵐⁷、星野⁸)がある。さらに、売主に過失がある場合には履行利益を賠償し、無過失である場合には信頼利益を賠償するという「信頼利益・履行利益併存説」(我妻⁹、磯村¹⁰、来栖¹¹、

¹ これらの諸説の整理は、高木喜多男＝柚木馨『新版注釈民法 (14) 債権 (5)』(有斐閣、1993 年) 385-388 頁、山本敬三『契約 IV - 1』(有斐閣、2011 年) 288-292 頁を参照しながら、まとめたものである。

² 石田文次郎『財産法に於ける動的理論』(巖松堂書店、1940 年) 420 頁以下。

³ 柚木馨『売主瑕疵担保責任の研究』(有斐閣、1963 年) 201 頁以下。

⁴ 柚木 前掲注 3 192-199 頁。

⁵ 勝本正晃『民法研究 (5)』(巖松堂、1963 年) 173 頁以下。

⁶ 北川善太郎『契約責任の研究』(有斐閣、昭和 38 年) 168 頁以下。

⁷ 五十嵐清「瑕疵担保責任と比較法」『比較民法学の諸問題』(一粒社、1976 年) 106 頁以下。

⁸ 星野英一『民法論集 第 3 巻』(有斐閣 1972 年) 221 頁。

⁹ 我妻栄『債権各論中巻一 (民法講義 V2)』(岩波書店 1957 年) 271、272 頁。

¹⁰ 磯村哲「売買・贈与」法学セミナー 16 号 (1957 年 7 月) 15 頁。

広中¹²⁾もある。そのほか、「危険負担的代金減額請求権説」(加藤(雅))¹³⁾は、瑕疵担保責任を原始の一部不能とみた上で、売主が無過失である場合における後発的不能に関する危険負担に基礎を有する対価的牽連の考え方を、原始的不能に関する瑕疵担保責任についても貫き、反対債権である代金債権を不能となった契約内容の一部に対応させて減縮するものである。また、「隠れた瑕疵のみに基づく責任」と「売主の悪意又は保証に基づく損害賠償責任」との効果を分ける三宅説¹⁴⁾、また、過失を問わない代金減額的なものと、これを越える損害について過失を要求する一般の損害賠償責任とに分離すべきであるとする好美説¹⁵⁾がある。瑕疵担保責任の損害賠償の内容を画定する際には、上記のように様々な手法が使われている。それ故、学説上、瑕疵担保責任の損害賠償の内容については、定説がないと評することができる。

日本の裁判例は、瑕疵担保責任の性質についていかなる説をとるかを明言していないが、損害賠償の内容を画定する際にも、様々な手法を用いる。最高裁は見解を示していないが、下級審の裁判例には、瑕疵担保責任を「買主が目的物について瑕疵がないものとしての対価的出捐をしている関係上、衡平の観念に基いて買主を保護するために、法律が特に認めた無過失責任である」とし、その「損害賠償義務の範囲は、買主が負担した代金額から売買契約締結当時における…瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額に制限せられるのが相当である」とする対価的制限説のような見解をとる裁判例¹⁶⁾がある。また、「特定物の売主の瑕疵担保責任は、売買の目的物に原始的な瑕疵が存在するため、売買契約が、その給付不能の範囲において無効である…ことを前提とする法定・無過失責任であるから、契約の有効であることを前提とする債務不履行による損害賠償責任の場合とは異なり、その損害賠償の範囲は、契約が完全に履行された場合に相手方が得たであろう利益(いわゆる履行利益)には及ばず、相手方が瑕疵のないものについて売買契約が完全に成立したと信じたために蒙った損害(いわゆる信託利益)にかぎると解する」とし、その「信託利益のうち通常生ずべき損害として考えられるものは、買主が負担した代金額から売買契約当時における瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額であり、通常はこれを賠償することをもって足ることになろう」として、信託利益によりその損害賠償の範囲を制限する裁判例¹⁷⁾もある。

¹¹⁾ 来栖三郎『契約法』(有斐閣、1974年)91頁。

¹²⁾ 広中俊雄『債権各論講義』(有斐閣、1968年)79頁。

¹³⁾ 加藤雅信「売主の瑕疵担保責任—危険負担的代金減額請求権説提唱のために」『現代民法学の展開』(有斐閣、1993年)390頁以下。

¹⁴⁾ 三宅正男『契約法(各論)上巻』(青林書院新社、1983年)333頁。

¹⁵⁾ 好美清光「面積を表示して売買された土地が表示されたとおりの面積を有しない場合と売主の買主に対する履行利益の賠償義務の有無」金融商事判例650号(1982年9月)48頁以下。

¹⁶⁾ 東京高判昭和23年7月19日(高等裁判所民集1巻2号106頁)。土地に障害物がある事例において、東京高判昭和23年7月19日における損害の内容が違うが、当判決と同じ説をとる判決がある。例えば、東京地判平成9年5月29日(判タ961号201頁)、札幌地判平成17年4月22日判決(判タ1023号189頁)である。

¹⁷⁾ 名古屋高判昭和40年9月30日(高等裁判所民集18巻6号457頁、判時435号44頁、判タ184号132頁)。

その様々な手法の中でも、特に「信託利益」概念を用いる判断については、検討すべき問題があると思われる。すなわち、「信託利益」概念を用いる裁判例の中では、信託利益のうちの通常生ずべき損害が、なぜ代金額から瑕疵ある目的物の客観的取引価値を控除した残額であるのかの説明されていない。そして、この「信託利益」には、具体的にどのような損害が属するかの判断が曖昧である。例えば、土地に障害物・汚染物が存在する事案¹⁸において、東京地裁は、「瑕疵担保責任における損害賠償の範囲は、買主が目的物に瑕疵がないと信じたことによって生じた損害、すなわち信託利益に限られると解されるところ、本件において、土地の瑕疵を除去するため、地中障害物の撤去ないし廃棄に要した工事費用が信託利益に含まれるのは明らかである」とする。しかしながら、契約の無効を前提とした信託利益説をとりながら、契約の有効を前提とするような完全履行のための必要費用を信託利益に包含するという矛盾した状況がみられる。

また、中古建物に瑕疵があつて、修補する必要がある場合に、修補期間中に発生する他所の賃借費用について、大阪地裁は次のような判断を行った。「同条(筆者:旧法 570 条、566 条)の瑕疵担保責任に基づく損害賠償は、買主が瑕疵がないと信じたことによって被った損害の賠償(いわゆる信託利益の賠償)を内容とするものであると解すべきところ、X(筆者:買主)の主張する損害のうち、これに該当するものはなく、右損害は、いずれも瑕疵のない履行がなされたなら買主が得たであろう利益(いわゆる履行利益)についてのものである。右履行利益の賠償は、売主の瑕疵担保責任を根拠としてはこれを認めることはできない」として、賃料相当額の損害賠償を瑕疵担保責任の損害賠償の範囲から排除した¹⁹。一方、建物内にシロアリの侵食による欠陥がある場合において、修補期間中の約 3 か月間の移転費用について、東京地裁は「X ら(筆者:買主)が本件売買契約における本件建物の瑕疵を知らなかったために被る損害(筆者:信託利益)であるということが出来るから」、損害賠償の範囲に含まれると判断した²⁰。このように、同じ修補期間中に発生した賃借費用について信託利益に対する解釈の違いにより、瑕疵担保責任の損害賠償範囲に入るか否かが左右される。

近時の学説においては、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲を「信託利益」により画定する裁判例に対して、「信託利益」概念の曖昧さを指摘する見解が現れている²¹。したがって、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の内容について、以上の裁判例のように、「信託利益」による制限、又は代金額から瑕疵ある物の価値を差し引いた残額による制限にこだわらず、裁判例を網羅的に調べ²²、実際の「損害項目」につい

¹⁸ 東京地判平成 14 年 9 月 27 日 (判例集未登載、LEX/DB28080755)

¹⁹ 大阪地判平成 3 年 6 月 28 日 (判タ 774 号 225 頁)。

²⁰ 東京地判平成 18 年 1 月 20 日 (判タ 1240 号 284 頁)。

²¹ 潮見佳男『契約責任の体系』(有斐閣、2000 年初版) 345 頁。同『契約各論 I - 総論・財産権移転型契約・信用供与型契約 - 』(信山社、2002 年) 179-181 頁。高橋真「判例講座 判例分析民法 探す・読む・使う (25) (26) (27) 瑕疵担保責任における損害賠償の内容について(上) (中) (下)」法学教室 319 巻 (2007 年 4 月) 113-120 頁、320 巻 (2007 年 5 月) 110-116 頁、321 巻 (2007 年 6 月) 107-114 頁。

²² 先行研究としては、以下のものがある。まず、売買契約における裁判例の分析を行った岡本詔治『損害賠償の

て裁判例の判断傾向を抽出し、瑕疵担保責任と債務不履行責任との役割を改めて考える必要がある。

第2節 台湾法の視点

上述のように、日本の旧法において、瑕疵ある不動産売買契約の紛争は、瑕疵担保責任により解決されることが多い。しかし、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の内容を画定する基準が定かでないという問題がある。この問題に対して、上述したように、「損害項目」の分析を通して、裁判例の傾向を導き出すことによって、瑕疵担保責任と不完全履行責任の役割が明らかになることが期待される。しかし、瑕疵担保責任の役割をさらに明らかにする上で、瑕疵担保責任制度が設けられている諸外国の法制度との比較が有益であると考えられる。そこで、本稿は、瑕疵担保責任規定を有する台湾法を取り上げ、日本法と対比することにする。

台湾民法の規定によると、売主は、目的物の危険が移転する時を基準として、価値の瑕疵、用途の瑕疵、保証品質の瑕疵がないように担保しなければならない(台民 354 条)。ここでいう危険移転時とは、目的物の引渡しの時である(台民 373 条)。そして、目的物に価値の瑕疵及び用途の瑕疵が存在する場合には、売主の帰責事由を問わず、原則として、買主には代金減額請求権と契約解除権が与えられる(台民 359 条)。さらに、売主が保証した品質が目的物に備わっていない場合には、買主には不履行による損害賠償請求権が与えられる(台民 360 条前半)。また、売主が故意に瑕疵を告げなかった場合にも不履行による損害賠償請求権が与えられる(台民 360 条後半)。以上が担保責任の規定であるが、さらに、台湾民法においては、目的物の瑕疵について売主に帰責事由がある場合には、売主は不完全給付という債務不履行の類型に基づいて損害賠償責任を負う(台民 227 条)。台湾民法は、物の瑕疵に対して代金減額請求権の規定を持たない日本の旧法とは異なるが、裁判例における損害項目を詳細に検討すると、それらは日台で共通していると思われる。それらの損害項目に関して、日台の裁判例を対比・分析すれば、瑕疵ある不動産売買における損害賠償に関して、日本の裁判例をどのように理解すべきかについての示唆が得られると考えられる。

したがって、本稿は、まず、台湾における瑕疵担保責任と債務不履行責任との関係を検討しながら、不動産売買において目的物に瑕疵がある場合に、それにより生じた損害の各項目に関して、裁判例の判断基準を取り出す(第2章)。そして、日本の裁判例を取り上げ、共通する損害項目に関して、裁判例の判

範囲Ⅰ(総論・売買)』(一粒社、1999年)は、動産売買を中心に、債務不履行全般(履行不能、履行遅滞を含む)における損害賠償の範囲を損害項目分析の視点により、整理したものである。次に、瑕疵担保責任の損害賠償範囲について、裁判例を取り上げ分析する研究としては、難波譲治「瑕疵担保の損害賠償範囲」野澤正充編『瑕疵担保責任と債務不履行責任』(日本評論社、2009年)139頁-154頁、高橋 前掲注21がある。

断傾向を抽出する。そこでは、台湾法の判断基準と対比しながら、瑕疵ある不動産売買の事案において、日本の瑕疵担保責任又は債務不履行責任がどのように機能してきたかを論じる。そして、これまで裁判例において判断されてきた「損害項目」が、日本の新法のもとで、どのように位置づけられるかについて試論を提示する。さらに、新法とこれまでの裁判例との整合性を論じながら、新法に対する評価を試みる(第3章)。最後に、本稿に残された課題を提示する(第4章)。

第2章 台湾法

第1節 台湾民法の沿革と現行法

第1項 中華民国民法典成立の経緯

台湾における債権法を紹介する前に、まず、現行台湾民法の成立過程を概観する。

台湾の現行民法は、中国において 1929 年に成立した中華民国民法（以下、1929 年法）が 1945 年より台湾で施行されたものである。1945 年、中国の国民政府は、戦勝同盟国を代表して日本統治下の台湾を接收し、同年 10 月 25 日より「中華民国法制」を台湾に施行した²³。「中華民国法制」における民法の成立は、清朝にさかのぼる。清朝以前、中華法系には、民法典が存在していなかったが、清朝の末になると、西洋各国の影響を受け、改革や革命をきっかけに、民事法の制定が開始されている。1912 年に中国の国民政府が成立するまでに、まず、1911 年（清朝宣統 3 年）に一回目の民律草案（大清民律草案、以下、第一草案）が生まれ、そして、1925 年（民国 14 年）に二回目の民律草案（民国民律草案、以下、第二草案）が起草されている。しかし、政局が不安定であったため、これらが施行されることはなかった。中華民国の国民政府は、1927 年から、民法典の制定を始め、同年より民法の各編を順次施行した。この中華民国民法は第一草案と第二草案を引き継ぎ、各学説の長所と各国の立法例を参照し、当時の国の状況に合わせて、作られたものであった²⁴。

台湾で施行された中華民国民法典は第一と第二草案をもとにしたものであるので、この二つの民律草案の起草及び中華民国民法典の成立までの経緯について、以下で簡単に紹介する。第一草案の制定については、次のような経緯がある。清政府が 1907 年（清朝光緒 33 年）に沈家本、俞廉三、英瑞を修訂法律大臣として任命し、彼らに民律の制定作業を担わせた。翌年（1908 年）、沈家本は日本の法学者志田鉀太郎と松岡義正を招き、民律の起草を行った。この民律は、東西各国（例えば、日本、ドイツ）の立法例を参照しながら、中華法系固有の特徴も考慮し、地方の慣習も広く取り上げ起草したものである。1911 年（清朝宣統 3 年）、大清民律草案（第一草案）が完成した。総則、債権、物権は松岡義正が起草し、家族法と相続法は中国人の法学者が起草した。第一草案は、全体としてドイツ、日本、スイスの立法例を倣

²³ 蔡秀卿・王泰升編『台湾法入門』（法律文化社、2016 年）8 頁。

²⁴ 潘維和『中國歷次民律草案校釋』（漢林出版社、1984 年）85 頁。

ったものであった²⁵。

その後、辛亥革命の成功に伴い、1912年に、民国政府(北洋政府)が成立した。第二草案は、この民国政府の時期(1912年—1928年)に作られたものである。この時期の法典編纂事業²⁶については、まず、法典編纂会が設けられたが、1914年2月民国政府は法典編纂会を撤収し、法律編査会を設立した。当会は司法部に属することとなった。法律編査会は、翌年、民律家族編草案を編成した。1918年7月、司法部は修訂法律館を設置した。当館は、1925年から1926年にかけて、第一草案を参考し、民商事の慣習を調査しながら、各国の最新の立法例を参照した上で、民律総則、債、物権、家族、相続の草案を作成した。これが第二草案である。第二草案は概ね、第一草案を修正して、完成させたものである。総則編と物権編については変更箇所が比較的少ない。他方、債権編は債編に変更され、スイスの債務法も参照された。しかし、この草案も政局不安定のため、正式の民法典になることはなかった²⁷。

1925年(民国14年)には国民政府(国民党により樹立された政府)が成立し、五院(行政、立法、司法、監察、考試)制が敷かれた。これらのうち、立法院は1927年に設立され、当院に民法起草委員会が設置された。起草委員は傅秉常、焦易堂、史尚寬、林彬、鄭毓秀(後継者は王用賓)である。民法第一編総則については、同年2月1日から、中央政治会議第198次会議議決の民法総則原則²⁸に従い、起草作業が始められた。3か月後には、民法第一編総則の起草が完成し、草案は同年4月20日に立法院の会議によって承諾され、同年5月23日に公布された(同年10月10日施行)。債編については、中央政治会議第183次会議議決の民法債編立法原則及び編訂民商法統一法典議決案に従い、起草作業が始められた。1929年11月5日に、草案は立法院の会議によって承諾され、同年11月23日に公布された(1930年5月5日に施行)。次に、物権編は、中央政治会議202次議決の民法物権編立法原則に従い、起草された。草案は1929年11月5日に立法院の会議によって、承諾され、同年11月30日に公布された(1930年5月5日に施行)。最後に親族編と相続編は、各地の慣習を調査しながら、より慎重に進められた。元北京司法部は慣習についての調査を整理し、外国法を参照し、中央政治会議第236次会議に承諾された立法原則に従い、1930年の初秋に起草作業が開始されている。両編の草案は立法院の承諾によって、同年12月26日に公布された(1931年1月24日に施行)。

²⁵ 潘維和 前掲注24 17-23頁。

²⁶ 詳しい歴史の変遷は、西英昭「北洋政府期法典編纂機関の変遷について—法典編纂会・法律編査会・修訂法律館—」法政研究(九州大学法政学会)83巻3号(2016年12月)453-483頁参照。

²⁷ 潘維和 前掲注24 28-31頁。

²⁸ 国民政府時期の立法において、法律草案を作成する前に、「立法原則」又は「立法政策」を先立って決めなければならないという特徴がある。潘維和 前掲注24 100頁参照。

第2項 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

特定物売買の目的物に瑕疵がある場合、売主は瑕疵担保責任を負うが、同時に債務不履行責任も負うか否かについては、多くの議論がある。そのため、台湾民法においては、瑕疵担保責任を論じる際に、契約責任の一般的類型である不完全給付責任との関係について論じられることが多い。1999年改正後の現行民法(以下、1999年法)では、不完全給付という債務不履行の類型が明文で規定された(台民227条)。しかし、下記のように、民法債編が1999年に改正される以前は、不完全給付の債務不履行類型が民法において規定されているか否かについて議論されていた。したがって、まず、瑕疵担保責任及び不完全給付責任に関して、1929年中華民国民法債編の参考となった第一草案、第二草案の規定を概観する必要がある。

第1款 瑕疵担保責任について

1、第一草案²⁹

まず、第一草案においては、567条が物の瑕疵担保責任の成立を定めている。第一草案567条は、売主は買主に対して、売買の目的物の危険が買主に移転する時に、その物の価額が喪失若しくは減少する瑕疵がないことを担保しなければならないと規定する(1項)。また、その物の通常又は約定使用の用途によって、滅失若しくは減少の瑕疵がある場合にも1項が適用される(2項)と規定する。また、第一草案568条は、売主は危険移転時に目的物の性質を担保(確保)しなければならないと規定する。

そして、瑕疵担保責任の効果については、担保責任を負う売主に対して、買主は契約の解除、又は減少した代金額の請求ができる(第一草案571条)。さらに、性質の担保責任を負う売主又は故意に瑕疵を告知しなかった売主に対して、買主は契約の解除又は代金減額に代えて、不履行の損害賠償を請求することができる(第一草案572条)。売買契約においては、特に契約解除について、特別な規定が設けられている。すなわち、売買目的物の瑕疵により売買契約が解除された場合に、売主は買主に対して契約の費用を賠償しなければならない(第一草案577条)。

²⁹ 本稿において、第一草案及び1929年の中華民国民法の日本語訳は、前田達明『史料民法典』(成文堂、2004年)に基づく。中国語版は、潘維和 前掲書を参照。1929年の中華民国民法の日本語訳は、また、張有忠『日本語訳 中華民国六法全書』(日本評論社、1993年)、我妻栄『中華民国民法 債権総則』(中華民国法制研究会、昭和8年)同『中華民国民法 債権各則(上)(下)』(中華民国法制研究会、1934年)がある。第二草案は著者の訳による。

また、買主の失権について、二つの規定が設けられている。一つは、買主が目的物に瑕疵があることを知って受領する場合に、受領時に第一草案 571 条と 572 条の権利(代金減額請求権、契約解除権、損害賠償請求権)を留保しなければ、その権利を失うという規定(第一草案 573 条)である。もう一つは、瑕疵を主張する買主に対して催告により契約解除の期間を売主が設けた場合に、買主は、期間内に契約を解除しなければ、その権利を失うという規定(第一草案 574 条 1 項、2 項)である。

さらに、第一草案には、不動産の面積に対する担保責任についての規定がおかれている。それが第一草案 578 条の規定である。同条は、不動産の売主は、買主に対して一定の面積を担保(確保)する場合に、品質の担保の責任と同様の責任を負うと規定する。ただし、契約の解除は、面積の不足により買主にとって利益がない場合に限られる。

2、第二草案

第二草案は、物の瑕疵担保責任の成立について、売主は買主に危険が移転する時に、目的物の価額の喪失若しくは減少という瑕疵がないこと、又は担保した性質があることを担保すると規定する(第二草案 442 条 1 項)。そして、目的物の用益(筆者:用途)の滅失若しくは減少という瑕疵がある場合にも同様であると規定する(同条 2 項)。

物の瑕疵担保責任の効果については、明確な条文がない。しかし、買主の契約解除権については、売主は、瑕疵があると主張する買主に対して、期間を定めて、期間内に契約を解除することを求めることができ(第二草案 445 条 1 項)、買主は、その期間内に契約を解除しない場合に、権利を喪失する(第二草案 445 条 2 項)とする規定がある。また、買主の損害賠償請求権については、目的物に瑕疵があるため、契約が解除された場合に、売主は買主に対して、契約から生じた費用を賠償すべきである(第二草案 446 条)とする規定がある。

3、二つの民律草案の相違点

第一草案と第二草案をみると、物の瑕疵担保責任の成立について、価額の喪失若しくは減少の瑕疵、性質を欠く瑕疵、用途の滅失若しくは減少の瑕疵の担保についてそれぞれ規定されており、両者はほぼ同じ内容である。

しかし、その効果については、二つの草案の規定は異なっている。第一草案は、特定物の売主が物の瑕疵について担保責任を負う場合には、代金減額請求又は契約解除の権利を買主に与えている。さらに、性質の担保と故意の瑕疵不告知の場合において代金減額又は契約解除の代わりに不履行による損

害賠償を請求する権利も買主に与えている。しかし、第二草案は、特定物の売買における代金減額の規定をおかず、買主が瑕疵を主張するときの、売主の買主に対する契約解除権行使の催告という規定のみをおく。そして、損害賠償請求権の規定もなく、契約解除後に売主の契約により生じた費用の賠償の規定があるのみである。すなわち、特定物の瑕疵担保責任の効果について、第二草案は、第一草案よりも効果が限定されていると見受けられる。

第2款 不完全給付責任について

第一草案においては、債権の効力の節において履行不能（給付不能）、履行遅滞（給付遅延）と受領遅滞（受領遅延）の規定が設けられているが、不完全給付に相当する規定は見当たらない。つまり、この時期の草案は不完全給付に相当する条文が債権編の規定に現れていなかったのである。不完全給付に相当すると思われる規定³⁰が現れるのは第二草案においてである。それが第二草案 324 条の規定である。

第二草案 324 条：「債務者が責任を負うべき理由によって給付しない又は不完全な給付を行った場合に、債権者は次の規定に基づき請求権を行使することができる。契約から生じる債の場合に、契約を解除することができる。

1 号 給付の内容が意思を表示するものである場合に、裁判所に対して意思表示に代わる判決を求めることができる。

2 号 他の作為による給付の場合に、債務者の費用で第三者が代わりにその行為を行うことを求めることができる。

3 号 不作為による給付の場合に、債務者の費用で、その行為を除去することを求めることができる。（1 項）

前項の場合において、債権者は損害賠償も請求することができる。（2 項）」

第3項 1929 年中華民国民法債編と 1999 年債編改正

1929 年に施行された中華民国民法の債編は、3 回の改正を経て、現行の規定に至っている。そのうち、1999 年の改正は大幅なものであるが、本稿と関わる売買契約の瑕疵担保責任の規定は、時効の規定を

³⁰ 第二草案において、起草者が不完全給付の債務不履行類型が存在している前提により、その規定を設けたかどうかについて、当時の起草過程に関する資料が見当たらないため、それを知ることができない。しかし、下記のように、1929 年法において、旧 227 条は、不完全給付の規定であると主張する学説がある。その旧 227 条には、第二草案 324 条と同じような文言がみられるため、ここでは、不完全給付に相当する条文としてあげる次第である。

除き、改正されていない。大きな変更は、1999 年法の 227 条により、不完全給付の債務不履行類型が明文で規定されたことである。以下、瑕疵担保責任と不完全給付責任との新旧条文の構造及び当時の立法、改正理由を説明する。

第 1 款 瑕疵担保責任—特定物を中心に

1、 立法理由及び立法例

現行の瑕疵担保責任の規定は、前記の第一草案から引き継がれたものである。それは、当時の立法理由からみれば、明らかである。

現行台湾民法の規定が、売主に担保責任を負わせるのは、価値減損の瑕疵、用途減少の瑕疵(台民 354 条 1 項)、品質保証の瑕疵(台民 354 条 2 項)がある場合である。この物の瑕疵に関する台民 354 条は、第一草案 567 条と 568 条とに倣ったものである。つまり、台民 354 条の立法理由をみると、第一草案 567 条の起草理由³¹において、取引上の誠実及び信用を維持するために、売買の目的物の価値又は通常の用途に滅失若しくは減少の瑕疵がある場合に、売主に法律上の担保責任を負わせるべきであると書かれているため、台民 354 条 1 項が設けられたと述べられている。また、第一草案 568 条の起草理由において、売買の目的物の品質瑕疵に関して、その品質を特約で担保する場合に限って、売主に担保責任を負わせると書かれているため、台民 354 条 2 項が設けられたと述べられている。

瑕疵担保責任の効果規定である台民 359 条、360 条に関しては、その立法理由は、次のようになる。台民 359 条によれば、物の瑕疵があるため、前 5 条の規定(著者:瑕疵担保責任の成立要件に関する規定。下の条文構造において、さらに説明する。)により担保責任が発生する場合に、買主は、目的物を売主に返還し、売買契約を解除するか、又は目的物を受け取り、代金減額を求めるかを選択することができる。しかし、売買の状況により、契約解除が著しく不公平である場合、例えば、特定の場合にしか利用しない物であるため、契約解除により、売主が他に売却するのが困難となる場合、買主は契約を解除することができず、代金減額のみ請求できる。なぜならば、買主の利益を保護しながら、売主の利益も考慮すべきだからである。そして、台民 360 条の立法理由は、第一草案 572 条の起草理由と同じである。すなわち、「売主が目的物の品質について特約で担保する場合に、それにより生じたすべての結果を担保するとみなす。したがって、買受人は、契約解除又は代金減額の請求の代わりに、不履行の損害賠償を請求でき、売主が瑕疵を知りながら、故意に買受人に告げない場合にも、契約解除又は代金減額の請求の代わりに、不

³¹ 第一草案における瑕疵担保責任規定の起草理由は、『中華国民法制定資料彙編』司法行政部印行(1976 年 6 月) 489-499 頁参照。

履行の損害賠償を請求できるという規定を設け、買受人の利益を保護する」。

このように、現行台湾民法における物の瑕疵担保責任の規定は、第一草案の規定を参照しながら設けられたことがわかる。前に述べたように、第一草案の作成において、日本人が招聘され草案の起草に携わった記録が残っているが、瑕疵担保責任及び不完全給付責任の規定に対して、日本法が当時の起草過程にどれほど影響を与えたかに関する資料は見当たらない。しかし、京師法律学堂(清朝で初めての公立法律学校)で教鞭をとっていた松岡義正³²は、日本において、物の瑕疵の救済に対して準用した(旧)日民 566 条に代金減額請求がないことを批判する立場をとっている。つまり、松岡が、日本の瑕疵担保責任規定について、「損害賠償を認めたのに、代金減額を認めないのは不可解である」³³と述べた記録が残っている。それ故、第一草案の債権編の起草にも携わった松岡は、日本法の状況を避けて、物の瑕疵について、代金減額請求の規定を設けたと推測されうる。

2、 現行条文の構造

現行の瑕疵担保責任の規定は、日本民法の規定と異なっている。まず、条文の構造を紹介する。売主の義務について、台民 348 条によれば、「物の売主は、その物を買主に交付し、且つその物の所有権を取得させる義務を負う」。そして、物の瑕疵について、台民 354 条、373 条によれば、売主は、物を買主に引き渡す時に、瑕疵がないことを担保しなければならない。その瑕疵がどのようなことを指しているかについては、次に示す。

(1)瑕疵の定義

売買契約の物(特定物)の瑕疵担保責任に関する規定としては、台民 354 条の瑕疵の定義に関する規定、台民 359 条と台民 360 条のその効果に関する規定、台民 356 条の買主の検査義務に関する規定、台民 365 条の売買瑕疵担保責任の時効に関する規定がある。台民 354 条は、「物の売主は、買主に対してその物について第 373 条(筆者:引渡しの時に目的物の危険を買主に移転する規定)によって危険が買主に移転する時に、その価値を滅[喪]失若しくは減少する瑕疵のないこと、及びその通常の効用[用途]又は契約に予定した効用[用途]を滅失若しくは減少する瑕疵のないことを担保しなければならない。但し減少の程度が重要でないときは、瑕疵とみなすことができない(1 項)。売主は併せてその物が危険移

³² 熊達雲「松岡義正と北京『京師法律学堂』における民事法の教育について」法学論集(山梨学院大学)72巻(2014年3月10日)151頁を参照。

³³ 熊元楷編『民法債権 総論各論』(安徽法學社、1914年)113-114頁。この本は、松岡義正氏が清政府に招聘された際に担当した講義をもとに、まとめられたものである。

転の時において、その保証した品質を備えることをも担保しなければならない(2項)」と規定する。つまり、売主は、目的物に価値減損の瑕疵、用途減少の瑕疵、品質保証の瑕疵がないことを担保する責任を負う。価値減損の瑕疵は、当事者の意思と関係なく、品質保証の瑕疵は、当事者の意思に依拠する。用途減少の瑕疵は、価値減損の瑕疵と品質保証の瑕疵との中間に位置する。法律の効果からいうと、前二者は、代金減額と関わり(台民 359 条)、品質保証の瑕疵は、損害賠償と関わる(台民 360 条)³⁴。

(2) 瑕疵担保責任の免除

しかし、いくつかの場面において、売主は瑕疵担保責任を免れる。まず、買主が契約成立時に瑕疵を知っていた場合に、売主は瑕疵担保責任を負わない(台民 355 条 1 項)。買主が重大な過失によって瑕疵を知らなかった場合に、売主が品質について保証していなければ、瑕疵担保責任を負わない。しかし、売主が故意に瑕疵を告げなかった場合に、買主が重大な過失により瑕疵を知らなかったとしても、売主は瑕疵担保責任を負う(台民 355 条 2 項)。また、買主は、目的物の性質に従って、その物を検査し、売主に瑕疵を即時に通知する義務を負う(台民 356 条 1 項)。買主は、通常の検査によって発見できない瑕疵を除き、瑕疵を発見したときに、売主への通知を怠った場合に、その物を受領したと認めたものとみなす(同条 2 項)。即時に瑕疵を発見できない場合にも、その後、発見したときに、通知を怠ったときも、同じである(同条 3 項)。この 356 条の規定は売主が故意に瑕疵を告げなかった場合には、適用されない(台民 357 条)。したがって、売買契約が成立した当時、買主の瑕疵に対する認識、買主が受領時の検査・通知義務を果たしたか否かによって、売主は瑕疵担保責任を免れうる。

(3) 瑕疵担保責任の責任内容

売主が台民 354 条に規定された瑕疵が存在する目的物を買主に引き渡したとき、かつ買主にも台民 355 条から台民 357 条(上記(2))の状況がないとき、売主は買主に対して瑕疵担保責任を負う。その責任の内容は、台民 359 条と台民 360 条に規定されている。

まず、359 条は「売買について物に瑕疵があるために売主が前 5 条の規定によって担保の責任を負うべきときは、買主はその契約を解除し、又はその代金の減額を請求することができる。但し事情により契約の解除が明らかに公平を失するときは、買主は、単に代金の減額のみを請求することができる。」と規定する。すなわち、売主が瑕疵ある目的物を引き渡した場合に、まず、買主は代金減額又は契約解除のいずれかを選択して権利を行使できる。この代金減額の算定について、後に学説を紹介する際に説明す

³⁴ 邱聰智著 姚志明校訂『新訂債法各論(上)』(元照、2002年初版)95-96頁

る。

また、買主は損害賠償の請求もできるが、それは 360 条の状況に限られる。360 条は「売買の物が売主の保証した品質を欠くときは、買主は契約を解除せず又は代金の減額を請求することなく不履行の損害賠償を請求することができる。売主が故意に物の瑕疵を告知しなかったときもまた同じである。」と規定する。したがって、買主の損害賠償の請求は、①売主が品質を保証した場合と②売主が故意に瑕疵を告げなかった場合に限られる。そこで、不履行による損害の内容とは何か、という問題が浮かび上がる。これについても、後に学説を紹介する節で説明する。

第 2 款 不完全給付責任

1、条文の構造と沿革

台湾民法には、給付不能(履行不能)と給付遅延(履行遅滞)の類型に関する明文上の規定(台民 225 条、226 条、229 条以下)がある。1999 年債編改正以前から、不完全給付という債務不履行の類型が存在したことについては、学説上、異論はない。しかし、不完全給付という債務不履行の規定が存在しているか否かについては議論があった。つまり、改正前 227 条は、「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」³⁵という規定である。そこにおける、「完全な給付をしない」というのが不完全給付という債務不履行類型を指しているのかどうかをめぐって、議論されていた。学説の議論については、後に説明する。

改正前 227 条の規定は、1999 年の債編改正により、一新された。現行の 227 条は、次のように規定する。「債務者の責に帰すべき事由により、不完全給付が生じた場合に、債権者は、給付遅延又は給付不能の規定に基づき、権利を行使することができる(1 項)。不完全給付により、前項以外の損害が生じた場合に、債権者は、損害賠償を請求することができる(2 項)」。1999 年債編改正は、不完全給付について、実務と通説とがこれまで認めてきたものを明文化したと理由づけている。その改正理由の説明として、具体的に、5 つの点に分けてまとめることができる³⁶。①債権者の執行裁判所に対する執行請求権については、債編に規定すべきではない。したがって、その部分を取り除く。②「給付をしない」とは、学説間で論争があり、給付遅延の規定であると主張する学説もあれば、「給付拒絶」であると主張する学説もある。その争いをなくすために、「給付をしない」という文言を削除した。③債務不履行の類型は、消極的な債務違反である給付遅延と給付不能以外に、積極的な債務違反である不完全給付という類型もある。すなわ

³⁵ 前田編 前掲注 29 の訳文である。

³⁶ 立法院公報 88 卷 13 期 (1999 年) 291 頁-294 頁。

ち、債務者の帰責事由によって、債務の本旨に従わない給付を提供するものである。このような類型が存在することは、既に通説が認めており、裁判例も認めている。したがって、不完全給付の類型を規定する。④不完全給付には、瑕疵給付と加害給付がある。瑕疵給付については、本来の債務の不履行による損害が発生し、さらに、その不完全な状態を追完できる場合に、債権者は給付遅延の法原則に基づき、権利を行使できる。一方、その不完全な状態を追完できない場合に、債権者は給付不能の法原則に基づき、権利を行使できる。⑤不完全給付における加害給付の場合は、本来の債務の不履行による損害のほかに、さらに履行利益を超える損害が発生する。この場合、被害者(債権者)は不法行為に基づき損害賠償請求ができるが、被害者(債権者)は加害者(債務者)の過失について立証しなければならないため、被害者に対する保護が十分とはいえない。したがって、2 項の規定を設け、債権者は履行利益のほかに生じた損害も不完全給付に基づき賠償を請求できるとする。

2、不完全給付責任の効果

上記の改正理由説明において、④と⑤は不完全給付責任の効果についての説明である。④において、追完可能と追完不可能とを分けて、それぞれ、給付遅延と給付不能の法原則を適用する。給付遅延と給付不能の法原則が適用されることによって、具体的にどのような効果が生じるのかを、次に説明する。

まず、追完可能の場合である。債権者は、受領時に瑕疵を発見した際に、目的物の受領を拒否することができ、受領遅滞の責任を負わない(台民 234 条及び 237 条以下)。また、債権者は、目的物を受領した場合に、瑕疵ある目的物の追完を債務者に対して求めることができる。履行期までに、追完されなければ、231 条 1 項(遅延損害の賠償)の準用によって、債権者は債務者に対して遅延によって生じた損害を賠償請求することができる。しかし、債権者が賠償請求する損害は履行利益を超えることができない。履行利益以外の損害、すなわち加害給付(瑕疵結果損害)については、227 条 2 項の規定に基づき、これを請求することができる³⁷。この加害給付には、227 条の改正理由の説明と学説によると、2 つの典型例がある。まず、売主が引き渡した鶏が病気にかかっており、その鶏の価値が減損した場合は、その損害は履行利益の損害である。もともと買主が所有していた鶏も感染によって死んだ場合は、履行利益以外の損害(加害給付)である。また、機器の売主が機器の特殊な使用方法を買主に告知しなかったことによって、その機器の価値又は用途が減少した場合は、その損害は履行利益の損害であり、一方、機器が爆発してしまい、買主の身体又は他の財産を傷つけた場合は、履行利益以外の損害(加害給付)となる³⁸。

また、追完不可能には、追完しても債権者に利益がない、あるいは債務者が追完しない場合を含む。

³⁷ 姚志明『債務不履行－不完全給付の研究』(元照出版公司、2000 年) 89-94 頁。

³⁸ 王澤鑑『民法學說與判例研究(三)』台灣大學法學叢書(25) (王慕華、2004 年 10 月) 76 頁。

追完不可能の場合には、台民 256 条の準用によって、債権者は契約を解除することができる。すなわち、台民 254 条と台民 255 条の準用によって、債権者は債務者に対して、一定の期間を定め、追完の催告をすることができる。一定の期間に、追完しなければ、追完不可能となり、債権者は契約を解除することができる。そして、履行につき確定期限がある場合に、債権者は催告なしで契約を解除することができる。以上の場合に、台民 226 条の準用により、債権者は、履行利益に限って、全部不履行の損害賠償を請求することができる。さらに、加害給付によって履行利益以外の損害が生じた場合に、債権者は、227 条 2 項に基づき、その賠償を請求することができる。

以上は、不完全給付の規定によって給付不能と給付遅延の法原則を準用することの効果についての具体的な説明である。ここで留意すべきは、不完全給付による追完請求については、債務者の帰責事由を要件としている、ということである。

第 2 節 瑕疵担保責任と不完全給付責任

第 1 項 学説の紹介

第 1 款 瑕疵担保責任

1、瑕疵担保責任の性質論

特定物売買に関する学説は、瑕疵担保責任の性質によって、一般的には、担保説と履行説とに分かれている³⁹。担保説は、売買契約においては、売主は瑕疵なき特定物を引き渡す義務がないとするものである。この立場によると、売主の給付義務は、引渡し当時の現状のままで特定物を引き渡すことにあるため、引き渡した目的物に瑕疵があっても、売主は給付義務を果たしており、義務に違反したとはいえず、債務不履行責任を負わない。売主が瑕疵担保責任を負うのは、付随的な担保責任(法定責任)である。この説によると、売主が物の瑕疵担保責任を負うのは、代金と目的物との間に主観的均衡関係が存在しているためであり、目的物に瑕疵がある場合、買主の目的物に対する期待が果たされないため、契約正義の理念により、買主は代金減額又は契約解除を請求することができる。一方、履行説は、売買契約の売主

³⁹ 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）165 頁。黃立主編『民法債編各論（上）』（元照出版、2004）52 頁、53 頁。王澤鑑『民法學說與判例研究（六）』台灣大學法學叢書(59)（王慕華、2004 年 10 月）120、121 頁。

には、買主に対して瑕疵なき特定物を引き渡す義務があり、目的物に瑕疵がある場合に売主は責任を負うとするものである。この立場によると、債務者は、債務不履行責任の原理に基づき、瑕疵担保責任を負う。すなわち、買主が代金を支払う目的は、瑕疵なき目的物を取得することにあることが前提とされている。

通説は担保説をとると言われている⁴⁰が、履行説も有力に主張されている⁴¹。履行説からは、担保説に対して次のような指摘がされている。「担保説における買主の正当な期待又は契約正義という概念は、売主に瑕疵なき目的物を引き渡す義務があることを避けるために作られたものである。もし、担保説が、代金と瑕疵なき目的物との対価均衡関係をその根拠とするならば、結局のところ、そのような均衡関係は双務契約における代金と瑕疵なき目的物との給付義務間の牽連関係を根拠とするものである。すなわち、特定物売買における瑕疵なき目的物を給付する義務は、実際のところ、担保説が暗黙の前提とするものである」⁴²という評価である。

また、このような担保説と履行説との分類に対して、批判的な見解⁴³も示されている。「ある問題に対処する際に、現行の法律規定から当事者の利益を衡量し、合理的な価値判断をすべきである。法律制度の性質から、一定の結論を導くことが適切であるとはいえず、概念法学的思考方式に陥りやすいため、よいと思わない」として、瑕疵担保責任の性質論に対して否定的な立場がとられている。

2、瑕疵の判断について

瑕疵の判断をめぐって、売主がどのような瑕疵について担保責任を負うかについては、民法上(354条)、次のように、具体的な瑕疵の種類⁴⁴が規定されている。

(1) 価値の瑕疵

台民354条1項によれば、売主は、目的物にその価値が喪失又は減少する瑕疵のないこと(以下、価値の瑕疵)を担保すべきである。価値の瑕疵にいう価値は、交換価値と使用価値とに分けられる。しかし、ここでいう価値の瑕疵は、交換価値の瑕疵を指す。使用の価値は、民法上、用途を指す。用途の瑕疵に伴い、価値の瑕疵も発生するが、価値の瑕疵は必ずしも用途の瑕疵を伴わない。したがって、ここで売主が

⁴⁰ 姚志明 前掲注39 168頁、黄上峰「物之瑕疵担保制度研析-兼論法理面及実務面上的幾個問題」法令月刊57巻11期(2006年11月)11頁、陳自強『不完全給付與物之瑕疵-契約法之現代化II』(新学林、2013年12月)149頁。

⁴¹ 姚志明 前掲注39 170頁。

⁴² 黄立 前掲注39 55頁。

⁴³ 王澤鑑 前掲注39 121頁。

⁴⁴ 瑕疵の種類の説明は、鄭玉波『民法債編各論(上)』(三民書局 1987年)41-43頁、邱聰智 前掲注34 110-113頁を参照。

担保すべきなのは、目的物の交換価値が喪失又は減少しないことである。

(2) 用途の瑕疵

台民 354 条 1 項によれば、売主は、目的物に用途の滅失又は減少の瑕疵がないことを担保すべきである。用途の瑕疵は、使用価値の瑕疵を指す。用途の瑕疵は、さらに通常用途の瑕疵と予定用途の瑕疵とに分けられる。前者は、一般取引観念により備えるべき用途である。後者は、一般取引観念において当該用途はないが、当事者が契約により約定した用途である。

(3) 品質の瑕疵

台民 354 条 2 項によれば、売主は、保証した品質を備えることをも担保しなければならない。したがって、売主が目的物の品質に対して担保責任を負うのは、当該品質を保証する場合に限る。ここでいう品質保証は、当事者の明示的な特約により保証した品質である⁴⁵といわれているが、黙示担保責任の理論の発展に伴い、品質の保証には、明示的な保証だけでなく、黙示的な保証も含まれると主張する学説⁴⁶もある。このように解釈すれば、品質の保証は契約に予定された用途と重なる部分が出てくる。両者の区別は、興味深い問題である。

瑕疵の判断については、学説上、ドイツの学説が紹介され、主観説、客観説と主観-客観説という判断基準⁴⁷が提示されている。主観説は、物の瑕疵は、売買契約の当事者が定めた目的及び内容により判断すべきであるとする立場である。この立場は、物の実際の状態が契約に定められた状態又は通常有すべき状態に合致せず、物の価値が滅失又は減少している場合に、瑕疵があるとする。客観説は、瑕疵があるかどうかは、客観的な通常状態により、判断する立場である。主観-客観説は、物の瑕疵は、当事者が特別に約定した使用目的(主観的瑕疵概念)により、当事者の意思において当該種類の物の一般的に備えるべき客観的な特徴(客観的瑕疵概念)を合わせて判断するとする説である。つまり、まず、契約当事者の主観的な意思を問い、当事者の意思が不明な場合に、その物の通常の状態により、瑕疵

⁴⁵ 鄭玉波 前掲注 44 54-55 頁、57 頁。

⁴⁶ 邱聰智 前掲注 34 112 頁。

⁴⁷ 王澤鑑「出売之物数量不足、物之瑕疵、自始部分不能與不当得利-民法第三六五条短期時効(或除斥期間)的規避」月旦法学雜誌 第 15 期(1996 年 8 月)104-105 頁。学者である王氏は、ドイツの学説を参照しながら、物の瑕疵の判断を説明する。原典は、Asser, Schuld-recht Band II, Besonderer Teil, 7. Aufl. 1991, S.66; Fikentscher, Schuld-recht, 8. Aufl. 1992, 424; Larenz, Schulrecht Band II, Halb-band 1, Besonderer Teil, 13 Aufl. 1986, S.36f.。また、黄立 前掲注 39 63 頁-65 頁。

にあたるか否かを判断する。この主観・客観説は、主観説と実質上異ならない。両者とも、通常の用途を瑕疵の有無の判断基準としているからである。上記の瑕疵の類型によれば、価値の瑕疵及び通常用途の瑕疵は、客観説を判断基準に採用したといえる。そして、契約に予定された用途の瑕疵及び品質の瑕疵は、主観説を判断基準に採用したといえる。したがって、瑕疵にあたるか否かを、客観説のみならず、主観説により判断するのは、一般的であるといわれている。

3、瑕疵担保責任の効果—代金減額及び損害賠償について

売買瑕疵担保責任の効果について、売主が価値の瑕疵又は用途の瑕疵の担保責任を負う場合に、買主は、台民 359 条により代金減額と契約解除を求めることができる。そして、売主が品質保証の担保責任を負う場合に、買主は、台民 360 条により、代金減額又は契約解除に代えて不履行の損害賠償を請求することができる。

(1) 代金減額の算定

代金減額の算定方法については、学説上、次の三通り⁴⁸ある。瑕疵がある物の実際の価額と瑕疵がない物との差額を減額代金とする見解⁴⁹(甲説)、売買当時における瑕疵がある物と瑕疵がない物との差額を減額代金とする見解⁵⁰(乙説)、売買時に瑕疵がある物の価額と瑕疵がない価額との比率をとり、代金からその部分を減額する見解[減額代金＝約定の代金×(1-瑕疵ある目的物の価値/瑕疵なき目的物の価値)]⁵¹(丙説)がある。学説上、丙説が多数説とされている。なぜならば、その減額代金が本来の契約関係を維持するからである。したがって、契約締結時に形成された給付と反対給付との均衡関係を維持すべきであり、代金減額によりその関係が影響されないため、丙説をとるべきであると説明される。また、ドイツの見解を引用して、代金減額の算定が困難であることから、減額代金は瑕疵を修補する費用である⁵²とする説明もある。

瑕疵担保責任により修補費用を求め請求できるかどうかは、買主に瑕疵修補請求権があるか否かによって考えられるが、台湾においては、修補費用請求についての議論は見当たらない(下記で検討するように、瑕疵担保責任による代金減額で修補費用の填補を認める裁判例はある)。しかし、瑕疵担保責任に

⁴⁸ 黄立 前掲注 39 123 頁、姚志明 前掲注 39 182 頁。

⁴⁹ 最高法院 72 年(1983 年)台上 726 号判決、鄭玉波 前掲注 44 53 頁

⁵⁰ 黄茂荣『買売法』(2002 年 5 月) 659 頁

⁵¹ 邱聰智 前掲注 34 121 頁、黄茂荣 前掲注 50 659 頁、黄立 前掲注 39 123 頁、姚志明 前掲注 39 182 頁。

⁵² 姚志明 前掲注 39 182 頁。原典は、Medicus, Schuldrecht II, Besonderer. 8. Aufl., § 74 Rn. 55。

においては、瑕疵修補請求権の規定が設けられていないため、買主に瑕疵修補請求権があるか否かについて、学説上、争いがある。原則として、売主に修繕義務はないため、買主の瑕疵修補請求権を否定するが、修理しやすい瑕疵である場合に、売主に修補権を認める見解⁵³(①)、売主に瑕疵なき目的物を引き渡す義務があり、買主の瑕疵修補請求権を認めても売主にとって不利なことがないため、瑕疵修補請求権を認める見解⁵⁴(②)、買主の瑕疵修補請求権を否定する見解⁵⁵(③)がある。そのうち、②の見解のみ、修補費用が認められる余地があると考えられる。

(2) 損害賠償の範囲

代金減額により、買主の損害が填補されない場合に、売主に品質保証又は故意の瑕疵不告知があれば、買主は台民 360 条により、損害賠償を請求することができる⁵⁶。しかし、その「不履行の損害賠償」の範囲については、学説上、争いがある。

まず、台民 360 条にいう損害は瑕疵損害に限られ、瑕疵結果損害を含まないとする見解⁵⁷がある。また、不履行の損害賠償は履行利益の賠償を指し、金銭的賠償によらなければならない、原状回復を請求することができなかつ、品質保証の場合には、賠償されるべき損害の範囲は売主の意思により決定し、故意の瑕疵不告知の場合には、瑕疵損害と瑕疵結果損害とを含み、瑕疵と因果関係のあるあらゆる損害を含む⁵⁸という見解がある。さらに、台民 360 条にいう損害賠償の範囲は、一般債務不履行の不完全給付による損害賠償の範囲と同じであるため、不完全給付の規定により瑕疵損害と瑕疵結果損害とを含むという見解もある⁵⁹。

第 2 款 不完全給付

1、不完全給付概念の由来

日本法における債務不履行とは、債務者が債務の本旨に従った給付をしないことである。その中には、

⁵³ 史尚寛『債法各論』(1981 年) 45 頁、46 頁。

⁵⁴ 邱聰智 前掲注 34 132 頁。姚志明 前掲注 39 195 頁、陳自強 前掲注 40 187 頁。

⁵⁵ 王澤鑑 前掲注 39 136 頁-139 頁。郭麗珍『瑕疵損害、瑕疵結果損害與繼續侵蝕性損害 - 契約法與侵權行為法隣接範圍之釐清與責任基礎之探討』(翰蘆圖書、1999 年 5 月) 15 頁。

⁵⁶ 代金減額請求と損害賠償請求とは請求権競合の関係である立場をとる前提である。邱聰智 前掲注 34 127-128 頁はこの見解をとっている。一方、反対する見解をとる説は、史尚寛 前掲注 53 32 頁。

⁵⁷ 錢国成「不完全給付與瑕疵担保責任」法令月刊 31 卷 10 期(1980 年 10 月) 6 頁、郭麗珍 前掲注 55 15 頁。

⁵⁸ 王澤鑑 前掲注 39 134 頁-135 頁。

⁵⁹ 邱聰智 前掲注 34 125 頁。

履行遅滞、履行不能及び不完全履行の三つの類型が含まれると主張される。最後のものは、日本民法の明文で認められる概念ではない⁶⁰。不完全履行という類型は、ドイツのシュタウプ教授 (Staub) の積極的債権侵害に関する論文 (1902 年) によって提起されたものであり、岡松参太郎教授によって、日本に紹介されたものである。シュタウプ教授によると、「積極的債権侵害トハ凡テ積極的ノ行為ニ因リ債務ニ違反スル場合ヲ總稱スルモノニシテ…不作為ノ債務ノ違反、不完全ナル給付及給付ノ拒絶ノ三場合ヲ包含ス。」⁶¹しかし、岡松教授は、日本法においてこの三つを検討した上、次のように述べている。「スタウプノ所謂積極的侵害ノ中從來認メラレタル給付ノ遅滞及不能ノ外ニ特別ナル不履行ノ場合トシテ特別ナル取扱ヲ受ク可キハ實ニ不完全ナル給付ノ一場合アルノミ」⁶²。つまり、シュタウプ教授が提起する積極的債権侵害の概念のうち、日本法において特別に認められるのは、不完全な給付だけである。

台湾法においても、債務不履行の三分説がある。台湾の不完全給付の概念・用語は、ドイツ法 (特にシュタウプ教授の積極的債権侵害論) から影響を受けたというよりも、日本法から直接影響を受けたと言われている⁶³。そして、不完全給付による損害に関する瑕疵損害と加害損害 (日本法における拡大損害) の二分説についても、日本法の影響を強く受けている⁶⁴。この二分説が実際の裁判例においてどのように運用されるかは、次章で紹介する。まず、改正前の不完全給付に関する学説の議論を紹介する。

2、学説の議論

改正前台民 227 条に規定される「完全な給付をしない」という文言が、不完全給付を意味するか否かについては争いがあった。当時の、不完全給付は法律上規定されていないと主張する見解があり、また、改正前 227 条は不完全給付の規定であるとする見解もあった。前者はいくつかの理由に基づいて説明されていた。例えば、銭国成教授⁶⁵は、以下のように説明していた。①台湾民法債編が完成した当時 (1929 年)、ドイツの不完全履行の理論はまだ未熟であり、各国もそのような規定を欠いていたため、我が国がそれらの先を越して、不完全給付について規定するわけにはいかない。②227 条によると、完全な給付をしない場合に、裁判所に対して強制執行を求めるが、不完全給付を追完できない場合に、裁判所に対して強制執行を求めることができないため、227 条にいう完全な給付をしないというのは不完全給付ではない。③227 条にいう「給付をしない」というのは給付遅延のことである⁶⁶。同条にいう「完全な給付をしない」とい

⁶⁰ 我妻栄『債権総論 (民法講義 IV)』(岩波書店、1965 年) 99 頁。

⁶¹ 岡松参太郎「所謂『積極的債権侵害』ヲ論ス」法学新報 16 卷 1 号 (1906 年 1 月) 60 頁。

⁶² 岡松 前掲注 61 62 頁。

⁶³ 姚志明 前掲注 37 28-30 頁、陳自強 前掲注 40 41-42 頁。

⁶⁴ 陳自強 前掲注 40 43-44 頁。

⁶⁵ 銭国成「不完全給付與物之瑕疵担保責任」法令月刊 29 卷 4 期 (1978 年 4 月) 3 頁。

⁶⁶ 我妻 前掲注 60 219 頁においても同じ見解が示されている。

うのを不完全給付と解釈すれば、同じ条文に二つの類型が生じる不適切な状況になる。④完全な給付をしないというのは、すべての給付をしないということであるため、不完全給付の意味とは異なる。

後者もいくつかの理由に基づいて、支持されていた。例えば、鄭玉波教授⁶⁷は、以下のように説明していた。①文面上、不完全給付は「質」の問題であり、質に対しては「完全」と「不完全」という用語を使う。債務者が完全な給付義務に違反した場合とは、完全な給付をしないということである。②条文の位置からみれば、もし完全な給付をしないことを一部遅延と解釈すれば、229 条以下の給付遅延の規定と重なる。③起草者の史尚寛教授と胡長青教授も後者の見解を支持していた。しかも、史尚寛教授は、1922 年にドイツに留学した際に、1902 年にシュタンプが提唱した不完全理論について耳にしていたと推察される。1927 年の帰国後、1929 年の立法当時に、この理論を取り入れた可能性は高いのではないかと考えられる。

以上にみられるのは、改正前債編には不完全給付という債務不履行の類型は存在していたが、学説上争いになっていたのは、民法上不完全給付の根拠となる条文があるか否かという点のみである。両説ともに強固な立論であったが、1999 年の債編改正によって、不完全給付の概念は明文で規定され、この争いは解消された。

3、瑕疵担保責任と不完全給付責任との関係

上述のように、台湾においては、不完全給付という債務不履行の類型が存在することについて異論はなかったが、瑕疵担保責任との適用関係についてはいくつかの異なる見解⁶⁸が存在する。

まず、瑕疵担保責任と不完全給付責任とは併存するという見解（以下、請求権自由競合説）がある。瑕疵担保責任と債務不履行責任とは制度上の構成は異なるが、それぞれによって権利が同時に発生する場合に、それらの権利が競合すると考える立場である。例えば、売主が品質について保証をし、契約成立から引渡しにかけて売主の過失により瑕疵が発生した場合、売主は、同時に品質保証の瑕疵担保責任及び債務不履行責任を負う。したがって、買主は、代金減額請求のほか、品質保証責任に基づく損害賠償請求、又は不完全給付責任に基づく損害賠償請求を行うことができる⁶⁹。なお、請求権自由競合説においては、特定物売買の場合に、瑕疵が契約成立時に存在したとしても、売主は、当該特定物を引き渡せば、債務の本旨に従う履行を行ったことになるため、瑕疵担保責任のみを負う。瑕疵が契約成立後に発生した場合には、不完全な給付となることになる。この場合に、売主は、不完全給付責任のみならず、

⁶⁷ 鄭玉波「論不為給付與不為完全給付」民商法問題研究(二)（鄭玉波、1979 年）24-27 頁。

⁶⁸ 学説の分類は、姚志明 前掲注 39 を参照。

⁶⁹ 邱聰智 前掲注 34 141-143 頁。

台民 354 条及び 373 条により瑕疵担保責任も負うため、不完全給付責任と瑕疵担保責任とに基づく請求権の競合が発生する⁷⁰と説明される。

また、瑕疵担保責任と不完全給付責任は併存するが、不完全給付責任は瑕疵担保責任の規定によって影響されるという見解(以下、請求権相互影響説)がある。この説に関連して、修補請求の規定がない物の瑕疵担保責任については、不完全給付責任に基づく修補請求をすることができるとする一般原則を排除すべきであるという見解⁷¹がある。不完全給付責任は、瑕疵担保責任について定められた検査義務の規定及び時効の規定に影響されるという見解⁷²もある。すなわち、買主は、瑕疵担保責任による検査義務(台民 356 条)を果たさなかった場合に、瑕疵担保責任だけでなく、不完全給付責任に基づく請求もすることができなくなる。不完全給付責任に基づく請求権の行使期間も瑕疵担保責任の規定(台民 365 条)に従うこととなる。

さらに、売買における瑕疵担保責任の規定は、不完全給付責任の特別規定であるため、瑕疵担保責任と不完全給付責任とは併存しないという見解(以下、法条競合説)⁷³がある。この説によれば、瑕疵担保責任の性質は履行説であり、売主が価値の瑕疵、用途の瑕疵又は品質の瑕疵ある物を買主に引き渡せば、債務の本旨に従わない給付となる。瑕疵担保責任の規定は、債務の本旨に従わない給付に対する特別規定である。したがって、瑕疵担保責任の規定が優先的に適用される。その他、瑕疵担保責任の領域に属さない場合(特に従給付義務による瑕疵給付又は 360 条以外の告知義務や説明義務などの違反)は、不完全給付責任の規定による。

瑕疵担保責任と不完全給付責任との関係については諸説あるが、通説は請求権自由競合説であると言われている。

第 2 項 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

上記のように、1999 年債編改正以前には、不完全給付責任を規定する条文があるか否かについて争いがあった。しかし、不完全給付という債務不履行の類型は、実務上既に認められていた。最高法院は、民事庭会議の決議⁷⁴を通じて、売主による不完全給付という債務不履行の類型を明確に認めていた。そ

⁷⁰ 孫森焱「論不完全給付」法官協會雜誌 2 期 1 卷(2000 年 6 月) 15-16 頁。同じ見解は、錢国成 前掲注 57 61-62 頁、黃上峰 前掲注 40 12-15 頁を参照。

⁷¹ 王澤鑑 前掲注 39 138-139 頁。

⁷² 詹森林「不完全給付—最高法院決議與判決之發展—」台灣本土法學 34 期(2002 年 5 月) 36-49 頁。

⁷³ 姚志明 前掲注 39 208-214 頁。

⁷⁴ 最高法院において、民事訴訟と刑事訴訟事件の審判を行なうため、民事庭及び刑事庭が設置される(法院組織法 51 条)。民刑事各庭は、法令の見解を統一するため、最高法院の院長の召集により、民事庭会議、刑事庭会議又は民刑事庭総会会議を開き、決議する(最高法院処務規程 32 条)。最高法院の民刑事庭会議決議は、最高

れは、最高法院 77 年(1988 年)度第 7 次民事庭会議決議(以下、最高法院 77 年 7 次決議)である。その内容は、次のとおである。

「売主は、引き渡した売買の目的物について瑕疵担保責任を負う場合に、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場合に、瑕疵担保責任のほか、不完全給付の責任を負う。一、売主が瑕疵担保責任を負い、買主が 360 条の規定に基づく不履行の損害賠償の請求あるいは 364 条の規定に基づく瑕疵なき物の引渡しの請求を主張するならば、売主がその給付をするまでに、買主は同時履行抗弁権を行使することができる。二、売主が不完全給付の債務不履行責任を負う場合に、買主は 226 条 2 項の規定(筆者:一部給付不能)を類推適用し、損害賠償を請求できる。また、給付遅滞の法則を類推適用し、追完又は損害賠償を請求できる。その際には民法 264 条の規定も適用する。種類債務が特定された際に、瑕疵が存在した場合に、売主は瑕疵担保責任のほか、不完全給付の債務不履行責任も負う。」

この最高法院決議の見解は、1999 年債権法改正において、227 条に完全に取り入れられた。この決議は、瑕疵担保責任と不完全給付責任との適用関係について見解を述べたものである。すなわち、「瑕疵が契約成立後に発生し、かつ、売主に帰責事由がある場合に、瑕疵担保責任のほか、不完全給付の責任を負う」。両者の適用関係については、最高法院の最近の判決(最高法院 100 年(2011)年台上字 1468 号)によって、さらに、明確な見解が示されている。すなわち、「売主は、引き渡した売買の目的物について瑕疵担保責任を負う場合に、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場合に、瑕疵担保責任のほか、不完全給付の責任を負う。この際に、瑕疵担保責任と不完全給付の債務不履行責任とは請求権競合の関係にあり、当事者は、選択して権利を行使することができる」。この最高法院 77 年 7 次決議も 2011 年判決も、前記の請求権自由競合説と同じ見解であると思われる。

しかし、この最高法院 77 年 7 次決議は、契約成立前に瑕疵が発生し、売主にも帰責事由がある場合に、売主が不完全給付責任を負うかについて言及していない。裁判例においては、契約成立前に発生した瑕疵について、売主が不完全給付責任を負うか否かについて、見解が分かれている。本稿で取り上げた裁判例のうち、例えば、泳源会社公道事件(L【1】)は、この決議の見解に影響された例である。

これは建築用地の売買契約に関する事件であるが、原審において買主 Y の売主 X に対する不完全給付責任の主張が斟酌されなかったため、最高法院が原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。

この最高法院判決に対して、差戻審(一)は、「X に債務不完全履行の責任を負わせるには、物の瑕疵が契約成立後、危険の移転の前に発生し、X の帰責事由によりそれが発生する場合に限る」とし、この事案の瑕疵は契約成立前に発生しており、X に責めに帰すべき事由がないため、X の不完全給付責任を否定した。これに対して、最高法院は「本件土地が販売される前に、既に非建築用地に変更され、X が建築

法院の法律見解であり、下級審法院に対して、一定の影響力がある。

用地として Y に売ったならば、その給付の内容は債務の本旨に従ったものであるのか、そして、Y が不完全給付による損害の賠償を請求できないかは疑わしい」という趣旨により、再度、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。つまり、最高法院は、契約成立前に瑕疵が発生した場合に、一般債務不履行の不完全給付責任が成立する余地があると示している。

この最高法院判決に対して、差戻審(二)は、最高法院 77 年 7 次決議を引用して、「X が引き渡した物について瑕疵担保責任を負う場合に、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れば、売主が瑕疵担保責任のほか、不完全給付の債務不履行責任も負う。…本件土地は販売される前に建築用地ではなくなったにもかかわらず、X は建築用地として Y に売却したため、X が行った給付は明らかに債務の本旨に従っていない。最高法院の差戻しの趣旨に鑑みれば、Y は不完全給付による損害の賠償を請求できる」としている。これに対して、最高法院は、「原審は、Y が不完全給付に基づき X に対して損害賠償を請求するには、物の瑕疵が契約成立後に発生し、かつ、X に帰責事由がある場合を要件としつつ、一方、本件土地は両当事者が契約を締結する前に非建築用地に変更され、X が建築用地として販売することができなかったため、X に不完全給付の損害賠償責任を負わせるべきであると判断した。しかし、これは、X が不完全給付の損害賠償責任を負うかどうかに関わり、原審は判決理由の矛盾の違法を免れない」と指摘した。

この高等法院と最高法院とのやりとりをみれば、裁判所は、一応、売主に対して債務の本旨に従った給付をする義務を認めたが、最高法院 77 年 7 次決議の影響を受け、瑕疵の発生時点により、不完全給付責任の成否を決すると述べたことになる。

最高法院 77 年 7 次決議に従い、瑕疵が契約成立前に発生する場合に売主の不完全給付責任を否定する裁判例は、数多く存在する。L【8】彰化 U ターンレイン事件の一審と差戻審は、不完全給付について、最高法院 77 年 7 次決議を明示的に引用し、不完全給付責任は契約成立後、売主に帰責事由がある場合に認められるものであり、契約成立時の状態のまま物を引き渡せば履行が完了し、不完全給付にはならないと説明する。そして、私道は契約成立時に既に本件土地に存在したため、不完全給付責任は認められないとした。

そのほか、L【4】紐約客花園駐車場事件判決(一審)、L【6】台北国民住宅事件判決(一審)、L【20】宜蘭地方法院 95 年訴字 20 号判決、L【17】經濟部工業局廢棄物事件判決(二審)、B2-【2】桃園県海砂屋事件判決(二審)、B2-【17】台北県汐止海砂屋事件判決(二審)、B2-【41】士林地方法院 91 年訴字 1370 号判決、B4-【3】皇翔建設 SPA 事件判決(差戻審(一))は、同じく、瑕疵が契約成立前に発生したために、売主の不完全給付責任を否定した例である。

また、最高法院 77 年 7 次決議と直接には関連しないが、契約成立前に発生した瑕疵が原始的一部不能とされ、不完全給付責任は契約成立前には給付が可能であり、後発的に給付が債務の本旨に従わな

かったという問題を扱うものであることから、これを否定した B4-【2】薇閣美地温泉事件の最高法院判決がある。

しかし、B1-【10】総瑩建設床亀裂事件、B1-【41】聯智建設事件では、目的物である建物が未完成物件であるため、瑕疵の発生が契約成立後であるとされ、不完全給付責任が認められている。このように、同じ建物の事案であるのに、未完成物件と完成物件とにより、不完全給付責任の成否に関する判断が異なる例がみられる。

一方、最近の判決の中には、「最高法院 77 年 7 次決議は、あくまでも契約成立後に瑕疵が発生し、かつ、売主に帰責事由がある場合に、売主が瑕疵担保責任を負うだけでなく、不完全給付責任も負うという趣旨であり、契約成立前に瑕疵が発生した場合は当該決議の射程外である」と解釈する裁判例も多くみられる。

台北国民住宅事件(L【6】)の二審は、最高法院 77 年 7 次決議に対して、「瑕疵が契約成立前に発生する場合は、当該決議が扱う範疇ではないため、反対解釈することができない。すなわち、売主が物の瑕疵担保責任を負う場合に、瑕疵が契約成立前に発生すれば、不完全給付の債務不履行責任を負わないと認めることができない」とした。当該事案の最高法院もその見解を支持し、さらに、「売買の目的物が特定物であるならば、契約成立前に、瑕疵が発生し、売主が故意又は過失により買主に瑕疵を告知せず、買主がその不知により、目的物を購入した場合に、売主の給付は債務の本旨に従わず、不完全給付責任を負うべきである」と説明した。

また、經濟部工業局廃棄物事件(L【17】)の一審(高雄地方法院 100 年重上字 251 号)は、次のような見解を示している。「不完全給付損害賠償責任制度の立法目的は、瑕疵担保責任制度の不足を補うことにある。つまり、債権者の利益をよりいっそう保護することによって、債権者の権利の完全性が債務者の契約上の給付義務により侵害されないという目的である。これをみれば、売主に瑕疵のない物を給付する義務があることがわかる。したがって、売主が帰責事由によって瑕疵のある物を引き渡した場合、その物が有すべき価値、通常の用途又は契約上の用途を欠いている(著者:給付が不完全である)といわざるをえない。社会通念及び取引習慣により、その給付の内容が当事者の契約の本旨に適合すると言えないのである。瑕疵の存在又は発生の時点によって、責任を異にすべきではない。したがって、物の瑕疵が契約成立の前に発生しても、売主に帰責事由があれば、不完全給付の債務不履行の損害賠償責任を負うべきである。すなわち、瑕疵が追完できる場合に、買主は 231 条 1 項の規定によって、追完する前に発生した損害を請求できる。追完しても買主に利益がない場合に、買主は 232 条によって、追完を拒絶し、不履行による損害賠償を請求できる」。

そのほか、同じ見解をとる裁判例として、L【3】桃園県越境事件判決、L【13】南投地方法院 102 年投簡字 361 号判決、L【14】金隆興会社汚染土地事件判決、B1-【19】永慶房屋水漏れと鉄筋露出事件判決、

B1-【25】柏徳建設水漏れ事件判決、B1-【28】連億建設水漏れ事件判決、B4-【5】高雄階段高度不足事件判決、B4-【36】台中地方法院 97 年訴字 12 号判決が挙げられる。

このように、裁判実務では、最高法院 77 年 7 次決議の影響を受け、瑕疵の発生時点によって不完全給付責任が成立するか否かという問題は、いまだに決着していない状態にあると思われる。前述した瑕疵担保責任と不完全給付責任との関係に関する通説である請求権自由競合説には、最高法院 77 年 7 次決議と同じ説明がみられる。しかし、建物売買の場合に、未完成物件と完成物件とで、瑕疵の発生時点によって異なる結果になることは不適切であると考えられる。したがって、最近では、瑕疵の発生時点により不完全給付責任の成立が左右される見解に批判的な見解⁷⁵が有力となっている。最高法院 77 年 7 次決議は、目的物(特定物)に瑕疵がある場合、売主に瑕疵担保責任のみならず、不完全給付責任をも負わせる余地があるとする点は、重要な意義をもつと思われる。

第 3 節 裁判例の分析

第 1 項 裁判例の概観

(別添 2 の裁判例集を参照)

本稿は、損害賠償における損害項目に着目して分析を行なうため、裁判例は事案の類型ごとに並べることとする。また、近年の裁判例の傾向に着目するため、ここ 20 年(1999 年以降)の裁判例(下級審判決を含む)を網羅的に収集することとする。裁判例は、台湾における法学データベース、司法院の法学資料検索系統(<http://jirs.judicial.gov.tw/Index.htm>)及び法源法律網(<http://www.lawbank.com.tw>)をもとに収集したものである。検索キーワードは、「不動産」、「土地」、「建物」、「瑕疵担保」、「減少価金」、「損害賠償」、「不完全給付」、「加害給付」、「最高法院 77 年第 7 次民事庭會議決議(一)」、「最高法院 77 年第 9 次民事庭會議決議(一)」である。

⁷⁵ 詹森林「不完全給付與物之瑕疵担保之實務發展：從最高法院七十七年度第七次到九十六年度第八次民事庭會議決議」臺大法學論叢 第 39 卷第 3 期(2010 年 9 月) 80 頁-82 頁、陳自強『契約違反與履行請求』元照出版公司(2015 年 9 月) 120 頁-121 頁、陳自強「台湾における不完全給付-日本の学説の盲従」法学新報 120 卷 3-4 号(2013 年 8 月) 280 頁参照。蔡晶瑩等「不完全給付與物之瑕疵担保規定之適用關係-民法研討会第五十五次研討会會議記錄」法学叢刊 218 号(2010 年 4 月) 173-175 頁。

第2項 責任成立の要件-瑕疵の判断

瑕疵担保責任及び不完全給付責任が成立するには、まず、目的物に瑕疵があるか否かを判断しなければならない。台湾法では、台民 354 条において、瑕疵に関するいくつかの類型がある。それは、同条 1 項による価値減損若しくは喪失の瑕疵(以下、価値の瑕疵)、用途減損若しくは滅失の瑕疵(以下、用途の瑕疵)である。用途の瑕疵は、さらに、通常の用途と契約に予定された用途とに分けらる。通常用途の瑕疵と価値の瑕疵が客観的瑕疵にあたり、契約に予定された用途の瑕疵は、主観的瑕疵にあたる。さらに、同条 2 項は品質についての保証責任に関する規定である。

実務上、瑕疵の判断をめぐり、二つの判例⁷⁶がある。まず、最高法院 49 年(1960 年)台上 376 号判例(以下、1960 年判例)である。買主が建物建築の目的で土地を購入したが、その後の確認によって、当該土地が都市計画による運河の埠頭用地であるため、建築用地としては使用できないことが判明した事案である。「Y(売主)が X(買主)に売った土地(以下、本件土地)は、建築用地として登記されていた。民法 354 条 1 項の規定により、Y は、同法 373 条によってその物の危険が買主に移転した際に、その物に価値の喪失若しくは減少の瑕疵、又は通常若しくは契約に予定された用途の滅失若しくは減少の瑕疵がないことを担保する責任がある。本件土地は、引渡しの前に既に運河の埠頭用地であり、都市計画によって建物を建築することができず、通常の用途が減少しただけではなく、経済的価値も減少した」ため、売主の瑕疵担保責任を認めた。

もう一つは、最高法院 73 年(1984 年)台上 1173 号の判例(以下、1984 年判例)である。買主が営業のために店舗を購入したが、営業できる店舗の一部が公共空間(騎楼)となっているために、営業するために予定していた面積が足りなくなった事案である。原審が「引き渡した建物に価値の減損がないため、買主の代金減額請求を否定する」としたのに対して、最高法院は「物の瑕疵は、物に存在する欠点をいう。通常取引観念、又は当事者の約束により、物の有すべき用途、価値あるいは品質を欠く場合に、瑕疵があるといい、物理上のものだけに限らない。売った特定物が数量の不足により、価値、用途あるいは品質を欠く場合にも、同じである」とした。これは、価値と用途に影響することを考慮しなかった原審の判断を批判したものである。

1960 年判例と 1984 年判例は、価値の瑕疵と用途の瑕疵について判断を行っているが、瑕疵を判断する際に、どちらも主観的瑕疵概念と客観的瑕疵概念⁷⁷を総合的に斟酌しているといえる。下級審の裁判例も、ほとんど同様の基準によって瑕疵の存在を判断している。以下では、民法 354 条における価

⁷⁶ 台湾において、判例とは毎年、最高法院に選ばれた、拘束力がある判決を指す。

⁷⁷ 日本民法においては、台湾法のように瑕疵の種類が規定されていないため、主観的瑕疵概念と客観的瑕疵概念とに分けられている。本稿は、この分類が台湾法の分類と対照しやすいために、ここで一言述べるにとどめる。以降では、台湾法の分類によって分析を行う。

値の瑕疵、用途の瑕疵に関する裁判例を検討し、不動産売買における瑕疵の判断がどのように行われるかを分析する。以下、土地と建物とに分け、さらに事案の類型ごとに分けて裁判例を検討する。

第1款 土地

1、法律規定による土地の制限の瑕疵

ここで取り上げるのは、法律などの規定によって土地の使用が制限される事案である。このような事案では、公的な規制によって土地の使用が制限され、経済的価値又は用途を損なう場合が多い。それにより、瑕疵が認められる傾向がある。

(1) 公道の指定による制限

1960 年判例の事実と類似したいくつかの裁判例がある。それらは、購入した土地の一部が公共用地として指定されている事案であり、泳源会社公道事件(L【1】)と朝日不動産公道事件(L【2】)がある。L【1】の最高法院(最高法院 88 年(1999 年)台上字 697 号判決)は、原審の瑕疵認定を肯定した。つまり、「本件土地は引渡しの前に道路用地に指定され、Y(買主)が購入した土地の使用は制限される。したがって、本件土地の通常の用途あるいは経済的価値が減少し、物の瑕疵を認定することができる」。また、L【2】の高等法院(台湾高等法院 102 年上字 1079 号判決)は、一審(新北地方法院 101 年(2012 年)訴字 1347 号判決)の判断を受け入れ、次のように述べた。「本件土地の登記謄本には用途が『建』と書かれている。一般的な取引観念によれば、それが建築用地として使用できなければ通常の用途を備えているとはいえない。都市計画法によれば、本件土地は使用の用途が制限されただけでなく、将来のいつかの時点で政府に収用される可能性も残っている。建築用地として通常の使用が相当に制限されるため、通常の用途が減少するといわざるをえない。また、物の価値には利用価値(物の使用の価値)と交換価値がある(物の市場の価値)。もし、その用途が制限されたならば、一般の取引市場の状況を鑑み、交換価値も必ず影響を受ける」。

また、土地の一部が公的機関の管理する土地となり、土地の上に存在する建物は取り壊されるおそれがある場合に、瑕疵があると認定される事案がある。桃園県越境事件(L【3】)である。この事件の一審(桃園地方法院 97 年(2008 年)訴字 1480 号判決)は、「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。しかも、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。

(2) 駐車場の利用制限

購入した建物の駐車スペースの面積、位置等は契約の約定と一致したが、駐車場の車道の幅が短縮されたため、瑕疵があると認定される事案がある。紐約客花園駐車場面積事件(L【4】)である。その事件の一審(桃園地方法院 92 年(2003 年)訴字 1806 号判決)は、「X ら(買主)は、駐車スペースの面積、位置等が契約の約定に適合したため、これを購入した。1992、1993 年からの 10 年間に、X らは法定面積不足により損害を被ったと言いつたしなかつたため、通常の用途が減少するとはいえない。したがって、瑕疵を認めない」と判断した。

しかし、同事件の二審(台湾高等法院 97 年(2008 年)上字 1086 号判決)は、車道幅の短縮に対して、「建築法規によれば、X らは課金、使用停止の命令を受けるおそれがある。行政機関の処罰権がなくなつても⁷⁸、買主らが本件駐車場を転売する際に、規定に適合する駐車場の価値より低いため、本件駐車場には通常の用途が減損し、経済的価値も低減する瑕疵があるといわざるをえない」とした。

また、大世紀花園広場駐車場使用制限事件(L【5】)も類似の事件である。ここでは、勝手に仕様を変更し、駐車スペースを違法に増設した物を売つた売主は、瑕疵担保責任を負うとされた。その目的物の所有者又は使用者が建築法 90 条により強制執行を受けるため、当該目的物の通常の用途が減少するだけではなく、経済的価値も減少しているとして、瑕疵が肯定されている。

(3) 契約に予定された用途を欠く瑕疵の事案

法律の規定によって制限を受ける、という客観的な事実から、価値又は通常用途の瑕疵を判断するだけではなく、契約書の解釈や当事者の職業を勘案した上で、法令の制限が瑕疵にあたると判断する事例もある。

まず、契約書に明らかに規定されていないが、契約に予定された用途を備えていないと解釈されたために、瑕疵が認定される事案がある。購入した土地の一部が、建築許可申請を受けた行政機関から、隣の土地に必要な道路使用空間となつてゐると告知され、本来の建設計画が変更させられた彰化 U ターンレイン事件(L【8】)である。一審(台湾彰化地方法院 94 年(2005 年)訴字 413 号)は、「本件土地に私道が存在することにより、X(買主)は本来建築する予定であつた土地の利用ができなくなり、契約に予定された用途が減少し、本件土地の経済的価値も減少する」とした。

⁷⁸ 本件において、X らは 2003 年中に桃園県役所による、期限中に改善するという行政処分に対して、行政申し立てを行つた。結局、その行政処分は取り消された。

また、売主の職業から判断を行った L【11】苗栗高速道路用地事件の二審は、「建築用地の用途は建物を建築することであり、そのことはこのような土地が他の土地の値段より高い理由となる。目的物である土地に建築できない場合には、通常の用途又は経済的価値が下がる。Y(売主)は建設業者であり、当該土地を買う目的が建物を建てることにあることは予見しうる。しかし、当該土地が高速道路用地に計画されているため、建築に供することができない。したがって、通常の用途が減少しているといわざるをえない」として、瑕疵を肯定した。

さらに、上記の L【2】の事件では、裁判所は、契約書に添付された不動産現状説明書に「土地は政府が予定している収用地域内にない」と記載された文言から、「本件土地が政府の収用土地ではないと保証したにもかかわらず、結局、その一部が道路用地であるため、契約に予定された用途及び保証した品質を欠く」として、瑕疵を認定した。

(4) 瑕疵を否定する事案

一方、目的物である土地の価値が減少するとはいえないために、瑕疵を否定する L【12】台東道路用地事件のような例もある。売主からの残代金支払請求に対して、買主が、目的物の一部が道路用地であると指定されることが価値の瑕疵にあたると主張し、代金減額(残代金の大部分)を求め、全残代金の支払いを拒否した事案である。最高法院(最高法院 88 年(1999 年)台上字 1458 号)は、差戻審(三)(台湾高等法院花蓮分院 86 年(1997 年)上更(三)字 21 号)の判断を支持した。差戻審(三)は、「建築として使用できる土地の一部が道路用地になる場合には、その部分の土地の経済的価値(価格)は下がるが、その他の道路用地でない土地(道路の横にある土地)の価値は上がる。道路用地とされた土地が政府により実際に収用される際に、政府は土地所有者の損失を抑えるために、公示価格を上げ、補償金を与える形をとって収用する。これは周知の事実である…2179 号の土地(筆者:目的物である土地の一部)1187m²が道路用地と指定されると、当該部分の土地の取引価格は減損するが、その他の土地の取引価値は、より良い立地となるため、上がっている。したがって、目的物の全体的な経済的価値が、その指定により影響されとは言えない」(その後の鑑定結果も同じである)として、瑕疵を否定した。

(5) 小括

目的物である土地が、法律により利用の制限を受けた場合、多くは土地の用途、特に取引の価値がその影響を受ける。裁判所は法律による制限がある目的物に対して、土地の利用価値又は用途の減損、契約の目的、さらに当事者の職業などを斟酌して、瑕疵の判断を行っている。

2、土壤汚染又は埋設物に関する瑕疵

汚染された土地又は廃棄物が埋蔵された土地に関わる取引は、比較的新しい問題であるが、既にいくつかの判決がある。この問題に関する裁判例のうち、不完全給付又は品質の保証によって売主の責任が認められるものがほとんどであるが、瑕疵の判断に関わる判決も数例ある。

(1) 廃棄物の埋設

まず、地下に廃棄物などが埋蔵されているために価値の瑕疵と用途の瑕疵にあたるとして、瑕疵を認定するものがある。經濟部工業局廃棄物事件(L【17】)において、二審(台湾高等法院高雄分院 100 年(2011 年)重上字 10 号)は、「本件において、Y(売主)は 2007 年 12 月 31 日に、X(買主)に土地の所有権を移転した。その時から、Y は本件土地に価値の瑕疵又は用途の瑕疵がないことを担保すべきである。しかし、X は 2008 年 7 月上旬、工場を建設するために本件土地を掘った際、本件土地の地下に大量のゴミ、廃棄物、アスファルトの残留物等を発見した。さらに 2 メートル掘り下げると他にも廃棄物が発見された。このような廃棄物は一般事業廃棄物(コード R-0503 営建)であり、廃棄物処理法 28 条 1 項 3 款によれば、管轄行政機関が認定した廃棄物清掃業者に依頼して、清掃、処理しなければならない。したがって、Y が引き渡した土地には瑕疵があると認める。Y は本件の廃棄物が X の工場建設の目的に影響しないため、瑕疵がないと主張した。しかし、廃棄物処理法 71 条の規定によると、土地の所有者には廃棄物を清掃する義務があり、それに反する場合には、罰則又は代執行の費用の徴収が課される。両当事者は、本件の廃棄物が本件契約締結の前に、既に存在したことについて争わないため、本件土地は土地の通常の使用を欠いていると判断できる」とした。廃棄物などが土地に埋設されているこのような場合、土地の価値は必ずしも下落するわけではないが、買主は廃棄物の清掃によってさらに負担を受けるため、通常の使用を満たさない瑕疵と判断されたのである。

(2) 嫌悪施設の埋設

目的物である土地に嫌悪施設が埋設されている場合に、瑕疵があると認定する事案がある。台南土地浄化槽事件(L【19】)は、Y(買主)が強制競売により農牧用地である土地を購入したが、その後、土地を掘削する際に、浄化槽が設置されていることを発見した事案である。Y は、X(売主)の代金請求に対して、上記の状況を瑕疵として主張し、代金減額を請求した。裁判所は、「売買の目的物である不動産に嫌悪

施設、例えば、生命安全を害する電波塔、ガソリンスタンド、下水処理施設、浄化槽など」がある場合に、「当該不動産の価値は市場価値から乖離し、当該不動産の価値は影響を受ける。したがって、Y は当該不動産に瑕疵があると主張できる」と述べる。

また、宜蘭地方法院 95 年(2006 年)訴字 20 号(L【20】)は、X(買主)は競売により土地を購入したが、その土地の下に U 型溝状物及び浄化槽を発見した事案である。X は Y(売主)に対して代金減額を請求した。裁判所は、土地に上記の物があるため、「実際に、当該土地の完全な使用利益が妨げ、土地の客観的価値と、完全な使用利益との間に差が生じる。また、X が当初当該土地を購入するときに期待する通常の用途とは異なる。したがって、物の瑕疵がある」とした。

(3) 小括

上記のように、土地に埋設物がある場合には土地の使用が妨げられ、用途も低下する。また、埋設されている物が、嫌悪施設である場合には、土地の市場価値が影響を受けることもある。このような場合に、瑕疵があるとされる傾向にある。

第 2 款 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。物理的な損傷は、具体的に、傾斜(広合建設柱ずれ事件(B1-【1】)～台北地方法院 94 年訴 6227 号(B1-【9】)の事案)、亀裂(総瑩建設床亀裂事件(B1-【10】)～高雄地方法院 101 年訴 785 号(B1-【13】))、水漏れ(和成欣業亀裂水漏れ等事件(B1-【14】))、構造の強度不足(知見構造強度不足事件(B1-【31】)～新北地方法院 97 年重訴字 547 号(B1-【34】))、シロアリ(桃園虫による侵食事件(B1-【35】)、板橋シロアリ事件(B1-【36】))、設備の不具合(総瑩建設排水不良事件 B1-【37】)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。

(1) 傾斜

まず、傾斜の事案について検討する。B1-【1】の差戻審(一)(台湾高等法院 92 年(2003 年)重上更(一)字 24 号)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用途は、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、Y1 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された。しかし、上告審(最高法院 95 年(2006 年)台上字 625 号)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、用途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。差戻審の高等法院は、住居に適しない場合、用途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、用途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、建物の傾斜にして、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】の一審(台北地方法院 98 年(2009 年)訴字 678 号判決)は、「囑託の鑑定によれば、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、通常の用途の減少が発生した」とした。そして、B1-【4】の二審は、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、通常用途の減少の瑕疵があると認定できるとして、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。

そして、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、価値の瑕疵を認める事案がある。B1-【5】の二審は、目的物である建物に傾斜があると断定されたため、瑕疵が認められ、それは重要でないとはいえないとして、次のように判断した。「当該建物の主な機能は、居住に供するだけでなく、資産として、重要な交換価値を持つことにある。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。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、傾斜により構造の安全性は直ちに影響されないが、交換価値の減少に着目して瑕疵があると判断した判決には、B1-【6】、B1-【7】、B1-【8】がある。

(2) 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】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、

通常の用途に影響するとされ、物の瑕疵があると判断されている。B1-【13】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、取引の価値及び用途が減少するため、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、基泰建設水漏れ事件(B1-【15】) 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…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)183 号)は、次の理由により、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 は修補すると言い出したが、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、通常の使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とした。

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、通常の使用が減少し、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、物の瑕疵を肯定する(B1-【18】、B1-【19】、B1-【20】、B1-【21】、B1-【22】、B1-【23】、B1-【25】、B1-【26】、B1-【28】)。

(3) 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。その場合、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。知見構造強度不足事件(B1-【31】)の一審判決(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ものを)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。

(4) 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、瑕疵があるとされた春之樹水道事件(B1-【38】)の一审(台湾高雄地方法院 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用途及び品質を備え、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、建物の取引価値が影響されたため、瑕疵が認められた板橋シロアリ事件(B1-【36】)がある。

(5) 小括

住居に供する建物に関しては、前記物理上の瑕疵によって用途が減損されることが頻繁に起こる。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、住居としての使用が妨げられる場合に、通常の用途が減少し、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用途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)

海の砂をコンクリートに混ぜて使い、塩素の含量が定められた基準を超える建物(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は、国家標準⁷⁹ができた 90 年代から頻発している。国家標準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】

⁷⁹ 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査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、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。

～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。

(1) 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建てられたものである。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、塩素が国家標準を超え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】新北市板橋海砂屋事件(台湾高等法院 99 年(2010 年)上字 1187 号)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かったと判定されたとしても、慢性の腐食作用が発生し、建物の居住安全は脅かされる。それ故、『建築時』には塩素含量に関する国家標準がなかったとしても、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ることはない。その後、鑑定により、塩素含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は瑕疵ではないと主張することができない」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(通常用途の瑕疵)があると判断された。そして、B2-【2】桃園県海砂屋事件の二審は、建物が同じく 1987 年に完成した時には前記の標準はなかったが、標準ができた 1994 年以降の取引においては、この標準を適用するとした。

このように、標準ができた後に購入した建物については、国家標準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。

(2) 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。すなわち、龍騰建設海砂屋事件(B2-【7】)二審は、「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、通常の用途若しくは契約に予定された用途が減少する瑕疵があると判断できる」。この事案は、

購入した建物(合建契約⁸⁰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)、建物の建築時に、塩素が基準を超える海砂を使ったことによって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/cm²以下であると判断。建築規則は 210kg/cm²を要求する。)。

また、楊新一海砂屋事件(B2-【8】)一審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、建物の用途が損なわれており(用途の瑕疵)、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用途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、塩素含量測定の結果、建物は塩素含量が、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、新北海砂屋事件(B2-【9】)一審(台湾新北地方法院 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、建物の価値と用途もかなり減少する。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、通常用途及び価値減少の瑕疵があると認定している(B2-【2】、B2-【3】、B2-【4】、B2-【6】、B2-【7】、B2-【8】、B2-【11】、B2-【14】、B2-【17】、B2-【18】、B2-【19】、B2-【22】、B2-【23】、B2-【25】、B2-【26】、B2-【27】、B2-【28】、B2-【29】、B2-【30】、B2-【31】、B2-【34】、B2-【36】、B2-【37】、B2-【38】、B2-【40】)。

(3) 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。それ故、台北県三重海砂屋事件(B2-【5】)では、「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用途が減少

⁸⁰ 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。黄立等『民法債編各論(一)』(元照出版、2004 年 10 月) 589 頁 - 590 頁を参照。

していない」ため、瑕疵が否定されている。

(4) 小括

建物の塩素含量が国家標準を超える場合、塩素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が認定しうるとする。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用途が減損するため、価値の瑕疵又は用途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ことが必要とされる。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る場合や、ロフト(夾層)を建築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。

(1) 通常用途の瑕疵

まず、建物の一部が違法建築とされる事案である B3-【6】の二審(高等法院 91 年(2002 年)上易字 535 号)は、「通常建物の取引観念によれば、建築物が通常の用途を備えるとは、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、当該建築物に通常の用途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、建物の庭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。

(2) 契約に予定された用途の瑕疵

物件の広告にロフトを建て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、そのことを含んだ上で買主は契約を締結した。その後、買主が実際にロフトを建てようとした際に違法

であるとされた事案がある。新吉陽夾層屋事件(B3-【1】)、新富陽夾層屋事件(B3-【2】)、環泥建設夾層屋事件(B3-【3】)である。これらの事案における高等法院の判断をまとめると、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。売主はロフトを建てることの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用途がないという瑕疵がある。

また、違法な増築の事案(B3-【4】新北市違法建築事件、B3-【5】台北違法建築事件)で、裁判所は、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、売主は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。

(3) 小括

使用制限の事案において違法建築とされる部分は、一般的な使用が損なわれる場合に通常用途の瑕疵が認定されている。しかし、一般的な使用より高い用途が求められる場合、例えば、ロフトを建てることのできる建物、増築物を使用することのできる建物の取引では、瑕疵の判断は、それらの用途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、建物の住居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ていない場合、嫌悪施設が近所に設置される場合や、購入したマンションで自殺などの事故が発生した場合、快適な住居の環境を得られないことがある。

(1) 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について争う事例がある。皇翔建設 SPA 事件(B4-【3】)では、プール、スパ(SPA)などの共用施設が付属しており、最高の生活機能を味わう等の広告によって宣伝されたが、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例である。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。一審と二審はXら(買主)の請求を否定したが、最高法院は、「プールには使用許可がないため、利用できないことからみれば、建物がそれにより、価値又は用途が減少し、瑕疵となるか又は不完全給付となるかについて、さらに斟酌する必要がある」として、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。しかし、差戻審は、「本件契約書によって、プールに関しては、使用許可の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、契約に予定された用途を満たした物をXらに引き渡したといえる」ため、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、住宅も水漏れが発生した事案がある(優泉小鎮温泉事件(B4-【1】))。広告では、「豊かな生態環境」、「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、以降のことが予測できない。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、契約に予定された用途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用途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、違法の増築とされ、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」と判断された事案がある(台糖公用部事件(B4-【4】))。

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。

(2) 自殺など(凶宅)

また、住居の近くに嫌悪施設⁸¹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。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、次に分析する。

⁸¹ 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、お墓、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)

I、肯定例

i、通常用途の瑕疵又は価値の瑕疵

自殺などの事件が発生したことがある事故物件は、「凶宅」とよばれている。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与え、又は通常の用途を減少させることはない。...しかし、一般的に、『凶宅』の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、瑕疵担保責任は免除できない」として、瑕疵を認定した(B4-【10】台中自殺事件 1 の二審(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」が通常用途の瑕疵又は価値の瑕疵となるかどうかの判断について、新北地方法院 100 年訴字 378 号(B4-【22】)は、具体的に 4 つの要素を提示している。それは、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。この事案においては、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、建物に通常用途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、通常用途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】、B4-【16】、B4-【18】、B4-【19】、B4-【20】、B4-【21】、B4-【22】、B4-【25】、B4-【28】、B4-【29】がある。

ii、契約に予定された用途の瑕疵

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。説明する前に、宅建業者は売主に不動産説明書への署名をさせ、説明後には買主に署名をさせ、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(不動産經紀業管理条例 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、それを斟酌するのである。

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である台北地方法院 102 年訴字 3176 号(B4-【17】)がそれである。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。裁判所はこれを斟酌し、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として認定した。

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、士林自殺事件(B4-【9】)がある。二審は、26 年前の自殺事故でありながら、「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。新北地方法院 102 年訴字 587 号(B4-【24】)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」の文言によって自殺が発生していない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件に、B4-【26】、B4-【31】がある。

II、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。台中自殺事件 2(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、用途、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、用途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 万円で売却したが、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、台中地方法院 104 年訴字 1033 号(B4-【27】)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。新竹地方法院 98 年訴字 154 号(B4-【30】)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、建物の用途、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台南工事故事件(B4-【15】)の二審は、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、用途、品質に対する減損の瑕疵がないとした。新北地方法院 103 年訴字 804 号(B4-【23】)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⁸²がある。例えば、台北市自殺事件 3(B4-【8】)である。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、最高法院に棄却された。

台中自殺事件 4(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が判明した。本件については、一審と二審

⁸² しかし、肯定例において、B4-【26】、B4-【28】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。

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かはるか前である 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、用途又は品質が低下する瑕疵はないとした。

III、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ことから、通常用途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感覚又は宗教の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。

(3) 嫌悪施設

I、通常用途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お墓が存在している場合に、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。新北市お墓事件(B4-【32】)において、一審は、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。お墓は建物の価値を減損させると鑑定では明らかにされたが、お墓による取引価値の減損が不動産の備えるべき価値、用途又は品質とどう関わるのかについては自明ではない。また、お墓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、不動産の近くにお墓がある場合には、お墓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、お墓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 がお墓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お墓による価値減損の認定には影響しない。

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。台

中汚水槽事件(B4-【33】)において、一審(台中地方法院 89 年(2000 年)訴字 2271 号)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」が嫌悪施設の一つであり、建物の価値が減損し、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、告知しなかったため、このような瑕疵に対しては担保責任を負うべきであるとした。台中地方法院 97 年(2008 年)訴字 12 号(B4-【36】)は、汚水槽や排水管などの公共施設が購入した建物の真下に設置されていた事案である。裁判所は、排水管が露出しリビングに侵入した事案である台中排水管事件(B4-【34】)の高等法院(台中高等法院消簡上 1 号)の見解を引用して、瑕疵を肯定した。「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、用途に達していないため、瑕疵を肯定する。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。Y(売主)が自分の好みだけを優先させることはできない。」本判決は同判決を踏まえ、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、北京建設トイレ位置事件(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。高等法院は、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…本件建物の用途及び価値は明らかに減少しており、物の瑕疵となる」。

II、契約に予定された用途の瑕疵

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騒音が発生した場合に瑕疵を否定した台北地方法院 103 年訴字 1824 号(B4-【37】)がある。地方法院は、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、契約に予定された用途又は品質の瑕疵があることを否定した。

(4) 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、多くの場合において、心理的な要素が不動産の価値に影響するか否かによって左右される。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がある。

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、通常用途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）の主観的な価値観から、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えない。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いため、瑕疵が否定された。

さらに、一般的に備えるべき用途、品質を超える不動産を求める場合に、その用途、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、上記の皇翔建設 SPA 事件(B4-【3】)、優泉小鎮温泉事件(B4-【1】)と騒音の台北地方法院103年訴字1824号(B4-【37】)の事案がそうである。

第3項 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⁸³に関する規定が設けられている。台民 360 条である。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 項の 226 条又は 231 条の適用）。さらに、拡大損害の賠償も請求できる（台民 227 条 2 項）。前述したように、不完全給付責任が成立する場合には、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瑕疵の認否は左右されるが、当該決議に従うとしても、瑕疵が契約成立後に発生する場合には、不完全給付責任が成立する余地がある。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、その 2 つの規定によれば、損害賠償請求権の成立には、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、契約に予定された用途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）。

第 1 款 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。桃園廃棄物除去事件（L【18】）では、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。

建物の場合、静岡建設亀裂事件（B1-【11】）では、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書か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。新竹市水漏れ事件（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に修繕すると保証する文言があり、金運金建設水漏れ事件（B1-【26】）では、建物の主要な構

⁸³ 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 前掲注 44 50-55 頁を参照。

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、それに従わない場合には、保証品質の瑕疵であるとされた。自殺の発生がないと契約書に明確に書かれていた台北市自殺事件3(B4-【8】)、士林自殺事件(B4-【9】)においては、自殺の発生が判明したため、品質保証の瑕疵であるとされた。

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 台北市有巢氏海砂屋事件(B2-【16】)

差戻審は、契約書にある品質が書かれていなかったとしても、物件の現状説明書には建物に塩素含量が国家標準を超えないことが記載されており、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。

② 新竹土地収用事件(L【9】)

一審は次のように判断した。購入した土地の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「間もなく収用、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」⁸⁴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。買主は投資目的で、「区段収用」⁸⁵の土地を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(買主)が投資するときに、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られた。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」

⁸⁴ 「一般収用」は一般的にいう「土地収用」の方法である。

⁸⁵ 「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。

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。

③ 龍騰建設海砂屋事件（B2-【7】）

最高法院は、品質の保証責任を判断しなかった原審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用途又は契約に予定した用途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）は、「…Y3ら（合建契約⁸⁶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』という文言がある。その後、Y1は龍騰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き渡したため、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Yらの保証責任を認めた。

④ 聯邦建設海砂屋とコンクリート強度不足事件（B2-【15】）

売買契約の成立は、政府の塩素含量に関する国家標準が公布される前である。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。つまり、二審は、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、主事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、主事機関が標準値を公布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、Y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」。

⑤ 台湾士林地方法院96年（2007年）訴字286号判決（B2-【28】）

この事案では、目的物である建物の塩素含量が建築技術規則建築構造編331条4項に規定され

⁸⁶ 前掲注81を参照。

る鉄筋コンクリートの $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ を超え、1998 年 6 月 25 日に改正した国家標準の $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ をも超えているが、コンクリートの強度が基準に適合し、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（海砂屋を含む）について保証したというべきであり、本件建物は基準値を超えたため、契約書の保証範囲にも入るとされた。

⑥ 新光人壽商業区事件（L【7】）

一審では、X（買主）は Y（売主）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。したがって、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 大潤発汚染土地事件（賃貸借）（L【15】）

一審は、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○○○路 138 号土地を乙（借主）に賃貸し、量販店の建設及び設備の利用に供することを目的とする」等の文言を発している。したがって、本件土地の賃貸の目的が量販店の建設及び設備の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、Y1 と Y2（貸主）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（貸主）が引き渡した土地は両当事者が約束した利用、収益の状態ではなく、通常又は契約に予定された用途の減少若しくは滅失の瑕疵があるため、X（借主）は巨額の損害を被っている。X は台民 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 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 国富建設カーテンウォール事件（B1-【40】）

本判決は製造物責任の概念⁸⁷を借用して、売主 Y の保証責任を判断した。すなわち、「商品を製

⁸⁷ 消費者保護法 7 条：「商品の設計、生産、製造を行い、又は錆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、又は錆スを提供したときに、当該商品又は錆スが当時の技術若しくは専門的な水準上に期待され

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（売主）は建築した本件建物に対して売買契約に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⁸⁸。

⑨ 士林地方法院 91 年訴字 1370 号判決（B2-【41】）

買主は、前記の B1-【40】を引用して、売主が建物に対する最も基本的な保証を負うべきであると主張したが、売主は建設会社（製造者）ではないため、その主張は否定された。

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、品質を明確に保証すると書かれている場合（L【18】、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、契約の一部になった不動産現状説明書にある品質について保証する場合に、売主の保証責任が肯定される事案（龍騰建設海砂屋事件（B2-【7】）、聯邦建設海砂屋とコンクリート強度不足事件（B2-【15】）、台湾士林地方法院 96 年訴字 286 号判決（B2-【28】））があり、また、契約の交渉においてある内容を合意する場合にも、売主の保証責任が認められる事案（台北市有巢氏海砂屋事件（B2-【16】））がある。さらに、契約の目的を探究することによって売主の品質保証を肯定する事案（新光人壽商業区事件（L【7】）、大潤発污染土地事件（賃貸借）（L【15】））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（国富建設カーテンウォール事件（B1-【40】）、士林地方法院 91 年訴字 1370 号判決（B2-【41】））。

る安全性を備えることを保証しなければならない。（1 項）

商品又は錆スが消費者の生命、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）」

⁸⁸ 最高法院は、瑕疵がある本件建物の壁がカーテンウォールであるかどうかについて疑問を持ち、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。そこで高等法院は、X（買主）の代位権を認めず、X の Y に対する請求を否定した。

第2款 瑕疵の認識に対する故意

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 泳源会社公道事件（L【1】）

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、間もなく、買主に売却し、速やかに所有権移転をしたことから、本件は一般の取引習慣とは異なり、故意に瑕疵を告げなかったと判断された。

② 新竹土地収用事件（L【9】）

契約締結の前に、売主は目的物である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ことから、故意に瑕疵を告げなかったと判断された。

③ 台中県道路占有事件（L【10】）

売主は土地の一部が既成の道路であることを既に知りつつ、土地競売の一覧表に「既成の道路は分割済み」と記し、買主に誤信させたため、故意に瑕疵を告げなかったと判断された。

④ 広合建設柱ずれ事件（B1-【1】）

瑕疵の成立を巡り、最高法院と高等法院との間で、本事案は行き来していたが、最終的に、上告審は、用途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、それ以外に次のように判断した。「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と判断するのは不当である」。つまり、最高法院は、X1 らと X2 ら（買主）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いとしないので、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 永慶房屋傾斜事件（B1-【3】）

契約締結の前に、隣地の施工により自宅に傾斜が発生し、売主はそれを一度修補したことがあるため、売主は既に瑕疵を知っていた。それにもかかわらず、契約時に示した目的物の現状説明書に、「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ため、故意の不告知が認められた。

⑥ 士林水漏れ事件（B1-【22】）

売却の依頼をする前、売主は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の説明をしたため、故意の瑕疵不告知が認められた。

⑦ 尚光建設海砂屋事件（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、適切な措置をとらず、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。したがって、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。

⑧ 総瑩建設排水不良事件（B1-【37】）

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ると考えるのが当然である。それを隠し、建物を販売したため、台民 360 条の故意に瑕疵を告げなかったことにあたる。

このように、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、売主がその瑕疵を隠して買主に告げなかったり、契約文書とは違う説明したりすることにより、故意に瑕疵を告知しなかったと認定される。

第 3 款 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、いくつかの態様がある。

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。

① 泳源会社公道事件（L【1】）

差戻審（二）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う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。

② 經濟部工業局廃棄物事件（L【17】）の事件2

一審は、「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用途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。

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。

③ 聯邦建設海砂屋とコンクリート強度不足事件（B2-【15】）

二審は、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、塩素含量に関する主事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ると主張することができない。したがって、住宅の建物に物の瑕疵があるか否かは、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。」

④ 和成欣業亀裂水漏れ等事件（B1－【14】）

建物の瑕疵が売主の施工不良により発生したと判断された。その上で、Y（売主）は訴訟が提起される前に、2回ほどX（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ためXは旧227条により、強制執行を申し出、損害賠償も請求できるとされた。この事案は、売主による施工不良があり、売主が買主の修補請求にも応じなかったため、売主に不完全給付責任を負わせたものである。

⑤ 龍騰建設海砂屋事件（B2－【7】）

差戻審（二）は、売主は、建設業者であり、売主が建てた建物の塩素含量が国家標準を超える状況が発生したため、瑕疵があると判断し、不完全給付責任を認めた。

⑥ 国泰建設構造欠陥事件（B1－【33】）

売主は建設業者であり、目的物の構造の欠陥は売主の設計変更によるものであるため、その帰責性は認められた。

⑦ 金運金建設水漏れ事件（B1－【26】）

売主は建設会社であり、施工不良によって構造の欠陥や水漏れが発生したため、売主に帰責性があると判断された。

⑧ 億福建設水漏れ事件（B1－【18】）

売主は建設業者であり、契約時に約定した内容と異なった施工によって発生した損害に対して、責任を負うと判断された。

⑨ 興洋建設水漏れ事件（B1－【27】）

売主が他の建設業者に建築を依頼した建物に、当該業者の施工不良により水漏れが発生した。売主は債務の本旨に従っておらず、不完全給付責任を負うとされた。

⑩ 連億建設水漏れ事件（B1－【28】）

水漏れは、売主の施工不良によるものであるため、売主に帰責性があり、不完全給付責任が認められた。

⑪ 桃展建設水漏れ事件（B1－【29】）

水漏れは売主の施工不良によるものであるため、売主に帰責性があり、不完全給付責任が認められた。

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を認めた事案もある。

⑫ 新竹市水漏れ事件（B1－【21】）

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。それ故、売主が不完全給付責任を負うべきであると判断された。

⑬ 桃園虫による侵食事件（B1－【35】）

契約では、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された。

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。

① 桃園県越境事件（L【3】）

二審は、「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が境界の争いが存したままに越境の建物が完成させたことに対しては、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えない」とした。

② 大世紀花園広場駐車場使用制限事件（L【5】）

二審は、「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）が変え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。

③ 台南地方法院 98 年新簡 103 号（L【21】）

「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」。

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、最高法院に、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、不完全給付責任の成立を肯定する台北国民住宅事件（L【6】）である。二審は、「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。これに対して、最高法院（最高法院 94 年（2005 年）台上 1112 号判決）は、次のことを改めて述べた。「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買った場合は、債務の本旨に従う給付を行ったとはいえない。」

一方、台北海砂屋案（B2-【21】）の最高法院は、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成立の要件と効果が異なり、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。瑕疵が売主の帰責事由により発生したときは、

売主が瑕疵を告知したか否かと瑕疵の発生とは関係がない。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」。この判決には、最高法院 77 年 7 次決議による影響がみられる。すなわち、契約成立前の瑕疵について不完全給付責任が成立しないと解釈する立場である。

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。

彰化 U ターンレイン事件 (L【8】) の二審は、台北国民住宅事件 (L【6】) の最高法院の見解を引用して、「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 の目的物に対する利用が制限されている。Y 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。

金隆興会社汚染土地事件 (L【14】) では次のように判断した。「売買目的物が特定物であり、瑕疵が契約成立する前に発生し、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する本件では、売主は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 らのうち、一人が金隆興会社 (売主) 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 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。

永慶房屋水漏れと鉄筋露出事件 (B1-【19】) 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。Y が過失により本件の瑕疵を X に告げず、X は駐車スペース付近の鉄筋露出など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。一審はこれを固有利益 (拡大損害) 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」。

隆山建設水漏れ事件（B1-【20】）の一審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」。

春之樹水道事件 B1-【39】の一審は、「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。

心理的な瑕疵がある建物（事故ある建物）の場合、売主の不完全給付責任の帰責性は、売主が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、台北市自殺事件 1（B4-【6】）、台北市自殺事件 2（B4-【7】）、台中自殺事件 3（B4-【12】）、新北地方法院 96 年訴字 1393 号（B4-【25】）、桃園地方法院 101 年訴字 150 号（B4-【26】）、台中地方法院 97 年訴字 12 号（B4-【36】）がある。

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、帰責事由があると認めるもの（L【1】、L【17】、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【3】、L【5】、L【21】）。③建物において、売主の属性を考慮し、施工不良による瑕疵が発生する場合に、売主の帰責を認めるもの（B2-【15】、B1-【14】、B2-【7】、B1-【33】、B1-【26】、B1-【18】、B1-【27】、B1-【28】、B1-【29】）。④台北海砂屋案（B2-【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【6】、L【8】、L【14】、B1-【19】、B1-【20】、B1-【39】、B4-【6】、B4-【7】、B4-【12】、

B4-【27】、B4-【28】、B4-【37】)。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、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項 損害賠償の内容-損害項目の分析

本項では、売買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を賠償請求できるのかについて検討する。その際に、判断の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。

第1款 瑕疵損害⁸⁹-目的物自体の損害

台民 354 条により、瑕疵は、用途の瑕疵、価値の瑕疵、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、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、目的物に用途の瑕疵、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、算定の基準時と算定方法とに関わる。本章第2節第1項において紹介したように、学説上、代金減額の算定については3つの見解が示されている。甲説は、基準時について特に触れずに、瑕疵がある物の実際の価格と瑕疵がない物の購入価格との差額とするものである。乙説は、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。丙説⁹⁰（多数説）

⁸⁹ 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の損害賠償とし、それも瑕疵損害の範疇に含めることとする。

⁹⁰ 邱聰智 前掲注 34 121 頁、黄茂荣 前掲注 50 659 頁、黄立 前掲注 39 123 頁、姚志明 前掲注 39 182

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。丙説は、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もので、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⁹¹という。この三つの見解に基づく算定方法には、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算定する見解（甲説、乙説）と、瑕疵がある物の価値と瑕疵がない物の価値との比率により計算する見解（丙説）がある。そして、代金減額の算定基準時を明示するのは、乙説、丙説である。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。

（1）算定方法

I、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。Y（買主）がX（売主）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における価値とない場合における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

頁。

⁹¹ 黄立 前掲注 39 123 頁。

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II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れるように思われる。

このように、前記の1983年判決が提示した算定方法は、学説の乙説にあたりと考えられる。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、基泰建設水漏れ事件B1-【16】の最高法院（最高法院88年（1999年）台上字642号）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审の判断を否定した。また、B2-【10】の一審判決は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。

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、B1-【12】佳昂建設亀裂等事件は、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

額としたものである。B3-【5】台北違法建築事件は、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台北県汐止（B2-【17】）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】の差戻審（三）（台湾高等法院89（2000年）年上更（三）字409号）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、買主が得られたであろう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であろう収用補償費を差し引いた差額である。また、苗栗高速道路用地事件（L【11】）の最高法院86年（1997年）台上1573号判決）の原審は、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と、買主が得られるであろう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IIの算定方法を用いるべきであると考えられる。

II、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、その数を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、丙説を採用したものである。また、本判決は、面積不足の事案に対するものであるが、その後の他の類型の事案においても引用されている。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、用途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。

2010年判決の後、多くの裁判例は、このような方法に依拠して代金減額を算定している。例えば、L【2】の一審判決、新竹土地収用（L【9】）、知見構造強度不足事件（B1-【31】）の一審判決、基泰建設水漏れ事件（B1-【15】）、永慶房屋傾斜事件（B1-【3】）の一審判決、台北市傾斜事件（1）（B1-【7】）、台北有巢氏傾斜事件（B1-【8】）、永慶房屋海砂（B2-【12】）、士林地方法院103年訴字262号（B2-【31】）、台北地方法院100年訴字2731号判決（B2-【26】）、B4の事故物件の判決がある。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きている。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るだろう。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。この点については、次の（3）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。

（2）算定の基準時

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すいる。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、契約時が算定の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、前記の基泰建設水漏れ事件B1-【16】で最高法院は、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。朝日不動産公道事件L【2】、台中縣道路占有事件L【10】、国泰建設差戻審（二）（B1-【33】）、新北市傾斜事件（B1-【4】）、巧沛國際海砂屋事件（B2-【10】）、永慶房屋海砂屋（B2-【12】）の一審、優泉小鎮温泉事件（B4-【1】）、台北東森海砂屋事件（B2-【6】）、信義房屋海砂屋事件1（B2-【3】）、台北地方法院99年訴字610号（B3-【8】）、台湾士林地方法院96年訴字286号判決（B2-【28】）、台湾台北地方法院100年訴字915号（一軒家）（B2-【23】）、台湾士林地方法院100年重訴53号（B2-【30】）、台湾士林地方法院103年訴字262号（B2-【31】）、台北地方法院100年訴字2731号判決（B2-【26】）、新北地方法院99年訴字954号判決（B2-【37】）、台湾士林地方法院98年訴字859号判決（B2-【32】）、新竹地方法院102年訴字176号（B2-【39】）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】の一審は、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】は、引渡し時（契約締結の一ヶ月後）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。

（3）鑑定による算定

代金減額を算定する際に、甲説、乙説又は丙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の方法（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⁹²）。

比較法（同法18条⁹³）は、市場における目的物の条件と類似の不動産の取引価値を収集し、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⁹⁴。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⁹⁵。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対象し、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、収益法は、不動産投資を前提とした鑑定方法であり、不動産投資によって、収益を得ることを基本的な考えとしている。そのため、収益法（同法28条⁹⁶）は、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⁹⁷。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に、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⁹⁸）は、成本分析法ともいわれる。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を考える方法である。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性を持つ物により、置換原価（コスト）を算出し、減価償却を控除する方法である。成本は、主

⁹² 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。」

⁹³ 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）。」

⁹⁴ 卓輝華『不動産估価』（五南、2011年二版） 214頁。

⁹⁵ 卓輝華 前掲注94 215頁 - 218頁。

⁹⁶ 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）。」

⁹⁷ 卓輝華 前掲注94 244頁。

⁹⁸ 不動産估価技術規則48条：「成本法は、価格時点における置換原価を求め、減価償却額やその他の部分を差し引き、対象不動産の価格を推算する方法である。」

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⁹⁹といわれている。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、二つ以上の方法を取り、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、L【9】新竹土地収用事件の一审は、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。一审において、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。…その計算は専門的な要求を満たすべきである」と述べた上、本件鑑定人が専門的な判断を行ったため、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。台湾士林地方法院 100 年重訴 53 号判決（B2-【30】）は、「鑑定が算出した減価分について、収益法により算出された価値を 65%でとり、比較法により算出された価値を 35%でとる、という成本法によらない結果に対して、最も差が小さい成本法により算出された価値を排除するのは失当である。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、塩素含量の超過による価値の減少に関する個別の事案を検討するほか、塩素の構造に対する損傷が使用年数に影響を与え、それにより建物の価値が減少するという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」と述べた上で、収益法により算出された価値を 10%、比較法と成本法により算出された価値をそれぞれ 45%として、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。新北市違法建

⁹⁹ 卓輝華 前掲注 94 278 頁

築事件（B3-【4】）判決は、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、収益還元法（差額租金還元法）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、信義房屋水漏れ傾斜等の事件（B1-【23】）の一審が採用した代金減額の鑑定方法は、次のような内容であった。すなわち、「評価の対象が5階建ての4階であり、使用状況が居住であるため、比較法及び直接資本化法（収益法）をとる」。そして、一審は、当該鑑定においてとられた2つの方法が不動産鑑定評価規則の規定に適合するためそれらを採用した。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あるが、比較法を採用した事案（類似の裁判例）は修補を前提とするものであるため、価値減損を反映できないので、鑑定結果を調整する必要があるとした。

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、売買契約当時に買主が収益目的で購入する場合に限ったほうが、より正確に代金減額の算定できると思われる。

（4）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、土地と建物とが不動産登記上、別個の財産として扱われている。したがって、建物は独立する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ことはもとより、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。

広合建設柱ずれ事件（B1-【1】）の上告審（最高法院93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、土地の価値は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。

台北有巢氏傾斜事件（B1-【8】）の二審は、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」と述べる。

楊新一海砂屋事件（B2-【8】）の一審は、「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、所有者の人数も多く、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、永慶房屋海砂屋（B2-【12】）の二審は、①B1-【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、所有者の人数も多く、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。②建物に塩素含量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。③建物と土地とは独立の不動産であるが、実際には分離することができない。建物がいつでも取り壊せる場合に土地と建物の価値は個別に認定できるが、それ以外の場合には、建物の敷地である土地は長期間利用できない。したがって、不動産売買の裁判例において、土地と建物とを一緒に価格設定することが一般的である。それ故、建物に瑕疵がある場合、全体の価格に影響が出る。④X（買主）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。代金の設定も、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。また、新北地方法院 99 年重簡字 365 号（B2-【38】）も、B1-【1】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。

しかし、当然ながら、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。信義房屋海砂屋事件 1（B2-【3】）の二審は、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。

一方、B1-【15】の最高法院 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。鑑定人が言った 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、台湾士林地方法院 97 年訴字 511 号（B2-【13】）においてみられる。すなわち、一軒家と分譲マンションとは異なり、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。目的物であ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用途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】の二審は、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。信義房屋海砂屋 2（B2-【4】）の一審は、「土地と建物は、社会取引通念又は民法 66 条 1 項¹⁰⁰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、それが品質又は用途の瑕疵であっても、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、当事者の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。

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

不動産取引では、特に建物に、物理的な瑕疵、高塩素含量の瑕疵（海砂屋）がある場合には、

¹⁰⁰ 民法 66 条 1 項：「不動産とは、土地及びその定着物である。」

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その不動産の修補費用となる。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、担保説と契約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がある¹⁰¹。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賠償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。

（1）代金減額請求権に基づく修補費用の賠償

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）として認める事例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。台北地方法院 99 年訴字 369 号（B2-【27】）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¹⁰²による。買主は瑕疵による

¹⁰¹ 姚志明 前掲注 39 181 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。

¹⁰² 下記（本稿 90 頁以下の「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、減価償却を控除する）。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」。

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」。

新北地方法院 101 年訴字 1879 号（B2-【36】）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）に担保させるものである。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）」。X（買主）はその部分を証明できなかったため、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 經濟部工業局廃棄物事件（L【17】）

土地に廃棄物が埋められていた事案である。最終的に両当事者は和解したが、高等法院は、土壤を元に戻すために土壤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。

② 永慶房屋傾斜事件（B1-【3】）

一審は、建物の価値減損分を代金減額として認めたが、二審は、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 総瑩建設床亀裂事件（B1-【10】）

一審は、建物のタイルの爆裂と壁の亀裂は通常用途の瑕疵（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。すなわち、本件建物の減少価値は修繕費用であり、代金減

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。

額は本件建物の修繕費用であるとした。

④ 寶徳建設水漏れ（海砂屋）（B1-【16】）

一審は、売主が修補することを買主と約束したことに基づき、水漏れなどの瑕疵を認めた。二審（高等法院 99 年（2010 年）上字 892 号）は、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 永慶房屋水漏れ事件（B1-【18】）

一審は、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、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。修補費用を考慮した代金減額は鑑定によって算出した。

⑥ 永慶房屋水漏れと鉄筋露出事件（B1-【19】）

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。一審は、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に安全に影響する通常用途の瑕疵として認めた。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、その価格は 19 万 8989 元であるとした。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た）。

⑦ 国泰建設構造欠陥事件（B1-【33】）

最高法院は、差戻審（二）（台湾高等法院台中分院 97 年建上更（二）字 72 号）の判断を認容した。差戻審（二）は、政府の補助（築巢計画）により瑕疵は填補されたため、それを損害として認めなかった。しかし、予備的請求である瑕疵による代金減額は、売買契約締結時の価額の差に基づき算定すべきであるとし、修補工事費用のうち、売主は 3 割しか負担しなかったため、政府が負担した残りの「7 割は Y1（売主）が修補しなかった差額とする。X1 らと X2 ら（買主）が請求した瑕疵による代金減額はこの部分に限り、認めることができる」とした。

⑧ 楊新一海砂屋事件（B2-【8】）

一審は、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。

⑨ 群義不動産海砂屋事件（B2-【14】）

一審は、通常用途の瑕疵と価値減少の瑕疵を認め、建物を修復する可能性があり、市場価格変動の主観的な要素の影響を避けるために、通常の使用及び品質まで修補すれば十分であるとし、修補費用の減額を認めた。

⑩ 台湾台北地方法院 88 年訴字 1818 号判決（B2-【22】）

地方法院は、高塩素含量の瑕疵を修補可能であるとして、修補費用の減額を認めた。

⑪ 淡水海砂屋事件（B2-【20】）

一審は、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は、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。

⑫ 良柱不動産傾斜事件（B1-【2】）

二審は、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、修補費用の減額を認めた。

⑬ 楊新一海砂屋事件（B2-【8】）の別訴

二審（台湾高等法院 100 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）が建物を販売するときに、通常の用途、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、本件建物を通常の用途、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主観的な要素である市場変動により影響されることを避けるために、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。

⑭ 知見構造強度不足事件(B1-【31】)

二審は、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 万元を代金減額請求権に基づいて認めた。また、X（買主）の不完全給付による主張に対しては、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、不完全給付責任に基づく損害賠償について判断しなくてよいとした。

⑮ 台北大安海砂屋事件（B2-【18】）の

二審は 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、通常用途の状態に回復できる。また、建物の価値減損率は、市場変動のような主観的な要素の影響を強く受ける。このような状況を避けるため、本件建物を通常用途の品質の状態に回復する修補費用の減額を認めるとした。

以上のように、裁判所は、「修補の可能性」、「修補費用は価値減損」、「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ように見える。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。

⑩ 巧沛國際海砂屋事件（B2-【10】）

本件建物はコンクリートに高塩素が含まれたため、鉄筋の腐食が発生し、構造安全性が影響を受けた。修補するならば、その修補方法には「犠牲陽極法」と「外加電流法」とがあり、前者による修補によって 40 年の使用が可能になり、後者による修補によって 8-10 年の使用が可能になる。一審（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、修補費用の減額を認めなかった。

⑪ 新北地方法院 101 年訴字 532 号（B2-【34】）

地方法院は、「修補費用は、本件建物を通常用途の状態にまで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、高塩素含量でない場合と高塩素含量の場合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塩素含量、耐圧不足について考慮されている。したがって、価値減損比率の計算は、建物全体の高塩素含量、耐圧不足が修補されていないことを前提にして算出されたため、その減損分のほかに修補費用も認めると、通常の用途まで修補する費用以外、さらに Y（売主）が瑕疵がある部分による価値減損分まで責任を負うことと同じである。それにより、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。したがって、修補費用の減額を認めない」とした。

⑫ 新北地方法院 99 年訴字 954 号（B2-【37】）

地方法院は、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、通常の用途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、高塩素含量でない場合と高塩素含量の場合を比較し、バルコニー部分の高塩素含量、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、建物全体の高塩素含量、耐圧不足が修補されていないことを前提に算出されたため、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行っているとはいえない。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ことを示している。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まではしていない。代金減額の対価的均衡を維持する機能を重視し、買主に利得をさせず、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する見解を示しているだけである。

（2）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に基づかず、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、静岡建設亀裂事件（B1-【11】）の一審は、「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。

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 台湾台北地方法院 101 年（2012 年）訴字 2471 号（L【14】）

地方法院は、「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、彼らが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履行利益以外の損害として、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 經濟部工業局廃棄物事件（L【17】）の別訴（台湾高雄地方法院 100 年重訴 251 号判決）

地方法院は、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 大潤発汚染土地事件（L【15】）

一審は、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）を賠償されるべき損害とした。

④ 国泰建設構造欠陥事件（B1-【33】）

二審は、Y1（売主）の設計の変更によって瑕疵が発生したため、Y1 に帰責事由があり、X ら 7 人（買主）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。

⑤ 和成欣業亀裂水漏れ等事件（B1-【14】）

二審は、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 条により、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。

⑥ 龍騰建設海砂屋事件（B2-【7】）

差戻審（二）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 人（買主）それぞれに 14 万余元、19 万余元、46 万余元（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用途を回復し、その耐用度を維持するための費用である」とした。

⑦ 新竹市水漏れ事件（B1-【21】）

売主の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、不完全給付責任を認め、修補費用の賠償を認めた。

⑧ 総瑩建設床亀裂事件 (B1-【10】)

一審は、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 年建上易 18 号判決）は、代金減額請求ではなく、不完全給付の損害賠償請求に基づいて認めた。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（買主）が購入した不動産の瑕疵は売買契約の成立後に発生し、Y（売主）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。

⑨ 億福建設水漏れ事件 (B1-【17】)

差戻審は、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ができると判断した。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。

⑩ 隆山建設水漏れ事件 (B1-【20】)

一審は、Y（売主）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、買主は請求した修補費用及び建物の価値減損の損害賠償を認める。

⑪ 春之樹水道事件 (B1-【38】)

一審は、Y（売主）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、材料が通常の用途及び耐用年数を備えるかどうかについて、注意することができる。Y が本件建物を建設した当時、熱水の配水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（鋳鉄配水管の設置）を X らに告知せず、X らが瑕疵を知らないまま、本件建物を購入したため、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、継手の交換費用（修補費用）の

賠償を認めた。

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、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。

⑫ 尚光建設海砂屋事件 (B2-【11】)

Y (売主) は本件建物の地下室を掘ったときに、連続壁の瑕疵を知り、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、瑕疵を X (買主) に告知しなかった。二審は、この点を理由として、台民 360 条のただし書によって、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を賠償す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 国富建設カーテンウォール事件 (B1-【39】)

二審は、「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、『安全又は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、応じられなかったため、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 条に基づいて修補費用を請求できる」と判断した。

⑭ 聯邦建設海砂屋とコンクリート強度不足事件 (B2-【15】)

二審は、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、本件建物が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。台湾台北地方法院 100 年訴字 915 号 (B2-【23】) 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 条により損害賠償の請求ができるが、X は既に代金減額を請求したため、損害賠償の性質を持っ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。

(3) 小括

修補費用について、売主が台民 360 条に基づき品質保証の責任又は故意に瑕疵を告げない場合及び 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、認められる判決も多数存在している。すなわち、修補費用の填補は必ずしも売主の帰責を要件とする債務不履行の損害賠償による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のである。

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について、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¹⁰³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¹⁰⁴。それは損害賠償の範

¹⁰³ 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」政大法學評論第 74 期（2003 年 6 月）5 頁。

¹⁰⁴ 王澤鑑「回復原状與金錢賠償 - 損害賠償方法的基本架構」月旦法學雜誌第 127 期（2005 年 12 月）199 頁。

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、被った損害だけではなく、失った利益も填補しなければならない¹⁰⁵。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、改正の前は、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したこと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減価償却を控除する）。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）を請求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¹⁰⁶。換言すれば、催告なしに金銭的賠償を請求できないことを規定した 214 条の意味がなくなる。

¹⁰⁵ 王千維 前掲注 104 4 頁。

¹⁰⁶ 王澤鑑「物之損害賠償制度的突破與發展」法令月刊第 39 卷第 10 期（1988 年 10 月）14 頁。

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、賠償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ものである。工事中に隣地の防護をしっかりとらなかったため、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。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。修補の請求は確定したが、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に達した。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。（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¹⁰⁷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用途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¹⁰⁸。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¹⁰⁹もあれば、214 条による見解¹¹⁰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¹¹¹もあれば、215 条に求めるもの¹¹²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 条ではなく、「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

¹⁰⁷ 王澤鑑 前掲注 106 11 頁。

¹⁰⁸ 黄茂荣「技術性贬值、交易性贬值」『民事法判解評釈』（植根法学叢書編輯室、1978 年 9 月）271 頁。

¹⁰⁹ 前掲注 108 271 頁。

¹¹⁰ 前掲注 106 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。

¹¹¹ 前掲注 108 271 - 272 頁

¹¹² 前掲注 106 11 頁。馬維麟「我国最高法院歷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。

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のであるが、その法理は、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、裁判で引用されている。つまり、瑕疵により、目的物の価値減損が発生する場合に、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、それを賠償される損害と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判決がある。広合建設柱ずれ事件（B1-【1】）である。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 X1 らと X2 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。両当事者が合意の際に依頼した工程技師公会の技師は、建物の補強により本来の設計強度に回復した。しかし、二審は、「構造技師の鑑定により、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、不動産の市場価格の形成は単に建物自体からだけでなく、経験則により、本件建物は施工時に瑕疵が存在するため、その後に補強があったとしても、心理的な要因により必ず取引価格が影響を受け、本来の価値が損なわれる」として、不完全給付責任に基づき、総合的に事情を斟酌し、本件不動産価格の 5%を損害として認めた。

最高法院は、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）は、「社会通念によれば、住宅を購入する通常の用途は、居住の用に供することであり、居住の用に供するうえ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までに回復されたため、原状回復が不能又は困難である事情をうかがえない。したがって、本件建物は社会通念上の通常の用途又は契約に予定された用途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 は上告した。

最高法院は、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を請求するだけでなく、物理的な原状を回復するための填補のほか、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）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。つまり、X1 らと X2 らは、瑕疵により建物の経済的価値は減価償却の加速により減少すると主張した。これに対して、裁判所は、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、瑕疵が修補され、本来の設計強度に回復したため、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。X1 らと X2 らは、また上告した。

最高法院は、差戻審（二）の判断を維持し、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（柱の軸からのずれ）が明らかであり、Y1 が建設会社であるため、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されたが、それは用途の瑕疵が追完されただけである。修補後に、まだ価値減少の瑕疵があり、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、知見構造強度不足事件（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に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。

この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、この判決は、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。台北市傾斜（B1-【5】）の二審は、「建物の主要な機能は、居住の用に供することだけでなく、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。ここで、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する場合、売主が瑕疵担保の代金減額責任を免れないとしたのである。

このように、最高法院の見解によると、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、その損害の填補も必要であるとされている。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、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、福建金門地方法院 98 年訴字 13 号（B2-【40】）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されたものである。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」とが含まれるとされた。

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。しかし、この「取引上の価値減損」において、どのような要素が考慮されるのかについては、買主がどのような損害を受けたかを理解することに資するため、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。

（1）風評損害

海砂屋事件や建物の傾斜の事件の場合、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に基づいて風評損害の賠償を請求する場合に、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できない場合に、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、信義水漏れ傾斜事件（B1-【23】）において、地方法院は、「修補費用とは、性質上、瑕疵の建物に対する影響を除去又は減少する費用であり、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、海砂屋のスティグマや『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 万余元）による算定を否定し、代金減額の算定に関する丙説をとり、価値減損（一審：191 万余元、二審：121 万余元）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事案（台北地方法院 99 年訴字 369 号判決（B2-【27】）、新北地方法院 101 年訴字 1879 号（B2-【36】））においては、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、訴えは認められなかったが、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された。

また、上記の決議に言及しないものの、風評損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る事案もある。例えば、コンクリートの塩素含量が高い事案である楊新一海砂屋（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、その一審判決は、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、通常の用途（筆者：用途減少の瑕疵）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、構造を補強されたが、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べきであるとした。同じ海砂屋の事件であり、台北市有巢氏海砂屋事件（B2-【16】）の差戻審は、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（70 万 5161 元）」を認めた。

また、台北地方法院 100 年訴字 2731 号（B2-【26】）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、スティグマ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。新北地方法院 99 年重簡字 365 号（B2-【38】）も、鑑定では、物理的及び性能上の要因が考慮されるほか、心理的な要因がアンケートなどの方式により考慮されるとし、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。新北地方法院 101 年訴字 423 号（B2-【35】）も同じ見解をとり、代金減額を認めた。台湾士林地方法院 98 年訴字 1354 号（B2-【29】）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、スティグマ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、代金減額請求に基づいて求めるべきでないと述べ、スティグマによる価値減損のみを認めた裁判例もある。例えば、台湾台北地方法院 100 年訴字 915 号（B2-【23】）は、売主の瑕疵担保責任を認めた上で、鑑定により、「スティグマ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、士林傾斜事件（B1-【6】）の一審は、「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。台北有巢氏傾斜事件（B1-【8】）も同様の事件であり、一審は、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』、いわゆるスティグマによる減損もある。なぜならば、不動産取引においては、法令により、売主が不動産の説明書を提出し、建物の状況等の情報を説明すべきである。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、風評損害（スティグマ）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、士林水漏れ事件（B1-【22】）において、一審は、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、二審は、この価値減損の部分について、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が、それには間違いがあると指摘した。また、当該瑕疵は既に買主によって修補されたため、契約締結時の価値減損について斟酌する必要はないと判断した。群義不動産海砂屋事件（B2-【14】）において、二審は、瑕疵がある建物を修補、補強により通常用途の状態に戻すことができるため、修補後のスティグマ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、取引の価値が影響されることはないと判断できるので、買主はスティグマ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、水漏れの修補ができ、修補されれば、建物の通常用途は回復する。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は、スティグマにより市場価値が下落する。このような心理的な瑕疵はそもそも修補することが不可能であるため、その価値減損の賠償がほとんどである。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。

それらの事案には、次のようなものがある。台中自殺事件 1 の一審（B4-【10】）（減価率 25%）、台中自殺事件 3（B4-【12】）（減価率 25%）、台北市自殺事件 3（B4-【8】）（減価率 17%）、台北地方法院 102 年訴字 3176 号（B4-【17】）、台北地方法院 99 年訴字 2175 号（B4-【19】）（減価率 15%）、新北地方法院 99 年訴字 318 号（B4-【21】）（減価率 40%、請求のまま）、新北地方法院 100 年訴字 378 号（B4-【22】）（減価率 15%）、新北地方法院 102 年訴字 587 号（B4-【24】）、新北地方法

院 96 年訴字 1393 号 (B4-【25】)、桃園地方法院 101 年訴字 150 号 (B4-【26】)、高雄地方法院 100 年訴字 68 号 (B4-【29】) (減価率 22.5%)、台南自殺事件 (B4-【16】) (減価率 15%)、嘉義自殺事件 (B4-【14】) (減価率 35%)、台南工事事故事件の一審 (B4-【17】) (減価率 4%)、嘉義地方法院 100 年訴字 513 号 (B4-【28】) (減価率 15%)、新竹地方法院 102 年訴字 550 号 (B4-【31】) (減価率 15%)、台北地方法院 96 年訴字 8434 号 (B4-【20】) (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。

① 死亡の態様

台南工事事故事件 1 (B4-【15】) は工事による死亡事件であるため、二審は瑕疵を否定したが、一審は瑕疵を認定した。一審は、当事者が鑑定を否定したため、減少した価値を自ら判断した。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 (5%) とした。

② 目的物の立地

台中自殺事件 1 (B4-【10】) の一審は、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。

③ 事件発生時間の遠近

新北地方法院 102 年訴字 587 号 (B4-【24】) は、事件の発生時点が契約時より 10 余年前であるため、買主の主張した減額幅を引き下げた。また、新竹地方法院 102 年訴字 550 号 (B4-【31】) も、事件の発生が契約時より 20 年前であるため、価値減損の程度も時間の経過により薄まってくるとし、減価率を調整した。一方、台南自殺事件 (B4-【16】) の一審は、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いため、鑑定により算出された減価率 (15%) を調整しないとした。

④ 事件発生後、目的物の使用状況

台中自殺事件 1 (B4-【10】) の一審は、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。

⑤ 目的物の周辺地域における嫌悪の程度（地域性）

嘉義自殺事件 (B4-【15】) は、地域性を考慮した上で減価率を上げる (35%) 例である。つまり、嘉義という地方においては「凶宅」に対する嫌悪感が他地域より強いいため、減価率を上げた。また、前記、台南自殺事件 (B4-【16】) の一審は、目的物の周辺地域の「凶宅」に対する嫌悪の程度を考慮し、減価率を調整しないとしている。

⑥ 市場価値と代金との差

士林自殺事件 (B4-【9】) の二審は、瑕疵なき目的物の価値が代金を上回るため、裁判所が請求金額を下げた例である。台南工事事故事件 1 (B4-【15】) においては、死亡の態様を考慮して減価率が算出されたが、契約締結時の瑕疵なき市場価値が代金を超えたため、裁判所はその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 (丙説) 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。新北市お墓事件 (B4-【32】) では、お墓の歴史が 200 年もあるために、目的物の価格に対する影響も軽微であり、2.5%と認定されている。台中污水槽事件 (B4-【33】) において、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。北京建設トイレ位置事件 (B4-【35】) において、裁判所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ることにより、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、自殺又は嫌悪施設の存在に関して保証、又は告知しないことに対する、売主の瑕疵担保又は不完全給付に基づく損害賠償責任は認められうるが、ほとんどの場合、価値減損のみが請求されているため、代金減額請求により処理されている。例えば、台北市自殺事件 3 (B4-【8】) の一審、士林自殺事件 (B4-【9】) と台北地方法院 102 年訴字 3176 号 (B4-【17】) においては、売主の品質保証責任が認定された。また、北京建設トイレ位置事件 (B4-【35】) においては、売主が故意に瑕疵を告げなかったことも認定された。そして、台中自殺事件 1 (B4-【10】)

の一審においては、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。台中自殺事件3(B4-【12】)の一審と新北地方法院96年訴字1393号(B4-【25】)はともに、売主は買主に瑕疵を告知しなかったとして、不完全給付責任を認定した。

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るように見える。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。

(2) 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。龍騰建設海砂屋事件(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、修補費用以外の「建築の価値減損」と「取引の価値減損」とを認めるか否かについて争われた事案である。二回目の上告審は、売主Y1が主張した抗弁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。売主のY1が、「本件建物が完成した1988年から、これまでの十数年の間で、大規模な地震や台風などがあり、台湾省土木技師工会、建築技術学会の鑑定報告によれば、本件建物が規定に合えば、使用上には問題がなく、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年はもつと判断された。また、本件建物は修補できるため、修補後には『構造設計のコンクリート強度』を満たす。したがって、買主のXらが請求した損害填補の費用(筆者：修補費用)と『建築の減損価値』とは同じ損害項目であろう」と抗弁した。

差戻審(二)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。したがって、台風や地震に強い建物を引き渡すとするY1の抗弁は認容できない。また、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。「構造設計のコンクリート強度」を満たせば修補したことになるとするY1の抗弁は認容できない。一部の修補によっても、本件建物の減損した価値は回復できない。それ故、Xらが修補費用のほかに請求した「建築の減損価値」を認める。

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。億福建設水漏れ事件（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）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、中華民國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、安全性の問題がない場合に、修補費用の他に、使用の不便の程度により、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定さ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、それが肯定される裁判例も多数存在する。

建物傾斜の良柱不動産傾斜事件（B1-【2】）の一審は、建物（分譲）全体の修補費用が契約代金とほぼ一緒であるため、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¹¹³を参照して算出されたものである。その中には、傾斜に起因する修補のほかに、使用の不便及び価値の減損が含まれるとした。二審は、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。

また、地方法院判決である台湾台北地方法院 88 年訴字 1818 号（B2-【22】）は、修補費用のほかに価値減損を認めた。同法院は、目的物である建物を修補しても、経済的価値の減損が残るとした。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、本件建物がその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%を乗じた金額を代金減額とした。同法院は、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。結局、瑕疵担

¹¹³ 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。

保責任による代金減額請求のみを認めた。この判決によれば、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。宜蘭地方法院 95 年訴字 20 号（L【20】）においては、買主が購入した土地の下に浄水槽、U 形状物が設置されていることが判明し、裁判所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た。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、買主が購入した目的物の完全な使用を妨げ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、台湾新竹地方法院 102 年訴字 176 号（B2-【39】）は海砂屋の事案であり、その塩素含量が基準を超えるために瑕疵として認められた事案である。買主の代金減額請求が認められ、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。）の両方とも認められている。

台湾士林地方法院 98 年訴字 859 号（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。売主が買主に引き渡した建物は、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、「使用の不便」、「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。

士林傾斜事件判決（B1-【6】）は、359 条の代金減額を認めた上で、鑑定を依頼し、購入した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。

このように、瑕疵によって修補をしたと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を賠償す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。

（3）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ように認められるかについては、いくつかの判決があ

る。

上記の広合建設柱ずれ事件（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）により、それは否定された。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る。しかし、この見解は最高法院によって覆された。また、上記の台湾士林地方法院 98 年訴字 859 号（B2-【32】）と士林傾斜事件（B1-【6】）の一審と二審も、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、売主の故意に不告知の責任（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、代金減額による請求の B2-【32】と B1-【6】の一審と二審においても、価値減損の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。

第 2 款 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、その価値又は用途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。

彰化 U ターンレイン事件（L【8】）は、土地の一部が道路用地として指定されているため、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。

大潤発汚染土地事件（L【15】）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）は、賃貸人の帰責を認め、台民 227 条 2 項に基づき、それらの費用の賠償を認めた。

尚光建設海砂屋事件（B2-【11】）においては、建物の地下室に国家の基準を超える塩素含量があったため、通常品質及び用途の瑕疵があると判断された。一審は、消費者保護法 7 条の製造物責任を認めたが、二審は、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 万余元と、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も損害として認めた。

桃園県海砂屋事件（B2-【2】）では、建物に基準を超える塩素が含まれていたため、通常用途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請求した。一審は、内装工事の費用については、売主が保証しなかっ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、二審は、一審と同じ見解を示した。

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、瑕疵が肯定されたとしても、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り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のである。

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。そのような鑑定の費用は頻繁に発生する。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【6】台北国民住宅事件は、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。買主はその後、転売先と和解し、本件土地は転売先から返還され、買主は350万円の損害を賠償した（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。請求した損害賠償の内容は、被った損害（転売先に賠償した133万9079元）と失った利益（転売先に転売して得られたであろう利益、216万921元）とを合わせた350万である。一審は、契約締結前に瑕疵が既に存在していた不動産を買主に引き渡した売主の責任を否定したが、二審は、土地に瑕疵が存在していたことを調査しないまま、買主に売却した売主には帰責性があるとして、その責任を認めた。したがって、売主は不完全給付の損害賠償責任を負うこととなった。しかし、買主が解約したことによって被った損害は認められたが、その算定は、買主の請求通りには認められなかった（94万9109元）。

瑕疵が顕在化した際の第三者との訴訟費用は、瑕疵による損害ではないという理由から認められなかった事案がある。L【3】桃園県越境事件では、不動産（土地、建物）の一部の土地が役所に管理される土地となっており、買主が役所と境界の確認訴訟を行い、敗訴している。買主は越境した部分も購入させられることとなった。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。一審と二審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、購入させられた越境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【17】経済部工業局廃棄物事件においては、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に対する損害賠償債権の譲渡を受けた。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は不完全給付責任は免れないと判断した。Xが主張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、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桃園県海砂屋事件（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。一審は、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られなかったとした。

尚光建設海砂屋事件（B2-【11】）において、一審は、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。

台北県汐止海砂屋事件（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。二審は、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。

新北地方法院 101 年訴字 532 号（B2-【34】）も、建物が塩素含量の基準を超える事案であり、売主の瑕疵担保責任が認められた。代金減額は認められたが、鑑定費用は認められなかった。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。

佳昂建設亀裂等事件（B1-【13】）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-【34】、B1-【13】）。それらの鑑定費用は、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（L【3】、L【17】）。しかし、L【3】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【17】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、生活の場所を借りるための家賃支出が発生し、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。寶徳建設水漏れ事件（B1-【16】）では、X（買主）が代金減額を請求した。その内容には、家賃の支出も含まれていたが、当該瑕疵がある建物の居住の機能は失われていなかったため、その支出の賠償は認められなかった。

永慶房屋水漏れ事件（B1-【18】）においては、建物の円形窓が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。一審は、通常用途の瑕疵、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、「本件鑑定によれば、修繕の期間中、本件建物は用途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」ため、その部分の代金減額を認めなかった。修補期間中に発生する家賃の支出について、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には、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。国泰建設構造欠陥事件（B1-【33】）では、複数の買主 X らがあり、地震により、建物の構造に欠陥があることが判明した。二審は、瑕疵の発生時点により、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る。しかし、これらの損害についての立証がないため、X らはこれらを請求できないとした。

聯智建設事件（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、瑕疵により建物及び駐車場が使用できないため、他の建物及び駐車場を借りるとして、家賃の支出の損害を請求したところ、一審は、建物の部分については、建物が単に使用不便であるのか、それとも実際に賃貸料金の支出の損害が発生したのかが明らかでないため、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、賃貸料金の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貸料金を賠償されるべき損害であるとした。

佳昂建設亀裂等事件（B1-【12】）では、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、一審と二審ともに、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。

台北市有巢氏海砂屋事件（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、修繕期間中に発生する家賃損害については、買主が実際に当該建物に住んでいたため、認められなかった。

億福建設水漏れ事件（B1-【17】）では、買主が購入した建物に、傾斜、水漏れなどの瑕疵があると判明した。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）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。

和成欣業亀裂水漏れ等事件（B1-【14】）は、建物に水漏れと亀裂とが発生しており、X（買主）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貸料の損害及び非工程補償費（家賃の支出、営業損失、引っ越し費用等）についても賠償請求をしたが、一審と二審ともに、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。

静岡建設亀裂事件（B1-【11】）では、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の支出に関して、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のであれば、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対しては、損害賠償請求において判断する。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発生する場合、転売先から解約されたり、しばらく賃貸できなかつたりするとき、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、失った利益については、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。桃園虫による侵食事件（B1-【35】）の一審判決は、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、X（買主）にとって瑕疵がない物の状態の価値を考慮すべきである。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 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。

彰化Uターンレイン事件（L【8】）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、一審は、不完全給付責任が成立しないとして、この請求を認めなかった。そして、二審は、最高法院 94 年台上 1112 号判決（L【6】）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とする判断をした。したがって、設計変更により得られなかった利益の賠償を認めた。

台北東森海砂屋事件（B2-【6】）では、建物が高塩素含量建物（海砂屋）であると認定され、役所から使用停止、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、代金減額請求をした。二審は、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の賠償として請求できる。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 万余元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 年台上 2347 号は、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、一般の客観的な事実、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」。それと関連して、契約締結後の要素を考慮するいくつかの裁判例がある。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台北国民住宅事件（L【6】）がある。二審

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、失った利益の賠償を認める事案もいくつかある。台北市有巢氏海砂屋事件（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と判明した。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は、現状説明書には「本件建物は海砂屋ではない」と書かれており、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しないとして、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。

もう一つの新竹土地収用事件（L【9】）は、買主が投資の目的により土地を購入した事件である。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」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。裁判所は、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、土地周辺の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、投資のリスクは低くない。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の目標に達成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、失った利益について損害賠償請求の枠内で判断するが、瑕疵との相当因果関係がないため、又は客観的な確実性がないために、これ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ために、値上がりによる価値減損を否定するものもある。L【3】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。

台湾士林地方法院 96 年訴字 286 号（B2-【28】）は、海砂屋の事案であり、買主が第三者に転売した例である。しかし、海砂屋であるため、転売契約は解約された。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。裁判所は、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、L【3】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見解である。

賃貸収益に関する事例も多い。まず、肯定例である新光人壽商業区事件（L【7】）がある。売主は、目的物である土地が「商業用地」とであると保証した。しかし、当該土地は、実際には「公共施設用地」として指定されていた。差戻審（二）は、売主に対して品質保証の責任（台民 360 条、227 条に基づく）を認め、買主の損害賠償請求を認めた。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、差戻審（二）は、買主が建物の建設に投資した資本より生じる利息を建設コストの一部とした。そして、買主が主張した賃貸収益は、その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。したがって、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、原判決を破棄し、本件を原審に差し戻した。つまり、本件の失った利益の算定は、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、その差額を失った利益とすべきであるとし、この失った利益は、売主が責任を負う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 年上更（三）字 127 号）は、それを受け、失った利益の内容を、「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。

大潤発汚染土地事件（L【15】）は、土地に汚染物があり、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。裁判所は、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。

桃園廃棄物除去事件（L【18】）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。裁判所は、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。

士林地方法院 96 年訴字 335 号（B3-【7】）は、建物の一部が違法建築となっていた事案である。裁判所は、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るとした。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、その瑕疵により早め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。

億福建設水漏れ事件（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。この物件は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、買主がその損害賠償を差戻審（二）において追加請求をした。裁判所は、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。

中壢国際事件（B1-【40】）は、屋上に防水設備を整えていなかったため、その下の部屋を購入した買主が居住又は賃貸できなくなったものである。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）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るとした。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、責任の原因事実により発生したとすれば、失った利益とする」（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はいえない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のないことがわかる。このことは、B1-【35】、L【8】と B2-【6】の差戻審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に帰責性

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【9】は、客観的に確実な利益を取得す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【7】、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（L【3】、B2-【28】）。

第 3 款 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には、数の上では多くはないが、上記の大潤発汚染土地事件（L【15】）の差戻審（一）と金隆興会社汚染土地事件（L【14】）とがある。L【15】は土地賃貸借の事案であるが、差戻審（一）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て、汚染対策費用の賠償を認めた。そして、汚染された土地が引き渡されたことにより、既に施工した工作物が毀損され、予定した工事が停止させられ、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、予定した工事にかかる諸費用について、貸主の帰責（貸主が汚染のことを知っていた）により、227 条 2 項に基づき、その賠償を認めた。これらの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、360 条に基づく瑕疵損害（汚染対策費用）と区別され、227 条 2 項に基づいてその賠償が認められる。

L【14】では、買主は汚染者ではないが、所有者であるために汚染関係人¹¹⁴とされ、汚染対策措

¹¹⁴ 土壤及地下水污染整治法第 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（著者：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

置を命じられた。裁判所は、売主が土地を売却する前に、汚染物質を当該土地の上で使用したため、瑕疵の発生に対して帰責性があり、瑕疵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。

統一精工土地汚染事件（L【16】）は土地賃貸借の事案であるが、L【14】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、賃借人が賃貸人を訴えたところ、一審は、土地が貸し出される前に既に、ガソリン漏れが発生し、土地が汚染されていたとし、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 項により認められるべきであるとした。ここでは、汚染対策措置費用は、L【15】大潤発汚染土地事件と違って、瑕疵給付による履行利益以外の損害とされた。

建物の売買（賃貸借）に関しては、次の判決がある。永慶房屋水漏れと鉄筋露出事件（B1-【19】）の買主は、売主に対して、台民 359 条により、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）として請求したところ、一審はこれを認めた。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）を告知しなかったため、駐車場の天井を修補する費用を買主の固有利益とし、不完全給付による損害賠償を認めた。しかし、二審は、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。

和成欣業亀裂水漏れ等事件（B1-【14】）では、建物に水漏れが発生し、それにより完成した内装が損傷され、それを回復するため費用が発生した。裁判所は、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）を肯定した。内装の損傷については、現在は、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。しかし、改正前の旧 227 条には現行法の 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、現存の内装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として、買主の請求を認めた。

金運金建設水漏れ事件（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内装の建替え費用を請求した。裁判所は、売主の防水施工不良によって水漏れが発生したため、売主の帰責性を認め、不完全給付責任を肯定した。そして、水漏れの修補費用だけではなく、買主が自ら施した天井内装の建替え費用について、不完全給付による固有利

る。」

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。

雨梵畫廊水漏れ事件（B1-【42】）は、賃借した部屋に排水口から浸水があり、営業用の絵に損傷が生じた事件である。裁判所は、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、内装の修補費用を認めた。

桃園虫による侵食事件（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れざるを得なくなったものである。一審は、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は含まれないが、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】、B1-【28】、B1-【29】がある。

非財産的損害について争われた事案は一つある。台中地方法院 97 年訴字 12 号（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。裁判所は、これらの瑕疵について、売主が認識しており、隠そうとしたため、売主の不完全給付責任を肯定した。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、損害賠償を請求できる。その損害賠償の範囲に瑕疵結果損害も含まれるか否か題を扱った裁判例は、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4節 小括

不動産売買契約において瑕疵が発生し、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、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項 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、買主は瑕疵担保責任（台民 359 条）に基づき、代金減額しか請求できない。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、目的物である不動産に価値減少又は用途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ためとする見解もあれば、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見解もある。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-【36】、B2-【27】）、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-【19】の一審、B1-【33】の最高法院判決）、目的物の瑕疵は修補によって通常の用途を回復するため、その修補費用は代金減額に基づいて認められたとするもの（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用途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に修補費用が認められるとするもの（B1-【2】、B2-【8】の別訴における二審、B1-【31】の二審、B2-【18】）の二審）がある。

不動産売買においては、修補費用の他に、瑕疵によって生じる風評被害、使用の不便、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、それらの要素による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用途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の調整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（B2-【30】、B1-【23】、B1-【35】、B2-【37】）。

第2項 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、目的物の価値又は用途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、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の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が、最高法院 77 年 7 次決議をめぐっては、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も負うか否かが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。

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【8】、L【15】、B2-【11】、B2-【2】）。

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-【34】、B2-【17】）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【6】、L【3】、B2-【2】、B2-【11】、B1-【13】）。

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-【33】、B1-【41】、B1-【12】、B1-【15】、B1-【17】、B1-【14】、B1-【11】）。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-【33】、B1-【41】、B1-【12】、B1-【15】、B1-【14】）。

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、対価均衡をはかる代金減額と異なり、否定される（L【8】、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【6】、B1-【15】、L【9】、L【7】、L【15】、L【18】、B3-【7】、B1-【40】、B1-【17】、B2-【6】）。これらの逸失利益の賠償の認否は、相当因果関係（B1-【15】、L【7】）、損害発生の確実性（B1-【40】、L【9】）により判断する。

目的物であ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賠償される。まず、瑕疵結果損害の認定については、土地売買の場合、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【14】、L【16】）。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の部分や内装物が毀損されたために、買主が支出したその修補費用は瑕疵結果損害とされる（B1-【19】、B1-【14】、B1-【26】、B1-【42】、B1-【35】）。売主の品質保証責任により、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【15】）、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でははっきりしていないが、売主の主観的態様を問う必要があるとされている。

第3項 台湾法の特徴

目的物である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は、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という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その賠償を請求できる（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。

第3章 日本法

第1節 学説

目的物に瑕疵があった場合、売主がどのような責任を負うかについて、改正前民法（以下、旧法）570条は、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、（旧法）第566条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない」と規定している。つまり、売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき、買主は契約の解除をすることができる。契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。この契約の解除又は損害賠償請求は、買主がこの瑕疵を知った時から1年以内にしなければならない。しかし、この損害賠償の範囲については、明確に規定されていない。この損害賠償の範囲は、瑕疵担保責任の性質に対する見解により異なってくる。周知のとおり、瑕疵担保責任の性質に関して、判例及び学説には議論があるのみならず、特に昭和30年代後半、契約責任の基礎理論と関連してこの領域に関する論争が華々しく展開された。それは瑕疵担保責任が法定責任か、契約責任かをめぐる対立であったが、最近では、両者の対立を越えて、新たな観点から瑕疵担保責任を構築しようとする方向も打ち出されている¹¹⁵。以下、まず本稿と関連する学説の議論をまとめておく¹¹⁶。

第1項 瑕疵担保責任の性質に関する学説

瑕疵担保責任をどのように性質づけするかは、損害賠償の範囲の問題に影響を与える。したがって、まず瑕疵担保責任の性質を検討しなければならない。瑕疵担保責任の性質については、学説上、以前から法定責任説と契約責任説が対立している。

¹¹⁵ 柚木＝高木多 前掲注1 260頁、半田吉信「瑕疵担保史」水本浩・平井一雄編『日本民法学史・各論』（信山社、1997年）284頁以下。

¹¹⁶ 瑕疵担保責任に関する学説の整理は、既に盛んに行われている。柚木＝高木 前掲注1、半田 前掲注115、山本 前掲注1、野澤正充編『瑕疵担保責任と債務不履行責任』（日本評論社、2009年）など枚挙に暇がない。本稿は、それらの成果を踏まえて、本稿と関連する部分を抽出して、整理する。

第1款 法定責任説

法定責任説は、瑕疵担保責任を債務不履行責任とは異なる法定責任と理解する。この説はその根拠により、さらに分類できる。一つは、原始的不能の原則から出発する見解である。特定物売買において、「瑕疵ナキ物ヲ給付スルコトハ初ヨリ不能ニシテ原始的不能ノ給付ニ付テハ債務ハ発生」しないため、売主は、可能な範囲で債務を負う。したがって、売主は瑕疵がある特定物を給付すれば、債務を履行し、債務不履行とならない¹¹⁷。もう一つは、特定物ドグマに依拠して、瑕疵担保責任の性質を論じる見解である。瑕疵担保責任の適用範囲を不代替性を有する特定物に限定し、このような物に対して、売主は当該特定物の所有権を買主に移転すれば、債務を履行し、債務不履行とならない¹¹⁸。

このように、特定物売買の場合、「この物」（特定物）を給付すれば債務は履行されたことになる。そこで、この場合に、対価不均衡を是正し、買主の信頼を保護するために、法が特に認めた責任が瑕疵担保責任であるとする¹¹⁹。この説はその目的によりさらに分類できる。一つは、瑕疵担保責任の目的は対価の不均衡の是正にあるとする説である。買主は代金を支払う義務を負うのに、それにみあう性質をもった物の給付を取得できない。このままでは、買主の給付（代金の支払い）と売主の給付（瑕疵のある物の給付）とが不均衡をきたすため、その是正が必要となるとする。もう一つは、瑕疵担保責任の目的は買主の信頼の保護にあるとする説である。瑕疵がないと信頼して取引に入った買主が、このままでは思わぬ不利益を被るおそれがあるため、その保護が必要となるとする。

法定責任説に基づく瑕疵担保責任の効果についてはいくつかの特徴がある。まず、完全履行請求権を否定する。特定物売買の場合に、特定物ドグマあるいは原始的不能ドグマのいずれに基づいても、売主は「この物」を給付すれば債務を履行したことになる。そこでは売主に瑕疵のない物を給付する義務があるとは認められない。したがって、完全履行請求権は認められない。そして、損害賠償の内容は制限される。法定責任説の論者の中には、損害賠償の範囲を制限すべきであると主張する者もいれば¹²⁰、債務不履行による損害賠償の範囲とは異なる概念を用いるべきであると主張する者もいる¹²¹。損害賠償の範囲は瑕疵担保責任の目的によって異なってくる。つまり、対価的制限説と信頼利益賠償説がある。対価的制限説は、対価の不均衡の是正に重点をおく。

¹¹⁷ 鳩山秀夫『日本債権法各論（中）』（岩波書店、1919年）347頁－348頁。

¹¹⁸ 柚木 前掲注3 167頁。

¹¹⁹ 山本 前掲注1 266頁。

¹²⁰ 勝本 前掲注5 149頁以下など。

¹²¹ 柚木 前掲注3 192頁。

この説によれば、「瑕疵担保の責任は、瑕疵なき目的物の価格を標準とする所の、絶対的無限的なものであり得ない。即ち、此瑕疵担保責任は、対価を以て限度とするものと云はねばならぬ、即ち、売主が担保責任として損害賠償を支払ふ場合には、其額は瑕疵存する物として実際上の価格と、買主が支払ふべき代金との差額を標準とする」¹²²。つまり、損害賠償額は「売買代金額」－「瑕疵ある物の客観的価値」である。また、信頼利益賠償説は、買主の信頼の保護に重点をおく。この説によれば、「特定物売買において、売主が善意でありしかも何らの保証をしたのでない場合には、その目的物の瑕疵について負うところの担保責任の内容は買主の信頼利益の保護に存すべきであり、特別規定の存しないわが民法の解釈に関する限り、その責任は、『買主が瑕疵を知ったならば被ることがなかったであろう損害』の賠償を骨子とするもの」¹²³となる。この説の中には、売主に過失がある場合は、履行利益を認めてもかまわないとする見解もある¹²⁴。

第2款 契約責任説

法定責任説と対峙するのは、契約責任説である。この説は、瑕疵担保責任が債務不履行に基づく責任であると理解する。契約責任説は特定物ドグマを否定するため、特定物であっても売主は瑕疵のない目的物を給付する義務があるとする。その理由としては、まず、給付義務は当為の問題——どのような物を給付すべきか——であり、実際の物にその対象を限定すべき——現にある物を給付するに限る——必然性はない。そして、特定物の性質についても、当事者が共通の観念を持つことが多い以上、その観念を意思(合意)の内容に含めることが、私的自治、自己決定の尊重につながる。したがって、「瑕疵のない物を給付する」ことが契約された場合に、瑕疵のある物を給付すれば、売主の債務不履行となる。まさにこの種の債務不履行に関する特則として規定されたのが、瑕疵担保責任に関する規定にほかならない。目的物に瑕疵がある場合、瑕疵担保責任が一般の債務不履行責任の特則である限り、瑕疵担保責任の規定が適用される。特則がない部分については——この場合はあくまでも債務不履行であるから——債務不履行に関する一般原則の規定が補充的に適用される。

瑕疵担保責任の効果については、瑕疵担保責任は債務不履行責任の特則として、瑕疵がある物を給付した場合には、不完全履行の債務不履行となり、完全履行（瑕疵のない物の給付）を請求できる。つまり、代物請求や瑕疵修補請求をすることができる。そして、一般の債務不履行責任

¹²² 勝本 前掲注5 174頁。

¹²³ 柚木 前掲注3 192頁。

¹²⁴ 我妻 前掲注9 271頁、272頁。

による損害賠償の範囲には履行利益をも含まれている以上、瑕疵担保責任によっても、履行利益の賠償が当然可能である¹²⁵。

契約責任説においては、瑕疵担保責任の特則性に関してさらにいくつかの観点から説明がなされる。まず、債務不履行責任は成立要件として過失を要求しているが、瑕疵担保責任は過失責任ではなく、無過失でも成立する点で、債務不履行責任に対する特則性がある（無過失責任説）。そして、瑕疵担保責任を何のための制度として構成するかについて、二つの見解がある。一つは、危険負担的代金減額請求権説—対価危険的構成¹²⁶である。この説は、瑕疵担保責任を、給付間の対価的牽連性を確保するための制度として位置づける。特定物売買の場合、瑕疵のない物を給付する義務を認めるとしても、実際に瑕疵が存在し修補もできないときは、その範囲で履行不能になる。このような履行不能について売主に過失がない場合は、本来、危険負担の問題である。そうすると、不能となった契約の一部——瑕疵による目的物の価値の下落——に対応して、反対給付の縮限——代金減額——が認められなければならない。瑕疵担保責任における損害賠償請求権は、このような代金減額請求権の実質を持つものに他ならない。もう一つは、価値補償説—給付危険的構成である。この説は、瑕疵担保責任を、契約上予定された給付の価値を補償するための制度として位置づける。特定物の売買契約中に結果実現保証が内包されていることを認めた上で、目的物自体について生じた買主の損害（物自体の価値の減少）については、契約に適合しない物の引渡しを理由とする損害賠償責任（填補賠償の一種）を認めるのが適切である¹²⁷。

そして無過失責任説のほか、時的区分説がある。瑕疵担保責任を一定の時点以降に認められる特別な責任として位置づける説である。この説では、その時点における当事者の行為によって、売主の債務が変化したと考えるか否かにより、債務変化説と債務存続説とに分かれる。債務変化説も細分化される。第一に、債務消滅説¹²⁸によれば、買主が「受領」——本旨履行であることを認容——したことにより、売主の履行義務は消滅し、その不履行による責任も排斥される。この場合、「受領」時に瑕疵が隠れていたため、目的物に瑕疵がないと正当に信じた買主には、履行認容の意思に一種の錯誤があったといえる。このような買主を保護するために、「受領」後も売主に対する債務不履行責任の追及を特別に認めたのが、(旧法) 570 条の瑕疵担保責任である。ただし、買主にそのような特別な保護を認める以上、それは 1 年の期間制限にかかる。第二に、債務縮限説¹²⁹によれば、契約時に「瑕疵のない物を給付する」ことに合意したとしても、当事者が実際に

¹²⁵ 内田貴『民法 II（第 2 版）債権各論』（東京大学出版会、2008 年）133 頁。

¹²⁶ 加藤（雅）前掲注 13 390 頁以下。

¹²⁷ 潮見 前掲注 21 212 頁。

¹²⁸ 森田宏樹「債務不履行と瑕疵担保」『契約責任の帰責構造』（有斐閣 2002 年）308 頁。

¹²⁹ 北居功「売主瑕疵担保責任と危険負担との関係—種類債務の合意による特定を契機として（四）」慶応義塾大学法学研究 59 巻 9 号（1986 年 9 月）68 頁。

給付すべき物を特定することに合意すれば、売主はその特定された物を給付することにより、債務を履行したことになる。買主の救済については、この特定の合意の際に買主が目的物に瑕疵がないと信じていた場合は、買主に錯誤がある。買主がこの特定の合意の錯誤無効を主張すれば、当初の契約通り、売主は瑕疵のない物を給付する義務を負い続けることになる。しかし、買主が特定の合意の錯誤無効を主張せず、特定された物を給付客体として認めることも可能である。この場合、売主の債務は履行されたことになるが、売買契約の有償性の観点から、双方の給付について対価の均衡をはかる必要がある。そのために特別の責任を定めたのが（旧法）570条の瑕疵担保責任にほかならない。第三に、債務存続説¹³⁰によれば、給付された物に瑕疵がある場合には、買主が「受領」——給付客体として承認——しても、性質まで承認したわけではない以上、売主の債務（瑕疵のない物を給付する債務）は消滅しない。しかし、買主は、給付された物を客体として承認した以上、給付目的物に関する給付危険——完全な給付がなされなかったことによる不利益——を一部負わされることになってややむをえない。このような考慮から、権利行使に1年の期間制限を定めたのが、（旧法）570条の瑕疵担保責任である。

第2項 瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲

瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲は、上述の瑕疵担保責任に関する性質論によって異ってくる。以下では、学説ごとに損害賠償についてどこまで認めているかを検討する。

まず、法定責任説に関していえば、前款において述べたように、損害賠償の範囲はある程度制限されている。法定責任の目的によって二つの見解に分かれる。信託利益賠償説と対価的制限説である。信託利益賠償説は、買主の信託の保護に重点を置き、信託利益まで賠償し、いわゆる買主が瑕疵を知らなかったことによって被った損害の賠償を認める。例えば、建物を建てる目的で土地を買入れたが、その土地に隠れた瑕疵があった場合、このような損害に含まれる項目は、公正証書の手数料・印紙代、土地測量費、材料購入費、請負人などに支払った違約金、担保責任を訴求した訴訟費用などである。また瑕疵を知っていれば、他の土地を買うことで得られた利益、その間の紛争の代わりに他の事業に努力していれば得られた利益、費用その他支出した金銭に対する利息等、失った利益までもが含まれる¹³¹。また、履行利益については、「目的物に瑕疵が存しなかったならば、得たであろう利益」と定義され、土地の値上がり額や転売の利益などのようなものは履行利益であると説明される。しかし、このような定義によれば、元来、信託利益に属す

¹³⁰ 潮見 前掲注21 207頁-209頁。

¹³¹ 柚木 前掲注3 392頁。

る、他の有利な第三者からの申込みの拒絶や支出した費用の利息などの損害も履行利益の範囲に含まれるようにと思われる。そうすると、信託利益の定義があいまいになり、瑕疵担保責任において、損害賠償をどこまで認めるかもあいまいになる¹³²。一方、対価的制限説は、前款に述べたように、対価の不均衡の是正に重点を置き、瑕疵により売買代金と目的物の価値の均衡がくずれた部分——〔売買代金額〕－〔瑕疵ある物の客観的価値〕——が損害賠償として認める。この説は、売買代金額が瑕疵ある物の客観的価値と一致するか、あるいはそれを下回る場合には、損害賠償を認めない。

契約責任説内部でも損害賠償の内容について争いがある。一般原則説と減価分賠償説である。一般原則説は、契約上「瑕疵のない物を給付する」ことが約束された以上、一般原則（民法第416条）に従い、この債務が履行されなかったことにより生じた損害が賠償されなければならないとする。この説によると、信託利益にとどまらず、この債務が履行されたならば得られたはずの利益（履行利益）も賠償されるべき損害に入ることになる。具体的には、債務が履行され、瑕疵のない物が給付されたのと同じ状態にするために、瑕疵の修補に要した費用——不動産については、地中障害物の除去費用や汚染土地の浄化費用、水漏れの修補費用など——が賠償の対象となる。ただし、修補に過大な費用を要するため、修補請求が否定された場合は、修補費用に相当する賠償も認められない。また、債務が履行され、瑕疵のない物が給付されていれば得られたはずの利益（逸失利益）——土地又は建物に瑕疵がないならば転売して得られたであろう利益等——も賠償の対象となる。

これに対して、減価分賠償説は、「瑕疵のない物を給付する」ことが約束されたにもかかわらず、目的物に瑕疵があった以上、瑕疵による減価分が賠償されなければならないとする。さらに二つの見解に分かれる。一つは、危険負担的代金減額請求権説である。この説によれば、「危険負担の基礎にある対価的牽連の考え方をこの場合にも貫くとすれば、反対債権である代金債権を、不能となった契約内容の一部——瑕疵による価値の低落——に対応して減縮すること（代金減額）を認めることが必要になる。瑕疵担保における損害賠償請求権は、実はこのような代金減額請求権としての実質を持つべき」¹³³である。この説は、対価的制限説と同じく損害額が代金額を上限としたものであるが、計算の方法が異なる。つまり、対価的制限説は、売買代金額と瑕疵がある目的物の客観的価値の差額を損害額とするが、危険負担的代金減額請求権説は、〔瑕疵がない目的物の価値〕：〔瑕疵がある目的物の価値〕＝〔約定の代金額〕：〔減額後の代金額〕、すなわち、約定の代金額と減額後の代金額の差額を損害額とする。危険負担的代金減額請求権説によれば、〔約定の

¹³² 山本 前掲注1。

¹³³ 加藤 前掲注12 401頁。

代金額〕×（1－〔瑕疵がない状態の価値－瑕疵がある状態の価値〕÷瑕疵がない状態の価値）という公式で計算した額が損害額である。もう一つは、価値補償説である。これは瑕疵担保責任を、契約上予定された給付の価値を補償するための制度として位置づけるものである。この説によると、瑕疵による目的物の減価分が賠償の対象となり、目的物の本来の価値と目的物に瑕疵がある状態の価値の差を金銭的に評価した額が損害額となる。

第2節 裁判例の分析

第1項 裁判例の概観

（別添3の日本法裁判例集を参照）

本稿では、不動産売買契約において、目的物に瑕疵がある場合に、買主が売主に対して賠償請求する損害内容を分析する。したがって、まず、売主の賠償責任が成立する要件を検討する必要がある。つまり、瑕疵担保責任における瑕疵の判断、債務不履行責任の成否である。以下では、瑕疵の判断、債務不履行責任の成否に関する裁判例を検討し、最後に、損害賠償の内容を検討する。

本稿は、不動産売買契約の事案を網羅的に取り上げ、検討するが、損害項目に着目しているため、取り上げる事案は、損害賠償請求をめぐる紛争にとどめる。

第2項 瑕疵の判断

旧法において、目的物に瑕疵があるため、買主が売主に対して損害賠償を求める場合には、その請求は瑕疵担保責任又は債務不履行責任に基づく。その責任が成立するには、まず、目的物の瑕疵を判断しなければならない。学説上、客観的瑕疵概念と主観的瑕疵概念とが主張されている。主観的瑕疵概念における瑕疵とは、当該契約において予定された性質を欠いていることである。一方、客観的瑕疵概念における瑕疵とは、その種類のものとして通常有すべき性質を欠いていることである¹³⁴。以下では、裁判例が不動産の瑕疵についてどのような判断をしているかを検討する。

¹³⁴ 山本 前掲注1 281頁

第1款 土地

土地売買に関する下級審裁判例においては、客観的瑕疵概念により瑕疵の判断がされる事案が多い。これには、宅地として通常有すべき性状を備えていない事案（L【9】、L【13】L【16】、L【20】、L【26】、L【27】、L【29】）、中高層ビルの予定地として通常有すべき性状を備えていない事案（L【12】、L【21】では、取引通念上予想される用途を前提として判断する）、一般木造住宅を建築する土地として通常有すべき性状を備えていない事案（L【14】）、その土地に属する地域の一般的性状を備えていない事案（L【15】）、通常取引される土地として通常有すべき一般的性質を備えていない事案（L【18】、L【24】）、道路に指定された部分については土地の通常利用を阻害するためその部分が瑕疵にあたるとの判断がされた事案（L【1】）がある。

一方、主観的瑕疵概念が考慮される事案もいくつかある。L【3】は、私道部分が指定道路とされていることについて、「本件私道部分を何らの負担のないものにするには前記X・Y間[契約当事者]の合意に基づくXの責任の範囲を著しく超えたものというべきであり、これが実現は甚だ困難であるという点では、まさに売買の目的物とされた本件私道部分の瑕疵に当るものと解するのが相当である」とした。L【7】は、がけ条例により、土地の北側約半分弱の部分には建築ができず、「かように大きな制約となることは、先に述べたように本件契約が住宅建築目的であり…当事者の意思に照らして看過しえざる障害であり、民法570条にいう瑕疵にあたるとみるのが相当である」とした。L【11】は、契約の目的として自動車修理工場の建設が予定されていることをY（売主）が知っていたとして、瑕疵が認めた。L【12】は、Xが中高層マンションを建築する予定であることを、Y（売主）が知悉していたことも考慮した。B【16】は、マンションの売主Yが、園芸活動を目的としてマンションを購入する買主Xに対して、日照が確保されると説明し、Xもそれを信じたとして、日照阻害の発生が瑕疵であるとした。

主観的瑕疵概念については、近時、最高裁（最高裁第三小法廷平成22年6月1日判決）が、判断基準を示した。最高裁は、瑕疵にあたるとした原審に対して、次のように述べて瑕疵にあたらないとした。すなわち、「売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念をしんしゃくして判断すべき」であるとした上で、売買契約の目的物である土地の土壤に、売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていたことについて、「[①]上記売買契約締結当時、取引観念上、ふっ素が土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されておらず、[②]本件売買契約の当事者間において、本件土地が備えるべき属性とし

て、その土壤に、ふっ素が含まれていないことや、本件売買契約締結時に有害性が認識されていたか否かにかかわらず、人の健康に係る被害を生ずるおそれのある一切の物質が含まれていないことが、特に予定されていたとみるべき事情もうかがわれない」として、瑕疵を否定した。

上記、判旨①と②をみると、最高裁は、瑕疵の判断において、契約当時の取引観念と当事者間において予定された契約内容を重視しているといえることができる。当事者間においては、契約当時の取引観念を考慮した上で契約を締結するのは通常のことである。契約当時の取引観念が契約内容に対して影響を与えるのであるならば、契約当時の取引観念（本件では物質の有害性に対する認識）を考慮することは契約内容の解釈にとって有益であると考えられる。

また、客観的瑕疵概念又は主観的瑕疵概念を特に基準としない事案もいくつかみられる。ある事実により目的物の価値が減少した場合、当該事実を瑕疵としたものである。例えば、都市計画街路の境域に決定されると土地の価値が下落するため、それを瑕疵とした事案（L【2】）、山林が保安林予定森林とされた場合に、一般の山林にくらべ交換価値ないし使用価値が劣ることになり、瑕疵があると判断した事案（L【5】）がそれである。

さらに、ある事実により契約締結時に考慮されなかった費用が発生した場合、当該事実を瑕疵とした事案がある。例えば、埋蔵物の発掘調査費用が発生した事案（L【8】）、汚染物が基準を超えたことにより汚染拡散の防止その他の措置をとる必要が生じ、それを瑕疵とした事案（L【19】）、地盤軟弱のため地盤改良を要することを瑕疵とした事案（L【28】）である。

第2款 建物

建物の安全性は、建物にとって最も基本的なことである。構造の安全性を備えているか否かにより、瑕疵を判断する裁判例が多くある。建物の構造上の欠陥が発生した B【3】は、「本件建物の構造上の安全性能の有無を判断するについては、最低限の基準を定める建築基準法及び同施行規則に規定する建物構造に関する基準を用い、本件建物規模程度の一般的な小規模木造住宅に通常備わるべき構造上の安全性能が備わっているか否かにより、これを判断するのが相当である」とし、各構造上の欠陥に対して瑕疵判断を行った。建物の傾斜が発生した B【5】も、建物の基礎に構造耐力上の安全性を欠く瑕疵があったとした。

土地の場合と同様、裁判所は、建物の属性により当該建物が通常有すべき性状を備えているか否かによって瑕疵を判断する。B【7】は、「住居は…休息や団欒など人間らしい生活を送るための基本となる場としての側面があり、かつ、それが住居用建物の価値の重要な部分を占めているといえる。その意味で、その建物としてのグレードや価格に応じた程度に快適に（清潔さ、美観な

ど)起居することができるということもその備えるべき性状として考慮すべきである」とし、多数のコウモリが住宅に棲息することを瑕疵とした。建物に雨漏りによる腐食やシロアリによる侵食が発生した B【8】においては、建物のサニタリー部分の状況をみて、木造建物が通常有すべき品質、性能を備えていなかったため、瑕疵があると判断した。さらに、建物の交換価値が低下したことを瑕疵とした事案もある (B【6】)。

建物内で自殺などの事故が発生した場合、それを瑕疵とするかを争う裁判例は、近年増えている。裁判所は、物理的瑕疵だけでなく、このような心理的瑕疵をも認めるようになった。まず B【11】は、「売買における売主の瑕疵担保責任は、売買が有償契約であることを根拠として、物の交換価値ないし利用価値の対価として支払われる代金額との等価性を維持し、当事者間の衡平をはかることにあるから…瑕疵であるというためには、単に買主において右事由の存する建物の居住を好まないだけではならず、それが通常一般人において、買主の立場におかれた場合、右事由があれば、住み心地の良さを欠き、居住の用に適さないと感ずることに合理性があると判断される程度にいたったものであることを必要とする」とした。建物内で殺人事件が発生した B【13】は、B【11】を踏まえ、事件の残虐性、土地付近住民の記憶などをも考慮して、当該殺人事件が発生したことを瑕疵とした。また自殺などの事件だけでなく、火災があったことにより建物が焼損した B【17】は、それが買い手側の購買意欲を減退させ、建物の客観的交換価値を低下させるものであるとして、瑕疵にあたるとした。居室が相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていた B【18】は、①当該居室の購入者が、これを使用することにより通常人として耐えがたい程度の心理的負担を負い、②住居としてマンションの一室を購入する一般人の中には、このような物件を好んで購入しようとはしない者が少なからず存在するため、当該居室の代金を下落させたとして、瑕疵があると判断した。

このように裁判例では、不動産の瑕疵判断の際、客観的瑕疵概念と主観的瑕疵概念を用いて瑕疵を肯定する以外にも、瑕疵の存在により当該目的物の価値が減少したり、当事者が予期しなかった費用が発生した場合に、瑕疵を肯定している。

第3項 債務不履行責任の成否

不動産に瑕疵が存在する場合、売主が瑕疵担保責任を負う以外にも、債務不履行責任を負うか否かについては、瑕疵担保責任の法的性質の捉え方によって見解が分かれる。つまり、特定物売買においては、売主が目的物をそのまま引き渡せば債務の履行が完了し、債務不履行とならないとする見解(法定責任説)がある一方で、特定物売買においても、売主が瑕疵なき目的物を引き

渡す義務があるとする見解（契約責任説）もある。

中古建物の場合に、売主が現状のまま引き渡せば債務の履行が完了し、債務不履行責任を問われないとする裁判例がある（B【7】）。例えば、L【25】は、売主が信義則上の告知義務に違反したため債務不履行責任を負うべきだとの買主の主張に対して、法定の無過失責任である瑕疵担保責任はその見解と相容れないとした上で、売主の債務不履行責任を否定した。

これに対して、新築建物の場合は、当事者の身分（宅建業者である売主と一般消費者である買主）に着目して、不代替的特定物売買でも、信義則に従い、売主に瑕疵なき建物を給付すべき債務を認め、債務不履行責任を負わせる裁判例がある（B【2】）。実際、本稿で扱う裁判例には、瑕疵に対して売主に一定の契約上の義務を負わせ、それに反した場合に、債務不履行責任を負わせたものがある。例えば、B【2】の調査点検義務、L【5】の適法な建築確認を受けていないことの説明義務、L【14】の説明義務、L【17】の土地の来歴や従来の使用状況についての説明義務、L【20】の汚染浄化義務と説明義務を肯定する事案がそれである。その一方で、前記 L【25】は、売主に信義則上の告知義務を負わせるには、「瑕疵の内容からして買主に損害を与えることが明白であるにもかかわらず売主がそれを知悉しながらあえて告げなかったような極めて例外的な場合に限られる」として限定的な判断枠組みを提示している。このように、裁判所は、瑕疵ある目的物を引き渡せば債務の履行が完了し、売主は債務不履行責任を負わないとする見解を常にとるわけではなく、売主に債務不履行責任を負わせる場合もある。

第4項 損害賠償の内容－損害項目の分析

上記のように、学説上、瑕疵担保責任の性質に対する見解に従って瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲も異なってくる。損害賠償の範囲を制限する見解では、信頼利益又は減価分を、賠償されるべき損害の内容とする。以下では、裁判例に注目し、瑕疵ある不動産の取引により損害が発生した場合、裁判所が損害にをどのように捉え、そして、瑕疵担保責任及び債務不履行責任の性質をどのように解したかについて、具体的な損害項目を取り上げて分析する。

第1款 修補費用

瑕疵ある不動産を購入する場合、買主が契約を維持し、目的物を保持する場合には、売主に対してその瑕疵を除去する（修補）費用の賠償を請求する。特定物ドグマを放棄し、売主は瑕疵なき目的物を引き渡す義務があるとする立場に立てば、買主の修補請求を認め、修補に代わる修補

費用の賠償¹³⁵も認めることになる。しかし、「特定物ドグマ」に依拠する法定責任説に立てば、「瑕疵なき目的物を給付する」義務がないため、債務不履行に基づき修補に代わる損害賠償を請求することができない。また、瑕疵担保責任による損害賠償を代金減額と捉える見解の中には、「瑕疵修補費用相当額は減額される代金とは異なり、瑕疵担保責任から認められるべきものではないといわなければならない。そもそも、瑕疵修補請求権は、瑕疵担保責任と無縁のものである」とするものがある¹³⁶。しかし一方、瑕疵担保責任を法定責任説と捉えつつ、現代の不動産取引実態に着目し、新築分譲マンション売買の場合に限り、修補請求権を認めると唱えるもの¹³⁷もある。また、「瑕疵修補費用相当額の賠償は、常に完全履行請求権を前提とする瑕疵修補請求権に根拠を置くとばかりはいえず、瑕疵担保責任に対応する側面もあるはずである」と主張し、修補費用が「瑕疵による減価分を修補する費用」でもあり、それは「瑕疵担保責任の問題として無過失で但し対価を限度に賠償が認められるものと解せないだろうか」という見解¹³⁸もある。

裁判例では、不動産の瑕疵に対する修補費用の賠償がよく認められるが、どのような根拠により認められるかは様々である。

1、瑕疵担保責任に基づく事案

(1) 信賴利益か履行利益か

上記のように、瑕疵担保責任の性質の理解に従って、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲も異なってくる。特に、法定責任説によれば、信賴利益までに制限すべきであると論じられてきた。最高裁判例では、瑕疵担保責任の損害賠償範囲について信賴利益概念を用いるものは見当たらないが、下級審裁判例では、信賴利益という損害概念を用い、瑕疵担保責任による損害賠償範囲を制限するものが多くみられる。

まず、中古建物売買の事案を検討する。修補費用（建物の解体、再築）は履行利益であり、瑕疵担保責任は信賴利益しか賠償しないものであるとして、買主の賠償請求を退けたB【3】がある。裁判所は、「同条（570条、566条）の瑕疵担保責任に基づく損害賠償は、買主が瑕疵がないと信

¹³⁵ 修補請求と損害賠償請求との競合について、問題となるが、本稿の範疇を超えるため、踏み込まない。

¹³⁶ 円谷峻「建売住宅の地盤沈下と売主・建築業者の責任」横浜地判昭和60年2月27日」判タ581号（1986年3月）87頁。

¹³⁷ 下森定「不完全履行と瑕疵担保責任」加藤一郎先生古稀記念『現代社会と民法学の動向（下）』（有斐閣、1992年）327頁以下。

¹³⁸ 北井辰弥「売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として建物の価格を限度とする瑕疵修補費用相当額が認容された事例」群馬法専紀要12巻（1998年3月）25頁。

じたことによって被った損害の賠償（いわゆる信頼利益の賠償）を内容とするものであると解すべきところ、X（買主）の主張する損害（著者：修補費用（建替えに相当な費用）を含む）のうち、これに該当するものはなく、右損害は、いずれも、瑕疵のない履行がなされたなら買主が得たであろう利益（いわゆる履行利益）についてのものである。右履行利益の賠償は、売主の瑕疵担保責任を根拠としてはこれを認めることはできない」とした¹³⁹。

またL【24】は、擁壁の下部のわずかな（最大2cm）越境という瑕疵の存在を認めたが、Xが請求した損害（隣地の所有者から請求された擁壁の越境を解消する費用）について、「認容される現実的可能性はなかった（擁壁を新設する）」ため、「損害であるとは評価できないか、損害といえるにしても、本件土地に隠れた瑕疵があったこととの間に相当因果関係があるとは認められない」とし、「また、売主の瑕疵担保責任の法的性質は、いわゆる法定責任であり、売買の目的物に瑕疵がある場合には、無過失の売主でも損害賠償責任を負うことに鑑みれば、その損害賠償の範囲は信頼利益に限定されると解するのが相当であるところ、Xが損害として主張する諸費用は、その内容に照らし、信頼利益には当たらないというべきである」とした。裁判所は、わずかな越境を解消するために買主が請求した擁壁の再築費用には相当因果関係がないと考え、損害を認めなかったが、その損害は、信頼利益でないという性質づけもしている。したがって、この判決も信頼利益説をとる一例であると考えられる。

一方、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲を信頼利益に限ることを前提に修補費用を認めた裁判例も、多く存在する。まず、買主が契約を解除せず、修補費用に代わる損害賠償を求めた事案で、信頼利益と履行利益の区別が困難であると判示したB【4】がある。本判決は、B【3】と同じく中古建物売買であるが、B【3】と異なる見解をとっている。本判決はまず、信頼利益と履行利益という概念について定義する。「一般的に、信頼利益は、『当該瑕疵がないと信じたことによつて被った損害』、或は『当該瑕疵を知つたならば被ることがなかった損害』と、履行利益は、『当該瑕疵がなかったとしたら得られたであろう利益』と定義される」。そして、その区別は、「具体的な適用に当たっても、買主が、契約の目的を達しないとして、当該契約を解除した場合には、信頼利益の範囲を、買主が、当該契約締結のために費やした費用（調査費用、登記費用、公正証書の手数料、印紙代）、受入れ態勢を準備したことによる費用（建築設計費、材料購入費）、請負人等に支払った違約金、瑕疵担保責任を訴求した費用等の損害に限定し、いわゆる転売利益等の得べかりし利益を排除する」が、「本件のように、契約を解除しないまま、買主が、いわば瑕疵の修補に代わる損害の賠償を求めるような場合に、右修補費用相当の損害が、信頼利益又は履行利益の、

¹³⁹ この判断は、栗田哲男・判例タイムズ786号（1992年8月）39頁により、損害を全面的に否定したことに對して批判を受けた。

どちらに該当するかを判断することは、一転して、著しく困難になり、果たして、その区別の意味があるのか否かさえ疑問になる程である。けだし、瑕疵修補費用相当額は、『当該瑕疵がなかったとしたら得られたであろう利益』に該当するだけではなく、まさに、『当該瑕疵を知ったならば被ることがなかった損害』にも該当すると思われるからである。「もし、瑕疵修補費用相当額は、信託利益に該当しないというのであれば、右のような場合における信託利益とは、一体、どのようなものをいうのであろうか？想定することが困難である。そうだとすれば、結局、瑕疵担保責任の賠償の範囲は、信託利益に限られるといっても、それは、転売利益等の得べかりし利益を排除すれば足りるのであって、瑕疵修補費用相当額の賠償責任まで、これを履行利益だとして全面的に否定する必要はないものというべきである」。このように、修補費用を認めたが、「公平の見地」から、建物の売買代金の価格を超えることは許されないとして、損害額は建物の代金額に制限した。B【4】は、修補費用相当額を信託利益であると性質づけた裁判例である。

B【4】のほか、修補費用相当額が信託利益であると性質づける裁判例は、いくつかある。例えば、L【13】は、Yの瑕疵担保責任を認めた上で、「瑕疵担保責任における損害賠償の範囲は、買主が目的物に瑕疵がないと信じたことによって生じた損害、すなわち信託利益に限られると解されるところ、本件において、土地の瑕疵を除去するため、地中障害物の撤去ないし廃棄に要した工事費用が信託利益に含まれるのは明らかである」とした。また、L【27】の高裁判決はYの瑕疵担保責任を認めた上で、「民法570条による売主の瑕疵担保責任は、売買の目的物に一部原始的不能と評価される劣性部分がある場合に、契約の有償性に鑑みて公平ないし買主保護のために売主の過失の有無を問わずに認められた一種の無過失責任であるから、損害の範囲は、買主が目的物の瑕疵を知っていたなら被らなかつたであろう損害、すなわち、信託利益に限ると解すべき」であり、「Xらが主張する本件各居室についての修理等に要する費用は、買主が宅地の瑕疵を知っていたら、宅地を購入して一般的な工法により居室を建築するという行動は避けて、他の行動を選択して修理費用等の支出は免れることのできた損害と評価し得るから、信託利益の範囲に入るものと解される」としている。

また、B【8】は、建物内のシロアリにより、居住の安全が影響を受けるとして、瑕疵の存在を認めた。修補費用について、「Xらは、本件売買契約における本件建物の瑕疵を知らなかったために、客観的価値がほとんどないのに、約500万円と評価される建物に同額程度の代金を支払ったものであり、本件建物には同額程度の補修費用を要することも考慮すると、同額程度の損害を被ったというべきである」とした。Xらは、売買契約締結時に、本件建物の価値が500万円であると推認することができたが、シロアリの存在により、約500万円の修補費用を支出しなければならなくなった。そのため、本件建物の価値がそもそもないにもかかわらず、Xらはそれを知らずに、代金

として500万円を多く支払ったので、それを損害として評価できる。このように、B【8】も、信頼利益の賠償を前提として、修補費用がその中に含まれるとした判決であると考えられる。

さらに、裁判例には、修補費用を信頼利益と性質づけた上で、通常損害か、特別損害かを問題にするものがある。B【7】は、建物売買契約が特定物売買であり、売主が目的物を現状で引き渡せば足りるとし、売主の債務不履行責任を否定した。しかし、多数のコウモリの棲息に対しては、それを瑕疵として認定した上で、売主の瑕疵担保責任を肯定した。Xらは、「積水ハウスに依頼して、蝙蝠の糞尿で汚損した天井ボード、断熱材等を取り替え、蝙蝠を駆除するために蝙蝠の侵入経路と思料される本件建物軒下通風溝を塞ぎ、その代わりに新たな通風口六か所を設置したものである。そして、それに要した費用合計113万4000円はXらが右瑕疵を知らなかったことにより通常生ずべき損害とは直ちにはいえないとしても、先にみたとおり、Y1は、本件売買契約当時、蝙蝠が相当数本件建物に棲息していることを知っていたのであるから、蝙蝠の駆除や糞害による建物の補修を要する場合があることは予見できたといえ、右駆除や補修の費用についても損害賠償責任を負うというべきである」とした。つまり、修補費用、駆除費用は、信頼利益の通常損害であるとはいえないが、売主は契約時にそれらの費用が発生することを予見できたため、特別損害として認めたのである。

上記の裁判例においては、修補費用相当額は信頼利益にあたらないとして、瑕疵担保責任による賠償請求を認めなかったもの（B【3】とL【24】）もあれば、「瑕疵を知っていたならば、被らなかった損害」を用い、修補費用は信頼利益に含まれると判断するものも多数ある（L【13】、L【27】、B【8】、B【7】）。特に、L【27】の高裁判決が明確に述べているように、解釈により、修補費用相当額を信頼利益と性質づける余地がある。すなわち、修補費用は、買主が瑕疵を知っていたならば、一般の工法をとらずに、他の行動をとることにより避けられた出費であるから信頼利益にあたるのである。結局、修補費用相当額を信頼利益と解釈すれば、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を認めることとなり、履行利益と解釈すれば、瑕疵担保責任の損害賠償から排除することになる。その判断の具体的な基準は定かではない。

（2）瑕疵により直接に生じた費用

また、信頼利益概念に触れず、瑕疵担保責任が成立すれば、瑕疵を修補するのに必要な費用を直ちに認めるとする裁判例もいくつかある。

L【23】は、擁壁施工の欠陥は買主が普通に注意を払っても発見できるものではないとして、それを隠れた瑕疵と認定した。そして、「X（買主）方擁壁部分については Y（売主）においてその

改修工事をしなかったため、Xは昭和52年4月災害防止の必要上自らの費用でY築造の擁壁部分の改修工事をなし、その工事代金として金206万円を支払ったことが認められ…右の金206万円は、本件土地の擁壁部分の瑕疵にもとづく損害であると認められる」とした。

B【5】においては、買主Xらが購入した土地が、地盤にある腐植土層の二次圧密によって不等沈下したため、建物にも傾斜が発生した事案である。そこで、XらはY1に対して、瑕疵担保責任又は不法行為に基づき契約解除及び損害賠償を請求した。裁判所は、本件の瑕疵は修補できるとして、契約解除を退けたが、建物の傾斜の程度、その原因及び補修方法に関する調査費用の支出及び必要な修補費用を補修工事に必要な費用として認めた。

L【9】は、Yの瑕疵担保責任を認めた上で、「売買の目的物の瑕疵を修補するために通常必要と認められる費用について、買主は、現実これを支出したか否かにかかわらず、売主に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として請求できると解すべきである」として、土間コンクリートの撤去費用を認めた。

B【1】は、瑕疵を認定した上で、Y2（売主）の瑕疵担保責任による損害賠償責任を認めた。「Y2の債務は…民法第570条、第566条による売主の担保責任に基づくもので、これは売買目的物の瑕疵によるいわば契約の一部無効につき、売主の過失・無過失を問わず買主の信頼を保護するための制度である」とするが、「賠償すべき損害の範囲は、本件各土地・建物の売買契約の目的に照らしてこれを判断するのを相当とするところ、Xらによる本件各土地・建物購入の目的が少なくとも居住用であったことは明らかであるから」として、瑕疵の修補に必要な費用の賠償を認めた。

その他にも、廃棄物の存在は、土地として通常有すべき一般の性質を備えていない瑕疵であると認定し、廃棄物を除去する費用を認めたL【18】、汚染土壌を客観的瑕疵と認定し、汚染対策に向けられた調査費用及び対策費用を認めたL【19】、大量の廃棄物の存在は、土地の属する地域の一般的性状がない瑕疵であると認定し、廃棄物の除去費用を認めたL【15】（除去費用額を調整し、買主の事情によって高額となった修補費用は考慮しない）、軟弱地盤の瑕疵に対する地盤改良費用を認めたL【28】（代金において減価が考慮されていない）、当事者の意思を探究し、経年劣化でない部分に対して売主の担保責任があると認定し、建物について経年劣化によらない瑕疵の修補費用を認めたB【10】、買主の売買契約の目的が自動車修理工場の建設であることを売主が知っていたことから、請負人から請求された廃棄物の除去費用を認めたL【11】、買主が土地上に中高層マンション建築を予定していることを売主が知っていたことから、地中障害物の撤去費用を認めたL【12】があり、すべて瑕疵担保責任を認めた上で、瑕疵により発生した費用を損害として認めた事案である。

(3) 減価分の賠償

瑕疵担保責任の損害賠償の範囲は、代金から瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額（減価分）であるとし、瑕疵を除去する費用（修補費用）は、その減価分にあたるものとする裁判例がある。

L【10】は、瑕疵担保責任による損害賠償責任の範囲は、「代金額から瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額、すなわち瑕疵があることによる目的物の減価分である」とし、「地中障害の撤去に要する費用は、買主負担の場合にはその分が控除されて売買代金が定められるものであり、瑕疵があることによる目的物の減価分であるから、損害として認められる」とした。

L【16】も、売主の負う瑕疵担保責任の範囲は、「瑕疵があることによる目的物の減価分、すなわち、本件の場合には、本件埋設物…の撤去費用相当額」であるとした。しかし、転売契約の引渡時期に間に合わせるために、撤去が短期間で行われたため、買主が請求した撤去費用が通常より割高となっており、そのまま売主に負担させるのも瑕疵担保責任の趣旨に反するとして、撤去費用の相当額を改めて算定した。

これらの判決をみれば、減価分を算定する場合、修補費用も考慮していることがわかる。

2、債務不履行責任に基づく事案

売主は、瑕疵なき不動産を引き渡す債務が負うものと認められる場合には、当然、債務不履行責任を負い、瑕疵を修補しなければならない。売主がそれを拒んだ場合、買主は、債務不履行責任に基づき瑕疵修補費用の賠償を請求することができる。

B【2】は、新築建物の建売契約の事案で、「不代替特定物売買における売主の債務は、原則として、その特定物があるがままの状態で給付することに尽きるのであるが、それは、客観的、一般的に不代替性を有し、当事者が主観的、具体的にその個性に着目した物の売買であるため、（瑕疵なき）代物の給付ということとはあり得ず、瑕疵があってもまさにその物を給付すれば足りるからであるところ、確かに、不代替物である以上、代物の給付ということは考える余地がないが、しかし、『その個性に着目した』からといって、その特定物における瑕疵を修補すべき債務をもたらず瑕疵なき物を給付すべき債務が当然に否定し去られるものではない。『個性に着目』といっても、具体的の場合によって程度に差もある（中古住宅の売買と新築住宅の売買とを比べてみよう）」として、不代替特定物売買の場合でも、瑕疵を修補する債務が発生する余地があるとしている。さらに「本件のような場合には、[①]一般消費者たる買主は、中古住宅を購入する場合と

は異なって、当然、瑕疵なき建物を入手すること、換言すれば、瑕疵ある場合には、業者たる売主が自らではないにしても他を手配して修補してくれることを期待しているし、他方、業者たる売主にしても、自ら修補する手段、能力を有しないにしても、それを容易に手配できる地位、環境にあるから、右のように期待されてもやむを得ないところである。実際にも、②本件のようないわゆる建売住宅の売買にあつては、売主が、自らあるいは他を手配して、無償で瑕疵を修補している例が多い」として、売主の瑕疵なき建物を給付する債務を認めた。そして、「本件売買契約における本来の債務（瑕疵なき建物を給付すべき債務）の履行として（したがって、…帰責事由の存否に関わりなく）」、修補費用の賠償を認めた。本判決は、瑕疵担保責任の性質に触れずに、当事者の身分（①）、取引の実態（②）により、売主は瑕疵を修補する債務を負うため、それを履行しなかった売主は、帰責性がなくても、修補費用の賠償責任を負うとした。

また、土地に基準値を上回る汚染物があつた場合、又は埋設物が存在した場合、その汚染物の浄化、又は埋設物に対する除去（修補）費用の賠償を土地の売主にどのように負担させるかをめぐり問題がある。いくつかの裁判例では、売主の義務違反とし、債務不履行責任により、浄化、除去費用は賠償されるべき損害であるとされている。

L【17】は、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権が時効により消滅したとしたが、信義則上の説明義務違反に基づく債務不履行責任を認めている。まず、「契約の目的が特定物である本件は、契約の本旨は、特段の事情なき限り、本件土地…を現状において引き渡すことにある…と解されるのであり、土壤汚染のない土地を引き渡す義務を負うまではいえないのが原則である」として特定物ドグマを認めた上で、「土壤汚染の有無の調査は、一般的に専門的な技術及び多額の費用を要するものである。したがって、買主が同調査を行うべきかについて適切に判断をするためには、売主において土壤汚染が生じていることの認識がなくとも、土壤汚染を発生せしめる蓋然性のある方法で土地の利用をしていた場合には、土地の来歴や従前からの利用方法について買主に説明すべき信義則上の付随義務を負うべき場合もあると解される。」「X1（買主）が買主として検査通知義務を履践する契機となる情報を提供するため、本件土地…の引渡しまでの間に、X1に対し、昭和46年当時の同土地の埋立てからの同土地の利用形態について説明・報告すべき信義則上の付随義務を負っていた」とする。このように、売主の債務不履行責任を認めた上で、YのX2に対する説明義務の不履行により、土壤汚染調査を行う必要はないと信じたことによってX1が被った損害、すなわち瑕疵担保責任を追及する機会を失ったことによって被った損害を賠償する責任を負うべきであるとする。それ故、浄化費用と調査費用（一部）とを賠償されるべき損害として認めた。

また、L【14】は、Y（売主）自身が解体業者に依頼して本件土地に従前存在していた建物の解

体、撤去を行ったこと、Yがそれを容易に把握できたことなどの事実から、「Yは、X（買主）との間において、本件免責特約を含む本件売買契約を締結するに当たり、本件土地を相当対価で購入するXから地中埋設物の存否の可能性について問い合わせがあったときは、誠実にこれに関連する事実関係について説明すべき債務を負っていたものと解するのが相当である。…地中埋設物の存在可能性について全く調査をしていなかったにもかかわらず、問題はない旨の事実と異なる意見表明をしたものであるから、Yに説明義務違反の債務不履行があることは明らかというべきである」として、Yの債務不履行責任を認め、埋設物の除去工事費用、地盤改良費用、地盤調査費用などの賠償を認めた。

そして、L【20】は、Y1は瑕疵担保責任の期間制限条項によりこれを免れたが、裁判所は、「本件売買契約の売主であるY1は、本件土地に環境基準値を上回るヒ素が含まれている土地であることを事前に知っていたのであるから、信義則上、本件売買契約に付随する義務として、本件土地の土壌中のヒ素につき環境基準値を下回るように浄化してXに引き渡す義務を負うというべきである。ただし、Y1はXとの間で本件瑕疵担保責任制限特約により、地表から地下1mまでの部分に限り瑕疵担保責任を負担する旨の合意をしていることに照らせば、上記汚染浄化義務は本件土地の地表から地下1mまでの部分に限定されると解するのが相当である。しかるに、Y1は、本件売買契約の時点で本件土地の地表から地下1mまでの部分に環境基準値を大幅に超える高濃度のヒ素が残留しているのに、そのままの状態で本件土地を原Xに引き渡したことは前示のとおりであるから、Y1は上記汚染浄化義務に違反したというべきである」とし、汚染浄化費用の賠償については、1mまでの部分を認めた。

L【22】は、当事者間の「本件協定書[事業用地取得に関する基本契約]3条には、建物その他の物件等が存するときは、Y1[下関市]は当該物件等を撤去消滅させるものと定められているところ、その趣旨は、本件協定書及びこれに基づく上記土地売買の目的が新病院建設用地の確保であったことなどからして、病院建物の建設に支障を生じさせる物件等が土地に存在する場合には、これを売主であるY1の責任においてあらかじめ除去しておくことを定めたものと解される」として、Y1の債務不履行責任を肯定し、X1の撤去費用の賠償請求を認めた。

まとめると、B【2】では、売主の責任は特定物ドグマによって制限され、買主が修補費用を賠償請求する場合に、困難をきたし、結局、新築建物に限って、当事者の身分や取引の実態などが考慮され、修補も本来の債務であると判断された。L【20】、L【14】とL【17】は、信義則を用い、売主に契約上の汚染浄化義務、説明義務を負わせた。L【22】は、契約の条項と契約の目的を斟酌し、売主の障害物の撤去義務を認めた。これらの判決は、売主の債務不履行責任を認め、修補費用を賠償されるべき損害として認めたものである。

債務不履行責任を認めた事案では、売主の義務違反が問われるが、修補費用相当額の損害賠償を認めた事案では、そのほとんどが瑕疵担保責任に依拠する傾向がみられる。したがって、修補費用相当額の賠償は、必ずしも売主の帰責を問うわけではないと考えられる。

第2款 価値減損

瑕疵が修補できる場合には、修補費用が賠償されるべき損害として認められる。一方、瑕疵が修補できない場合には、瑕疵の存在により目的物の価値が減少した分が賠償されるべきか、そして、その価値減損分はどのように算定されるべきかが問題となる。

1、減価分＝代金減額

まず、B【19】は、買主が第三者（土地の所有者）との間で和解したときに永久の地上権を得たとして地上権の価値である2万2722円を請求したのに対して、「賣主の擔保責任は、賣主の債務不履行その他の義務違反又は特別の擔保契約によるものではなく、賣買は元來目的物に關する原始的一部不能によつて全部若しくは少くとも一部の無効を來たし、賣主にはなんら責任がない筈であるが、買主が目的物について瑕疵がないものとしての對價的出捐をしている關係上、衡平の觀念に基いて買主を保護するために、法律が特に認めた無過失責任である」とし、その損害賠償義務の範圍は、「買主が負擔した代金額から賣買契約締結當時における（その後瑕疵が減少したような場合は格別、そうでない場合はこの時を標準とすべきである）瑕疵ある目的物の客觀的取引價格を控除した残額に制限せられるのが相當である」とした。すなわち、契約締結時を基準とし、目的物に瑕疵があることにより減少した分を代金から差し引くということである。

また、B【9】は、建物の一部（サンルーム）に雨漏りによる腐食の瑕疵があることについて、「Y（売主）が本件建物に前記瑕疵が存することにより負担する瑕疵担保責任に基づいて賠償すべき損害の額は、当該瑕疵があることによる本件建物の減価分、すなわち、本件建物の代金額から上記瑕疵を考慮して算定した本件建物の客觀的取引價格を控除した残額であると解すべきである」とした。本判決は、B【19】のように瑕疵担保責任の性質について言及してはいないが、減価分を代金額から控除した残額とする見解は、B【19】と同じである。

2、信賴利益

減価分の賠償は、瑕疵担保責任の損害賠償を対価均衡の調整と捉える見解による。しかし、裁判例の中には、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲を信頼利益に限るとしつつ、その減価分の賠償を信頼利益とする場合がある。

L【1】は、B【19】と異なり、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲を信頼利益に限るとしつつ、実際の判断基準は、B【19】判決と同じである。「民法第 570 条にもとづき売主が賠償すべき損害は、買主が売買の目的物に瑕疵がないことを信頼したために生じたいわゆる信頼利益の損害であって、かつ同法第 416 条の類推により相当な因果関係を有するものに限られると解すべきところ、売買契約を解除しない場合に通常生ずる損害は買主が支払うべき代金額から売買契約当時における売買の目的物の客観的取引価格を控除した残額である」。したがって、道路指定があったことによる減価の賠償を認めた。しかし、判決文によれば、この差額算定には契約締結後の状況も考慮されている。

都市計画街路の境域と決定された瑕疵のある土地の売買がされた L【2】においては、買主が、損害額の算出は土地建物の瑕疵ある場合となき場合の現時の時価の格差及び本件売買額により割り出すべきであると主張した。鑑定によれば、瑕疵ある場合は瑕疵なき場合より約 2 割減であるため、買主が支払った代価 500 万円の約 2 割（約 100 万円）が買主の被った損害となる。しかし、L【2】は、「代金額の決定は取引当事者の主観的事実により大きく左右されるから、X（買主）が前記決定〔都市計画街路境域の決定〕の存在を知って本件土地建物を買受けたとしても、必ずしも金 500 万円の 2 割減で買受けるとは断定できない」とし、契約当時、都市計画街路境域の決定があった場合の目的物の客観的価額を代金から控除した 39 万 4000 円を損害として認めた。本判決の見解も、L【1】、B【19】の見解と同じようにみえる。

また、土地の一部の私道部分が指定道路であるとされた L【3】においては、買主が土地利用についての計画を断念し、私道部分につき支払った更地価格のうちの 7 割分の代金返還を売主に対して交渉したが、不調に終わった。L【3】は、「民法 570 条、566 条による売主の担保責任は、債務不履行による責任とは異なり、売主の過失・無過失を問わず、買主の信頼を保護するための制度であるから、本件私道部分が道路指定により建物を建築できないことを知っていたならば買主において被ることがなかったであろう損害すなわち信頼利益の賠償に限ると解するのが相当である」とし、「X（買主）の被った損害としては、本件土地売買契約締結の際に本件私道部分の対価として Y（売主）に支払った更地価格から私道としての価格を差引いた額の損害を被ったものと解するのが相当である」とした。L【4】の二審と同じ見解である。

山林が保安予定森林と指定されていた L【5】は、買主が信頼利益説及び履行利益説に依拠し、それぞれ損害賠償を求めたのに対して、「特定物の売主の瑕疵担保責任は、売買の目的物に原始

的な瑕疵が存するため、売買契約が、その給付不能の範囲において無効である（従って法律上不履行の問題の生ずる余地がない）ことを前提とする法定・無過失責任であるから、契約の有効であることを前提とする債務不履行による損害賠償責任の場合とは異なり、その損害賠償の範囲は、契約が完全に履行された場合に相手方が得たであろう利益（いわゆる履行利益）には及ばず、相手方が瑕疵のないものについて売買契約が完全に成立したと信頼したために蒙った損害（いわゆる信頼利益）にかぎると解するのが相当である」とし、「右信頼利益のうち通常生ずべき損害として考えられるものは、買主が負担した代金額から売買契約当時における瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額であ」とした。しかし、売買契約締結時における山林の保安林予定森林としての客観的取引価格は、売買代金と一致しているため、買主は損害を被っていないとしてその請求を退けた。

これらの裁判例は、瑕疵担保責任の損害賠償は信頼利益であると述べてはいるが、実際には代金減額の損害賠償を認めたものである。

3、心理的嫌悪感による価値減損

近年、事故物件を買い受けた場合に関する裁判例が蓄積されてきている。事故物件の価値は、その心理的瑕疵により減少する。その価値の減少分を、瑕疵担保責任に基づいて請求できるかが問題となる。

まず、建物内で売主の親族が首吊り自殺していた B【12】は、買主が瑕疵担保責任に基づいて請求した損害賠償に対して、「X（買主）は、本件売買契約について解除権は行使せず、本件売買契約を有効なものとして損害賠償請求権を行使したのであるから、本件建物に前記の瑕疵がないものと信頼したことにより被った損害の範囲で損害賠償請求ができるものと解される」ため、「Xが賠償請求できるのは、本件売買契約における本件不動産の代金額と前記瑕疵の存在を前提とした場合に想定される本件不動産の適正価格との差額と認められる」とした。この適正価格は、買主が瑕疵の存在を前提に他人に転売した場合の価格である。

一方、土地上の建物内で8年前に自殺事件が発生した B【13】は、「売買における売主の瑕疵担保責任は、売買が有償契約であることを根拠として、物の交換価値ないし利用価値の対価として支払われる代金額との等価性を維持し、当事者間の衡平をはかることにある」と述べ、買主が請求した売買価格の50%減額に対して、諸事情を総合して、代金額の5%にあたる金額を損害額として認めた。本判決は、B【12】の瑕疵担保責任に対する捉え方とは異なるが、代金額からの減額という結論は同じである。

B【18】も、B【13】と同じように、瑕疵担保責任の損害賠償を対価の不均衡の調整と捉えている。マンションの居室が性風俗特殊営業に使われていたことが発覚した事案に対して、B【18】は、「瑕疵により、対価的不均衡（減価）が生じているもの」と考え、買主が精神的苦痛に伴う住み心地の悪さを解消するために諸費用を費やしたことや、内装から営業の痕跡が外見上ほとんど残っていないことなどの事情を考慮した減価による損害を認めた。

心理的瑕疵による価値減損の算定において、買主の被った損害を把握するためには、裁判所がどのような要素を考慮するかを勘案することが有益であると考えられる。その考慮要素については、いくつかの裁判例に見解が示されている。B【17】は、建物が火災にあったことがあり、それにより焼損を受けたことが瑕疵にあたるとした。買主は損害の一部として、建物の市場価格の減少を主張した。B【17】は、瑕疵判断にあたって、「建物の客観的交換価値は、物理的な交換価値のみによって構成されるものではなく、買い手の側の購買意欲を増進し又は減退させる物理的価値以外の建物に係る事情によっても左右される」とした。そして、減価額については、「専ら X（買主）の購買意欲の減退によるものということになる」として、一部の減額を認めた。

また、売 1 棟のマンション内の一室で自殺が発生した B【15】において、買主は、契約締結時に自殺事件を知っていた場合の価格と代金額との差額、又は収益物件として購入したことによる購入差損の賠償を求めた。B【15】は、売主に瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任を負わせ、自殺が発生した 308 号室及びその下の 208 号室に対する市場性の減退を考慮した減価額を算定した。そして、「本件不動産は、新たに設立した法人である X（買主）により不動産賃貸業を営むことを前提として、収益物件として取得されていることからすると、収益性の観点からの自殺減価の検討も必要である」として、308 号室の賃貸収入の減少による減価額を認めた。

さらに、B【14】は、自殺による死亡が建物内ではないこと、建物の取得が事件後 2 年も経っていること、自殺の事実は社会的にほとんど知られていないこと、買主の建物取得後も賃料が上がっていること、口頭弁論終結時既に自殺事件から 5 年も経ち、新たな賃借人に対して自殺があったとの事実が当然告知すべき重要な事項ではなくなっていると考えられることから、本件の瑕疵は、極めて軽微な瑕疵であるとして、減価額を代金の 1%とした。

他方で、心理的嫌悪感を考慮しない判決が一件ある。土地が地下水集中地盤で、地表から 0.5 メートルの地下水位から地下水が湧出していることが瑕疵とされた L【29】において、買主は、瑕疵担保責任に基づき不動産価値の減価分を損害の一部として請求した。すなわち、代金額から、鑑定による瑕疵があることを前提とした土地の適正価格を控除した分である。これに対して、L【29】は、買主が提出した報告書について「土地の陥没による心理的嫌悪感及び将来的な価値減のリスクとして 20%の減価が生じるとしているが、…本件瑕疵に対する処置は適切にされている

といえ」、問題のある箇所は「物理的に対処できるから、それらを物理的瑕疵のみならず心理的瑕疵として評価することはできず、心理的瑕疵があることを前提にした当該減価は採用できない」とした。

4、修補しても回復できない価値減損

瑕疵修補費用は、瑕疵担保責任に基づいて認められることがよくあるが、修補を行っても、不動産の価値が回復できない場合もある。日本では、このような事案は少ないが、公表裁判例としては一件ある。B【6】は、新築マンションの共用部分の外壁タイルが剥離・剥落した事案である。その瑕疵は売主により修補されたが、修補の工法が新築時の工法と異なっていたことから、マンションの各室を購入した買主が、いまだ交換価値の下落が存在しているとして、これを損害の一部として売主に対し賠償請求した。B【6】は、「本件マンションの売主であるYは、売主の瑕疵担保責任として、瑕疵の存在を知らずに合意した売買代金額と瑕疵を前提にした目的物の客観的評価額との差額に相当する、この経済的価値の低下分について、損害賠償義務を負わなければならないことになる。そして、本件補修工事によって上記瑕疵が修補された結果、外壁としての機能上の問題は今のところ解消されたということができようが、本件マンションの外観上の完全性が回復されたということとはできない…この瑕疵による各室の交換価値の低下分を売主の瑕疵担保責任でもって填補する必要性は大きいといわなければならない」とした。そして、「各室の交換価値の低下分をもって売主の瑕疵担保責任における財産的損害とする以上、外壁の剥離・剥落が専ら共用部分に生じたものであっても、その共用部分を共有する建物区分所有者たるXらら（買主）の損害賠償請求を否定される理由はない」とした。

第3款 目的物自体以外の損害

目的物に瑕疵があった場合、瑕疵を除去する費用又は目的物の価値減損分の損害が発生することはもとより、瑕疵の存在により、買主にさらなる支出が発生することがある。例えば、予定した工事に変更されたことにより発生した費用などである。

1、瑕疵による予定変更のさらなる支出

買主は、修補費用又は減価分の賠償請求以外に、予定した工事費用が瑕疵により増加したとき、

その費用の賠償を請求することがある。このような損害が発生した際に、どのように判断されているかについて、いくつかの裁判例を検討する。

まず、土地に障害物が存在した L【13】において、買主は、瑕疵担保責任に基づき、売主に対して、工事の請負人から請求された障害物の撤去費用及び工事停止費用、突貫工事費用、一般管理費の賠償を請求した。L【13】は、障害物の撤去費用が信頼利益に含まれるためその賠償を認めたが、「しかし、本件で X（買主）が負担したその余の費用については、いずれも X が本件土地上に建設するマンションの工事に関して必要とした費用であって、本件土地自体の問題ではないから、X が本件土地に瑕疵がないと信じたことによって生じた損害とは解し得ない」として、撤去費用以外の損害の賠償を否定した。また、突貫工事費用については、売買契約当時、売主は瑕疵の存在について善意無過失であったと認められ、売主には瑕疵から突貫工事費用が生じることを予見できなかったため、信頼利益に含まれるとは認められないとした。

土地の一部が道路に指定された L【1】において、買主は、減価分以外に、建築設計及び建築確認申請費用、工事の請負人から請求された損害も請求した。L【1】は、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲は信頼利益に限られるとした上で、減価分を通常損害とし、それ以外の信頼利益は 416 条 2 項により判断するとした。したがって、買主の当該土地上に建物を建築する目的を知っていた売主は、建築設計などの費用について当然予見できたとして、それを認めたが、請負人から請求された損害については、買主が建築工事を第三者に請負、着工させることを売主は予見できなかったため、それと瑕疵との間には相当因果関係がないとして、それを認めなかった。

一方、買主が瑕疵の修補費用の賠償を請求せず、瑕疵により増加した工事費用の賠償を請求したのに対して、裁判所がこれを認めた事案がある。L【21】では、土地に地中障害物が存在することにより予定した工事工法が変更された。L【21】は、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲について信頼利益の概念を用いず、工法変更により生じた工事増額分は瑕疵があることと相当因果関係のある損害であるとして、損害賠償の範囲に含まれると解した。

宅地が地下水集中地盤であるため、地下水が湧出することが予測された事案である L【29】においては、買主が土地の減価分のほか、費用の増加分も損害として賠償請求した。L【29】は、減価分（心理的嫌悪感による）を否定したが、瑕疵に伴って増加した工事費用、すなわち杭事業工事による増加工事費用（地盤改良のため）、透水管設置の費用及び将来の透水管洗浄費用を賠償すべき損害とした。本判決も、瑕疵担保責任を認めながら、その損害賠償の範囲について信頼利益概念による制限に言及せず、専ら増加費用の必要性について判断した。

汚染土地売買の事案である L【19】において、売主は、買主が予定していた新研究棟の建設を急いだために増加した対策工事費用、発注した対策工事に相見積もりを取らなかったことによる

費用の増加については賠償請求できないと主張したが、L【19】は、これらの損害は額が過大とはいえないとして、その賠償を認めた。また、買主は、説明義務違反の債務不履行責任に基づき、新研究棟建設の遅延、瑕疵である埋設物及び汚染土壌の公表及び住民説明会に関する費用の賠償を請求したが、具体的にそれらが発生しなかったため、L【19】はそれらを認めなかった。

L【14】においては、地中埋設物の存在により、土地の区画販売が買主の予定通りに進まず、顧客への引渡しが遅れ、顧客からの代金の入金も遅れた。それによって、土地購入のための借入金の弁済が適時にできなかったため、本来なら支払う必要のない利息を支払ったと買主が主張し、その賠償を求めたが、裁判所は、埋設物の撤去工事が二日間にとどまり、引渡しの遅れが生じたとは認めがたいこと、利息の支払いは瑕疵の除去のために直接必要とした費用ではないこと、買主が顧客から弁済された金額の一部を元本として借り入れ続けていることから、地中障害物との間には相当因果関係がないと判断した。

L【10】において、買主は、土地にマンションを建設し、マンション売買の残代金の支払いによって借入金の弁済を予定していたが、地中障害物の撤去により、残代金の受領が5ヶ月遅れたため、その間に発生した借入金の利息の賠償を請求した。L【10】は、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲は減価分であると捉え、借入金の利息の発生という損害は、瑕疵があることによる減価とは無関係であり、「資金の借入やマンション販売時期の決定は、大規模な地中障害の有無を調査してから行うこともできるから、大規模な地中障害が発生したからといって必ず借入金利息を支払う必要があるとは限らず、予見可能ともいえない」とし、その請求を否定した。

上記の裁判例にみられるように、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲は、撤去費用を信頼利益とし、それ以外の予定工事変更による支出は信頼利益に属しないとしたものにもL【13】があり、建築設計などの費用は信頼利益に属するが、416条2項により判断したものにL【1】がある。L【21】¹⁴⁰、L【29】、L【19】は、信頼利益概念を使わず、瑕疵との相当因果関係又は増加した費用の必要性により判断しものである。また、顧客からの入金の遅れにより増加した利息を買主が賠償請求したL【10】、L【14】はこれを否定したが、L【10】は、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲が減価分（撤去費用）であることによりその請求を否定し、L【14】は、瑕疵除去費用と関係がないことによりその請求を否定した。

¹⁴⁰ この判決の瑕疵判断において、「中高層建物を建築するために通常一般人が合理的に選択する工法よりコストのかかる工法が必要であること又はその可能性があることが売買代金額その他の売買契約の内容に反映されていないのに、売買代金額の17%余りに上る費用を増額して別の工法を選択することを余儀なくされた」という内容からみれば、裁判所は、対価の均衡を考慮して、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲を判断したと言えなくもない。

2、賃貸費用

瑕疵を修補している期間中は、買主が別所を借りて生活するための賃貸費用が発生しうる。このような費用が賠償されるべきかをめぐる裁判例がいくつかある。まず、建物にシロアリの侵食による欠陥があったB【8】において、買主は、瑕疵修補費用のほか、補修期間3ヶ月間中にかかる費用（引越し費用、賃料など）も請求した。裁判所は、宅建業者である売主の瑕疵担保責任を認めた上で、これらの費用は瑕疵を知らなかったために被る損害であるといえるため、損害賠償の範囲に含まれると判断した。

また、建売住宅の不等沈下などが瑕疵とされたB【2】において、裁判所は、債務不履行（不完全履行）に基づく損害であり、建物を取り壊して建て替える間、買主が他に代替住居を求めざるを得ないとして、その6ヶ月間の賃貸料金の賠償を認めた。

一方、建物の傾斜が瑕疵とされたB【4】において、買主は、傾斜に対する修補費用を請求したほか、仮住居への移転費なども請求した。B【4】は、瑕疵担保責任の損害賠償範囲は信託利益に限られるとし、修補費用は信託利益にあたるが、仮住居への移転費は履行利益にあたるとしてその賠償を認めなかった。B【4】は、さらに、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲は目的物の代金を超えることができないと述べ、買主が請求した修補費用が既に代金を超えているとして減額した。

B【3】はB【4】と同じ見解を示した。すなわち、瑕疵担保責任に基づく損害賠償は、買主が瑕疵はないと信じたことによって被った損害（いわゆる信託利益）の賠償を内容とするものであるから、修補期間中のレンタル賃料相当の損害は信託利益には当たらないとして、その賠償を認めなかった（しかし、建設業者の715条に基づく損害賠償責任を認め、上記損害に対して実質的な判断をした）。

B【1】において、買主は、地盤沈下により地上の建物が傾斜したことが瑕疵にあたるとして、それに対する修補費用のほか、修補期間中に代替住居を賃借する費用も賠償請求した。B【1】は、建築者の過失による不法行為責任を認めた上で、これらの費用については、買主が実際に転居せず引き続きその建物に居住していたため、その賠償を認めなかった。

買主らが建物の傾斜を修補する費用のほか、引越し・仮住居費用の賠償についても主張したのに対して、B【5】は、買主らが建物に居住したまま修補工事を行うことが可能であるため、その費用が補修工事に必要であるとは認められないとした。

これらの裁判例にみられるように、修補期間中に買主が別所を賃貸する費用は、瑕疵担保責任に基づき信託利益に含まれるとして請求が認められた裁判例（B【8】）があり、信託利益に属さないため、排除された裁判例（B【3】、B【4】）もある。また、建売業者である売主の債務不履行責

任に基づき、このような賃貸費用を賠償されるべき損害とした例（B【2】）がある。さらに、瑕疵担保責任を認めた上で、買主が実際に別所で暮らした否かにより判断するものもある（B【1】、B【5】）。したがって、どのような基準により判断するかは定まっていない。

3、転売先の請求による損害

買主が転売目的で不動産を購入したところ、瑕疵が存在したため、転売先との契約を解除するか、又は転売先から損害賠償を求められた事案がある。このような損害に対して、瑕疵担保責任によって賠償されるべきかに関して二つの裁判例がある。

土地に井戸が埋設されていたことが瑕疵とされた事案において、買主は、当該土地を第三者 A に転売したが、井戸が発見され、A から瑕疵担保責任に基づき経済的損害（和解金）の賠償を請求された。L【26】は、売主の瑕疵担保責任を認め、経済的損害の賠償も認めたが、問題は、その経済的損害をどう評価するかであった。結局正常な宅地に戻す費用（原状回復）の賠償を否定し、賠償されるべき損害は、A が宅地として通常予定される建築工事に追加して必要となった井戸の撤去工事費用（A が行った工事）のみにとどまるとした。

この事案においては、経済的損失の賠償が認められたが、実質的には転売先が支出した追加の撤去工事費用の賠償に限られている。つまり裁判所は、瑕疵担保責任に基づく損害賠償に対して、一定の制限をかけていると考えられる。

次に、L【25】において、X（買主）は、土地に隣地所有者 A と共有共用の生活排水管が埋設され、かつ隣地に跨るような形で浄化槽が埋まっていることを発見し、A がその排水管等の撤去に反対したことから、X が売買契約締結当初の予定通りに建物を取り壊し、土地を造成して分譲することができなくなったと判断し、転売先に手付金を倍返しして契約を合意解除した。X は上記の瑕疵の存在を理由に、Y（売主）に対して、転売先から請求される解約による違約金のほか、X と Y とが契約解除をめぐる争っていた期間中に本件建物に付した火災保険の保険料、銀行金利負担分、土地の固定資産税及び都市計画税相当額の損害賠償を請求した。L【25】は、それぞれ信頼利益にあたるか否かにより判断した。解約による違約金については、「本件不動産に瑕疵があることを知ったならば被ることがなかったであろう損害（信頼利益）であり、民法 416 条 2 項にいう特別事情による損害に当たる」とした。そして、転売契約を合意解約し、それに伴って手付金を倍返しすることは、通常予見することができることから、同法 416 条 2 項にいう予見可能性があったと判断し、解約違約金の賠償を認めた。火災保険料については、「そもそも本件排水管等の存在の問題がなければ、X は、当初の予定に従い本件不動産の引渡後速やかに本件建物を取り壊

すことができたのであって、本来であれば上記保険料を支払わずに済んだはずである…上記保険料は、本件不動産に瑕疵があることを知ったならば被ることがなかったであろう損害（信頼利益）」にあたり、「不動産業者が瑕疵の存在のため当該建物の所有権について不安定な地位に置かれた場合当該建物に火災保険を付して保険料を支払うことも同条[416 条]2 項にいう予見可能性の範囲内にあるもの」と解した。しかし、銀行金利負担分、固定資産税及び都市計画税は信頼利益ではないため、損害として認めなかった。

L【25】は、それぞれの損害が信頼利益にあたるか否かにより判断したが、それらの損害を履行利益にあたると解する余地もある。すなわち、転売先との解約により転売先に支払った違約金、元来土地にあった建物を直ちに取り壊すことができないため、支出した火災保険料も、「瑕疵がなかったら被らなかったであろう」損害と解釈できる。したがって、同じ損害項目ではあるが、損害概念の捉え方により、瑕疵担保責任の損害賠償から排除される可能性もある。また、損害賠償の判断と直接に関わっていないが、L【25】は、売主の免責特約を排除すると判断する際に、売主が瑕疵を知っていたことを推認し、それを買主に告げなかったという事実も認定している。L【25】は、売主の告知義務違反による債務不履行の損害賠償責任までは認めなかったが、上記違約金、火災保険料を損害と認めたことからすれば、売主に瑕疵に対する帰責性があれば、瑕疵担保責任における損害賠償の内容も広がるのではないかと考えられる。

4、逸失利益

転売目的で不動産を購入したが、瑕疵が存在したため、得られるはずの利益が得られなかった場合、買主は売主に対してどのような損害を賠償請求できるかについて、以下の裁判例から、売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲は制限されており、逸失利益は瑕疵担保責任の損害賠償の範囲から除外されていることを知ることができる。

まず、面積不足の事案において、買主は、代金減額と合わせて履行利益（請求時の時価による）を損害として賠償請求した。L【30】は、特定物売買の売主の瑕疵担保責任は、買主の信頼を保護する制度であるとし、損害賠償の範囲は、「契約が完全に履行された場合に相手方が得たであろう利益、いわゆる履行利益には及ばず、相手方が瑕疵のないものについて、売買契約が完全に成立したと信頼したために被った損害、いわゆる信頼利益に限ると解するのが相当である」として、履行利益の賠償を否定した。

L【4】は、「民法 570 条に基づき売主が賠償すべき損害は、買主が売買の目的物に瑕疵がないことを信頼したために生じたいわゆる信頼利益の損害であると解すべきである」として、履行利益

の賠償請求を否定した。

また、B【4】は、傍論として、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲は信託利益に制限されるとし、このような制限は、転売利益等の得られたはずの利益を排除するとしている。

買主が、瑕疵がなかったならば土地が示したであろう値上がり額を履行利益として賠償請求したのに対して、L【5】は、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲は信託利益に限られることを理由に、売主の瑕疵担保責任を認めつつ、買主の請求を否定した。

建物に腐食等の瑕疵があった事案においては、買主が得られたはずの賃料及び共益費を請求したが、B【10】は、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲は信託利益に限られ、逸失利益のような瑕疵がなければ得られたであろう履行利益を含まないとして、これを否定した。

宮城県沖地震により宅地に亀裂、地盤沈下の瑕疵があったにおいては、買主が宅地の価格減少分を請求したが、L【27】は、その減少分は「買主が瑕疵のない宅地の給付を受けたことを前提にしてこれを他に転売した場合を想定して、瑕疵ある宅地の転売価格との差額を損害として評価するものであることに帰着し、すなわち履行利益に相当する分であり、信託利益ではないから、瑕疵担保責任による損害賠償の範囲には入らない」とした。

L【25】は、買主が請求した土地の分譲代金の下落分について、それは瑕疵がなかったならば得られたであろう利益（履行利益）を失ったことによる損害であるとして、その下落分の賠償請求を否定した。

土地に障害物が埋設されていた事案において、買主は、転売先から減額された転売契約の代金も損害として請求したが、L【16】は、瑕疵担保責任の範囲は撤去費用相当額（減価分）に限られるため、その転売契約の減額金を損害として賠償請求することはできないとした。

これらの判決に対して、信託利益概念を用いず、瑕疵担保責任を認めた上で、416条により、逸失利益を特別損害とし、売主の予見可能性により判断する事案がある。L【10】において、買主は、土地に瑕疵があったため、予定したマンション建設工事が遅延し、マンション購入者からの残代金の受取りも遅れたことで生じた運用損も賠償請求した。L【10】は、それを特別損害として認められる可能性があるが、本件の場合、予見可能ともいえないとして、認めなかった。L【21】も、地中障害物があったため、予定した工事が遅延した事案である。買主は、その遅延により得られたはずの利益相当の損害賠償も求めたが、「得べかりし利益の存否及び額は買主の当該土地の具体的利用計画のいかん及び同計画と瑕疵との関わり方によって大きく左右されるものであるから、その発生についての具体的予見可能性を買主たるXにおいて立証できなければ瑕疵との間に相当因果関係を肯定することはできないというべきである」とした。結局買主が立証しなかったため、これを認めなかった。これらの事案では、結局買主の立証がなかったため、裁判所は逸失

利益の賠償を認めなかったが、履行利益である逸失利益が瑕疵担保責任の損害賠償の内容にも含まれることを示している。

また瑕疵担保責任において、売主に帰責性があるため、履行利益を認める余地があることを示した裁判例がある。建物内で絞首自殺が発生したことを瑕疵とした B【11】においては、履行利益とされる違約金に対して、「瑕疵担保責任においては、通常は、信託利益の賠償で足りると言われているが、本件の場合、前記瑕疵については、Y（売主）が、これを知りながら X ら（買主）に告げていないのであるから、右の場合の瑕疵担保責任の賠償の範囲は、告知すべき事実を告げていないので、債務不履行の場合と同様に履行利益の賠償であるということが出来る」として、その部分の損害を認めた。

以上の裁判例の多くは、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲を信託利益又は減価分に限ることとし、逸失利益の賠償を瑕疵担保責任から排除しようとする傾向が見受けられる。しかし、瑕疵担保責任に基づき履行利益を認める裁判例もみられる。そのうち、B【11】のように、売主の帰責性によって履行利益も認めるものもあれば、416 条の適用により損害賠償の範囲を画するものもある。瑕疵担保責任による損害賠償の範囲をどのように画定するかは、明らかであるとはいいがたい。

第3節 小括

第1項 「損害項目」の比較分析

これまで、日本の裁判例を損害項目により整理してきた。以上の整理から、その特徴を次のようにまとめることができる。

まず、不動産売買契約の事案のほとんどが瑕疵担保責任により処理されており、債務不履行責任により処理されたものは少ない。あるとしても、信義則による説明義務などの付随義務違反の債務不履行責任に基づくものである。不動産（特定物）については、売主は、瑕疵ある目的物を引き渡せば債務の履行を完了し、債務不履行責任を問われないとする見解に影響されているためと考えられる。

瑕疵担保責任による損害賠償の内容は一定ではない。ある一つの損害項目をとってみても、その賠償が認められる事案もあれば、認められない事案もある。信託利益の概念の捉え方により差異が生じているものと考えられる。信託利益の概念は、無過失責任とされる瑕疵担保責任の損害

賠償の範囲を制限するのに一定の役割を果たすと思われるが、その捉え方により、損害賠償の内容が左右されるという不安定な状態を招くこととなる。このような不安定な状況を解決するために、以下では、「損害項目」ごとに、台湾と日本の裁判例を対比して両者の判断の異同を分析し、日本法に対してどのような示唆が得られるかを考えてみたい。

まず、不動産の瑕疵による価値減損は、算定基準時により賠償が認められる額が異なってくる。日本の裁判例の中には、瑕疵担保責任を対価的均衡をはかる制度と捉え、価値減損の算定基準時を契約成立時とし、算定額は代金額から客観的な瑕疵ある目的物の価値を控除した分に限られるとするものがある（B【19】、B【9】、L【10】）。これは、代金を上限とした価値減損である（以下、代金減額の損害賠償）。瑕疵担保責任を信頼利益の賠償と捉えた場合にも、帰責性のない売主に負わせる最小限度の賠償責任（日民416条による通常損害）は、この代金減額の損害賠償である（L【1】、L【2】、L【4】の二審、L【5】）。台湾民法は、買主に代金減額請求権を与え、台湾の裁判例は、それに基づく価値減損分の算定時は日本の裁判例と同じく契約時であるとする。しかし、算定方法について、台湾の近年の裁判例は、瑕疵によって下がった客観的価値が代金の客観的価値の何割にあたるかを認定し、割り出した差額を代金から減額する方法を採用している。日本の旧法は、代金減額請求の規定持たないが、日本の裁判例における損害賠償請求の認否判断をみれば、実際にはその判断が台湾の代金減額請求と同じような機能を果たしていると考えられる。

修補費用相当額の賠償は、完全な履行のための費用の賠償であるから、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲が信頼利益に限られると解した場合、修補費用相当額が信頼利益に属するか否かが問題となる。それを信頼利益として捉えた裁判例（L【13】、L【27】、B【8】、B【7】）は、修補費用相当額の賠償を瑕疵担保責任に基づいて認めていることができる。信頼利益にこだわらない裁判例は、一般の性状を備えていない瑕疵を除去するために必要な費用として、修補費用相当額の賠償を認めるもの（L【23】、B【5】、L【9】、B【1】、L【18】、L【19】、L【15】、L【28】）と、契約の目的及び当事者の意図を確認してそれを認めるもの（B【10】L【11】、L【12】、B【1】）とがある。瑕疵を除去する修補費用は、いずれにせよ、売主の帰責性を問わず、最低限認められるべき損害である。台湾民法では、帰責性のない売主に対して、買主が行使できる責任追及の手段は、代金減額請求権（又は契約解除権）に限られる。修補費用相当額については、大多数の裁判例が代金減額請求に基づいて判断している。修補費用は、瑕疵ある目的物の価値又は用途を回復するための費用とされ、帰責性のない売主にも賠償させるべきものとされている。その点では日本の裁判例にも同じ傾向がみられる。

前記のように、日台ともに、買主は、不動産の価値又は用途を回復するために、帰責性のない売主に対して、修補費用又は価値減損分を請求することができるが、それ以外の損害を瑕疵担保

責任に基づいて請求できるかについては、次のようにまとめることができる。

「瑕疵によりさらなる支出」が発生した場合、例えば、工事費用の増加の場合、日本の裁判例は明確な判断をしていない。瑕疵担保責任に基づき信頼利益に属するか否かによって判断するもの（L【13】、L【1】）、支出の必要性又は相当因果関係の有無によって判断するもの（L【21】、L【29】、L【19】）、修補費用との関連性の有無によって判断するもの（L【10】、L【17】）がある。このように、判断の基準は様々であり、損害賠償は必ずしも瑕疵担保責任に基づいて認められるわけではない。台湾においては、「設計変更による損失」という範疇があり、例えば、建築計画の変更により増加した費用については、瑕疵担保責任に基づく代金減額請求から排除され、専ら担保責任又は不完全給付責任に基づく損害賠償請求により判断される。つまり、売主に帰責事由、品質保証又は故意の瑕疵不告知のような主観的な要素（台民 227 条、360 条）がなければ、買主はその賠償を請求することができない。

また、瑕疵を除去する期間中に目的物である不動産を使用できず、他の不動産を借りざるをえない場合、日本の裁判例によると、その「賃貸費用」を帰責性のない売主に対して瑕疵担保責任に基づいて請求できるわけでは必ずしもない。賃貸費用が信頼利益であると性質づけられる場合（B【8】）には、当然、請求できるが、履行利益であると性質づけられる場合には、瑕疵担保責任に基づいて賠償請求することができない（B【3】、B【4】）。一方、売主が建売業者である場合、債務不履行責任を負うべきであるとして、賃貸費用の賠償を認めるとの判断もみられる（B【2】）。帰責性のない売主に賃貸費用の賠償責任を負わせる可能性があるとしても、判断の基準は様々である。台湾では、「利用不能による損失（賃貸費用）」について、代金減額の算定要素が考慮されれば、帰責性のない売主にも責任を負わせる可能性があるが、ほとんどの場合、売主の主観的な要素が問われた上で、瑕疵担保責任又は不完全給付責任に基づいて賠償されるか否かが判断される（台民 360 条、227 条）。

さらに、「転売先から請求された費用」の請求については、日本では、裁判例は少ないが、瑕疵担保責任に基づく賠償請求は、やはりそれが信頼利益か否かにより判断がされる。台湾では、このような損害はすべて瑕疵担保責任に基づく代金減額から排除され、帰責のある売主にしか賠償責任を負わせない。

最後に、「転売利益」の賠償については、日本では、転売利益は履行利益であるとされ、瑕疵担保責任の損害賠償から排除する裁判例がほとんどである（L【6】、L【4】、B【4】、L【5】、B【10】、L【27】、L【25】）。一方、瑕疵担保責任を認めた上で、転売利益の性質に言及せず、日民 416 条の特別損害にあたるか否かにより判断する裁判例もある（L【10】、L【21】とも予見可能性がないため、否定）。さらに、売主が瑕疵を告知しなかった場合については、転売利益が履行利益であると

しても、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求が認められる余地がある（B【11】）。しかし、逸失利益については、帰責性のない売主に瑕疵担保による賠償責任を負わせないという傾向がみられる。台湾では、転売利益、家賃収益が代金減額にあたらないため、帰責性のない売主に対してこれを請求できず、売主が品質の保証、故意の瑕疵不告知を行った場合又は売主に帰責性がある場合にしかこれを賠償請求することができない（台民 360 条、227 条）。この点に関する台湾の裁判例の傾向は、逸失利益を瑕疵担保責任の損害賠償範囲から排除する日本の裁判例のそれと同じである。

このように、損害項目ごとに、日台における裁判例を照らし合せると、次のことがわかる。日本では、無過失責任とされる瑕疵担保責任の損害賠償範囲を画定する際には、いくつかの基準が用いられる。裁判例からは定説はないといえるが、買主が瑕疵担保責任に基づき帰責性のない売主に対して賠償請求できる最小限の損害は、修補費用又は価値減損分である。台湾の裁判例に照らせば、日本の裁判例における瑕疵担保責任の損害賠償請求は、対価の均衡を調整する代金減額の機能を果たしているようにみえる。台湾の裁判例における売主の帰責性を問わない瑕疵担保責任に基づく代金減額の内容は、目的物の価値又は用途を回復するための修補費用又は価値減損分に限られる。日本の裁判例においても同様の傾向がみられるため、日本の瑕疵担保責任の損害賠償は台湾の代金減額の機能を果たすものと考えられる。

日本においては、修補費用又は価値減損分以上の損害に関する裁判所の判断基準は一定していない。したがって、それらの損害の賠償が瑕疵担保責任の損害賠償請求から排除されれば、どのような法律構成によってそれらの損害の賠償が認められるかが問題となる。この問題に対しては、台湾法の判断基準が一つの手かかりとなると思われる。すなわち、日本法には品質保証又は故意の瑕疵不告知の担保責任といった規定（台民 360 条参照）がないため、帰責性のない売主に対して買主ができるのは、瑕疵担保責任に基づく代金減額の損害賠償による修補費用又は価値減損分の請求に限られる。それ以上の損害が生じた場合は、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つつ、損害賠償の認否判断を行うことになる。

日本の旧法下の裁判例については以上のように理解することができるが、新法によって従来の裁判例がどのような影響を受けるかは、究明すべき重要な課題である。以下では、新法及び新法によって損害項目に対する判断がどのような影響を受けるかについて考えることとする。

第 2 項 債権法改正

第 1 項では、瑕疵担保責任と債務不履行責任の併存が前提となる日本の旧法と台湾民法について、裁判例における損害項目に対する判断を分析してきた。日本の新法では、瑕疵担保責任が債

務不履行責任に統合され、「瑕疵」の概念がなくなり、それに代わるものとして「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない」こと（新法 562 条）という「契約不適合」となる。したがって、旧法における瑕疵担保責任及び債務不履行責任の併存構造が、債務不履行責任による一本立てとなる。上で述べたように、台湾では、最高法院 77 年 7 次決議により、瑕疵ある不動産の売買契約であっても、瑕疵が契約成立の後に発生し、かつ、売主に帰責事由がある場合には、債務不履行の規定（台民 227 条）が適用される。本稿が取り上げた裁判例の多くがその決議に影響され、瑕疵が契約締結の前に発生したとして、買主の不完全給付の損害賠償請求を認めていない。最高法院 77 年 7 次決議は、日本法の影響を受けたとされている。しかし、不完全給付責任の規定が適用されるか否かが、瑕疵の発生時点により左右される不都合が指摘されている。瑕疵担保責任と債務不履行責任が併存する限り、両制度の適用関係が問題となる。その点では、日本民法改正の方向性は、台湾民法の将来の改正にも参考になると考えられる。

売主が契約に適合しない目的物を引き渡した場合、新法は、まず買主の追完請求権を認め（新法 562 条）、次に買主の代金減額請求権を認める（新法 563 条）。しかし、この代金減額請求権の行使については制限が課される。すなわち、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に売主が履行の追完をしなければ、買主は、代金減額を請求することができる（新法 563 条 1 項）。また、①履行の追完が不能であるとき、②売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき、③契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達成することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき、④これらのほか、買主が催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき、買主は、催告をすることなく、直ちに代金減額を請求することができる（同条 2 項）。

さらに、買主は売主に対して損害賠償の請求（新法 564 条、415 条）及び解除権の行使ができる（新法 564 条、541 条、542 条）。この損害賠償は、「債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき」に請求できる（新法 415 条 1 項）。売主は、「契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由」を立証すれば、免責される（同条 1 項ただし書）。この免責の可否は契約の趣旨に照らして判断されるべきものであって、「帰責事由＝過失」を意味するものではない¹⁴¹とされている。そして、買主は、①追完の履行が不能であるとき、②売主がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき、③契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき、履行に代わる損害賠

¹⁴¹ 潮見佳男『民法（債権関係）改正法の概要』（きんざい、2017 年）68 頁

償も請求できる¹⁴²（同条2項）。

これまで、本稿が検討した日本の裁判例が、新法のもとでどのように理解されるかについては、次のように説明できる。新法のもとでは、買主の売主に対する追完請求権又は代金減額請求権の行使を、売主は免責事由の立証により妨げることができない¹⁴³。「修補費用」及び「価値減損分」は、旧法のもとでは、瑕疵担保責任に基づき、帰責性のない売主に賠償させるべき損害である。

「修補費用」は追完（修補）請求権と関わっており、「価値減損分」は代金減額請求権と関わっている。そして、新法のもとでは、買主の追完（修補）請求権と代金減額請求権の行使は、売主の帰責性を問わない。この点からみれば、新法は、これまでの裁判例の見解を明文化したと考えることができる。

しかし、「修補費用」の賠償が追完に代わる損害賠償であるとすれば、新法のもとでは、売主は、免責事由の立証により、修補費用の賠償責任から免れる（新法415条1項ただし書）。そうなれば、売主の追完請求権と矛盾することとなる。それ故、追完不能又は追完拒絶の場合、せめて代金額を超えない修補費用の相当額については、売主は免責されないと解すべきである。すなわち、修補費用は、代金減額を評価する一つの要素と解したほうがよいと思われる。修補費用相当額を代金減額に基づいて認めることは、台湾の裁判例にもみられる。

次に、代金減額請求に基づく「価値減損分」の算定方法及び算定基準時間問題を検討する。算定方法について、これまでの裁判例は、代金から瑕疵ある目的物の価値を控除した分としていたが、新法は、不適合の割合に応じて代金を減額する方法をとる。この方法は、台湾の裁判例が示す方法と一致する。また「価値減損分」の算定においては、不動産の鑑定に依拠する場合が多い。鑑定評価の方法及び減価の要素により、減額されるべき分も変わってくる。本稿が検討したように、台湾では、「価値減損分」を鑑定により判断する場合、裁判所は、鑑定評価の方法及び減価の要素を考慮しながら減額分を調整する。すべての裁判例が調整の基準を提示しているわけではないが、代金減額を対価の均衡をはかる制度と位置づければ、契約当事者が合意した契約の内容に適合した鑑定評価の方法及び減価の要素により算出した結果に基づき、減額分を判断すべきであると考えられる。例えば、買主が家賃収益のために建物を購入する場合には、収益法を取り入れた鑑定評価の結果を採用するのが適切であろう。日本の裁判例においては、代金減額の損害賠償が判断される際に、瑕疵ある不動産の鑑定評価方法及び減価要素について争われた事案があまりみられなかったが、新法のもとでは、代金減額請求の規定が設けられたため、不動産鑑定はさらに活用

¹⁴² 潮見佳男『新債権総論I』（信山社、2017年）483頁参照

¹⁴³ 新法412条の2により、債務の履行が「取引上の社会通念に照らして不能である」場合には、買主が売主に対して履行を請求できないこととなっているが、ここでは、履行が可能である前提としたい。

されることが考えられる。裁判所は、代金減額の算定を不動産鑑定に依拠する際に、当事者間で合意した契約の内容により、対価の均衡を維持するために適切な鑑定評価の方法及び減価要素を考慮しながら判断すべきである。この点については、本稿が整理したように、台湾でこれまでに裁判例が蓄積されてきているので、今後、日本の裁判所が代金減額を算定する際の、一つの手がかりになるとと思われる。

日本の裁判例は、瑕疵担保責任に基づく代金減額の損害賠償の算定基準時を、契約成立時としている。台湾の裁判例も、契約時を算定基準時としている。しかし、算定基準時の規定がおかれていない新法のもとでは、「買主による代金減額の請求は引渡しされた物を売買目的物として受領するという買主の意思表示（客体としての承認）でもあることからすれば、引渡し時の価値を基準にするのが適切であろう」¹⁴⁴という見解が提示されている。これに対して筆者は、当事者の代金形成の合意を重視すべく、契約成立時としたほうがよいと考える。そこでも、台湾法における契約時の基準が一つの手がかりになると考えられる。どの時点にするかについては、今後の裁判例の判断を待たなければならない。

これまで、「修補費用」及び「価値減損分」について検討してきたが、それ以外の損害が発生した場合、日本の裁判例においては、瑕疵担保責任に基づく判断の基準が定かでない。しかし、新法のもとでは、追完請求又は代金減額請求は、415 条による損害賠償の請求を妨げないと規定されている（新法 564 条）。したがって、買主が代金減額の他に損害を被った場合には、売主に対して、損害賠償も請求することができる。ここでの損害賠償については、要件も効果も債務不履行責任の一般規定（新法 415 条）によるから、契約不適合による損害賠償責任と債務不履行による損害賠償責任とで違いがないことになる（新法のもとでは、前者は無過失責任、後者は過失責任という整理が妥当しない）¹⁴⁵。そして、契約不適合（瑕疵）による損害賠償としては履行利益の賠償は認められず、信頼利益の賠償しか認められないといった従来の説明は、新法のもとでは、もはや妥当しない¹⁴⁶。このように、「不適合により生じた設計変更の損失」、「賃貸費用」、「転売先の請求による損害」は、信頼利益か否かによって判断されることなく、債務不履行による損害賠償責任に基づいて認められる余地がある。しかし、これらの損害は、免責事由の立証により売主が免責される可能性もある。「逸失利益」は、これまでのほとんどの裁判例においては、履行利益とされ、瑕疵担保責任から排除されている。これも、新法のもとでは、債務不履行による損害賠償責任の中で判断される。このように、新法のもとでは、「不適合により生じた設計変更の損失」、

¹⁴⁴ 潮見 前掲注 141 235 頁

¹⁴⁵ 潮見 前掲注 141 236 頁

¹⁴⁶ 潮見 前掲注 141 236 頁

「賃貸費用」、「転売先の請求による損害」といった旧法下において判断が定着していなかった損害が、契約不適合による損害賠償責任によって処理されることとなる。私見はこれを積極的に評価したい。

最後に、日本の裁判例に現れていなかった瑕疵結果損害について、新法のもとでは、債務不履行責任に基づきその賠償が認められるかという問題が残る。例えば、建物内の水漏れにより、買主が施した内装が損傷された場合、債務不履行責任に基づきその損害賠償が認められるかという問題である。台湾法においては、1999年の債編改正により、不完全給付による瑕疵結果損害の賠償責任が条文化された（台民 227 条 2 項）ため、売主に帰責事由がある場合に、これが認められる。日本の新法には、このような瑕疵結果損害の賠償規定がおかれていないため、契約不適合による損害賠償責任の射程がどこまで及ぶか、又は瑕疵結果損害はどのような契約規範により賠償されるかという問題となる。この問題については、そもそも瑕疵結果損害の賠償をめぐる裁判例が少ないため、検討する素材が足りない。そこで、瑕疵結果損害の賠償については、不動産売買に限らず、契約全般の横断的な検討が必要であると考えられる。

第4章 結び

第1節 本稿の到達点

本稿の冒頭で指摘したように、日本の新法のもとでは、瑕疵担保責任は契約不適合責任に統合され、一元化された。そこで、旧法下の裁判例が新法のもとでどのように理解されるかは、解明されるべき重要な課題となる。その課題を解決するためには、まず、日本の旧法の状況を検討する必要がある。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に基づく損害賠償の内容は、瑕疵担保責任の性質によって左右される状況がみられた。その理由を解明するため、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における賠償されるべき「損害項目」としてどのようなものが認められているかについて、日本と台湾の裁判例の分析を試みた。そして、旧法に対する理解を踏まえて、それぞれの損害項目が新法のもとでどのように認定されるかを検討した。本稿の内容は、次のようにまとめることができる。

(一) 台湾民法の特徴

本稿は、まず、台湾法における裁判例の特徴を抽出した。不動産売買契約において、瑕疵が発生した場合、台湾民法（以下、台民）においては、瑕疵担保責任と不完全給付責任の制度が用意されている。瑕疵担保責任において、売主が無過失の場合に、買主に与えられる救済は、代金減額又は契約の解除である（台民 359 条）。そして、売主が品質に関して保証する（以下、保証責任）、又は故意に瑕疵を告知しない（以下、故意の瑕疵不告知責任）場合に、買主は売主に対して、損害賠償を請求できる（台民 360 条）。さらに、売主に帰責性がある場合、買主は売主に対して、不完全給付に基づく損害賠償を請求できる（台民 227 条）。

そこで、本稿は、このような制度のもとで、各損害項目について、台湾の裁判例がどのように判断しているかを検討した。具体的には、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」、「転売先の請求による損害」、「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、分析作業を行った。その結果、台湾の裁判例においては、まず目的物自体の損害である「価値減損」及び「修補費用」の損害項目は、瑕疵担保責任に基づく代金減額請求(台民 359 条)のもとで処理される傾向がみられた。すなわち、目的物の価値又は用途が減少した場合、買主は、無過失責任を負う売主に対して瑕疵担保責任の代金減額請求をすることによって、少なくとも、瑕疵による「価値減損」、瑕疵に対する「修補費用」を填補できる。そこでの代金減額は契約の対価均衡を維持するための制度であると捉えられているため、「価値減損」と「修補費用」はともに代金額を上限としている。

目的物自体以外の損害である「設計変更による損失」、「転売先の請求による損害」、「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、家賃収益」などの損害項目は、代金減額請求から排除される。そのため、これらの損害は、売主の保証責任、故意の瑕疵不告知責任による損害賠償請求(台民 360 条)、又は不完全給付責任による損害賠償請求(台民 227 条 1 項)のもとで処理される傾向がみられる。買主が代金減額以上の損害の賠償を求めるには、売主の主観的な態様(売主の品質保証、故意の瑕疵不告知又は売主の帰責性)が要件とされる。さらに、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、買主は瑕疵結果損害の賠償を請求することができる。例えば、水漏れの瑕疵による買主所有建物の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とされる。

(二) 日本旧法の特徴

一方、日本の旧法においては、買主が瑕疵による損害を被った場合、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求(旧法 570 条)又は債務不履行責任に基づく損害賠償請求(旧法 415 条)の制度が用意されていた。しかし、特定物である不動産売買の場合、裁判例においては、瑕疵担保責任のもとで問題が処理される傾向がみられた。そして、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲は、瑕疵担保責任の性質をどう理解するかによって異なってくる。旧法下の下級審裁判例は、信託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ものがよくみられる。しかし、信託利益概念の捉え方によって、賠償されるべき損害の内容も異なってくる。そこで、本稿は、性質論にとらわれず、不動産売買の裁判例から、台湾民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、日本の旧法下の裁判例を、台湾法における裁判例と対比した結果については、次のようにまとめることができる。

まず、日本の旧法のもとでは、瑕疵担保責任の損害の捉え方によって判断が異なりうるが、「価

値減損」及び「修補費用」の賠償は、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みられる。この傾向は、台湾民法において代金減額請求により認められる内容のそれと一致していることがわかる。台湾民法においては、売主の帰責性を問わない瑕疵担保責任に基づく代金減額の内容は、目的物の価値又は用途を回復するための修補費用又は価値減損分に限られる。日本の裁判例にも同じ傾向がみられるため、日本の旧法における瑕疵担保責任の損害賠償の内容は、台湾民法の代金減額と同様の機能を果していると考えられる。

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」、「転売先の請求による損害」、「逸失利益」）が瑕疵担保責任の損害の内容に含まれるか否かに関する裁判例の判断基準は一定していない。それらの損害が瑕疵担保責任から排除されるならば、どのように判断されるかが問題となるから、台湾民法の判断基準は、一つの手がかりを与えられ考える。すなわち、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つつ判断を行うことになる。

本稿は、各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賠償されるべき損害がどのように判断されるかについて、一つの見解を提示した。

（三） 日本新法に対する検討

本稿は、日本の旧法に対する理解を踏まえて、各損害項目が新法ではどう対応しているかを分析した。旧法下の瑕疵担保責任が新法下で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られてきた「修補費用」、「価値減損」が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 項ただし書により、売主は、「契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由」があることを立証すれば、免責される。そのため、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」の賠償が、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は、本稿が明らかにした旧法下の瑕疵担保責任に基づく損害賠償の代金減額機能から出発して再考する必要がある。つまり、旧法下の瑕疵担保責任に基づく代金減額の損害賠償が果たしてきた役割は対価均衡を維持することにあつたため、売主が免責されることはなかった。しかし、新法に代金減額請求の規定（新法 563 条 1 項）が設けられたことから、「修補費用」、「価値減損」は、新法 415 条の契約不適合の損害賠償のもとで処理されるのではなく、563 条 1 項の代金減額により処理されるべきである。このような処理は、台湾民法においても同様に行われている。そして、「価値減損」は、旧法で採用されていた算定基準時と算定方法が、

新法においてもそのまま引き継がれる。また、代金減額の算定にあたっては、「修補費用」による代金減額の算定が、一つの算定方法となると考えられる。この方法は、台湾民法の裁判例においても行われていることである。

また、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）が発生した場合、契約不適合の損害賠償責任においてそれらの損害賠償の認否判断がされることが考えられる（新法 564 条、415 条）。しかし、売主は、「契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由」を立証すれば、それらの損害賠償責任を免れる（新法 415 条 1 項ただし書）。

第 2 節 残された課題

本稿は、台・日の裁判例を網羅的に分析して、不動産売買において目的物に瑕疵があった場合に、損害賠償の内容を検討したが、さらに残された課題がある。

（一） 日本法について

1、瑕疵結果損害

買主は、目的物の瑕疵により、買主の他の財産又は人身に対する損害（瑕疵結果損害）を被ることがある。このような瑕疵結果損害の賠償は、台湾民法では、1999 年改正の台民 227 条 2 項により明文化されたため、売主の契約責任の範疇に入る。しかし、日本民法には、台民 227 条 2 項のような瑕疵結果損害の賠償を認める条文がおかれていない。したがって、瑕疵結果損害に対して、契約責任の射程が及ぶか、また、どのような契約規範により保護されるかが問題となる。日本の旧法下の裁判例には瑕疵結果損害に関する不動産売買事案が少ないため、不動産売買以外の契約事案を網羅的に拾い上げて検討する必要があるが、今後の課題としたい。

2、損害賠償から免責される事由の判断基準

新法においては、本稿が整理したように、免責されうる損害と免責されえない損害がある。したがって、ある損害の賠償が認められるか否かは、売主の免責事由の立証に大きく関わってくる。

免責事由は、新法 415 条のただし書により、「契約…及び取引上の社会通念に照らして」、すなわち、契約の趣旨に照らして判断されることとなる¹⁴⁷。そこで、免責事由の判断基準を抽出するためには、具体的な契約類型ごとに検討しなければならない。

本稿は、不動産売買契約において目的物に瑕疵があった場合、旧法において判断されてきた損害賠償の内容について、新法においてはどのように判断されるかを検討するにとどまり、売主がどのような場合に免責されるかという問題には触れなかった。また、不動産建築請負契約に対する検討も本稿では見送った。これらの検討は、今後の課題としたい。

(二) 台湾民法について

1、履行の追完請求における帰責事由の必要性

台湾民法では、瑕疵担保責任に基づく修補（追完）請求権の規定が設けられていないため、買主は売主に対して修補請求権を有するか否かが問題となる。一般の債務不履行責任である台民 227 条の規定によっても、買主の修補請求権を導き出すことはできる。しかし、台民 227 条は、債務者に不完全給付責任を負わせるには帰責事由が必要であるとしているため、買主が売主に対して修補請求をするには、売主に帰責性がなければならない。しかし、台湾と日本の裁判実務においては、買主の瑕疵修補費用に関する請求は、売主が無過失の場合（代金減額請求）でも認められる。そもそも、瑕疵なき目的物の引渡しは売主の義務であり、売主に帰責事由がなくても、瑕疵がある目的物の引渡しを受けた買主にしてみれば、瑕疵をなおしてもらうことが当然のことと考えられる。

日本の新法は、特定物ドグマを否定し、買主に対して追完請求権を与えている。台湾民法はこの点を明確化する必要がある。日本民法の改正は、台湾民法の将来の改正にとっての一つの手がかりとなるが、台湾民法においてさらなる検証が必要であるため、これも今後の課題としたい。

2、瑕疵担保責任と不完全給付責任との競合問題

本稿の第 2 章で言及したように、台湾民法では、最高法院 77 年 7 次決議により、瑕疵が契約成立前に発生し、売主に帰責事由がある場合、瑕疵担保責任のみならず、不完全給付責任も成立する。したがって、瑕疵担保責任と不完全給付責任とが競合する場合がある。瑕疵担保責任の規定

¹⁴⁷ 潮見 前掲注 141 68 頁。

である台民 360 条と不完全給付責任の規定である台民 227 条とが競合する場合、台民 360 条を優先適用するか（法規競合説）、又は両者は選択適用の関係であると捉えるか（請求権競合説）、という二つの見解が対立する。

台民 360 条における不履行の損害賠償の範囲に関する見解は様々である。すなわち、その損害賠償の範囲は、瑕疵結果損害を含むとする見解と含まないとする見解とがある。法規競合説をとり、台民 360 条における不履行の損害賠償の範囲に瑕疵結果損害も含まれると解すれば、瑕疵結果損害の賠償請求は台民 365 条の短期時効に服することとなる。一方、請求権競合説をとれば、瑕疵結果損害の賠償を台民 227 条 2 項によって請求できるため、一般の時効に服することとなる。このように、競合関係と損害賠償の範囲に関する見解の違いにより、その結果は異なってくる。

このような混乱を解消するためには、瑕疵担保責任の規定を債務不履行責任の体系に統合する方法がある。台湾民法では、近時、このような瑕疵担保責任を債務不履行責任の体系に統合する立法的な提言が現れている¹⁴⁸。日本の新法は、瑕疵担保責任の意義を改めて問い、瑕疵担保責任を債務不履行責任へと一元化するという決断をした。その経験は、台湾法の将来の改正にとっての貴重な資料となると考えられる。その整理も、後日を期したい。

¹⁴⁸ 王澤鑑『損害賠償』（王慕華、2017 年）260 頁、261 頁。

引用文獻一覽

台灣法

- 蔡秀卿・王泰升編『台灣法入門』(法律文化社、2016年)。
潘維和『中國歷次民律草案校釋』(漢林出版社、1984年)。
張有忠『日本語訳 中華民國六法全書』(日本評論社、1993年)
熊元楷編『民法債權 總論各論』(安徽法學社、1914年)
邱聰智著 姚志明校訂『新訂債法各論(上)』(元照出版公司、2002年)
姚志明『債務不履行—不完全給付の研究』(元照出版公司、2000年)
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』(元照出版公司、2006)
王澤鑑『民法學說與判例研究(三)』台灣大學法學叢書(25)(王慕華、2004年)
王澤鑑『民法學說與判例研究(六)』台灣大學法學叢書(59)(王慕華、2006年)
王澤鑑「回復原狀與金錢賠償－損害賠償方法的基本架構」月旦法學雜誌第127期(2005年12月)
王澤鑑『損害賠償』(王慕華、2017年3月)
王澤鑑「物之損害賠償制度的突破與發展」法令月刊第39卷第10期(1988年10月)
王澤鑑「出売之物数量不足、物之瑕疵、自始部分不能與不當得利—民法第三六五條短期時効(或除斥期間)的規避」月旦法學雜誌第15期(1996年8月)
黃立主編『民法債編各論(上)』(元照出版公司、2004)
陳自強『不完全給付與物之瑕疵—契約法之現代化II』(新學林、2013年)
陳自強『契約違反與履行請求』(元照出版公司、2015年)
陳自強「台灣における不完全給付—日本の学説の盲従？」法學新報120卷3-4号(2013年8月)
鄭玉波『民法債編各論(上)』(三民書局、1987年)
鄭玉波『民法債編各論(上)』(三民書局、1992年)
鄭玉波「論不為給付與不為完全給付」『民商法問題研究(二)』(鄭玉波、1979年)
黃茂榮『買賣法』(植根法學叢書編輯室、2002年)
黃茂榮「技術性貶值、交易性貶值」『民事法判解評析』(植根法學叢書編輯室、1978年)
史尚寬『債法各論』(1981年)
郭麗珍『瑕疵損害、瑕疵結果損害與繼續侵蝕性損害－契約法與侵權行為法隣接範圍之釐清與責任基礎之探討』(翰蘆圖書、1999年)
黃上峰「物之瑕疵擔保制度研析—兼論法理面及實務面上的幾個問題」法令月刊57卷11期(2006年11月)
錢國成「不完全給付與瑕疵擔保責任」法令月刊31卷10期(1980年10月)
孫森焱「論不完全給付」法官協會雜誌2期1卷(2000年6月)
詹森林「不完全給付—最高法院決議與判決之發展—」台灣本土法學34期(2002年5月)
詹森林「不完全給付與物之瑕疵擔保之實務發展：從最高法院七十七年度第七次到九十六年度第八次民事庭會議決議」臺大法學論叢第39卷第3期(2010年9月)
蔡晶瑩等「不完全給付與物之瑕疵擔保規定之適用關係—民法研討會第五十五次研討會會議記錄」法學叢刊218号(2010年4月)
卓輝華『不動產估價』(五南、2011年)
曾世雄(詹森林續著)『損害賠償法原理』(新學林、2013年)
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」政大法學評論

第 74 期 (2003 年 6 月)

馬維麟「我国最高法院歷年來判決之檢討與分析」萬國法律雙月刊第 89 期 (1996 年 10 月)

『中華民國民法制定資料彙編』(司法行政部印行、1976 年)

熊達雲「松岡義正と北京『京師法律学堂』における民事法の教育について」法学論集 (山梨学院大学) 72 卷 (2014 年 3 月)

西英昭「北洋政府期法典編纂機関の変遷について—法典編纂会・法律編査会・修訂法律館—」法政研究 (九州大学法政学会) 83 卷 3 号 (2016 年 12 月)

前田達明『史料民法典』(成文堂、2004 年)

我妻栄『中華民國民法 債権総則』(中華民國法制研究会、1933 年)

我妻栄『中華民國民法 債権各則 (上) (下)』(中華民國法制研究会、1934 年)

日本法

高木喜多男＝柚木馨『新版注釈民法 (14) 債権 (5)』(有斐閣、1993 年)

山本敬三『契約 IV - 1』(有斐閣、2011 年)

石田文次郎『財産法における動的理論』(巖松堂書店、1940 年)

柚木馨『売主瑕疵担保責任の研究』(有斐閣、1963 年)

勝本正晃『民法研究 (5)』(巖松堂、1942 年)

北川善太郎『契約責任の研究』(有斐閣、1963 年)

五十嵐清「瑕疵担保責任と比較法」『比較民法学の諸問題』(一粒社、1976 年)

星野英一『民法論集 第 3 卷』(有斐閣、1972 年)

我妻栄『債権各論中巻一 (民法講義 V2)』(岩波書店、1957 年)

我妻栄『債権総論 (民法講義 IV)』(岩波書店、1965 年)

磯村哲「売買・贈与」法学セミナー 16 号 (1957 年 7 月)

来栖三郎『契約法』(有斐閣、1974 年)

広中俊雄『債権各論講義』(有斐閣、1968 年)

加藤雅信「売主の瑕疵担保責任—危険負担の代金減額請求権説提唱のために」『現代民法学の展開』(有斐閣、1993 年)

三宅正男『契約法 (各論) 上巻』(青林書院新社、1983 年)

好美清光「面積を表示して売買された土地が表示されたとおりの面積を有しない場合と売主の買主に対する履行利益の賠償義務の有無」金融商事判例 650 号 (1982 年 9 月)

岡松参太郎「所謂『積極的債権侵害』ヲ論ス」法学新報 16 卷 1 号 (1906 年 1 月)

潮見佳男『契約責任の体系』(有斐閣、2000 年)

潮見佳男『契約各論 I - 総論・財産権移転型契約・信用供与型契約 - 』(信山社、2002 年)

潮見佳男『民法 (債権関係) 改正法の概要』(きんざい、2017 年)

潮見佳男『新債権総論 I』(信山社、2017 年)

高橋真「判例講座 判例分析民法 探す・読む・使う (25) (26) (27) 瑕疵担保責任における損害賠償の内容について (上) (中) (下)」法学教室 319 卷 (2007 年 4 月)、320 卷 (2007 年 5 月)、321 卷 (2007 年 6 月)

岡本詔治『損害賠償の範囲 I (総論・売買)』(一粒社、1999 年)

野澤正充編『瑕疵担保責任と債務不履行責任』(日本評論社、2009 年)

半田吉信「瑕疵担保史」(水本浩・平井一雄編『日本民法学史・各論』(信山社、1997 年))

野澤正充編『瑕疵担保責任と債務不履行責任』(日本評論社、2009 年)

鳩山秀夫『日本債権法各論 (中)』(岩波書店、1919 年)

内田貴『民法 II (第 2 版) 債権各論 』(東京大学出版会、2008 年)

森田宏樹「債務不履行と瑕疵担保」『契約責任の帰責構造』(有斐閣、2002 年)

北居功「売主瑕疵担保責任と危険負担との関係—種類債務の合意による特定を契機として (四)」

慶応義塾大学法学研究 59 巻 9 号 (1986 年 9 月)

円谷峻「建売住宅の地盤沈下と売主・建築業者の責任—横浜地判昭和 60 年 2 月 27 日」判例タイムズ 581 号 (1986 年 3 月)

下森定「不完全履行と瑕疵担保責任」加藤一郎先生古稀記念『現代社会と民法学の動向 (下)』(有斐閣、1992 年)

北井辰弥「売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として建物の価格を限度とする瑕疵修補費用相当額が認容された事例」群馬法専紀要 12 巻 (1998 年 3 月)

栗田哲男「売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償は信託利益の賠償を内容とするとされた事例 (大阪地判平成三年六月二八日判タ七七四号二二五頁、判時一四〇〇号九五頁)」判例タイムズ 786 号 (1992 年 8 月)

別添 1：台湾法の関連条文

大清民律草案、民国民律草案、中華民法条文、最高法院民事庭會議決議

大清民律草案¹（第一草案）

325 條：「債權ノ目的カ若シ特定物ノ引渡ナルトキハ債務者ハ引渡ノ時ニ至ルマテ善良ナル管理者ノ注意ヲ以テ其特定物ヲ保存スルコトヲ要ス」

（売買瑕疵担保責任に関する規定）

567 条：「賣主ハ買主ニ對シテ賣買ノ目的物ノ危険カ買主ニ移轉スル時ニ於テ其物ノ價額ニ減[喪]失又ハ減少ノ瑕疵ナキコトヲ擔保スヘシ

前項ノ規定ハ其物ノ通常使用又ハ約定使用ノ用法ニ付キ滅失又ハ減少ノ瑕疵アル場合ニ之を適用ス」

568 條：「賣主ハ買主ニ對シテ賣買ノ目的物ノ危険カ買主ニ移轉スル時ニ於テ其物カ確實ニ保證スル性質ヲ有スルコトヲ擔保スヘシ」

569 條：「契約訂[締]結ノ時ニ於テ賣主ハ買主ノ既ニ知リタル目的物ノ瑕疵ニ付キテハ擔保ノ責に任セス買主カ第五百六十七條ニ掲クル瑕疵ニ付キ重大ナル過失ニ因リテ之ヲ知ラサリシ場合ニ於テ若シ賣主ニ於テ故意ニ之ヲ告知セサリシトキハ其瑕疵ニ付キ擔保ノ責ニ任ス賣主カ其瑕疵ナキコトヲ擔保シタル場合亦同シ」

571 條：「賣主カ目的物ノ瑕疵ニ付キテ擔保ノ責ニ任スヘキトキハ買主ハ其賣買ヲ解除シ又ハ代金ノ額ノ減少ヲ請求スルコトヲ得」

572 條：「賣買ノ目的物カ契約ノ時ニ於テ賣主ノ擔保シタル性質ヲ缺キタルトキハ買主ハ不履行ニ

¹ 前田達明『史料民法典』（成文堂、2004 年）に依拠する。但し、著者は、[]により、若干の修正を加えることがある。

因ル損害ノ賠償ヲ請求シ之ヲ以テ賣買ノ解除又ハ代金額減少ノ請求ニ代フルコトヲ得賣主カ故意ニ目的物ノ瑕疵ヲ告知セサリシトキ亦同シ」

573 條：「買主カ其目的〔目的物〕ニ瑕疵アルコトヲ知リテ之ヲ受領シタル場合ニ於テ若シ受領ノ時ニ於テ前二條ニ規定スル權利ヲ保留セサリシトキハ其權利ヲ失フ」

574 條：「買主カ賣買ノ目的物ニ瑕疵アルコトヲ主張シタルトキハ賣主ハ相當ノ期間ヲ定メテ買主ニ對シテ其期間内ニ賣買ヲ解除スヘキ旨ヲ催告スルコトヲ得
前項ノ期間内ニ賣買ヲ解除セサルトキハ其權利ヲ失フ」

577 條：「賣買ノ目的物ニ瑕疵アルニ因リテ賣買ヲ解除シタルトキハ賣主ハ買主ニ對シテ其契約ノ費用ヲ賠償スルコトヲ要ス」

578 條：「不動産ノ賣主カ買主ニ對シテ其一定ノ面積アルコトヲ實〔確實〕ニ保證シタルトキハ物ノ性質ヲ確實ニ保證シタル賣主ト同一ノ責ニ任ス但買主ハ契約ヲ履行スルモ不動産ノ面積不足ニ因リテ自己ニ利益ナカルヘキトキニ限り賣買ヲ解除スルコトヲ得」

585 條：「瑕疵ニ因ル賣買ノ解除權及ヒ買主カ目的物ノ瑕疵ニ因リテ有スル請求權ハ賣主カ目的物ヲ買主ニ引渡シタル後一年ヲ超ユルトキハ時効ニ因リテ消滅ス但其期間ハ契約ニ依リテ之ヲ延長スルコトヲ得賣主カ故意ニ物ノ瑕疵ヲ告知セサリシトキハ前項ノ時効ヲ援用スルコトヲ得ス」

民国民律草案²（第二草案）

（不完全給付にあたる規定）

324 條：「債務者が責任を負うべき理由によって給付しない又は不完全な給付を行った場合に、債権者は次の規定に基づき請求権を行使することができる。契約から生じる債の場合に、契約を解除することができる。

一 給付の内容が意思を表示するものである場合に、裁判所に対して意思表示に代わる判決を求めることができる。

² 著者の訳による。

二 他の作為による給付の場合に、債務者の費用で第三者が代わりにその行為を行うことを求めることができる。

三 不作為による給付の場合に、債務者の費用で、その行為を除去することを求めることができる。

前項の場合において、債権者は損害賠償も請求することができる。」

(瑕疵担保責任に関する規定)

436 条：「売買目的物の利益及び危険は、交付時からすべて買主が引き受ける。但し、特別な状況又は特約がある場合には、この限りでない。」

442 条：「目的物の危険が買主に移転したときに、売主は、その物に価額の減少若しくは喪失の瑕疵がないことを担保しなければならない。そして、その物に担保した品質があることも担保しなければならない。

前項の規定は、その物に用益の減少若しくは滅失の瑕疵がある場合にも適用する。」

443 条：「売主は故意に瑕疵を隠し、又は瑕疵について担保した場合に、買主が重大の過失により前条の瑕疵を知らなかったにもかかわらず、瑕疵担保責任を負う。」

445 条：「買主が目的物に瑕疵があると主張した場合には、売主は相当の期間を定め、買主に対して期間内の解除を催告することができる。

買主は、前項の期間内に契約を解除しない場合に、権利を喪失する。」

446 条：「目的物の瑕疵により売買契約が解除された場合に、売主は、買主に対して契約により生じた費用を賠償しなければならない。」

448 条：「複数の物の売買において、その中の一物に瑕疵がある場合に、複数の物の総額が提示される売買であっても、買主は、瑕疵ある物について、売買契約を解除して総代金から瑕疵ある物の相当額を減額することができる。

前項の場合に、当事者は、瑕疵ある物を分離するには、著しく損害を被る場合に、すべての契約を解除することができる。」

中華民法³

(損害賠償に関する規定)

196 条：「不法に他人の物を毀損した場合、被害者はその物が毀損により減少した価額の賠償を請求することができる。」

旧 196 条：「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。」

213 条：「損害賠償を負う者は、法律に別段の規定があるか、又は契約に別段の定めがある場合を除いて、相手方を損害発生前の原状を回復しなければならない。

原状を回復するために金銭を給付すべきときは、損害発生からの利息をも支払わなければならない。

第一項の場合に、債権者は原状回復の代わりに、原状回復に必要な費用を請求できる。」

旧 213 条：「損害賠償を負う者は、法律に別段の規定があるか、又は契約に別段の定めがある場合を除いて、相手方を損害発生前の原状を回復しなければならない。

原状を回復するために金銭を給付すべきときは、損害発生からの利息をも支払わなければならない。」

214 条：「原状を回復すべき者が、債権者から相当の期間を定めて催告を受けた後に、期間を経過しても回復をしないときは、債権者は、金銭でその損害を賠償すべきことを請求することができる。」

215 条：「原状を回復することができないか、又は回復について明らかに重大な困難があるときは、金銭でその損害を賠償しなければならない。」

216 条：「損害賠償は、法律に別段の規定があるか、又は契約に別段の定めがある場合を除いて、

³ 前田 前掲注 1 に依拠する。1999 年債編改正後の条文について、著者の訳による。

債権者の受けた損害及び失った利益を補償することを限度とする。

通常の事情又は既定の計画、設備その他の特別の事情によって予期することができた利益は、失った利益とみなす。」

216 の 1 条：「同一の原因事実に基づき、損害を被った同時に、利益を受けた者は、請求する賠償の金額から、受けた利益を控除すべきである。」（1999 年の改正により新設）

（債務不履行に関する規定）

225 条：「債務者の責に帰することができない事由によって給付が不能となったときは、債務者は、給付の義務を免れる。

債務者が前項に定めた給付不能の事由によって第三者に対して損害賠償の請求権を有するときは、債権者は、債務者に対し、その損害賠償請求権の譲渡、又はその賠償として受領した物の交付を請求することができる。」

226 条：「債務者の責に帰すべき事由によって給付が不能となったときは、債権者は、損害の賠償を請求することができる。

前項の場合に、給付の一部が不能となり、その他の部分の履行が債権者に利益がないときは、債権者は、その部分の給付を拒絶して全部不履行の損害賠償を請求することができる。」

227 条：「債務者の責に帰すべき事由により、不完全給付が生じた場合に、債権者は、給付遅延又は給付不能の規定に基づき、権利を行使することができる。

不完全給付により、前項以外の損害が生じた場合に、債権者は、損害賠償を請求することができる。」

旧 227 条：「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。」

229 条：「給付について確定期限があるときは、債務者は、期限の到来の時から遅延の責任を負う。

給付について確定期限がない場合は、債務者は、債権者がその給付を請求することができる時に、催告をしても給付をしないときは、その催告を受けた時から遅延の責任を負う。債権者が起

訴し、又は督促手続によって支払命令を送達したときは、催告と同一の効力を有する。

前項の催告に期限の定めがあるときは、債務者は、その期限の到来の時から遅延の責任を負う。」

230 条：「債務者の責に帰することができない事由によって給付をするに至らなかったときは、債務者は、遅延の責任を負わない。」

231：「債務者が遅延したときは、債権者は、その遅延によって生じた損害の賠償を請求することができる。

前項の債務者は、遅延中不可抗力によって生じた損害に対してもまた責任を負わなければならない。但し債務者が、たとえ給付を遅延しなくてもなお損害の発生を免れなかったことを証明したときは、この限りでない。」

232 条：「遅延後の給付が債権者に利益のないときは、債権者は、その給付を拒絶し、且つ不履行によって生じた損害の賠償を請求することができる。」

235 条：「債務者が債務の本旨に従って給付の提供を実行した場合でなければ、その効力を生じない。但し債権者があらかじめ受領を拒絶する意思を表示したとき、又は給付について債権者の行為を要するときは、債務者は、給付の準備をしたことを債権者に通知して提供に代えることができる。」

(売買の瑕疵担保責任に関する規定)

345 条：「売買とは、当事者の一方が財産権を他方に移し、他方が代金を支払うことを約定する契約をいう。」

348 条：「物の売主は、その物を買主に交付し、且つその物の所有権を取得させる義務を負う。

権利の売主は、買主にその権利を取得させる義務を負う。その権利によって一定の物を占有することができる場合においては、併せて物を交付する義務を負う。」

354 条：「物の売主は、買主に対してその物について第 373 条の規定によって危険が買主に移転する時に、その価値を滅^{マツ}〔喪〕失若しくは減少する瑕疵のないこと及びその通常の効用^{マツ}〔用途〕又

は契約に予定した効用〔用途〕を滅失若しくは減少する瑕疵のないことを担保しなければならない。但し減少の程度が重要でないときは、瑕疵とみなすことができない。

売主は併せてその物が危険移転の時において、その保証した品質を備えることをも担保しなければならない。」

355 条：「買主が契約成立時に、その物について前条第 1 項に定める瑕疵があることを知っている場合は、売主は担保の責任を負わない。

買主が重大な過失によって前条第 1 項に定める瑕疵があることを知らなかったときは、売主が瑕疵のないことを保証していなければ担保の責任を負わない。但し故意にその瑕疵を告知しなかったときは、この限りでない。」

356 条：「買主は、物の性質に従い、通常の手続きにより速やかにその受領した物を検査しなければならない。売主において担保責任を負うべき瑕疵があることを発見したときは、直ちに売主に通知しなければならない。

買主が前項の通知を怠ったときは、通常の検査によって発見することのできない瑕疵を除いて、その受領した物を承認したとみなす。

直ちに知ることができない瑕疵が後日に至り発見された場合は、直ちに売主に通知しなければならない。通知することを怠ったときは、その受領した物を承認したとみなす。」

357 条：「前条の規定は、売主が故意に瑕疵を買主に告知しなかった場合は、これを適用しない。」

359 条：「売買について物に瑕疵があるために売主が前 5 条の規定によって担保の責任を負うべきときは、買主はその契約を解除し又はその代金の減額を請求することができる。但し事情により契約の解除が明らかに公平を失するときは、買主は、単に代金の減額のみを請求することができる。」

360 条：「売買の物が売主の保証した品質を欠くときは、買主は契約を解除せず又は代金の減額を請求することなく不履行の損害賠償を請求することができる。売主が故意に物の瑕疵を告知しなかったときもまた同じである。」

365 条：「売主が物に瑕疵があるために契約を解除し又は代金の減額を請求することができる場合

には、その解除権又は請求権は、買主の第 365 条による通知後 6 箇月間、又は物の交付時から五年を経過して行使しないときは消滅する。

前項六箇月の規定は、売主が故意に瑕疵を告知しなかった場合には適用しない。」

旧 365 条：「売主が物に瑕疵があるために契約を解除し又は代金の減額を請求することができる場合には、その解除権又は請求権は、物の交付後 6 箇月間行使しないときは消滅する。

前項の規定は、売主が故意に瑕疵を告知しなかった場合には適用しない。」

373 条：「売買の目的物の利益及び危険は、交付の時から買主が受け継ぎ負担する。但し契約に別段の定めがあるときは、この限りでない。」

最高法院民事庭会議決議

不完全給付と瑕疵担保責任の関係について

最高法院 77 年（1988 年）度第 7 次民事庭会議決議

「売主は、引き渡した売買の目的物について瑕疵担保責任を負う場合に、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場合に、瑕疵担保責任のほか、不完全給付の責任を負う。

一、売主が瑕疵担保責任を負い、買主が360条に基づく不履行の損害賠償の請求あるいは364条の規定に基づく瑕疵なき物の引渡しの請求を主張するならば、売主がその給付をするまでに、買主は同時履行抗弁権を行使することができる。

二、売主が不完全給付の債務不履行責任を負う場合に、買主は226条2項の規定（筆者：一部給付不能）を類推適用し、損害賠償を請求できる。また、給付遅滞の法則を類推適用し、追完又は損害賠償を請求できる。その際には、民法264条の規定も適用する。

種類債務が特定された際に、瑕疵が存在した場合に、売主は瑕疵担保責任のほか、不完全給付の債務不履行責任も負う。」

最高法院 96 年（2007 年）度第 8 次民事庭会議決議

「一、民法 495 条に規定される損害賠償は加害給付の損害（拡大損害）を含まない。二、請負の目的物において、請負人の責めに帰すべき事由があることによって、その目的物に瑕疵が発生す

る場合に、注文者の損害賠償請求権の行使する期間は民法 514 条 1 項の短期時効に適用する。それは民法の債編各論が請負の性質及び法律の安定性を鑑み、短期時効の規定が設けられたからである。」

損害賠償について

最高法院 77 年（1988 年）度第 9 次民事庭会議決議（一）

「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、修理の材料が新品を使用する場合に、減価償却を控除する）。被害者は、毀損により物の減少する価額が、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」

別添 2：台湾法における不動産売買裁判例集

一、土地	6
1、法律規定による土地の制限	6
L【1】泳源会社公道事件	6
L【2】朝日不動産公道事件	10
L【3】桃園県越境事件	11
L【4】紐約客花園駐車場事件	12
L【5】大世紀花園広場駐車場使用制限事件	13
L【6】台北国民住宅事件	15
L【7】新光人壽商業区事件	16
L【8】彰化 U ターンレイン事件	19
L【9】新竹土地収用事件	21
L【10】台中県道路占有事件	23
L【11】苗栗高速道路用地事件	24
L【12】台東道路用地事件	25
L【13】南投地方法院 102 年（2013 年）投簡 361 号	26
2、汚染土地	27
L【14】台湾台北地方法院 101 年（2012 年）訴字 2471 号	27
L【15】大潤発汚染土地事件	29
L【16】統一精工土地汚染事件	33
L【17】經濟部工業局廃棄物事件	34
L【18】桃園廃棄物除去事件	39
L【19】台南地方法院 102 年（2013 年）訴字 1814 号	40
L【20】宜蘭地方法院 95 年（2006 年）訴字 20 号	41
L【21】台南地方法院 98 年（2009 年）新簡字 103 号	41
二、建物	42
1、物理的瑕疵	42
B1－【1】広合建設柱ずれ事件	42

B 1－【2】良柱不動産傾斜事件	46
B 1－【3】永慶房屋傾斜事件	47
B 1－【4】新北市傾斜事件	48
B 1－【5】台北市傾斜事件	49
B 1－【6】士林傾斜事件	50
B 1－【7】台北市傾斜事件（1）	50
B 1－【8】台北有巢氏傾斜事件	51
B 1－【9】台北地方法院 94 年（2005 年）訴字 6227 号	52
B 1－【10】総塋建設床亀裂事件	52
B 1－【11】静岡建設亀裂事件	53
B 1－【12】佳昂建設亀裂等事件	54
B 1－【13】高雄地方法院 101 年訴 785 号	55
B 1－【14】和成欣業亀裂水漏れ等事件	56
B 1－【15】基泰建設水漏れ事件	57
B 1－【16】寶徳建設水漏れ（海砂屋）事件	58
B 1－【17】億福建設水漏れ事件	59
B 1－【18】永慶房屋水漏れ事件	61
B 1－【19】永慶房屋水漏れと鉄筋露出事件	63
B 1－【20】隆山建設水漏れ事件	64
B 1－【21】新竹市水漏れ事件	65
B 1－【22】士林水漏れ事件	66
B 1－【23】信義水漏れ傾斜事件	67
B 1－【24】21 世紀不動産水漏れ事件	68
B 1－【25】柏徳建設水漏れ事件	68
B 1－【26】金運金建設水漏れ事件	69
B 1－【27】興洋建設水漏れ事件	70
B 1－【28】連億建設水漏れ事件	70
B 1－【29】桃展建設水漏れ事件	71
B 1－【30】士林地方法院 99 年（2010 年）重訴 89 号	71
B 1－【31】知見構造強度不足事件	72
B 1－【32】林肯大郡手抜け事件	73

B 1－【33】	国泰建設構造欠陥事件	74
B 1－【34】	新北地方法院 97 年（2008 年）重訴字 547 号	78
B 1－【35】	桃園虫による侵食事件	78
B 1－【36】	板橋シロアリ事件	79
B 1－【37】	総瑩建設排水不良事件	80
B 1－【38】	春之樹水道事件	80
B 1－【39】	国富建設カーテンウォール事件	82
B 1－【40】	中壢国際事件	83
B 1－【41】	聯智建設事件	84
B 1－【42】	雨梵畫廊水漏れ事件	85
2、	建物の塩素含量が国家標準の基準値を超過する瑕疵	85
B 2－【1】	台北商銀海砂屋事件	85
B 2－【2】	桃園県海砂屋事件	86
B 2－【3】	信義房屋海砂屋事件 1	87
B 2－【4】	信義房屋海砂屋事件 2	88
B 2－【5】	台北県三重海砂屋事件	88
B 2－【6】	台北東森海砂屋事件	89
B 2－【7】	龍騰建設海砂屋事件	91
B 2－【8】	楊新一海砂屋事件	94
B 2－【9】	新北海砂屋事件	96
B 2－【10】	巧沛國際海砂屋事件	98
B 2－【11】	尚光建設海砂屋事件	99
B 2－【12】	永慶房屋海砂屋	102
B 2－【13】	士林地方法院 97 年（2008 年）511 号	103
B 2－【14】	群義不動産海砂屋事件	103
B 2－【15】	聯邦建設海砂屋とコンクリート強度不足事件	104
B 2－【16】	台北市有巢氏海砂屋事件	105
B 2－【17】	台北県汐止海砂屋事件	107
B 2－【18】	台北大安海砂屋事件	108
B 2－【19】	新北市板橋海砂屋事件（高等法院）	109
B 2－【20】	淡水海砂屋	110

B 2-【21】	台北海砂屋案	110
B 2-【22】	台北地方法院 88 年（1999 年）訴字 1818 号	111
B 2-【23】	台北地方法院 100 年（2011 年）訴字 915 号	112
B 2-【24】	台北地方法院 98 年（2009 年）訴字 1307 号	112
B 2-【25】	台北地方法院 98 年（2009 年）訴字 619 号	113
B 2-【26】	台北地方法院 100 年（2011 年）訴字 2731 号	113
B 2-【27】	台北地方法院 99 年（2010 年）訴字 369 号	114
B 2-【28】	士林地方法院 96 年（2007 年）訴字 286 号	115
B 2-【29】	士林地方法院 98 年（2009 年）訴字 1354 号	116
B 2-【30】	士林地方法院 100 年（2011 年）重訴字 53 号	116
B 2-【31】	士林地方法院 103 年（2014 年）訴字 262 号	117
B 2-【32】	士林地方法院 98 年（2009 年）訴字 859 号	117
B 2-【33】	士林地方法院 96 年（2007 年）訴字 60 号判決	118
B 2-【34】	新北地方法院 101 年（2012 年）訴字 532 号	118
B 2-【35】	新北地方法院 101 年（2012 年）訴字 423 号	119
B 2-【36】	新北地方法院 101 年（2012 年）訴字 1879 号	119
B 2-【37】	新北地方法院 99 年（2010 年）訴字 954 号	119
B 2-【38】	新北地方法院 99 年（2010 年）重簡字 365 号	120
B 2-【39】	新竹地方法院 102 年（2013 年）訴字 176 号	120
B 2-【40】	福建金門地方法院 98 年（2009 年）訴字 13 号	121
B 2-【41】	士林地方法院 91 年（2002 年）訴字 1370 号	121
3、	使用の制限に関する瑕疵	122
B 3-【1】	新吉陽夾層屋事件	122
B 3-【2】	富陽夾層屋事件	123
B 3-【3】	環泥建設夾層屋事件	124
B 3-【4】	新北市違法建築事件	124
B 3-【5】	台北違法建築事件	125
B 3-【6】	永慶房屋違法建築事件	125
B 3-【7】	士林地方法院 96 年（2007 年）訴字 335 号	126
B 3-【8】	台北地方法院 99 年（2010 年）訴字 610 号	126
4、	居住環境の瑕疵	127

(1) 溫泉、公共施設	127
B 4－【1】優泉小鎮溫泉事件	127
B 4－【2】薇閣美地溫泉事件（一部給付不能）	130
B 4－【3】皇翔建設 SPA 事件	131
B 4－【4】台糖共用部事件	133
B 4－【5】高雄階段高度不足事件	133
(2) 自殺など（心理的）	134
B 4－【6】台北市自殺事件 1.	134
B 4－【7】台北市自殺事件 2.	135
B 4－【8】台北市自殺事件 3.	135
B 4－【9】士林自殺事件	136
B 4－【10】台中自殺事件 1.	138
B 4－【11】台中自殺事件 2.	139
B 4－【12】台中自殺事件 3.	140
B 4－【13】台中自殺事件 4.	140
B 4－【14】嘉義自殺事件	140
B 4－【15】台南工事事故事件	141
B 4－【16】台南自殺事件	142
B 4－【17】台北地方法院 102 年（2013 年）訴字 3176 号	143
B 4－【18】桃園地方法院 103 年（2014 年）訴字 1026 号	143
B 4－【19】台北地方法院 99 年（2010 年）訴字 2175 号	143
B 4－【20】台北地方法院 96 年（2007 年）訴字 8434 号	144
B 4－【21】新北地方法院 99 年（2010 年）訴字 318 号	144
B 4－【22】新北地方法院 100 年（2011 年）訴字 378 号	145
B 4－【23】新北地方法院 103 年（2014 年）訴字 804 号	145
B 4－【24】新北地方法院 102 年（2013 年）訴字 587 号	145
B 4－【25】新北地方法院 96 年（2007 年）訴字 1393 号	146
B 4－【26】桃園地方法院 101 年（2012 年）訴字 150 号	146
B 4－【27】台中地方法院 104 年（2015 年）訴字 1033 号	146
B 4－【28】嘉義地方法院 100 年（2011 年）訴字 513 号	147
B 4－【29】高雄地方法院 100 年（2011 年）訴字 68 号	147

B 4－【30】新竹地方法院 98 年（2009 年）訴字 154 号.....	147
B 4－【31】新竹地方法院 102 年（2013 年）訴字 550 号.....	148
B 4－【32】新北市公墓事件.....	148
B 4－【33】台中污水槽事件.....	149
B 4－【34】台中排水管事件.....	149
B 4－【35】北京建設トイレ位置事件.....	150
B 4－【36】台中地方法院 97 年訴字 12 号.....	150
(3) 騒音.....	151
B 4－【37】台北地方法院 103 年訴字 1824 号.....	151

一、 土地

1、 法律規定による土地の制限

L 【1】 泳源会社公道事件

最高法院 91 年（2002 年）台上字 496 号判決、台湾高等法院 89 年（2000 年）上更（三）字 409 号、最高法院 89 年（2000 年）台上字 2347 号判決、台湾高等法院 88 年（1999 年）重上更（二）字 63 号判決、最高法院 88 年（1999 年）台上字 697 号判決、台湾高等法院 85 年（1996 年）重上更（一）字 58 号判決、最高法院 85 年（1996 年）台上字 837 号判決

Y（買主）は 1992 年 11 月 20 日に、工場を運営するために、X（売主）から、桃園県中壢市の土地と建物（以下、本件土地と本件建物）を購入した。契約金額は 2300 万元である。しかし、Y が工場の発電を申請した際に、本件土地が桃園県役所に道路の予定地として指定されていたことを知った。その指定によって、工場の設置ができなくなった。このことから Y は X に対して代金の一部である 300 万元を支払ったが、残代金を支払わなかったため、X は Y に対して、代金の支払いを求めた。これに対し、Y は X に対して代金減額請求権を行使した。

（一）最高法院（最高法院 85 年台上 837 号）は、Y が原審において次の主張について、重要な攻撃防御方法であり、原審がそれを斟酌しなかったのが適切でないため、原判決を破棄し、本件を原審に差し戻した。「X が契約によって、建築用地を Y に引渡すべきであるのに、道路用地に指定された土地を Y に移転したため、債務の本旨に従う給付をしなかった。したがって、X は瑕疵担保責任だけではなく、不完全給付の債務不履行責任も負わなければならない。Y が 226 条 2 項

（旧民法）に適用し、同時履行抗弁を行使することができる」。

（二）差戻審（台湾高等法院 85 年重上更（一）58 号）は、Y の主張を認めなかった。その理由は、瑕疵担保責任の 6 ヶ月の除斥期間を経過し、X に帰責事由がないため、X は不完全給付責任を負わないということである。これに対して、Y は上告した。

（三）最高法院（最高法院 88 年台上 697 号）は次の理由によって、原判決を破棄し、本件を原審に差し戻した。（1）本件土地が引渡しの前に道路用地に指定され、土地の使用が制限された。したがって、本件土地の通常の用途あるいは経済的価値が減少し、物の瑕疵を認定できる。X は瑕疵担保責任を負うべきである。これは原審において認定されたことである。そうすると、本件土地が売却される前に、建物を建築できない土地となっており、X はこれを Y に売り出せば、その給付は債務の本旨に従うと言えるか、Y が不完全給付に基づき、損害賠償を請求できないかが疑問となる。（2）Y は本件土地が道路用地に指定されたことによって、工場を使用できなくなり、融資を受けられなくなった損害をどの程度被ったかをさらに審理する必要がある。

（四）差戻審（二）（台湾高等法院 88 年重上更（二）63 号）は、瑕疵について最高法院の見解を受け、本件の場合が権利の瑕疵ではなく、物の瑕疵であると判断した。つまり、本件、Y が本件土地を購入したのに、一部が道路用地であるため、工場の設置が拒否された。したがって、本件土地の使用目的は制限され、その結果、通常の用途が減少しただけでなく、経済的価値も減少した。それは、物の瑕疵である。

本件において、契約書の 13 条によれば、Y が土地と建物の現状を調べる義務を負っておらず、土地登記謄本にも本件土地の一部が道路用地に指定されたことが記載されていないため、Y が契約締結時に、上記の瑕疵を知ったとは言えない。したがって、Y が瑕疵について重過失がないため、X が瑕疵担保責任を負わないとの主張を認めがたい。

また、1990 年 1 月 22 日に、X が建築許可を取得した時に、本件土地の使用区分は「特定農用地丁種建地」であり、「道路用地」ではなかった。これによって、X が当時本件土地が既に 1990 年 11 月 29 日に道路用地に指定されたことを知ったと推論できない。証人 P の原審において、両当事者は契約当時に本件土地が道路用地に指定されたことを知らず、市役所で調べないとわからないと証言した。しかも、一般的に土地が道路用地に指定されるのはまれである。契約書に X の調査義務について規定されていたが、X が実施すべき調査を行わなかったことは「故意」を認定しがたい。Y は X が故意に瑕疵を告げなかったことを立証できず、6 ヶ月の時効を適用したところ、Y の代金減額請求権は消滅するとした。

不完全給付責任について、最高法院 77 年第 7 次民事庭會議決議によれば、売主が、引き渡した物について瑕疵担保責任を負う場合に、その瑕疵が契約成立後に発生し、かつ売主に帰責事由が

あれば、売主が瑕疵担保責任のほか、不完全給付の債務不履行責任も負う。本件土地は販売する前に、建築用地ではなくなったのに、Xはそれを建築用地としてYに売却したため、Xが行った給付は明らかに債務の本旨に従っていない。最高法院の差戻しの趣旨に鑑みれば、Yが不完全給付責任に基づき損害賠償を請求できる。

また、本件のような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、売主に帰すべき事由がないかもしれないが、本件売買契約を締結する前に、本件土地が非建築用地に変更されたため、Xがそれを建築用地として販売することができない。つまり、Xはもともと瑕疵なき物を引き渡す義務があり、現時点に債務の本旨に従う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。したがって、Xの帰責事由がないという主張を、認めない。

本院は損害賠償について桃園県役所に問い合わせたところ、本件土地の一部が1995年12月12日に分割されたという。桃園県役所は1996年11月8日に、それを21万8400元の補償金で収用し、本件建物を1997年1月22日に112万3329元の取壊し費用による補償金で収用した。したがって、収用された土地と建物の補償金は134万1729元である。分割された土地の補償金をもとに、本件土地の価額を計算すれば、本件土地は少なくとも507万3600元の価値がある。本件建物の価額も、収用の補償金をもとに算出した価額は少なくとも1398万4927元である。本件土地と建物は、桃園県役所の補償金をもとに算出すると、1905万8427元の価値がある。つまり、本件土地と建物のすべてが役所に収用されたとしても、Yは少なくとも1905万8427元の収用補償金を獲得できる。したがって、Yが不完全給付に基づき請求できる損害賠償は代金と獲得できる収用補償金との差額（394万1573元）である。これに対して、Xは上告した。

（五）最高法院（最高法院89年台上2347号）は、次の理由により、原判決を破棄し、本件を原審に差し戻した。まず、原審は買主が不完全給付に基づき売主に対して損害賠償を請求するために、物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場合という要件を満たさなければならないとしつつ、一方、本件土地は両当事者が契約締結前に、非建築用地に変更され、Xは建築用地としてそれを販売することができないため、不完全給付の損害賠償責任を負うとした。しかし、このような原審の判断は判決理由の矛盾の違法を免れない。

また、購入時に公示された土地の価値と収用されたときの公示地価は異なっており、建物の価格も異なる。現在は、本件建物の一部しか収用されておらず、まだ収用されていない部分はすべて収用されるのか、あるいは、いつ収用されるかは明らかでない。原審は収用された一部の本件土地と建物の補償金をもとにして、今後、収用される補償金のすべてをどのように算出したかもはっきりしていない。そして、損害賠償の範囲は、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、一般の客観的な事情、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時に、工場として使用できる場合の取引価格と使用できない場合の取引価格との差額を、X が契約に従う履行ができない場合に Y が得られる利益とすることができる。したがって、原審の判断は不当である。

(六) 差戻審(三)(台湾高等法院 89 年上更(三) 409 号)は、本件土地の目的が制限され、その結果、通常の用途だけではなく、経済的価値も減少したため、物の瑕疵であると判断している。不完全給付とは債務の本旨に従わないということである。つまり、給付したが、債務の本旨に従わないだけである。本件は不完全給付の問題とならず、X は瑕疵担保責任の規定によって責任を負う。

また、桃園県役所は本件土地を販売する前の 1990 年 11 月 29 日に都市計画を公告し、実施している。したがって、本件土地の都市計画が桃園県役所により、公告され、X は当該都市計画地域内の利害関係がある所有者であり、それを知らないわけがない。そして、X は本件土地が都市計画により道路用地に指定された後の 1992 年 11 月 21 日に本件建物と一緒に Y に売り出した。しかも、Y が 300 万円の代金を支払い、2000 万円の残代金について無担保の状況で、X は、慌てて 1993 年 1 月 13 日に所有権移転登記を行い、本件土地と建物を Y に引き渡したという事実から見ると、X の本件売買の扱いは、一般の取引習慣と違いがある。したがって、X が本件瑕疵に対する不知の主張は相当でない。本件において、X が故意に瑕疵を告げなかったため、365 条の規定により、6 ヶ月の制限を適用せず、15 年の時効を適用する。したがって、X は、瑕疵担保責任を免れない。

損害賠償額と代金減額について、本件土地の一部は 1996 年 11 月 8 日に桃園県役所に収用され、その補償金は 21 万 8400 元である。本件建物(3 階建て)は 1997 年 1 月 22 日に、桃園県役所に収用され、その補償金は取壊し費用の 112 万 3329 元である。本件土地と建物の収用により、補償費は 134 万 1729 元である。これを基準にして、今後の収用による補償金を計算すると、本件土地は少なくとも 500 万 1880 元の価値があり、本件建物は少なくとも 1398 万 6707 元の価値がある。したがって、本件土地と建物の価値は道路用地に指定されたことによって、少なくとも 1978 万 6707 元の価値がある。本件土地と建物の代金が 2300 万元であるため、Y がそれを代金減額として請求するのは相当である。その代金減額は前者と後者の差である。つまり、321 万 3293 元である。

(七) 最高法院(最高法院 91 年台上 496 号)は、原審は不完全給付が債務の本旨に従わない給付であるといいつつ、一方、X が債務の本旨に従う給付をしなかったが、不完全給付が成立しないと述べた。これは判決理由の矛盾である。また、Y が繰り返し、X が不完全給付責任の規定によって 1992 万 4271 元の賠償責任を負うと主張したが、原審は瑕疵担保責任の規定だけによって X の責任を認定し、X が不完全給付の責任を負わない理由について説明していない。

本件土地は道路用地に指定されたことによって、工場を設置することができなくなるため、通常の用途が減少するだけでなく、経済的価値も減少した。その損害賠償額又は代金減額は、X が契約に従う履行により、Y の工場の設置に供することができる場合に、Y が享受できるすべての利益を基準として衡量すべきである。原審は、2000 年土地の公示地価及び 1996 年、1997 年の本件建物が収用された補償金を基準として計算することは相当でない。

L 【2】 朝日不動産公道事件

台湾高等法院 102 年（2013 年）上字 1079 号判決、新北地方法院 101（2012 年）訴字 1347 号判決

X（買主）は 2011 年 12 月 15 日に、Y3（売主、不動産会社）の従業員 Y4 を通して、Y1 と Y2（売主、被告。以下、Y ら）から、新北市の 2 筆の土地（511 号、512 号。以下、本件土地）と 512 号土地にある建物（本件建物）を購入した。契約代金は 2650 万元である。契約書が添付する不動産現状説明書（以下、現状説明書）には「土地は政府が予定して収用する地域内にはない」と記載されている。その後、X は工場設立の申請をした際に、本件土地の一部（255.73 平米の中 51.56 平米）が都市計画による公共施設保留地の道路用地であることを知らされた。そこで、X は Y ら（Y3、Y4 は省略）に対して、瑕疵担保責任に基づき、代金減額を請求し、X が故意に瑕疵を隠し取引上の告知義務に反したため、不法行為に基づき損害賠償を請求した。代金減額及び損害賠償は坪ごとに市場の道路用地の価格が公示価格の 2 割未満であるため、それと購入価格との差額により計算する（503 万 5882 元）。

（一）一審（新北地方法院 101 年訴字 1347 号判決）は、瑕疵について、本件土地の登記謄本に用途が「建」と書かれている。一般的な取引観念により、それは建築用地として使用できなければ通常の用途が備えるといいがたい。また、現状説明書に、政府が予定する用地がないと記載されており、Y らは政府が予定する収用土地ではないことを保証した。都市計画法によれば、本件土地は使用の用途が制限されただけでなく、将来のいつかに政府に収用される可能性も残っている。建築用地として通常の使用が相当に制限されるため、通常の用途が減少するといわざるをえない。また、物の価値は利用価値（物の使用の価値）と交換の価値がある（物の市場の価値）。もし、その用途が制限されたならば、一般の取引市場の状況を鑑み、必ず交換の価値も影響される。さらに、鑑定によれば、本件契約が成立した 2011 年 12 月 15 日の本件土地の正常な価格は、道路用地でないなら 30 万 6000 元/坪であり、道路用地であるなら 3 万 9000 元/坪である。したがって、本件土地の一部が都市計画により道路用地として指定されたためその交換価値が減少した。上記のように、Y らは本件土地が政府の収用土地ではないと保証したのに、結局、その一部が道路用地であるため、契約に予定した用途及び保証した品質を欠く。それ故、X は Y らに対して瑕

疵担保責任を主張することができる。(Yらが本件土地の瑕疵を隠したため、不法行為も負わされた)

代金減額について、①Xが主張した算定方法は根拠がないため、囑託鑑定に基づき、算定する。契約成立の2011年12月15日に土地の一部が道路用地の価格は3万9000元であるため、これに基づき算定すべきである。②本件契約は土地と建物と合わせて代金を約束し、土地と建物との代金を個別に約束しなかったため、代金減額を計算する際に、上記の瑕疵が代金にどのように影響するかに基づき算定すべきである。つまり、契約時に道路用地がない土地の価格(2731万1708元)と道路用地がある土地の価格(2311万6142元)との差額(419万5566元)を道路用地がない土地価格と比例(15.36%)して、代金(2650万)をその比例(15.36%)に乗じて算定する(407万400元)。

(二) 二審(台湾高等法院102年上字1079号判決)は瑕疵の判断について、原审の判断を受けたが、代金減額の算定は原审と違う見解をとった。つまり、道路用地がない土地の価格(2382万6356元)は道路用地がない土地と建物との価格(2731万1708元)を比例して、代金(2650万)の中から、土地の代金を算出(2305万5000元)する。そして、その土地の代金から、道路用地がある土地の価格(1963万790元)を引いて、代金減額を算出(342万4210元)する。

L【3】 桃園県越境事件

台湾高等法院98年(2009年)上易字1032号判決、桃園地方法院97年(2008年)訴字1480号判決

X(買主)は2002年10月4日にY(売主)と桃園県の土地(1641号。以下、本件土地)、公共施設用地(1642号)建物(以下、本件建物)の売買契約を締結した。契約代金が910万元。同年12月31日に引渡し完了した。しかし、その後、本件土地は、桃園県桃園市役所(以下、本件役所)が管理する1648の2号土地との境界線について争いがあった。本件役所がXに対して、境界線の確認訴訟をおこし、勝訴判決を獲得した。それによって、Xが本件役所から越境した部分を買わざるをえなくなった。Xは不当利得として本件役所に払った分(102万830元)、本件役所との訴訟の諸費用7万余元など計119万2623元(被った損害)、鑑定による本件建物の価値減損103万4470元(失った利益)の損害を受けたと主張しながら、Yに対して、民法354条、360条、353条による226条1項の準用、227条による226条の準用に基づき、損害賠償を請求した。

(一) 一審(桃園地方法院97年訴字1480号判決)は、次のように判断した。本件建物が敷地と分離することができない。建物が使用権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。しかも、一般の使用権限がある土地の建物より価値が低い。通常取引観念により、

物の瑕疵として認められるべきであるとした。

また、不完全給付責任の成立について、「最高法院 77 年度第 7 次民事庭会議決議は瑕疵が契約成立後に発生し、かつ売主に帰責事由がある場合に関する決議であり、瑕疵が契約成立の前に発生した場合に、当該決議の射程が及ばない…もし、売買の目的物に通常取引観念による価値、用途又は品質を欠き、その欠缺を買主も知らなかった場合に、売主が引き渡した物は通常取引観念による価値、用途又は品質を欠き、その引渡しは瑕疵がある給付となる。売主が不完全給付の債務不履行責任を負うべきである。したがって、不完全給付責任の成立は売主の給付が債務の本旨に従うかどうかによる。必ず瑕疵が契約成立後に発生すべきではない。」したがって、X が 227 条による 226 条の準用に基つき、Y に対して、損害賠償を請求できる。

損害賠償について、X は Y の瑕疵ある給付により、本件建物の価値が減少する損害（公用地に占める面積の価値を価値減損とする）を被った。X が本件役所との間で、境界線に関する訴訟の費用、本件訴訟の費用及び判決により本件役所に対して払った金額等の費用は X の損害原因とかわっているが、本件建物の瑕疵による損害ではないため、この部分の請求を認めない。建物の価値減損とは売買ときに X 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を考慮すべきではない。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。

（二）一審判決に対して、Y は控訴したが、X は一審において敗訴される部分（建物の価値減損以外の請求）について控訴しなかった。二審（台湾高等法院 98 年上易 1032 号判決）は、一審の判断を受けて、Y の控訴を退けた。また、不完全給付について、「Y は境界線の争いを既に知り、境界線の範囲に対してより高い注意義務を負うべきである。Y が越境の事実を注意できたのに、それを怠ったため、瑕疵の発見について過失がないと言えない」と付け加えた。

L 【4】 紐約客花園駐車場事件

高等法院 99 年（2010 年）上更（一）字 128 号判決、最高法院 99 年（2010 年）台上字 1972 号判決、高等法院 97 年（2008 年）上字 1086 号判決、桃園地方法院 92 年（2003 年）訴字 1806 号判決

X ら（買主）は、それぞれ Y（売主、建設会社）からマンションの一室及び駐車スペースを購入した。しかし、Y が当初の建設主事機関が許可した駐車スペースの数を増設したため、駐車スペースの合法的な使用が損なわれ（違法による取締のおそれがある）、駐車場の車道が狭くなった。そこで、X らは、購入した駐車スペースにおいて前記の瑕疵が発生しており、Y が債務の本旨に給付しなかったため、Y に対して不完全給付責任又は瑕疵担保責任に基づき、損害賠償又は代金減額を求めた。

(一) 一審（桃園地方法院 92 年訴字 1806 号）は、次の理由により、X らの請求を退けた。すなわち、法院は、駐車スペースの瑕疵について、X らと Y との契約は、建築主事が許可した使用執照（筆者：日本の検査済証に相当する）に基づき締結されたことでなく、Y が引き渡した駐車スペースの面積と位置は、契約内容と一致しているため、瑕疵がないとした。車道幅は契約より 1.1m 減少したが、X らが購入時（1992 年、1993 年頃）から、本訴を提起するまで、この問題について何も言わなかった。鑑定により、車道幅の不足による使用不便が駐車スペースの価値に対する影響があると判断しにくいと、X らが何らかの損害を受けたと言えない。そして、X らの不完全給付責任の主張について、最高法院 77 年 7 次決議を引用して、Y の駐車スペースを増設したのは、契約締結前であるため、Y は、目的物の現状により引き渡したため、債務の本旨に従う給付であり、不完全給付責任が成立しないとした。

(二) 二審（高等法院 97 年上字 1086 号判決）は、本件駐車スペースの実際の面積は、使用執照に記載する面積より不足しており、車道幅は、建築基準に反し、X らが取締されるおそれがあるため、X らが将来駐車スペースを転売する場合に、本件駐車スペースは、基準に適合する物より、通常の用途及び経済的価値が減少するとし、瑕疵があると判断した。そして、Y は建設会社であるのに、使用執照の内容を変更し、駐車スペースを増設することにより、建築の法規に違反することとなった。しかも、Y は X らにその事情も告知しなかった。これは、故意の瑕疵不告知である。したがって、本件は、365 条（瑕疵担保責任の権利行使期間の規定）を適用せず、X らは、Y に対して瑕疵担保責任を主張することができる。X らが請求できる代金減額は、実際の面積が使用執照に掲載する面積を占める割合を、代金より減額すると判断した。

(三) 最高法院（最高法院 99 年台上 1972 号判決）は、原審において、算定した代金減額に対して、次のように指摘した。すなわち、「買主が瑕疵により代金減額を請求する際に、売買契約時に瑕疵ある物の価値と瑕疵なき物の価値とを比較して、両者の差額が瑕疵なき物の価値に占める割合により計算すべきであり、瑕疵ある部分が目的物に占める割合により算定すべきではない」。差戻審（高等法院 99 年（2010 年）上更（一）128 号）は、最高法院の見解を受け、X らそれぞれの代金減額を算定した。

L 【5】 大世紀花園広場駐車場使用制限事件

高等法院 99 年(2010)上易字 299 号判決、新北市地方法院 98 年（2009 年）訴字 1876 号判決
--

X（買主）は 2001 年 7 月 2 日に、代金 460 万元で、Y（売主）から、マンションの一室、土地の権利と駐車スペース（以下、本件不動産。駐車スペースは、本件駐車スペースをいう）を購入した。駐車スペースの代金は 70 万元である。X は、同年 8 月 10 日に、本件不動産の所有権移転登

記を行い、引渡しを受けた。しかし、2008年12月18日に、本件駐車スペースはマンションの使用許可と一致しない（本件駐車スペースは違法に増設したものである）ため、それを市に指摘された。そして、それは建築法の規定に反するため、使用停止の命令も出された。さらに、Xは行政罰も受けた。そこで、XはYに対して、民法359条又は227条1項に基づき、代金減額又は損害賠償を請求した。

（一）一審（新北市地方法院訴字98年1876号）は、最高法院86年（1997年）訴字1876号判決（以下、86年判決）を引用して、Yの責任を認めた。86年判決は、同じ駐車スペースが違法な増設の事案である。その判決によれば、最高法院は、「物の売主は、目的物を買主に引き渡し、所有権を取得させる義務を負うだけではなく、民法354条に基づき、同法373条の規定により、危険を買主に移転した際に、価値の喪失若しくは減少の瑕疵、通常の用途又は契約に予定した用途の滅失若しくは減少の瑕疵がないことを担保しなければならない。本件上告人（売主）は、勝手に使用を変更し、違法に駐車スペースを増設した物売り出した。建築法90条により、その物の所有者又は使用者が強制執行を受ける可能性がある。したがって、その目的物は通常の用途が減少するだけではなく、経済的価値も減少する。上告人は瑕疵担保責任を負う」とした。

一審は、本件駐車スペースは違法な増設により、使用停止命令を受けた。Yは本件駐車スペースが違法な増設であることを知らないとして抗弁したが、瑕疵担保責任は、売主の帰責事由を要件としないため、その抗弁を採用できないとした。そして、359条に基づき、駐車スペースの代金である70万元を代金減額として認めた。Yはこれに対して、控訴した。

（二）二審（高等法院99年上易299号）は、359条ではなく、Xが主張した227条1項の不完全給付責任に基づき、損害賠償を認めた。高等法院は77年決議を引用して、Yが瑕疵担保責任を負うと同時に、不完全給付責任を負うこともあったと述べた。

Yの帰責事由について、Yが本件不動産を前主から購入した後、購入した駐車スペースが本件駐車スペースに変更したことがあり、変更する際に、本件駐車スペースが合法的な駐車スペースであるかどうかはマンションの設計図などにより調べることができる。Yはそれをせずに、Xに売り出した。また、市は、既にXに対して、本件駐車場が使用許可に適合せず、建築法の規定に反する旨を通知した等の事実を鑑みれば、Yは過失により、合法的な駐車場を引き渡さなかったと言える。したがって、Yは不完全給付の損害賠償責任を負うべきである。

損害について、Xは、本件瑕疵により、建築主事から行政罰を受けた後も駐車スペースを使用できないため、ほかの駐車スペースを探す必要がある。そして、本件駐車スペースの所有権を保有しつつ、それにかかる税金を免れない。このような不便は、Xが被った損害である。損害額の算定について、①Xが現在継続的に本件駐車スペースを使用していること、②将来建築主事に取

り締まられるリスクがあるが、駐車スペースの所有権を保有することができることから考慮し、Xの損害額を35万元とした。

L 【6】 台北国民住宅事件

最高法院 94 年（2005 年）台上字 1112 号判決、台湾高等法院 92 年（2003 年）上字 532 号判決、台北地方法院 91 年（2002 年）訴字 4095 号判決

X（買主）は1987年12月8日に、Y（売主）から、甲土地を購入した。Xは代金を支払い、同年18日に、所有権移転登記を行った。その後、Xは1992年9月23日に甲土地を含む8筆の土地及び取得した建築許可の権利を訴外Z（霖業開発株式会社）に転売した。しかし、甲土地の7平方メートルは既に、Yにより台北市役所工務局の発行した使用許可に基づき占められている。その後、Zは甲土地の7平方メートルの部分を分割し、甲土地を同段627号の1（以下、本件土地）として登記した。そして、Xに対して、損害賠償訴訟を提起した。Xは2002年1月16日に、Zと和解し、本件土地をZから返還され、Zに対して350万元の損害を賠償した。Yが既に本件土地の建築許可及び使用許可を取得していたため、Xは本件土地上に建築することができない。そこで、Xは、Yの給付が権利瑕疵及び不完全給付であると主張し、Yに対して、上記土地の重複利用の状況を7日以内に排除し、並びに損害賠償を求めた。そして、期間内に排除しなければ、本件土地の売買契約を解除すると通知した。しかし、Yはそれに応じなかったため、Xは民法254条に基づき、本件契約を解除し、代金返還を求め、同法353条、227条1項、226条、231条、216条、213条2項に基づき、損害賠償を請求した。Xが請求した損害は次のとおりである。失った利益について、XがZとの売買代金は2億625万8000元であり、1平方メートルあたりに36万4413元であり、Xが30万8703元の利益（XがYから627号土地を1平方メートル5万5710元で購入したから）を得られる。Zとの契約が解除されたため、Xが失った利益は、216万921元（30万8703元×7平方メートル）である。被った損害について、Zは契約を解除し、XがZに対して350万元の損害賠償を請求した。それは上記の失った利益を控除すれば、Xが被った損害は133万79元である。

（一）一審（台北地方法院91年訴字4095号判決）において、Xは権利瑕疵と不完全給付を主張したが、法院は本件について問題となったのが354条の価値、用途又は契約上予定した用途に関する物の瑕疵担保の問題であるため、Xの権利瑕疵に関する主張は失当であるとした。また、不完全給付は、最高法院77年第7次民事庭會議決議の趣旨により、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適用する。瑕疵が契約成立時に既に存在する場合に、売主が、その現状により引き渡せば、債務の本旨に従ったため、不完全給付にならない。Xが指摘した建築の

敷地として使用できない瑕疵は既に存在し、Y は当時の現状により引き渡したから、債務の本旨に従う給付であるとした。

(二) 二審（台湾高等法院 92 年上字 532 号判決）は、修正前の旧 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行ったことであると判断した。したがって、債務者が責めに帰すべき事由により、債務の本旨に従わない給付を行う場合に、不完全給付の規定を適用する。本件において、Y が建築できない土地を引渡したことは、債務の本旨に従ったと言えず、物の瑕疵である。本件土地について 1983 年に既に第三者が使用許可を取得していた。Y がその事実を確認せず、1987 年に当該土地を X に売った。それにより、X が建築用地として使用できないため、Y に責めに帰すべき事由があると言える。したがって、Y が瑕疵ある本件土地を引渡したことは不完全給付になる。損害賠償について、X が Z の契約解除により被った損失 94 万 9109 元と Z に売っていたならば、得られたであろう利益 216 万 0921 元の賠償を認めた。

(三) 最高法院（最高法院 94 年台上 1112 号判決）は、Y の上告を退けたが、次のことを改めて述べた。「目的物が特定物である場合に、契約締結の前に、売主は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売った場合、債務の本旨に従う給付を行ったといえない。」

L 【7】 新光人壽商業区事件

最高法院 99 年（2010 年）台上字 602 号判決、台湾高等法院 96 年（2007 年）上更（三）字 127 号判決、最高法院 96 年（2007 年）台上字 1310 号判決、台湾高等法院 94 年（2005 年）重上更（二）字 27 号判決、最高法院 94 年（2005 年）台上字 251 号判決、台湾高等法院 92 年（2003 年）重上更（一）字 76 号判決、最高法院 92 年（2003 年）台上字 884 号判決、台湾高等法院 89 年（2000 年）重上字 510 号判決、台湾新竹地方法院 88 年（1999 年）重訴字 151 号判決

Y（売主、新竹県役所）は 1984 年 3 月中に新竹市内にある 19 筆の土地（以下、本件土地）とその上の建物（以下、本件建物）を競売によって売り出した。X（買主、保険会社）は同年月 6 日に落札した。X は 12 日に Y に対して本件土地が「商業用地」であるかどうかを確認し、Y は「商業用地」とであると返答した。X と Y は同年 4 月 17 日に、本件土地と建物の売買契約を締結した。同年 6 月 1 日から 8 月 8 日にかけて、X は商業ビルを建てるために、訴外の新竹市役所に対して、建築の境界線の画定を申請した。しかし、市役所は、本件土地が「公共施設用地」として指定されたため、X の申請を取り下げた。その後、1998 年 12 月 29 日に、新竹市役所が日本統治時代の本件建物とその門を古跡として指定した。そのことにより、これまで、X が賃貸による収益のため 3 年半に本件土地に地上 9 階と地下 5 階のオフィスビルを建てる計画は台無しとなった。そこ

で、XはYに対して、民法360条及び227条に基づき、Yの保証した品質を欠くため、オフィスビルの賃貸によって得られたであろう4億7千3百萬元余の利益を失った分を損害賠償として請求した。

(一) 一審(台湾新竹地方法院88年重訴151号)では、当事者は契約成立時に、YはXに対して、本件土地が「商業用地」として保証したか否かをめぐって争っていた。地方法院は、次のように判断した。本件売買契約を締結する前に、XはYに対して、本件土地が「商業用地」であるか否かを確かめ、Yは「商業用地」であると答えた。また、Xは営利目的の会社であり、「公共施設用地」を購入するわけがない。Yにも「公共施設用地」を売り出す意思もうかがえない。したがって、Yは本件土地が「商業用地」であることを保証した。

次に、本件土地にYがXに引き渡した際に保証した「商業用地」の品質があるかどうかについての判断である。Xは1984年6月1日から8月8日にかけて、訴外の新竹市役所に対し、建築境界線の指定を申請したが、拒否されつつあった。Xは1985年9月4日に台湾省政府(新竹市役所の上級機関。以下、省政府)に対して行政申立てを申請した。省政府はXの申請を認め、原処分を取り消した。その理由は、本件土地について、都市計画書に「公共施設用地」が記載され、都市計画図に「商業用地」が記載されている。都市計画書と都市計画図の記載が違うときに、その過ちの原因を究明し訂正すべきであるという内政部の会議決議があるため、新竹市役所が都市計画書だけで、Xの申請を拒否したのは不当であるということである。しかし、新竹市役所の行政上の誤りは本件土地の「商業用地」の品質に影響しない。また、新竹市の地籍調査課が本件土地を測量した結果、本件土地が「都市内商業地域」として認定されている。したがって、本件土地がXに移転した際に、Yが保証した品質があると判断できる。Yは瑕疵担保責任を負わない。その後、本件土地と建物は古跡として指定されても、その危険は既にXに移転したから、Yも瑕疵担保責任を負わない。

(二) 二審(台湾高等法院89年重上510号)は、原判決のYが品質の保証責任を負うという判断について、認めている。しかし、Yが本件土地をXに引き渡した際に、「商業地域」であるか否かについて、異論を唱えている。つまり、新竹市役所が1984年2月20日に、Yに次の内容を知らせた。本件土地が1956年5月28日に公布した新竹都市計画書によって、公共施設用地であり、公共施設用地として使用されるべきである。しかし、Yは依然として、「商業地域」を認定し、Xに対して本件土地が「商業用地」であると説明した。Yには明らかに過ちがある。したがって、Xが買い受けた土地にはYが保証した品質があるとは言えない。

Yは本件土地の性質について、新竹県と新竹市との間に争いがあるにもかかわらず、競売に出した。そして、Xに対して本件土地が商業地域であると保証し、売却したため、Xが高額な代金を

支払い、17 年間で本件土地を使用できなかった。したがって、Y は X に対して、責任を負うべきである。

本件土地が移転された際に、地籍調査課の測量通知書によって、「都市内商業地域」であると判断されたが、実際に X が受けた土地は本件訴訟までに、商業地域に変更されず、商業地域として使用できない。最高法院 49 年（1960 年）台上字 376 号判決の趣旨によれば、売買の目的物に危険移転時に価値減少の瑕疵又は通常用途若しくは契約上予定した用途減少の瑕疵があれば、売主は責任を負う。また、Y は X に対する給付が保証した品質を備えていない瑕疵があるため、不完全給付における「瑕疵給付」にあたる。したがって、X は Y に対して、損害賠償を請求することができる。原判決は本件土地が実質的に契約に予定された用途を備えないことを無視し、形式的に本件土地測量の通知書に記載された「都市内商業区」の文言から、本件土地が危険移転時に Y が保証した品質を備えていると判断したのは不当である。

損害賠償額について、両当事者の同意を得て、宏大不動産鑑定会社に依頼して、算定した。その額は、本件土地が 1984 年 7 月 2 日に X に移転登記したときから、「商業用地」として、X の開発計画により、建設のコストと建設後にどれほどの収益があるのかを計算したものである。計算の結果、X が被った損失と失った利益は、2 億 4330 万 7200 元であるため、X は 360 条前段と 227 条に基づき、その額の賠償を請求できると判断した。

（三）上告審（最高法院 92 年台上 884 号）は、次の理由によって、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。①原審において、Y は X がビルの建築計画について立証していないと抗弁した。したがって、X が一体、賃貸目的の商業オフィスビルを建てる計画があるか、そして、その計画の内容は何かを X が立証すべきである。②宏大不動産鑑定会社の鑑定書によれば、X の建築工事の施工期間が 2 年間、建築面積が 7029.52 坪に基づき、X の被った損害と失った利益を計算したが、X が主張した施工期間の 3 年半、建築面積の 7008 坪とは食い違う。原審が X に対して立証すると命じず、ただ X の建築境界線の指定申請が拒否されたため、Y が損害賠償責任を負うとし、上記の鑑定書に基づく損害額を判断したのは不当である。

（四）差戻審（一）（台湾高等法院 92 年重上更（一）76 号）は、X は賃貸によって賃料収入を得るのが営業項目の一つであると判断した。また、X も 1984 年に本件土地を購入した当時の建築計画書を提出している。X には本件土地の購入によって賃貸目的の商業ビルを建てる計画があると判断できる。そして、本件の損害賠償額について、損益相殺の問題がある。つまり、X は本件土地と建物を購入し、本件建物を保有するにあたって、鑑定により 1984 年から 1998 年末にかけて、得られた賃料を月 568 元/坪で計算した結果、1872 万 9005 元である。この金額は、X が請求できる損害賠償額である 2 億 4330 万 7200 元から控除すべきである。

(五) 上告審（最高法院 94 年台上 251 号）は、以下の理由によって、原判決を破棄し、本件を原審に差し戻した。民法 216 条 1 項によれば、損害賠償の範囲は、別の法律の規定がある又は契約上にほかに定められた場合を除き、債権者の被った損害及び失った利益を填補すべきである。被った損害とは、現存の財産が損害事実の発生によって減少した積極的損害のことである。失った利益とは、新しい財産の取得が、損害事実の発生によって妨げられた消極的損害のことである。両者は同じではない。X が請求したのは被った損害と失った利益である。原審は、それぞれ判断せず、一概に被った損害と失った利益とを一緒に判断したのは失当である。

(六) その後、X が被った損害（本件土地と建物を購入するための代金、印税、登記費用、司法書士費用等及び固定資産税とその利息）は認められなかった（最高法院 99 年台上 602 号）が、失った利益（賃料収益）の算定について、最高法院と高等法院との見解が異なっており、最高法院の破棄差し戻しは繰り返したが、最終的に差し戻審（台湾高等法院 96 年上更（三）127 号）は、「商業地域」として利用し通常に得られたであろう利益と「公共施設用地」として利用し通常に得られたであろう利益との差である 1 億 0448 万 1363 元の賠償を認めた。

L 【8】 彰化 U ターンレイン事件

最高法院 98 年（2009 年）台上字 151 号判決、台湾高等法院台中分院 96 年（2007 年）上字 37 号判決、台湾彰化地方法院 94 年（2005 年）訴字 413 号判決、台湾高等法院台中分院 98 年（2009 年）上更（一）字 6 号判決

X（買主）は 2004 年 6 月 4 日に、Y ら（売主、6 人）から彰化県にある土地（以下、本件土地）を 1 坪 4 万 2000 円で（合計 2414 万 9500 元）購入した。X が本件土地を購入する目的は建物を建築する土地開発である。契約書の 13 条に次のように定められている。つまり、「乙（売主 6 人）は本件土地の権利が完全にあり、二重売買、他人の間に争いと他の権利、賃貸契約などの事情がないことを保証する。上記の事情により第三者が差押えを主張する場合に、乙（売主）は甲（買主）が二期目の弁済の前に、それを排除し、甲の損害を賠償しなければならない。」という条項がある。X が本件土地を取得した後、周辺の土地も購入し、建築の計画を立てた。しかし、X は、建築許可を申請した際に、彰化県役所から本件土地のうちの 4 つが法律による道路の使用区間として使われている（U ターンレイン）との通知を受けた。それにより、X は建築計画を変更せざるをえなかった。そこで、X は Y に対して、代金減額（民法 360 条）及び 227 条に基づき損害賠償（被った損害と失った利益、建築計画を変更する前に得られた利益と変更した後に得られる利益の差）を請求した。その損害について、216 条に基づき、X の被った損害はやむを得ず建築計画の変更によりさらに支出した 31 万 3019 元であり、失った利益は「本件土地に私道が存在しない場

合」と「本件土地に私道が存在する場合」との利用価値の差額 866 万 5900 元である。

(一) 一審（台湾彰化地方法院 94 年訴字 413 号）は、次の理由により、X の請求を退けた。①契約の解釈により、Y が本件土地の使用について「保証」（本件土地の権利が完全であること）があると判断した。そして、もし Y が契約締結した時に、X に本件私道が存在する事実を告げたとすれば、契約書に私道の存在についての免責条項を入れるはずである。しかし、本件契約においてそのような条項が見当たらない。したがって、Y は契約締結時に X に対して私道が存在することを告げなかったと推定できる。②瑕疵について、本件土地に私道が存在することによって、本来建築できる土地の利用ができなくなったため、本件土地は、契約に約定した用途が減少し、経済的価値も減少する。これに鑑みると、X にとって、それが物の瑕疵である。したがって、X の代金減額に関する請求を認めるべきである。③不完全給付について、最高法院 77 年 4 月 19 日 77 年度第 7 次民事庭會議決議(一)を引用して、不完全給付は契約成立後、売主は帰責事由がある場合に適用するものであり、契約成立時にある状態の物を引き渡せば、履行が完了し、不完全給付にならないと説明する。本件土地に私道の存在は契約成立時に既に存在したため、不完全給付に適用しない。したがって、X が請求した不完全給付により被った損害（設計変更による増加の支出）と失った利益（設計変更により得られなかった利益）の賠償を認めない。④代金減額の計算について、本件土地に私道があることにより、市場の交換価値を考慮せず、X が支払った代金について 417 万 8434 元の損失が出た（筆者：この計算について判決文において鑑定によると説明されているが、計算方法は不明である。もしかすると、市場交換価値を考慮せず、全般的に私道がある土地の価値に基づき計算する可能性も考えられる）。その損失から、本件土地に私道の面積は約 322.41 平方メートルがあり、節税用の土地平均価額（私道部分土地の残余価値）は 2526 元/ m^2 であるため、それを掛け算した額を代金より引いた額を（ $322.41 \times 2526 = 81$ 万 4408、 417 万 8434 - 81 万 4408 = 336 万 4026）、本件 X が請求できる代金減額とした。

(二) 二審（台湾高等法院台中分院 96 年上字 37 号）は、①瑕疵の認定について、一審の判断と変わらない。②最高法院 94 年台上字 1112 号判決を引用して、売買の目的物が特定物である場合に、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場合、売主が、債務の本旨に従う給付をしたと言えない。したがって、売主は不完全給付に基づく責任を負うべきであるとした。本件目的物は特定物であり、目的物に私道が存在したため、X の目的物に対する利用が制限されている。Y 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。③X は 216 条に基づき、失った利益の賠償を請求することができる。失った利益は X が主張した設計変更により得られなかった利益 866 万 5900 元で

ある。

(三) 最高法院は次の理由により、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。①一審は359条により、代金減額を認めた。しかし、原審は一審が判断した代金減額を失った利益の賠償であるとし、原審において認めた失った利益よりその代金減額分を控除した。それは不当である。②一審は鑑定により、地価の損失が政府の徴収、節税や転売などの可能性を考慮し、一般開発業者の損失が最大の時の地価損失から私道の存在する面積による節税の価格を引き、地価の損害を算出した。この計算はUターンレインとなる面積のみを考慮したことに基づき算定されたものであり、代金減額の根拠になるか否かはまた斟酌する余地がある。③Xが失った利益がどの程度にのぼるのか、また、どのような計画に変更したかなどについて、立証をしなければならない。

(四) 差戻審（台湾高等法院台中分院 98 年上更（一）6 号判決）は、次の理由により、X が請求した失った利益の賠償を否定した退け。つまり、「原則的に、民法 354 条以下の瑕疵担保責任の規定は 227 条の債務不履行の規定より、優先に適用すべきである。当該瑕疵は、契約成立後に発生し、その発生が売主の帰責事由による場合に、例外的に、不完全給付の債務不履行責任規定を適用する。本件において、本件土地の使用が制限される瑕疵は契約成立時に既に存在していたため、売主はその瑕疵について責任を負うだけであり、不完全給付の責任を負わない」ということである。したがって、代金減額（一審と同じ額）のみ認めた。

L【9】 新竹土地収用事件

最高法院 103 年（2014 年）台上字 64 号判決、高等法院 102 年（2013 年）上字 95 号判決、高雄地方法院 100 年（2011 年）重上字 342 号判決

X（買主）は、2010 年 4 月 14 日に、仲介業者 Z を通して、Y（売主）から、新竹県竹東鎮にある 39-2 号土地を購入した。同年 7 月 12 日に、代金決済を終えた。契約書の添付書類である「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「間もなく収用、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、同年 3 月 19 日に、既に新竹県役所に、都市計画の一部（新竹科学工業区計画案）に指定され、同年 10 月 6 日に 32-15 号土地（以下、本件土地）として分割された。本件土地は、河川用地であり、「一般収用」¹の方式により収用される。残りの部分（以下、新 39-2 号土地）は工業用地のままに維持された。したがって、X は、投資の目的で 39-2 号土地を購入したが、Y が保証した土地の品質（「農地か

¹ 「一般収用」は一般的にいう「土地収用」の方法である。それに対して、「区段収用」は、国家は一定の区域内にすべての私有地を収用し、改めて開発する。公共施設の建設が完了後、一部の土地が、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。

ら建築用地に変更」)が備わっておらず、上記の事実を故意に告げなかったため、膨大な損害を被ったとして、民法 227 条、359 条、360 条に基づき、代金減額及び損害賠償を求めた。X が請求したのは、2 万 8592 元/坪で購入したにもかかわらず、2010 年 4 月の時点では本件土地の価格は 6608 元/坪しかなかったために、多く支払った代金の減額分 (393 万 6895 元) 及び、農地から建築用地に変更する品質が備えられていたならば、得られたであろう利益 (19 万 1437 元) である。

(一) 一審 (高雄地方法院 100 年重上字 342 号) は、一般収用と区段収用の違いについて、「改正前の土地収用条例 30 条と同法 39 条に基づき、一般収用は、不動産の公示価格により、土地所有者に現金の補償しか行わないが、区段収用の場合に、土地所有者が現金の補償又は建築できる土地の取得を選択することができる」と述べた。本件の Y が収用方法について保証したか否かについては、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 が投資するときに、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を投資の目的とするため、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、本件土地が県に区段収用の土地を予定されないと、「農地」から「建築用地」に変更することが不可能となる」。したがって、Y は、本件土地が区段収用であることを保証したと判断できる。本件契約締結時に、県は、本件土地に対して一般収用の方法であると決定したため、Y は保証した品質を欠いたといわざるをえない。また、Y は 2009 年の間に、県に対して本件土地のすべてを区段収用することを申し出たことがあるため、Y はその時から 39-2 号土地の一部が一般収用の土地であると知りつつ、X が求めた区段収用を記載する土地権利説明書に、署名をしたため、民法 355 条 2 項但書の「故意に瑕疵を告げなかった」の場合に、あてはまる。

Y の責任を認めた上、X が請求した代金減額 (割引率を考慮、比較法と成本法) は認められたが、民法 216 条 2 項の消極的損害 (失った利益=2010 年 4 月から同年 10 月 6 日にかけて工業用地として値上がりした部分) について、以下のように X の請求をけた。つまり、「216 条 2 項の失った利益は、確実に得られる利益に限らず、客観的な事情に鑑み、得られたであろう利益が責任原因の事実により取得できなくなる利益は、失った利益に属する (最高法院 81 年台上 2149 号判決参照) …失った利益は、具体的な利益に限らないが、当該予見できる利益は、獲得できる見込み又は可能性があるだけではなく、通常又は定められた計画、設備若しくは他の特別な事情により、客観的に確定できなければならない (最高法院 95 年台上 2895 号判決参照)」。X は失った利益の賠償を請求したが、「本件土地価格の変動は、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。X が定めた計画、設備又はほか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をうかがえない。また、鑑定報告書によれば、区段収用を予定した新 39-2

号土地であっても、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、土地周辺の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、投資のリスクは低くない。したがって、本件土地は Y が保証した品質を備えていなくても、X が予測した値上りの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。X は 2010 年 10 月 6 日に、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。」

(二) 一審判決（代金減額の部分）に対して、Y は控訴したが、二審（高等法院 102 年上字 95 号判決）は一審の判断を維持して、Y の請求を退けた。Y は、また、上告したが、最高法院（最高法院 103 年台上 64 号）は Y の請求を棄却した。

L 【10】 台中県道路占有事件

最高法院 101 年（2012 年）台上字 527 号判決、高等法院台中分院 99 年（2010 年）上字 312 号判決、台中地方法院 98 年（2009 年）訴字 1976 号判決

Y（売主、台中県豊原市役所）は、2009 年 3 月 30 日に、台中県豊原市にある土地（2055 平米。以下、本件土地）を競売により売り出した。X（買主、建設会社の社長）は売却基準価額の 6514 万 3500 元より高い 6888 万 99 元で入札した。同年 7 月 29 日に代金を弁済し、同年 8 月 4 日に土地所有権移転登記を済ませた。本件土地の競売公告の 5 条に、「競売する不動産について、入札者は自ら現場の見学をなさってください。本役所は、案内いたしません。競売の土地は住宅地であり、建築できるかどうかは、建築法規をご参照ください。」と定められている。また競売の手引き 4 条に、「入札者は入札する前に、現場の見学を行わなければならない。本役所は案内しない…」と定められていた。しかし、その後、本件土地の一部（184 平米）が公共の道路用地であることが判明した。そこで、X は Y に対して、不当利得、瑕疵担保責任、債務不履行の規定に基づき、被った損害（減少する代金）を求めた（代金減額と損害賠償の算定時点は入札した時の価格によるべきとも主張）。

(一) 一審（台中地方法院 98 年訴字 1976 号判決）は、次の理由により、Y の瑕疵担保責任を認めた。①本件土地の競売公告 5 条と入札手引き 4 条などは附合契約の約款であり、X に対して著しく公平に反するため、無効であるとされた。また、瑕疵担保責任は法定の責任であり、売主の故意又は過失を要件としない。354 条の瑕疵にあたれば、売主が瑕疵担保責任を負うべきである。②Y は本件土地が都市計画において建築可能な土地であることを知りつつ、本件土地の隣にある道路の幅を調査せず、道路分割の登記を行い、測量したときに、自ら現存の道路の幅を 4.7 メートル（実際の幅は 8 メートル）にした。それにより、本件土地の一部は、使用されている道

路の部分を占めたまま、競売に売り出し、本件の争いが起きたわけである。③Y は土地の競売リストに「現存の道路は本役所により分割し登記した」と記載した。それは、本件土地において通行の用に供する道路が Y により分割登記を済ませたと一般の人に誤解させる。したがって、Y は本件土地において一部が現存の道路となっていることを故意に X に告げず、X は瑕疵を知らずに購入したとすることができる。Y は債務の本旨に従わない給付をしたため、不完全給付の債務不履行責任を負うとした。

本件土地において 184 平米の部分は、現存の道路として使用されており、その部分は 20 年以上、通行の用に供しているため、公用の地役関係がある。X は本件土地を購入したが、一部の土地が通常の使用ができず、価値減損がある。また、公用の地役関係がある私人の土地は、不動産取引市場において、購入者が少ない。購入する場合は、土地の公示価格（さらに低い）により購入する。したがって、X が 359 条に基づき代金減額を請求することは正当である。

代金減額は、本件土地が売り出されたときである 2009 年 4 月 15 日の公示価格(16700 元/平米)により、算定すべきである（2010 年 1 月の公示価格が 17400 元/平米に調整したため、それを基準として計算すべきであるという Y の抗弁に対する）とした。X はおよそ 33518.29 元/平米の金額により購入したため、1 平米あたりでは、16818.29 元/平米の差がある。本件土地において瑕疵がある部分は 184 平米であるため、その部分の代金の差額を減額した代金の額とする（ $16818.29 \times 184 = 309$ 万 4565 元）。Y は控訴したが、高等法院は一審の判断を維持した。最高法院（最高法院 101 年台上 527 号）も、Y の上告を退けた。

L 【11】 苗栗高速道路用地事件

最高法院 86 年（1997 年）台上字 1573 号判決、高等法院 85 年（1996 年）上字 683 号判決

X（買主）は 1995 年 4 月 17 日に、Y（売主）から苗栗県頭份鎮にある土地と建物（以下、本件不動産）を購入した。本件土地は、2000 万元であり、X は税金を含め 1850 万元を Y に支払った。X が本件土地を購入する目的は、建物を建築することである。しかし、その後、本件土地が既に高速道路の工事範囲に入り、建築することができないことが判明した。そこで、X はそれが瑕疵であると主張し、Y に対して、代金減額（374 万 5400 元）を求めた。

（一）二審（高等法院 85 年上字 683 号）において、本件土地は売買契約が成立したときに、既に高速道路の工事範囲に含まれたと明らかにされた。法院は、次のように判断した。本件土地の地目は建築用地である。建築用地の主要な目的は建物を建築することである。それ故、ほかの地目の土地の価値より高い。もし土地が建築できなければ、通常の用途が減少するだけでなく、経済的価値も減少する。Y は建築業者であり、X が本件土地を購入する目的が建築であることを予

見しやすい。本件土地は高速道路の工事範囲に入り、建築できないことは、通常の用途が減少すると言える。したがって、X の主張は相当である。代金減額について、本件土地は、まだ収用されていないが、国の土地収用による補償の基準は本件における算定の基準とする。そして、事実審の口頭弁論終結時を計算の基準時とする。

また、苗栗県建築改良物の取壊しによる補償の基準を参照すると、X が受けられる補償費は、1547 万 4200 元（土地部分：1365 万 2400 元（口頭弁論終結時）、建物部分：180 万 1800 元）である。本件売買の代金は 2000 万元であるため、代金より X が受けられる補償費を引き、減損された 452 万 5800 元を X が請求できる代金減額とした。X は既に 1850 万元を支払ったため、Y が X に対して、302 万 5800 元を返還しなければならない。

（二）最高法院（最高法院 86 年台上 1573 号）は、原審は、土地の補償費は事実審口頭弁論終結時を基準時として計算すると判断したが本件土地にある建物が収用されたときに、X が一体、どれほどの補償費を受けられるか、その計算の基準時はどのように確定するかについて説明を怠った。したがって、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。

L 【12】 台東道路用地事件

最高法院 88 年（1999 年）台上字 1458 号判決、高等法院花蓮分院 86 年（1997 年）上更（三）字 21 号判決

Y（買主）は 1992 年 X（売主）から、2 筆の土地（それぞれ 2435 万 8000 元と 2 万元）を購入した。しかし、Y が購入した土地の一部は、鉄道の駅の開発計画による道路用地とされていたため、建築できなくなった。そこで、Y は、代金の支払いを求めた X（売主）に対して、瑕疵担保責任に基づき代金減額を求めた。

（一）差戻審（三）（高等法院花蓮分院 86 年上更（三）21 号）は、次の理由により、瑕疵を否定した。つまり、「建築として使用できる土地の一部が道路用地になる場合に、その部分の土地の経済的価値（価格）は下がるが、そのほか道路用地でない土地（道路の横にある土地）の価値は上がる。道路用地とされた土地が、政府により実際に収用される際に、政府は土地所有者の損失を抑えるために、公示価格を上げ、補償金を与える形により収用する。それは、周知の事実である…2179 号の土地（筆者：目的物である土地の一部）の 1187m² が道路用地と指定され、当該部分の土地の取引価格が減損するが、そのほかの土地の取引価値は、より良い立地となるため、上がっている。したがって、目的物の全体的な経済的価値が、その指定により影響されると言えない」（その後の鑑定結果も同じである）。

（二）最高法院（最高法院 88 年台上 1458 号）は、その判断を支持し、X の請求を認容した。

L【13】 南投地方法院 102 年（2013 年）投簡 361 号判決

X（賃借人）は、2012 年 10 月頃、店を開設するため、Y（賃貸人）から、一年の契約（以下、本件契約）により、建物（以下、本件建物）を賃借した。X は、営業のため改めて 20 万 8505 円で内装工事を施した。初期の営業としては、月に 7 万余元の売り上げがあった。しかし、営業開始後の 3 ヶ月頃、県の役所から、本件建物の所在する土地は「特定農業区農牧用地」であるため、営業が禁じられることを知らされた。X は、やむなく、営業を中止した。そこで、X は、Y に対して民法 423 条及び同法 227 条に基づき、内装工事費用（20 万余元）及び 7 ヶ月の営業損失（49 万余元）の損害賠償を求めた。

これに対して、不完全給付（227 条）の適用について、Y には次のような主張がある。すなわち、民法 347 条により、本件賃貸借契約は売買の瑕疵担保責任規定を準用する。そして、本件建物が営業できない瑕疵は、契約締結前に存在したため、不完全給付が成立しない（最高法院 93 年台上 695 号判決及び最高法院 77 年 7 次決議を参照）。

地方法院は、次の理由をもって、Y の主張を否定した。まず、瑕疵について、「Y は契約上に約定した使用、収益に適する賃貸物を X に引き渡さず、賃貸借関係中に、約定した使用、収益の状態を維持しなかったため、X が平穩に使用、収益できなかった。これは、Y に責めを帰すべき事由であり、本件建物は土地利用の規定に反し、修補できない使用上の瑕疵がある」と述べた。そして、不完全給付の成立について、「前記の決議（最高法院 77 年 7 次決議）において、いわゆる『売主は引き渡した売買の目的物について瑕疵担保責任を負う場合に、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場合に、瑕疵担保責任のほか、不完全給付責任を負う』というのは、売主が引き渡した目的物の瑕疵が契約成立後に発生し、かつその瑕疵が売主の帰責事由により生じた前提として、売主の債務不履行責任を論じるものである。しかし、契約成立前に発生した瑕疵について、当該決議の射程が及ばない。したがって、当該決議の反対解釈により、物の瑕疵が契約成立前に発生する場合に売主が不完全給付の債務履行責任を負わないと言えない…不完全給付の債務不履行責任の成立について、売主が債務の本旨に従う給付をしたか、又は給付が債務の本旨に従わないため瑕疵給付がある場合をいう。瑕疵の発生が契約成立後に限る必要がない…」と述べた上、Y の不完全給付責任を肯定した。

損害賠償について、内装工事費用の請求は、営業停止の期間中による使用不能の部分（12 ヶ月中の 7 ヶ月分、約 12 万元）を認め、営業損失は、立証が不足であるため、認めなかった。

2、 汚染土地

L【14】 台湾台北地方法院 101 年（2012 年）訴字 2471 号

X（買主）は 2008 年 3 月 14 日に Y ら（計 3 人、売主）から新北市の土地及びその上に建てられた建物（以下、本件不動産）を購入した。しかし、その後、本件不動産の 3 筆の土地（以下、本件土地）において行政院環境保護署（環境庁）の調査により、土壤に重金属の含量が土壤汚染の基準を超えていることが発見され、2010 年 12 月 17 日に新北市環境保護局から、「汚染控制場址」に指定された。そして、「土壤汚染管制区」にも指定された。X は環境局の通知によって、土壤汚染行為者は訴外の金隆興金属工業株式会社（以下、金隆興会社）であるとわかった。Y らの一人は金隆興会社の取締役及び管財人である。そこで、X は Y らに対して、民法 227 条に基づき、本件土地の汚染物に対する対策費用 2326 万 8000 元の損害賠償を請求し、民法 354 条、359 条の瑕疵担保責任に基づき、本件土地が一般の土地の用途が減少したと主張し、代金減額（本件不動産の代金の 1%である 80 万元）を請求した。さらに、本件土地の汚染によって、措置を取らなければならない、その期間中に土地の売買もできない。本件土地の汚染を知ってから、眠れず、精神的な病が治らず、精神的な苦痛があるため、227 条の 1 に基づき、慰謝料の 20 万元を請求した。

地方法院は、瑕疵について、次のように判断した。民法 354 条 1 項と 359 条によれば、売買の目的物に瑕疵があり、売主が前 5 条の規定によって担保責任を負う場合に、買主は契約の解除又代金減額を請求できる。但し、契約の解除が著しく公平でない場合に、買主は代金減額しか請求できない。売主が負う物の瑕疵担保責任は法定の無過失責任であり、売主に過失があるかどうかを問わず、買主に対して、責任を負うべきであるとした。

また、売主は引き渡した物に対して瑕疵担保責任を負わなければならない、その瑕疵が契約成立後に発生し、かつ売主に責めを帰すべき事由がある場合に、売主が瑕疵担保責任を負うほかに、不完全給付の債務不履行責任も負う（最高法院 77 年度第 7 次民事庭会議決議）。この決議は、売主が引き渡した売買目的物の瑕疵に対して、その瑕疵が契約成立後に発生し、かつ売主に責めを帰すべき事由があることを前提とするものであり、売主の債務不履行責任について論じたものである。しかし、当該瑕疵が契約成立前に存在した場合は、この決議の射程が及ばない。したがって、この決議の反対解釈によって、物の瑕疵が契約成立する前に売主が不完全給付の責任を負わないと解釈することができない。なぜならば、物の瑕疵担保責任と不完全給付の債務不履行責任は、法律上の性質、構成要件及び規範の機能が異なっており、売主は債務の本旨に従い、売買目的物を買主に引き渡す義務を負っている。売買目的物が特定物であり、瑕疵が契約成立する前に

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に、売主が給付した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）とした。

本件土地には行政院環境保護署の測定により、土壤汚染の基準値を超えた重金属の含量がある。そして、2010 年 12 月 17 日に汚染控制場址として指定され、土壤汚染管制区にも画定された。本件土地には重金属の汚染があると判断できる。本件土地は新北市役所環境保護局と行政院環境保護署が実施した「98 年（2009 年）度指定公告事業用地土壤汚染検測資料の建置、查核及び服務計画」によって、2010 年 5 月 27 日にサンプリングし、測定した結果、本件土地に存在する汚染物は Y の会社が 60 年（1971 年）4 月から 97 年（2008 年）10 月までに行った事業と関連性があると判断された。Y らのうち、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の汚染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した。

金隆興会社は經濟部商業司が規定した「金属表面の処理事業」であり、土壤及び地下水汚染整治法 8 条²、9 条 1 項により、土地を譲渡する際に、譲受人に土地の調査資料を提供しなければならない、提供しない場合に、土地所有者と同じ責任を負うことになっている。したがって、Y が本件土地を X に売った際に、同法 8 条の規定に従わなければならない。

重金属の汚染物は土壤の付着作用によって、当該土壤から移動しにくい。そして、本件土地の汚染は 6 項目の基準値を越えており、2 年以内に、なくなる可能性がない。また、X は本件土地に金属の廃棄物をリサイクルし、転売する事業を行っているが、金属の加工行為をしていない。したがって、Y らが責任を負うべきである。

民法 216 条 1 項によると、損害賠償は法律上の規定又は契約上の約定を除き、債権者が被った損害及び失った利益を填補することに限る。同法 227 条の規定によれば、債務者に責めを帰すべき事由によって、不完全給付が発生した場合に、債権者は給付遅延又は給付不能の規定に基づき、権利を行使することができる（同条 1 項）。そして、不完全給付によって生じた前項の損害以外に、さらに発生する損害も債権者が請求できる（同条 2 項）。したがって、債務者は本来の債務不履行により発生した損害以外に、さらに履行利益を超える損害も賠償すべきである。また、物が毀損された場合に、被害者が民法 196 条により、物が毀損された価値の減損分は修補費用により算定

² 土壤及び地下水汚染整治法 8 条：「I 国が公布した事業の土地が移転された際に、譲渡人が土壤汚染アセスメントの調査及び測定の資料を提供し、直轄市、県（市）に対して通知すべきである。II 土地の譲渡人が前項規定によって譲受人に關係する資料を提供しない場合に、当該土地が控制場址又は整治場址（控制場址を初期にアセスメントし、著しく国民の健康及び生活の環境に危害を与えるおそれがある場合に、国が公布されたものを指す）。」

することができる。但し、必要な費用に限る。

本件土地が 2014 年 3 月 12 日に行政院環境保護署によって、土壤汚染整治場址に指定された。新北市環境保護局が土壤及び地下水汚染整治法 14 条³、22 条に基づき、汚染行為者である金隆興会社に対して、土壤、地下水汚染調査及びアセスメント計画を提出し、その結果によって汚染対策の計画を提出することを命じたが、金隆興会社が提出しなかった。それ故、同局は同法 14 条 2 項に基づき、土地関係者である X（土地所有者）に対して処理するように命じた。したがって、本件において、Y に責めを帰すべき事由があるため、Y の給付によって、X が履行利益以外の損害を受けた。Y は不完全給付の加害給付責任を負う。X は民法 227 条 2 項に基づき、Y に対して、損害賠償を請求することができる。そして、工事費用に関する市場の価格を参照して算出した本件土地の対策費用が 2326 万 8000 元であり、台湾省環境工程技師公会が提示した土壤改良修復意見書があるため、X が請求した修復費用の賠償を認める。

（慰謝料の判断を省略）

X が瑕疵担保責任に基づき、代金の 1% として代金減額を主張したが、立証が足りないため、それを認めなかった。

L 【15】 大潤發汚染土地事件

高等法院 102 年（2013 年）重上更（一）字 24 号判決、最高法院 102 年（2013 年）台上字 187 号判決、高等法院 96 年（2007 年）重上字 122 号判決、台湾地方法院 94 年（2005 年）重訴字 185 号判決

Y1（被告、裕台企業株式会社）、Y2（被告、裕台開発実業株式会社）は 1998 年 10 月 30 日に、X（原告、大潤發流通事業株式会社）と合併した Z（亜太開発株式会社。2003 年に X と合併）と不動産賃貸契約（以下、本件契約）を締結した。Y が所有する土地（面積約 7329 坪。以下、本件土地）を Z に量販店建設の目的で、賃借するという契約である。1999 年 9 月 8 日に Z は工事によって土地を掘った際に、土壤から化学農薬の悪臭が漂っており、付近の住民の生活に影響を与えたことが分かった。そこで、X は、役所工務局に工事を停止するよう命じられたため、汚染土壤を処理し、審査を通らないと、施工ができなくなることとなった。1999 年中に、Z は Y1、Y2 に対して、土壤汚染の状況を通知し、土壤汚染の対策を求めた。Z と Y1、Y2 は本件汚染土地の措置に関

³ 土壤及び地下水汚染整治法 14 条：「I 整治場址の汚染行為者又は潜在的汚染責任者は、直轄市、県（市）が通知した 3 か月以内に、土壤、地下水汚染の調査及びアセスメントの計画を提出し、直轄市、県（市）が審査後に、対策を実施する。…II 整治場址の汚染行為者又は潜在的汚染責任者は不明又は前項の規定によって処理しない場合に、直轄市、県（市）は土地関係者に前項の規定によって処理するよう通知することができる。」

して協議した。協議の内容は、本件土地が2000年10月18日にYらに一旦明け渡し（工事途中のまま）、Yらの費用により汚染対策措置をとり、その後、Yらは明渡し時の原状を回復し、Zに返す。本件土地は、Yらの汚染対策の完了により、2002年1月9日に環境局に要措置区域から外された。Yらは、同年2月5日にZに対して、汚染対策措置完了の通知をした。しかし、Yらは、Zが環境の審査（環境アセスメント等）を避けた事情がある等の理由をもって、明渡し時の原状を回復できないとした上、Zに本件土地を返した。そこで、Zを合併したXはZのYらに対する権利を承継して、民法423条、429条1項、430条（借主の修繕義務、修繕費用の控除）、347条による354条、360条前段の準用（瑕疵担保責任）、227条（不完全給付）、435条（賃貸物の一部滅失による賃料の削減）、305条に基づき、Yらに対して、瑕疵（土地汚染）により生じた損害を求めた。

（一）一審（台湾地方法院94年重訴185号）において、次の理由により、Yらの瑕疵担保責任を肯定した。民法347条によると、「売買」に関する規定は、売買契約以外の有償契約を準用する。そして、賃貸借の場合に、354条1項の規定を準用すると、貸主は、借主に対して、目的物を引き渡した際に、価値の喪失若しくは減少、又は通常若しくは契約に予定した用途の減少若しくは滅失の瑕疵がないよう担保しなければならない。また、同法423条によれば、「貸主は、約定した利用及び収益に適した賃貸物を貸主に引き渡すべきであり、賃貸関係の期間において、約定した利用及び収益に適した状態を維持しなければならない。」さらに、347条の360条前段を準用すると、賃貸物に貸主が保証した品質又は約定した利用及び収益の状態を欠いた場合に、借主は、貸主に対して、契約の解除又は代金減額をせずに、損害賠償を請求できる。

本件契約1条1項によれば、「甲（賃貸人）は彰化県彰化市○○○路138号土地を乙（賃借人）に賃貸し、量販店の建設及び設備の利用を供する目的とする」等の文言がある。したがって、本件土地の賃貸の目的は明らかにXの量販店の建設及び設備の利用である。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を同意し……甲は土地使用の承諾書等の書類を用意し、全力で申請が通るまでに協力する。」したがって、本件契約の目的は量販店の建設である。Y1とY2は本件土地に量販店を建築できる品質を保証している。

本件土地は2000年9月間に掘り始めた際に、土壌から化学農薬の悪臭が漂っており、周辺住民の生活が影響された。そこで、彰化県役所工務局によって、Xは工事を停止せざるをえなかった。汚染土壌の処理が終わり、審査を通らなければ、施工できないと命じられた。したがって、Yらが引き渡した土地は両当事者が約束した利用、収益の状態でなく、通常又は契約に予定した用途の減少若しくは滅失の瑕疵があるため、Xに巨額の損害を与えた。Xは民法347条による360条前段の準用に基づき、Yらに対して、本件土地の汚染によって発生した損害に対して、Yらが債務不

履行責任を負う。

X が請求した損失は「土壤汚染対策のためにさらに支出した費用」、「土地汚染による損害」、「営業損失」であり、鑑定によって認定された金額と、Y らが同意した賠償額をあわせて、合計 1 億 2916 万 5373 元である。X が主張した 227 条については、360 条に基づく損害賠償責任が認められたため、227 条を判断する必要はなくなった。

(二) 二審（台湾高等法院 96 年重上 122 号）は、一審と同じ Y らの品質保証の責任を認めたが、Y らが汚染対策完了を X に通知したとき（2002 年 2 月 5 日）から、Y らは債務不履行責任を負わないとした。X が請求した損害については、次のように判断した。

1、Y らが債務不履行責任を負う場合に、同意した損害賠償（省略）

2、汚染土の処理及び運搬の費用（501 万 9740 元）（肯定）

鑑定の結果により、本件土地に農薬の汚染が存在しているため、汚染された土壤を搬出しなくてはならない。その費用は、汚染がない土壤よりも高い。そして、X が請求した運搬費用は汚染がある土壤の搬出費用と汚染がない土壤の搬出費用との差である。上記の費用は、土地が汚染されなければ、生じないため、X の請求が正当である。

3、Q（量販店建設工事の請負人）に支払った建築費（2216 万 7116 元）、工事の残代金（12 万 0080 元）

工事現場に残った工作物が一部不存在又は無価値となっている。一般の建設実務によれば、本件土地が汚染されなかったならば、本件の工作物が現在のようにすべて毀損されることとならない。したがって、これは土地汚染による損害である。損害額は、鑑定によって、X は Q に対して実際に支払った工事代金の 1995 万 0404 元と工事の 10%保留款⁴の 221 万 6172 元と合わせて、2216 万 7116 元である。そして、本件工事が増加した墨出し費用 12 万 0080 元も、汚染により生じた損害であるため、X は、それを請求できる。

4、台湾省土木技師公会の鑑定費用（40 万元）

本件土地が汚染されることによって、工事が停止させられ、X と Q との契約の解約をめぐって、鑑定が必要である。その鑑定は公正の第三者が行うべきである。その鑑定費用は、本件土地が汚染されたことにより、支出しなければならない費用であるため、X が被った損害である。

5、工事停止期間中の工事現場の人件費、事務費用

この部分について、X が実際に請求できるのは、工事停止時（1999 年 8 月）から Y らが汚染対策措置の完了時（2003 年 4 月）までの工事現場費用（1000 万 6162 元）である。

6、鋼矢板安全措置の賃料

⁴ 保留款とは、請負人が契約の履行を担保するために、注文者に一部の請負代金を留保する金銭である。

原審において、台北土木技師公会に依頼して鑑定した結果、この項目は、工事のために土地を掘った際に設置した鋼矢板の支えの措置であり、その目的は工事現場の安全、周辺地域の安全を守ることである。工事現場にとって非常に重要な安全措置である。X が請求できるのは、工事停止時から汚染対策措置完了時までの費用（832 万 8075 元）である。

7、営業損害（否定）

X の量販店が予定の期日に営業できないのは、X が自ら工事停止の解除を申請していなかったためである。したがって、この部分の損害は、Y らに帰責事由がないため、認めない。

（三）一審と二審において、二審は損害賠償に一番かかわる事実が判明されていなかったため、最高法院（最高法院 102 年台上 187 号）は原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。つまり、本件土地に農薬の汚染が存在するが、Y らは Z の工事停止について、Z に重大な過失があると抗弁した。その理由は、工務局が Z に対して 1999 年 9 月 8 日に汚染水の処理設備が整っていないため、工事停止の通知を出したこと、X が環境の審査を避け、環境の審査を受けなかったため、建築許可が下りなかったことである。

原審は、X が本件工事停止命令を受けたのは本件土地に農薬の汚染があるため汚染措置をとらなければならないことによらないと認定しつつ、一方、X は本件土地が農薬に汚染され、さらに汚染措置を取らないと利用できないため、Y らは契約に基づいて量販店の建設と設備の利用に適した土地を引き渡さなかったとし、Y らの債務不履行による損害賠償責任を肯定した。そして、Y らは 2002 年 2 月 5 日に、Z に対して汚染措置が完成したと通知したため、その日から、債務不履行責任を負わない。この判断は、明らかに、判決理由が矛盾するため違法である。

（四）差戻審（台湾高等法院 102 年重上更（一）24 号）は、最高法院の指摘を受け、以下の事実を明らかにした。①本件において、X が工事停止命令を受けたのは、農薬の汚染により、本件土地が要措置区域に指定され、汚染措置が終わるまでに、施工できないこと。②Y らが本件土地を原状回復した状態で、X に引き渡せないため、Y らに帰責事由がある。つまり、Y らは彰化県環境局の通知を提示し、本件土地が環境の審査を通るまでに、現状のまま（筆者：汚染措置を行った状態のまま）にするため、X に対して、原状回復できないことについて Y には帰責事由がないと抗弁した。しかし、その通知は X の開発申請案に対して、環境の部署が審査のために環境保護に関する資料を提示するとの通知であり、X が申請した開発案が環境保護の規定に違反することではない。したがって、X が工事停止の理由は 1999 年に発見された農薬の汚染問題であり、汚染措置のため、X の申請案は 2002 年 9 月 10 日によりやく認められた。上記の Y らの抗弁を採用できない。③Y らが 2001 年 12 月 12 日に本件土地の汚染措置を完成し、本件土地が要措置区域から外されたが、X が積極的に、工事停止の解除を申請しなかったため、Y らは速やかに本件土地の

原状を回復できないと抗弁した。しかし、X がいつ工事復帰を申請するかは Y らの合意による原状回復の義務とは関係がない。したがって、本件土地が遅延によって、X に対して原状を回復できないのは Y らの責任である。

X が請求した損害については、次のように判断した。民法 360 条に基づき、「土壤汚染措置のために支出した費用」を肯定した。その中に、「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よる費用」、「汚染土の処理及び運搬の費用」がある。

そして、同法 227 条 2 条に基づき、「土地汚染による損害」（工事停止による損害）を認めた。その中、「除染措置により完成部分の工作物が受けた損害」（「工事停止期間中に支払った施工した建築費」、「工事の残代金」、「台湾省土木技師公会の鑑定費用」、「使えなくなった材料の PVC テープ、PVC 防水テープ、鉄筋」、「水道と電気の工事費用」）、「工事の停止により増加した費用及び生じた損害」（「工事の停止による安全措置の費用」、「工事現場の人件費、事務費用」、「鋼矢板安全措置の賃料」）がある。

さらに、227 条 1 項、226 条 1 項の規定により、X は Y らに対して、「営業損害」を請求できると判断した。

L 【16】 統一精工土地汚染事件

高等法院台南分院 103 年（2014 年）上更（一）字 34 号判決、最高法院 103 年台上字 2259 号判決、高等法院台南分院 100 年（2011 年）上字 105 号判決、雲林地方法院 99 年（2010 年）訴字 4 号判決

X（賃借人）は 2002 年 4 月 30 日に、Y（賃貸人）との間でガソリンスタンドの賃貸契約を締結した。契約の 7 条 2 項 1 款は、「賃貸物の建物、ガソリンスタンドの貯蔵タンク及び地下の配管が、天災地変又は非人為的な毀損などにより、水漏れ、油漏れが生じた場合に、契約当事者が一同に処理する。その費用は、甲（賃貸人）と乙（賃借人）は、それぞれ半分を負担する。乙が営業できない期間中の賃料は徴収しない。」と規定していた。しかし、2003 年に本件ガソリンスタンドに所在する土地の地下水が汚染されていると判明されたため、X が汚染措置をとらなければならなくなった。さらに、本件ガソリンスタンドは、2007 年 3 月 13 日に、要措置区域に指定された。そこで、X は、Y に対して、本件契約 7 条 2 項 1 款の規定又は民法 227 条 2 項（不完全給付）により、汚染措置のための費用を請求した。

（一）一審（雲林地方法院 99 年訴字 4 号）は、本件ガソリンスタンドによる汚染は、X に賃貸する前に、Y により発生したと判断した。そして、X が請求できる損害について、次のように判断した。すなわち、本件契約 7 条 2 項 1 款が規定する「費用」には、汚染対策費用が含まれない。

本件汚染も、X が賃借する前に、古い配管による油漏れに起因する。したがって、X は汚染措置費用の半分を Y に対して請求できない。一方、Y は、X に本件ガソリンスタンドを引き渡したが、本件ガソリンスタンドの配管に油漏れが発生したため、下の土地が汚染され、本件ガソリンスタンドが要措置区域に指定されることになった。X は汚染行為者ではないが、土壤及び地下水汚染整治法の規定により、汚染土地関係者として、汚染調査と対策の義務を負うため、汚染措置に関する費用を負担した。したがって、Y に責めを帰すべき事由により、X が履行以外の損害（筆者：瑕疵結果損害）を被った。Y は不完全給付の加害給付責任を負うため、X は 227 条 2 項に基づき、損害賠償を請求できる。損害賠償について、X が請求した損害の中、汚染調査の費用、既払いの汚染措置費用の賠償を認めた。

（二）二審（高等法院台南分院 100 年上字 105 号）は、一審の判断を認容し、Y の控訴を退けた。Y はまた上告した。

（三）最高法院（最高法院 103 年台上字 2259 号）は、次のように判断した。本件土壤汚染は誰が引き起こしたかについて、さらに斟酌する必要がある。そして、X と Y は、本件契約 7 条 2 項 1 款により、それぞれ費用半分の負担の合意をしたか否かについて明らかにする必要があるため、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。

（四）差戻審（高等法院台南分院 103 年上更（一）字 34 号）は、一審と同じように、Y の不完全給付の加害給付による賠償責任を認定し、X は Y に対して、調査費用と汚染措置費用の賠償を認めた。

L 【17】 經濟部工業局廃棄物事件

事件 1：台湾高等法院高雄分院 100 年（2011 年）重上字 10 号判決、高雄地方法院 98 年（2009 年）重訴字 37 号判決

事件 2：最高法院 105 年（2016 年）台上字 2245 号判決、台湾高等法院高雄分院 104 年（2015 年）重上更（一）字 4 号判決、最高法院 103 年台上字 2631 号判決、台湾高等法院高雄分院 101 年（2012 年）重上字 118 号判決、台湾高雄地方法院 100 年（2011 年）重訴字 251 号判決

事件 1：

X（買主、嘉信遊艇株式会社）は 2007 年 12 月 26 日に、工場を建設するために、Y（売主、孫漢洲）から、土地（以下、本件土地）を購入した。売買代金は 1 億 2878 万元である。X は 2008 年 1 月 31 日に、代金を支払った。その後、X は工場の建設を準備するため、第三者に依頼して、土地を整理した際に、地下に大量なゴミ、廃棄物、アスファルトの残留物を発見し、さらに 2 メートルを掘り下げると、廃棄物も出てきた。汚染された状況はひどく、範囲も広がった。そして、X

は新世紀環保服務有限株式会社（以下、新世紀会社）に依頼して、上記の廃棄物を除去した。そこで、X は Y が引き渡した土地に通常又は契約に予定した用途の減少若しくは滅失の瑕疵があると主張し、Y に対して、民法 359 条に基づき、代金減額並びに不当利得を請求し、除去費用を求めた。本件土地は、Y が訴外の O（勝惟工業株式会社）から購入し、O が P（經濟部工業局）から購入したという経緯がある。一審（台湾高雄地方法院 98 年重訴 37 号）において、Y が口頭弁論の期日に出頭せず、訴訟の準備書類による申立て又は陳述もしなかった。したがって、X に有利な判決を下した。

（一）二審（台湾高等法院高雄分院 100 年重上 10 号）は、次のように判断した。まず、瑕疵について、民法 354 条によると、売主は買主に対して、同法 373 条の規定によって、危険が買主に移転した際に、価値の喪失若しくは減少の瑕疵、通常又は契約に予定した用途の滅失若しくは減少の瑕疵がないことを担保しなければならない。また、物の瑕疵とは、物に欠点があるということである。通常取引観念又は当事者の意思によって、物があるべき価値、用途又は品質がない場合に、物に瑕疵があると認定する。それは、物理的な瑕疵に限らない。359 条によると、売買の目的物に瑕疵がある場合に、買主が売主に対して、契約を解除し又は代金減額を請求できる。但し、契約の解除が明らかに不公平な場合に、買主は代金減額しか請求できない。

本件において、Y が 2007 年 12 月 31 日に、X に土地の所有権を移転した。その時から、本件土地に価値の瑕疵又は用途の瑕疵がないことを担保すべきである。しかし、X は 2008 年 7 月上旬に、工場の建設のため、本件土地を掘った際に、本件土地の地下に、大量なゴミ、廃棄物、アスファルトの残留物等を発見し、さらに 2 メートルを掘り下げるとまだ廃棄物があることを発見した。このような廃棄物は一般事業廃棄物であり、廃棄物処理法 28 条 1 項 3 款によれば、行政機関が認定した廃棄物清掃業者に依頼して、清掃、処理しなければならない。したがって、Y が引き渡した土地に瑕疵があると認める。

Y は本件廃棄物が X の工場建設の目的に影響しないため、瑕疵がないと主張した。しかし、廃棄物処理法 71 条の規定によると、土地の所有者が廃棄物を清掃する義務があり、それに反する場合に、罰則又は代執行の費用の徴収が課される。両当事者は、本件の廃棄物が本件契約締結前に、既に存在したことについて争っていないため、本件土地が通常の用途を欠くと判断できる。

そして、代金減額請求について、X が請求した廃棄物の処理費用（2067 万 9257 元）のうち、廃棄物の運搬費用（163 万 2951 元）、廃棄物の処理費用（1244 万 8800 元）、X が土壌を戻すために土壌を購入した費用の支出（46 万 0526 元）、本件土地の締固めの費用（152 万 9885 元）を認めた。

（二）その後、X と Y とともに上告を放棄し、本件は 2012 年 6 月 29 日に確定した。Y は X に本判決が判断した損害額を賠償し、訴訟費用も支払い、X と和解した。和解金は 1907 万 1660 元である。

そして、YはOからPに対する損害賠償請求権を譲り受け、事件2の訴訟を提起した。

事件2：

Z（事件1のO）は2009年12月16日に事件1の事情をY（売主、事件1のP）に伝え、Yに対して損害賠償を求めた。それと同時に、その損害賠償債権をX（買主、事件1のY）に譲渡した。Xは、これをもって、Yに対して、物の瑕疵担保責任（民法359条1項、179条、182条2項）、又は債務不履行（227条）の規定に基づき、1907万1660元の損害賠償を請求した。（以下、Y（事件1のP）とZ（事件1のO）との契約を甲契約とし、ZとX（事件1のY）との契約を乙契約とする）

（一）一審（台湾高雄地方法院100年重訴字251号）は、Yの帰責事由と本件瑕疵について、次のように判断した。本件土地では、周辺道路及び地下の水道を建設したときに、他人によって廃棄物等が捨てられていたことが判明した。Yは本件土地をZに引き渡した際に、完全な給付を行ったことを立証できないため、立証責任の分配原則によれば、YがXに対して、帰責事由があると判断できる。しかし、Yが故意にZに対して瑕疵を告げなかった事情をうかがえないため、XがZから譲り受けた瑕疵担保責任の請求権は、6ヶ月の時効が完成したため、消滅する。

そして、227条の成立に関して、次のように判断した。不完全給付は「瑕疵給付」及び「加害給付」についての規定である。契約成立前に、給付が可能であり、その後、給付の内容が債務の本旨に従わず、信義則及び衡平の原則に反する場合にあたる。物の売主は引き渡した目的物について、担保責任を負うべき瑕疵が存在する場合に、その瑕疵が契約の成立後、引き渡しの前に発生し、売主に帰責事由があるときに、瑕疵担保責任のほかに、不完全給付責任も発生する。また、不完全給付による損害賠償責任の立法目的は、瑕疵担保責任制度の不足を補うためである。つまり、債権者の利益をさらに保護することによって、債権者の権利の完全性が債務者の契約上の給付義務により侵害されないという目的である。これを見れば、売主が瑕疵のない物を給付する義務があるとわかる。なぜならば、売主が帰責事由によって、瑕疵がある物を引き渡せば、その物が有すべき価値、通常の用途又は契約上の用途を欠くといわざるをえない。社会通念及び取引習慣により、その給付の内容が当事者の契約の本旨に適合すると言えない。瑕疵の存在又は発生の時点によって、責任を異にすべきではない。したがって、物の瑕疵が契約成立の前に発生しても、売主に帰責事由があれば、不完全給付の債務不履行の損害賠償責任を負うべきである。すなわち、瑕疵が追完できる場合に、買主が231条1項の規定によって、追完する前に発生した損害を請求できる。追完しても買主に利益がない場合に、買主が232条によって、追完を拒絶し、不履行による損害賠償を請求できる。

本件土地の瑕疵の発生は甲契約が成立する前である。しかし、本件土地は工業地域の用地であ

るため、法令により X が購入後に生産の用に供する工場の設置としての利用しかできない。その点から見れば、Y が甲契約によって提供する土地は、工場を設置する目的に適さなければ、債務の本旨に適合するとは言えない。本件土地は廃棄物が埋蔵されたことによって、土地の耐荷重（承载力）及び締固めが影響を受ける。長期的にみれば、その基礎上に建築した建物が不等沈下になり、建築物の安全性を損なうおそれがある。したがって、本件土地が廃棄物の埋蔵によって、耐荷重が不足になり、工場の建設に適さなくなった。本件土地の引渡時の現状によって、甲売買契約の予定の用途に達することができないため、Y が本件土地の給付が債務の本旨に適合するとは言えない。したがって、X（と Z）は Y に対して、227 条の不完全給付に基づき、責任を問うことができる。また、Z は本件土地を受領後に、直ちに本件土地を開発せず、本件瑕疵を発見できなくても、Y は甲契約の予定の用途に適合する土地を引き渡す義務が免れない。

そして、本件土地に埋蔵された廃棄物は 2008 年 7 月間に、P（事件 1 の X、嘉信遊艇株式会社）が訴外の新世紀環保会社等に依頼して、掘削、埋戻したため、本件の瑕疵は追完できると言える。したがって、227 条 1 項の規定により、Z は給付遅延の規定により、Y に対して受領後に追完を請求できる。しかし、追完後に、Z にとって、利益がない場合に、232 条の規定によって、不履行による損害賠償を請求できる。Z は本件土地を売った後の 2008 年 7 月 8 日にやっと X から、本件瑕疵を知らされた。Y が追完できるとしても、その追完は Z にとって、利益がないため、Z は民法 227 条 1 項に基づき、給付遅延の規定によって、Y に対して損害賠償を請求できる。

損害賠償について、民法 213 条によると、損害賠償責任を負う者は、法律の規定又は契約の約定がある場合を除き、相手に対して、損害が発生する前の原状を回復すべきである（1 項）。1 項の場合において、債権者が原状回復の代わりに、原状回復に必要な費用を請求できる。また、216 条 1 項によると、損害賠償は、法律上に別に規定し又は契約上に別に約定している場合を除き、債権者の被った損害及び失った利益を填補しなければならない。そして、損害賠償の範囲は被害者が実際に被った損害によって判断すべきである（最高法院 19 年上字 2316 号判例）。

本件土地に対して原状回復に必要な費用は 1607 万 2162 元である。Y の不完全給付により、Z に対して前記の原状回復費用の損害を被らせたため、X は、その損害を請求できる。また、X は Z が原状回復に必要な費用を主張したほか、原状回復の中に 1102 万 5000 元が 2008 年 11 月 14 日から P と和解契約の成立まで（2012 年 6 月 29 日）の利息、残りの 504 万 7162 元が 2009 年 2 月 25 日から 2012 年 6 月 29 日までの利息を請求した。しかし、その期間中に発生した利息の性質は、別訴において X が P の催告を受けた後に自分の履行責任を怠ったことによって生じたものである。つまり、これは X の帰責事由によって発生したものであり、Y に負担させる理由がない。さらに、X は上記の和解契約において、P に対する裁判費用の損害も被ったと主張した。しかし、X と P と

の和解契約は両者の間に効力が生じるだけであり、Z には及ばない。また、一審、二審の訴訟費用は P と X の訴訟金額にかかわり、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、別訴において、確定した訴訟費用も見当たらず、和解契約の内容において、X が負担すべき確定した訴訟費用も見当たらない。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。したがって、本件において X が請求できる損害は 1607 万 2162 元及び、98 年 12 月 18 日から計算した法定の遅延利息である。

(二) 二審（台湾高等法院高雄分院 101 年重上字 118 号）において、Y の帰責事由について、一審の判断を認容した。瑕疵担保責任について、Y が故意に瑕疵をつげなかった事情をうかがえず、X が譲り受けた瑕疵担保責任による請求権は、6 ヶ月の時効が完成したため、消滅したと判断した。

不完全給付について、一審と異なり、次のように判断した。民法 227 条によると、債務者の帰責事由により、不完全給付がある場合に、債権者は給付遅延又は給付不能の規定に基づき、権利を行使することができる。不完全給付により前項の損害のほかに、さらに損害が発生した場合に、債権者はその損害を賠償請求できる。しかし、不完全給付は債務者が給付したが、その給付が債務の本旨に従わず、信義則と衡平の原則に反することを指す。また、給付は債務者が債務履行の意思によって定める。したがって、給付は特定物である場合に、債務者が契約成立時に両当事者が合意した現状で引き渡すべきである。つまり、約定した現状で引き渡せば、債務の本旨に従ったといえるため、不完全給付にならない（最高法院 101 年台上 1898 号判決の要旨を参照）。そして、特定物売買とは、契約成立時に、当該物が既に存在し、両当事者が合意して当該物を売買の目的物とし、弁済期が到来したときに、その現状で引き渡すことである（最高法院 84 年台上字 757 号）。不完全給付とは、債務者が債務の本旨に従わずに給付するということである。しかし、目的物が特定物である場合に、弁済期が到来したときに、債務者は、現状で引き渡すこととなる。当該特定物に瑕疵が存在しても、債務の本旨に従い、不完全給付にならない。当該特定物に瑕疵が存在する場合に、それは瑕疵担保責任の問題であり、両者は区別しなければならない（最高法院 82 年台上 2460 号判決）。

本件において、本件土地の賃貸、売買の公告及び X が提出した高雄臨海工業区土地販売要点第 27 点から、Y は現状有姿によって本件土地を販売し、X が自分で土地の状況を調査すると主張すべきであると認める。つまり、甲契約は特定物を目的物として、現状有姿により引き渡す契約である。そして、Y が弁済期に、本件土地を現状有姿によって X に引き渡し、本件土地に瑕疵が存在しても、債務の本旨に従う給付であり、不完全給付にならない。それ故、Y の責任を否定して、原判決を退け。そこで、X は上告した。

(三) 最高法院（最高法院 103 年台上字 2631 号判決）は、次の理由により、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。まず、最高法院は、原審判決が特定物ドグマを理由として、X の請求を退けたことに対して、反対の意見を述べた。本件土地が、鑑定によれば、本件廃棄物が存在しており、掘り出さないと、建物の構造の安全性を損なうおそれがある。したがって、X が Y の Z に対する工場が建てられない本件土地の給付については、債務の本旨に従わない給付であるという主張が妥当しないかをさらに斟酌する必要がある。

原審は、本件土地に廃棄物が埋設されており、それは Y の占有する期間中に第三者が捨てて、Y に帰責事由があるという事実は認定した。したがって、もし、Y が債務の本旨に従わない給付をしたならば、Z は Y に対して、不完全給付を主張する余地がある。

(四) 差戻審（台湾高等法院高雄分院 104 年重上更字（一）4 号）は、Y の不完全給付責任を肯定し、X が請求した原状回復費用（廃棄物の処理費用など）を認めた。これに対して、Y は上告した。

(五) 最高法院（最高法院 105 年台上 2245 号）は、まず、物の瑕疵担保責任と不完全給付の債務不履行責任について、両者の「法律の性質、構成要件及び規範の機能が異なっており、賠償の範囲が目的物以外の損害を含むか、行使できる権利の種類について同じではない。両請求権が競合する場合には、買主は、一つを選択して、権利を行使できる。買主は不完全給付の債務不履行責任に基づき、損害賠償を請求する場合に、民法 356 条の規定は適用されない」と述べた。それ故、X が Y に対して、不完全給付に基づき、損害賠償を請求できると判断した原判決は、誤りがないため、Y の上告を退けた。

L【18】 桃園廃棄物除去事件

高等法院 100 年（2011 年）上字 240 号判決、桃園地方法院 98 年（2009 年）訴字 374 号判決
--

X（買主）は、農用のため、2006 年 12 月 17 日に、Y から土地（以下、本件土地）を購入した。売買契約において、「売主は販売する農地に廃棄土及び汚染物がないことを保証する。それに反する場合に、すべての賠償責任又は原状回復の責任を負う」という特約があった。その後、X が土地を整理した際に、レンガ、コンクリートの塊、プラスチックのゴミなどを発見した。そこで、X は、Y に対して、売買契約の特約及び民法 213 条 3 項、民法 359 条、又は民法 227 条、213 条 3 項に基づき、原状回復の費用（338 万 1102 元）の賠償を請求し、売買契約の特約、民法 227 条による 231 条の準用に基づき、土地を使用できないことにより失った利益の賠償を請求した。

一審（桃園地方法院 98 年訴字 374 号）は、Y が契約により本件土地に廃棄土及び汚染物がないことを保証したため、X は Y に対して当該契約の特約及び民法 213 条 3 項に基づき、原状回復に

必要な費用（裁判所により調整した 291 万 1350 元）を請求することができると判断した。また、契約の特約、民法 227 条により、Y の不完全給付責任を認めるべきである。したがって、Y の不完全給付により、X が土地を使用できない期間中（約 24 ヶ月）に、失った利益（裁判所により調整した 13 万 5706 元）の賠償を認めるとした。

これに対して Y は控訴したが、高等法院は、一審判決を維持し、Y の控訴を退けた。

L 【19】 台南地方法院 102 年（2013 年）訴字 1814 号判決

X（売主）は、2014 年 3 月 2 日に、Y（買主）と不動産売買契約を締結し、所有する土地（以下、本件土地）及び建物を売却した。X と Y は、不動産の代金について、5 期の分割払いを約束した。X は、Y が 4 期の代金を支払いした後、契約により、不動産の所有権移転登記を行った。しかし、Y は残代金の支払いを拒絶した。そこで、X は Y に対して、残代金の支払いを請求し、本訴を提起した。これに対して、Y は、次のように主張した。つまり、Y は本件土地を掘った際に、大型汚水処理及び浄水槽、建築廃棄物、ゴミ、古墳などの瑕疵を発見したため、X が物の瑕疵担保責任又は不完全給付責任を負うべきである。したがって、X に対して、土地の瑕疵を処理する費用を請求できる。その費用は、残代金を超えたため、残代金の支払いを拒絶することができる。

地方法院は、まず、Y が主張する瑕疵について、農牧用地としての本件土地に汚水処理及び浄化槽が存在しているため、瑕疵があると判断した。そして、Y が不完全給付責任に基づく損害賠償請求について、次のように述べた。つまり、「不完全給付とは、積極的な債務違反を指す。すなわち、自分に責めを帰すべき事由により債務の本旨に従わない給付をしたということである。瑕疵の発生が契約成立前又はその後にかかわらず、不完全給付の規定（227 条）を適用する」。最高法院 77 年 7 次決議の射程は、「契約成立前に発生した瑕疵の場合に及ばない」ため、当該決議を反対解釈し、瑕疵が契約成立前に発生する場合に、瑕疵担保責任を負う売主は、不完全給付責任を免れるとすることができない。しかも、民法 354 条には、売主の責任について、瑕疵の発生が契約成立前後により異なる法律効果が生じることが区別されていない。したがって、売主は引き渡した物に瑕疵があり、債務の本旨に従わないため、不完全給付責任を負うべきである場合に、瑕疵が契約成立前に発生した理由により、不完全給付責任を負わないとすることができない。また、債権者は債権債務の関係が存在することを立証し、債務者の債務不履行により損害が発生することを立証すれば、債務者に対して、債務不履行責任に基づき損害賠償を請求できる。債務者は、責任を免れるために、損害に対して自分に責めを帰すべき事由がないことを立証しなければならない。

Y は、本件土地に前記の瑕疵があると立証したため、227 条により権利を行使することができる。

したがって、Yは、Xに対して、汚水処理及び浄化槽の撤去費用（請求した金額の一部認容）を請求できる。Yは、それをもって、残代金と相殺することができる。

L【20】 宜蘭地方法院 95 年（2006 年）訴字 20 号判決

X（買主）は、2005 年 1 月 15 日に競売により、Y（売主、県役所）から 650 万元で土地を購入した。しかし、土地を購入した後、当該土地の下に U 型溝状物及び浄水槽が発見された。X は、Y にその事情を通知し、代金減額を請求した。しかし、Y は X が請求した代金減額（189 万 5400 元）を拒否した。そこで、X は、目的物の瑕疵により、X が使用できる土地の面積が縮減されたため、Y に対して瑕疵担保責任に基づき、189 万 5400 元の代金減額を請求し、不完全給付に基づき、63 万 1800 元の損害賠償を請求した。

地方法院は、Y の責任について、次のように述べた。すなわち、本件土地下には、U 型溝状物及び浄水槽があるため、「実際に、当該土地の完全的な使用利益を妨げ、土地の客観的価値が、完全に使用できる場合との差が出る。また、X が当初本件土地を購入したときに期待していた通常の用途と異なる。したがって、物の瑕疵がある」とした。そして、X が請求した代金減額について、鑑定の結果によれば、瑕疵なき目的物の 1 平米の価格は、実際に Y が競売に出した価格より高い。しかし、「代金減額の『代金』は、売買目的物の売買代金を指す。市場取引価格又は土地開発の収益により、計算すべきではない」。したがって、ち方法員は調整により、代金の 10%の減額を認めた。最後に、Y の不完全給付責任について、本件瑕疵が契約成立前に発生し、Y に責めを帰すべき事由もないため、不完全給付を認めなかった（最高法院 77 年 7 次決議を引用）。

L【21】 台南地方法院 98 年（2009 年）新簡字 103 号判決

X（買主）は、2007 年 1 月 24 日に、Y（売主）から土地を購入した。しかし、工場を建設しようとした際に、地下から多くの廃棄物が発見された。そのため、X は廃棄物を撤去し、工事を中止せざるを得なかった。そこで、X は Y の給付が加害給付であるため、Y に対して、民法 227 条の不完全給付責任に基づき、廃棄物の撤去費用、埋め戻す土壌の購入費用（計 42 万 1759 元）の損害を請求した。

地方法院は、X の主張について、次のように述べ、X の請求を否定した。すなわち、X の主張は「Y が給付した土地に廃棄物が品質の瑕疵であるため、Y の債務不履行による損害賠償責任が成立するか否かが問題となる。X は、債務不履行による損害以外に、さらに損害を被ったことがない。不完全給付において、この瑕疵は、追完できるため、X は、民法 227 条 1 項及び履行遅滞の規定に基づき、権利を行使すべきである」とし、X が主張した加害給付の請求を認めることができな

いとした。

また、Y は本件土地に大量な廃棄物があることを知ることなく、一般人がその事情を察知することもできない。したがって、Y には本件瑕疵に対して帰責事由がないため、不完全給付責任を負わない。さらに、本件契約において品質につき特に約定していない。X も Y が故意に瑕疵を告げなかった事情を立証できなかったため、360 条に基づき、損害賠償を請求することができない。

二、 建物

1、 物理的瑕疵

B1－【1】 広合建設柱ずれ事件

最高法院 95 年（2006 年）台上字 625 号判決、高等法院 93 年（2004 年）重上更（二）字 30 号、最高法院 93 年（2004 年）台上字 381 号判決、高等法院 92 年（2003 年）重上更（一）字 24 号判決、最高法院 91 年（2002 年）台上字 2368 号判決、台湾高等法院 88 年重上字 380 号判決

X1 ら（買主、計 12 人）と X2 ら（買主、計 5 人）の前主は 1993 年中に、それぞれ Y1（売主、広合建設株式会社）、Y2（売主、土地所有者、合建契約者）から、建物（分譲マンション）と土地の持分を購入し、Y1 と建物契約書を交わした。しかし、本件建物が竣工し、X1 らと X2 らは引渡しを受けた後、隣の土地が工事によって地下三階が掘られたことをきっかけに、本件建物の北側と西側の柱が墨出しの間違いによって、地下層の柱が地上層の柱と同じ軸になっておらず、軸からそれぞれ 28 センチ、33 センチほどずれていることが判明した。それによって、柱が前後、左右に傾斜しており、不同沈下も発生した。Y1 と Y2 が補強したが、市場の取引価値が低下したため、X1 らと X2 ら（前主から損害賠償請求権を受け継いだ）はこれをもって、Y1 と Y2 に対して、民法 354 条、360 条の瑕疵担保責任、184 条、196 条の不法行為責任及び不完全給付の規定に基づき、戸ごとに 606 万 2058 元の市場価値減損を損害賠償として請求した。

（一）X1 らと X2 らは一審において敗訴したが、一審の判断に対して、控訴した。二審（台湾高等法院 88 年重上 380 号）において、Y1 と Y2 は次のように、X の主張に対して抗弁した。本件において、柱の軸からのずれがあるという瑕疵はあるが、X1 らと X2 らが合意して、補強工事を行った。依頼した工程技師公会の技師は、補強後に「本件建物の構造が補強され、本来の設計強度に回復した」判断したため、X1 らと X2 らには損害がない。

しかし、高等法院は、鑑定により、「本件建物が安全であると判断されても、正常の価格で販売できない。なぜならば、不動産の市場価格の形成は単に建物自体からだけでなく、経験則により、

本件建物の施工時に瑕疵が存在するため、その後に補強があっても、心理的な要因は必ず取引価格に影響し、本来の価値を損なう」と述べた上、Y1 と Y2 の抗弁は採用しなかった。そして、「改正前の民法 227 条によれば、債務者が給付をしない又は不完全な給付をしたときに、債権者が裁判所に強制執行を請求するほか、損害賠償も請求できる。本件 X1 らと X2 らの前主が Y1 と Y2 から購入した本件建物に上記の瑕疵があるため、X1 らと X2 らは Y1 と Y2 に対して、不完全給付責任に基づき、損害賠償を請求することができる」。X1 らと X2 らが主張した「市場取引の価格減損」という損害に対しては、事情を総合的に斟酌し、減損分が本件不動産価格の 5%とすべきであると判断した。これに対して、X1 らと X2 らは上告した。

(二) 上告審（最高法院 91 年台上字 2368 号）は、原審が損害額の算定理由及び Y らの抗弁に対して否定する理由を付さなかったため、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。

(三) 差戻審（一）（台湾高等法院 92 年重上更（一）字 24 号）において、高等法院は、次の理由によって、X1 らと X2 らの控訴を棄却した。Y1 と Y2 は、瑕疵に対して不完全給付責任を負うかについて、「354 条によると、物の売主が目的物に危険移転の際に、通常の使用若しくは契約に予定した用途が滅失若しくは減少する瑕疵がないよう担保の責任を負う。但し、軽微な瑕疵は瑕疵と言えない。本件において、Y1 と Y2 が目的物を X1 らと X2 らの前主に引き渡した際に、上記のような瑕疵がないよう担保すべきである。社会通念によれば、住宅を購入する通常の使用は、居住の用に供することであり、居住の用に供するには一番大切なのが構造の安全性である。本件において、Y1 は本件建物を 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るが、修補が不可能ではなく、本件建物が本来の構造の設計強度までに回復されたため、原状回復の不能又は困難な事情をうかがえない。したがって、本件建物は社会通念上の通常の使用又は契約に予定された用途を満たしたと判断すべきである」。したがって、Y1 と Y2 は不完全給付責任を負わない。

瑕疵により、本件建物の取引価値が減損した損害について、「社会通念によれば、本件建物の通常使用は居住の用に供することである。Y1 は X1 らと X2 らの前主に本件建物を引き渡したときに本来の設計強度までに回復した。X1 らと X2 らが主張した修補後の内柱偏心は安全性に対して影響を与えていない。しかも、内柱偏心が地下 2 階であり、X1 らと X2 らの部屋は 2 階以上である。したがって、354 条のただし書によって、瑕疵とみなすことができない。X1 らと X2 らが主張する瑕疵による取引価値減損の事情がない」とし、Y1 と Y2 の責任を否定した。これに対して、X1 らと X2 らはまた、上告した。

(四) 上告審（最高法院 93 年台上字 381 号）では、Y1 と Y2 の瑕疵担保責任（不完全給付）を肯定した。民法 354 条の前段によると、物の売主は買主に対して、危険を移転したときに、価値

の喪失若しくは減少、通常又は契約上予定した用途の滅失若しくは減少の瑕疵がないことを担保しなければならない。そして、損害賠償の目的は、損害を填補し、損害が発生する前の有すべき状態を回復しなければならない。その場合に、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に、被害者が修補又は修補費用の賠償を請求することだけでなく、物理的な原状を回復するための填補のほか、物の毀損による取引価値の減少分の賠償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、両当事者の合意のもとに本来の設計強度までに補強したが、それは 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」の価値減損に及ばなかった。原審はこれを判断しておらず、構造の安全性を回復すれば、通常又は契約に予定された用途を満たしたため、Y1 と Y2 の給付が不完全ではないとし、X1 らと X2 らの請求を退けた。これは適切とは言えない。

また、建物の利用は土地の利用と分離することができない。集合住宅のような建物の場合、利用年数が長く、所有権者が多く、建替えることが困難であるため、その土地の利用には本来、相当な制限がある。したがって、土地の価値はその上にある建物の価値を分離して、独立で認定することが困難である。原審が本件土地に瑕疵がないと判断することに対して、異論はないが、土地上の建物に瑕疵があると認定されたため、本件土地の価値が影響されないと断言できない。原審は、これを考慮せず、鑑定書により、土地の価値を控除し、本件建物の価値減損分が本件建物の価値の 8 割を占めると判断した。これは条理及び経験則に反するため、X1 らと X2 らに対して不利な判決を下したのは不当である。Y1 と Y2 は上告したが、最高法院は、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。

(五) 差戻審(二)(台湾高等法院 93 年重上更(二)字 30 号)は、Y1 と Y2 の瑕疵担保責任を否定した。高等法院は、「瑕疵担保責任において、特別に『売主が保証した品質』という要件が設けられたため、売主が契約に特別に品質を保証しなければ、その規定を適用できない」と述べた。X1 らと X2 らは、本件建物に売主が保証した品質を欠くと主張したが、本件契約において、品質保証についての特約がおかれていないため、X1 らと X2 らの主張を肯定することができないとした。

また、Y1 が引き渡した建物には X1 らと X2 らが主張した瑕疵のほか、「内柱偏心」という現象があり、X1 らと X2 らが主張した瑕疵はそれより重大な瑕疵である。Y1 は既に地下室を施工した際に、それを補強した。この事実から見れば、Y1 が施工時に、X1 らと X2 らが主張した瑕疵を発見できなかったと判断できる。なぜならば、軽い「内柱偏心」を補強したのに、より重大な本件の瑕疵を補強しないわけがない。そして、本件瑕疵が隣地の地下 3 階までの工事によって発見されたものであるため、一目瞭然な瑕疵ではない。X1 らと X2 らは Y1 が故意に瑕疵を告げなかった

ことも立証していないため、Y1 は故意に瑕疵不告知の責任を負わない。

そして、不完全給付について、鑑定書によれば、本件建物の瑕疵を修補によって、回復することが可能であり、その後も、両当事者の合意によって、第三者に修補してもらった事実がある。本件建物が既に本来の構造の設計強度を回復し、安全性を損なうことなく、かつ X1 らと X2 らが所有する部屋も 2 階以上であり、本件瑕疵が地下の 2 階にあるため、通常又は契約に予定された用途の減少若しくは滅失の瑕疵があるとは言えない。したがって、瑕疵は既に追完されたため、Y1 は、不完全給付責任を負わない。

民法 213 条によれば、損害賠償を負う者は法律の規定又は契約上に定めた場合を除き、損害が発生する前の原状に回復すべきである。また、同法 214 条によれば、原状を回復すべき者は、債権者の催告によって回復しない場合に、債権者は金銭賠償を請求できる。本件瑕疵は、修補（補強）後に、本来の設計強度に回復できると鑑定により判定された。したがって、Y1 が本件瑕疵によって負うべき損害賠償責任は原状回復の方法による。本件瑕疵は、本件訴訟前に、X1 らと X2 らは鑑定を依頼し、鑑定の結果によって、原状回復の方法で瑕疵を追完できると判定されたため、X1 らと X2 らがいう、本件瑕疵を回復不能又は困難であるために、価値減損の金銭賠償を請求するという主張は認めがたい。さらに、改正後の民法 227 条 2 項に規定された損害賠償請求は加害給付（拡大損害）を指す。それは本件のような特別な修補の方法による填補以外に、さらに価値減少の損害を請求する場合と異なる。本件は加害損害の状況がないために、X1 らと X2 らの 227 条に基づく請求を認めない。

X1 らと X2 らは、瑕疵による「取引上」の価値減損（価値の瑕疵）について、まず、本件建物の瑕疵が発見された後、本件建物を売却しようと思ったが、1100 万元から、900 万元に値下げしても、買手が現れないと主張した。しかし、近年の不動産市場が不景気によって、値段が下がる一方というのは周知のことである。しかも、統計資料（国泰建設と政治大学台湾不動産研究センターの季刊）から見れば、家屋の市場において供給過剰の現象がわかる。したがって、価格の減少は本件建物の構造が補強されるか否かと関係がない。本件建物は 1993 年に引き渡され、これまで 10 年以上が経っている。政府が公布した「固定資産耐用年数表」から見れば、鉄筋コンクリート家屋の耐用年数の 50 年を基準として減価償却を計算すると、本件建物は 2 割の価値が減少している。したがって、値段の下落は当然のことである。そして、市場の取引価格は供給と需要によって形成するため、X1 らと X2 らの前主が Y1 から本件建物を購入したときに、成約価格の形成を左右する要素は必ずしも同じではない。したがって、引き渡された後の売却価格を、本件建物の価値減損を判断する根拠とすることはできない。一方、X2 らの前主と X2 らとの契約から見れば、X2 らの前主は X2 らに転売したときに、購入した値段より高く転売し儲けた事実もあることから

見れば、本件土地は取引の価値減損が発生せず、X2 らの前主が損害賠償請求権を X2 らに譲渡するはずがない。

(六) 上告審(最高法院 95 年台上 625 号)において、最高法院は次の理由をもって、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。①まず、本件建物の瑕疵は、本件建物の北側及び西側の柱が墨出しの間違いによって、軸からそれぞれ 28 センチ、33 センチのずれが発生したものである。このような瑕疵は明らかであり、請負人及び監督者が建築中に気づかないわけがない。本件建物は Y1 が第三者に発注し建築された物であるが、Y1 は建設会社であり、買主と家屋の売買契約を締結し、台北市役所工務局が認定した設計図によって「全責任をもって建設」とすると約束したため、本件建物の建設を監督、検査すべきである。それ故、Y1 が本件建物の瑕疵を知らないという主張に対して疑いがある。原審は本件瑕疵の実際の状況を斟酌せずに、ほか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いと推論し、さらに Y1 が故意に瑕疵を告げたことがないと判断するのは不当である。

②そして、本件建物が Y1 によって修補したため、本来の構造の設計強度に回復されたが、用途の瑕疵が追完されただけである。修補後に、まだ価値減少の瑕疵があり、追完できない場合に、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。原審は本件瑕疵が加害給付ではなく、かつ原状が回復されたため、X1 らと X2 らの不完全給付に基づく請求を否定したのは不当である。また、X1 らと X2 らが「本件建物は修補後であっても、外見上に、柱の置き間違い(錯放)、ずれ(位移)、不揃い、棒状、不接合、でこぼこ、地面についていない等の状況がある」と主張した。原審が、本件建物が本来の構造の設計強度に回復したため、取引価格が減損しないと判断は経験則に反するか否かがさらに説明される必要がある。

③鑑定により算定した本件建物の価値減損額が採用されなくても、本件建物の取引価値は減損しないと言い切れない。しかも、本院が前回に差し戻した「土地は建物を分離し、土地の価値が独立で認定することが困難である」という趣旨について、原審が調査せず、本件土地に瑕疵がないことを理由として、鑑定報告をまったく採用しない判断は不適切である。また、X2 らの前主が本件建物を X2 らに転売し、儲けを得たため、本件建物が取引価値の減少がないと判断したが、X2 らは瑕疵が発見される前の 1995 年に本件建物を買ったため、高値で買ったと主張したが、原審がこれについて斟酌しなかったことは不当である。

B1-【2】良柱不動産傾斜事件

台湾高等法院 99 年(2010 年)上易字 469 号判決、台北地方法院 98 年(2009 年)訴字 678 号判決
--

X(買主)は 2008 年 5 月に、Y2(良柱不動産經紀株式会社)の従業員を通じて、Y1(売主)か

ら台北市の建物の2階（以下、本件建物）と敷地の持分を購入した。契約代金は814万5000元である。その後、同年7月、8月の間に、隣の3階の部屋の所有者が当該建物の傾斜を発見した。それにより、Xは本件建物も傾斜があると主張し、Y1に対して、民法360条による損害賠償又は同法359条による代金減額に基づき、本件建物が傾斜により減損した価値の121万7373元を請求した。Y2に対して227条1項、226条1項の債務不履行責任に基づき、同額の損害賠償を請求した。

（一）一審（台北地方法院98年訴字678号判決）において、囑託の鑑定によれば、本件建物には不等沈下により1/115の傾斜が発生（97年7月上旬頃）している。そして、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。また、当該傾斜は修正工事により、許容範囲内までに修補できる。その金額は773万4100元である。修補が完成する前に、「台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」による非工程賠償金（利用の不便及び価値減損）は11万4665元である。したがって、鑑定結果から見れば、傾斜により、本件建物の価値、通常の用途の減少が発生した。そして、その傾斜が引渡しの前に既に存在しており、物の瑕疵であると判断できる。

修補費用について、本件建物の傾斜の修正工事費用が773万余元であり、契約代金とほぼ同額であるとした。そして、修正工事はほかの住人の意見によらなければならない、Xが一人で決めるわけがない。したがって、Xのこの部分の主張を認めない。鑑定による非工程賠償は本件建物の傾斜により減損した価値として認められるから、Xの359条に基づく代金減額の請求がこの範囲内に認められるべきであるとした。

（二）二審は、原判決の瑕疵に関する判断を受け、最高法院の判決（最高法院89年（2000年）台上字30号判決⁵）を引用して、物の瑕疵による代金減額の請求は実質上、不完全給付損害賠償の一種であると述べた上、代金減額（359条）に基づき、毎戸が負担すべき修補費用（38万8705元、全体の工事費用は777万4100元）と非工程賠償をYが負うべきであり、不完全給付による損害賠償責任の範囲であるとした。

B1-【3】永慶房屋傾斜事件

台湾高等法院99年（2010年）上字99号判決、台北地方法院95年（2006年）訴字7981号判決

X（買主）は2005年3月9日に、訴外のZ（永慶房屋仲介株式会社）を通じて、Y（売主）から台北市の建物（以下、本件建物）及び土地の持分（以下、本件土地）を1330万元で購入した。しかし、内装をして間もなく、壁に亀裂が入り、水漏れも発生した。2006年3月2日に、台北市

⁵ この判決は、代金減額の請求は損益相殺にも適用するか（損害賠償であれば、損益相殺にも適用する）という争いをめぐる事案である。

土木技師公会に依頼し、鑑定したところ、本件建物が傾斜していることがわかった。そこで、X は Y に対して、瑕疵担保責任に基づき、代金減額を請求した。本件建物は 1967 年に建てられ、1988 年に近所の工事により、傾斜と沈下が発生したことがある。そのため、一度修復が行われた。

(一) 一審（台北地方法院 95 年訴字 7981 号判決）において、まず、前記の事実及び鑑定の結果によると、本件建物の傾斜の原因は目的物の引渡しの前に発生していた（危険移転後に発生した瑕疵については売主は瑕疵担保責任を負わない）。そして、1988 年に修復を行ったが、本件建物を本来の状態に戻さなかったため、本件建物には価値減少の瑕疵がある。また、本件瑕疵は容易に発見できるものではない。Y の父親は 1988 年の修復協議会に参加したことから、Y が本件建物を売り出す前に本件建物の傾斜を知っていたことがわかる。Y は売買契約の添付書類である目的物現状説明書に、亀裂及び傾斜がないと記載したが、契約書では、特別約定事項において何の説明もなかった。したがって、Y が本件建物を売った際に、傾斜の状況を知りつつ、故意に X に告知しなかったことがわかる。したがって、X は検査と通知の義務を免れ、Y は瑕疵担保責任を負う。

鑑定では比較法と収益法により、2005 年 3 月の減価分の 218 万 337 元を算出した。したがって、Y は受けた代金から、X に不当利得として返還すべきである。

(二) 二審は、品質の保証（契約書の現状説明書）、故意の不告知を認定し、X の通知義務を免除した。代金減額については、鑑定の結果により、建物の価値減損額（修補）が 56 万 2500 元（X の負担分）であり、土地持分の価値減損額が 161 万 7837 元であるが、本件土地に瑕疵がないため、その部分の減額を認めないとした。

B 1－【4】 新北市傾斜事件

高等法院 102 年（2013 年）上易字 889 号判決、新北地方法院 101 年（2012 年）訴字 2400 号判決

X（買主）は、第三者を通じて、2012 年 4 月 11 日に、Y（売主）から代金 460 万円で建物の一室及び土地の持分を購入した。しかし、その後、内装工事を行った際に、建物は、不同沈下により、傾斜していることが判明した。そこで、X は Y に対して、民法 359 条に基づき、代金減額を請求した。Y は、それに対して次のように主張する。つまり、鑑定により算出した瑕疵なき建物の客観的な価値は、665 万 480 元であり、傾斜により 100 万 232 元の価値減損が発生するため、代金額は、傾斜により価値が減損した建物より低い。したがって、X は代金減額を主張することができない。

(一) 一審（新北地方法院 101 年訴字 2400 号）は、Y の瑕疵担保責任による代金減額を認めた。代金減額の算定については、Y は、鑑定により算出した瑕疵なき建物の客観的な価値を基準とす

るのではなく、当事者が合意した代金額を基準とし、建物の価値減損率（15.04%）により算定すべきであるとされたため、Xの請求は認めた。Yは、控訴した。

（二）二審（高等法院 102 年上易字 889 号）は、一審と同じ判断を行った。特に、代金減額の目的については、次のように述べた。つまり、「代金減額請求権は、損害賠償請求と異なり、その目的は、買主が契約締結時に発見できず、売主が担保責任を負うべき瑕疵がある場合に、契約により合意した主観的な価格を調整するものである。単に代金と瑕疵ある目的物との差額により、客観的な損害を計算することではない…買主は代金減額請求を選択する場合に、契約関係が維持されるため、減額を計算するときに、当事者が契約締結時において、合意により形成した給付と反対給付との均衡関係を維持すべきである」ということである。

B1－【5】台北市傾斜事件

最高法院 102 年（2013 年）台上字 2174 号判決、高等法院 101 年（2012 年）重上更（一）字 11 号判決、最高法院 100 年（2011）上字 2200 号判決、高等法院 98 年（2009 年）重上字 28 号判決、士林地方法院 98 年（2009 年）重訴字 64 号判決

X（買主）は 2008 年 3 月 21 日に Y（売主）から、1850 万元で台北市にある土地の持分と建物（以下、本件建物）を購入した。同年 5 月 20 日に、引渡しを受けた。しかし、その後、本件建物が隣接の建築工事により傾斜することが判明した。本件建物の管理組合は、建設会社と修繕費用の賠償について合意したが、X は、その傾斜により、本件建物の安全及び価値が影響を受けたとして、民法 359 条に基づき、代金減額（658 万 9700 元）を請求した。また Y は本件建物の傾斜の重大な瑕疵を知りつつ、それを隠し X と契約をしたため、同法 184 条の不法行為責任を負うべきであると X は主張した。一審と二審において、X の請求は否定されたため、X は上告した。

（一）最高法院（最高法院 100 年台上字 2200 号）は、原審における瑕疵の認定（本件建物の主要な機能は、居住の用に供することだけでなく、価値のある資産として保有される。しかし、1/61、1/56 度の傾斜があるため、本件建物の価値が減少する。）を認容し、代金減額について、X の請求を否定した原審の判断を次のように指摘する。つまり、「建設会社が X に賠償した部分は、本件建物の補強及び修繕のためであり、本件建物の価値減損の賠償ではない。したがって、本件建物の減損した価値が既に填補され、代金減額を請求できないという原審の判断には、疑いがある」。それ故、原審が引渡し時に、傾斜による本件建物の価値減損である 153 万 1983 元を請求できないという判断は不当である。

（二）差戻審（高等法院 101 年重上更（一）11 号）において、Y は X が本訴を提起する前に、契約解除を通知したため、本件契約が解除され、X が代金減額を請求できないと主張し、高等法

院もそれを認め、Xの控訴を退けた。Xは、また上告したが、最高法院は、その請求を退けた。

B1-【6】士林傾斜事件

高等法院 92 年（2003 年）上易字 610 号判決、士林地方法院 90 年（2001 年）訴字 201 号判決

X（買主）は 2000 年 5 月 19 日に、信義房屋仲介会社を通して、Y（売主）から 850 万円で、台北市にある土地及び建物（以下、本件建物）を購入した。同年 7 月 15 日に引渡しを受けた。しかし、その後、内装工事を行った際に、本件建物に 1/83 の傾斜が発生したことが判明した。そこで、X は Y に対して、民法 359 条に基づき、代金減額（150 万）を求めた。

一審は、瑕疵について、鑑定と証拠によれば、本件建物には、傾斜の状況（台北土建築物工程施工損害隣房鑑定手冊により第 4 級の傾斜となる）があると確認できるとした。「本件建物には、傾斜の状況がある。X が内装工事を行ったばかりのため、室内に亀裂等、物理的な損害はみられないが、傾斜した建物は時間が経てば、かならず窓、ドアの変形、壁の亀裂等の状況を発生させる。また、近年、台湾において、地震が発生するため、傾斜する建物はこのような自然災害に耐える能力がある頑丈な建物より弱く、耐用の年数は短縮する... われわれの生活景観及び社会通念において、本件建物の傾斜は瑕疵であり、軽微なものではない。本件不動産の価値及び用途が減少する瑕疵であると認める」。

代金減額について、囑託鑑定の証人は、「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」と述べた。そして、鑑定は、本件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により考慮し、算出した価値減損は、204 万元である。これに対して、Y は、控訴したが二審により退けられた。

B1-【7】台北市傾斜事件（1）

高等法院 98 年（2009 年）上易字 861 号判決、台北地方法院 96 年（2007 年）訴字 6236 号判決

X（買主）は、2005 年 1 月 22 日に、660 万円で、Y（売主）から台北市にある土地の持分（1/2）と建物（以下、本件建物）を購入した。同年 3 月 14 日に引渡しを受けた。その後、内装工事を行った際に、傾斜の状況が判明した。測量の結果、傾斜度は 3 階部分が 1/70 であり、4 階部分が 1/50 である。そこで、X は Y に対して、民法 354 条、359 条、(179 条)に基づき、代金減額（94 万 1078 元）を請求した。

一審は、裁判所が改めて本件建物の傾斜に対して囑託鑑定を行った。その結果、本件建物の傾斜率は 1/133.2 であることがわかった。構造の安全性に影響しないが、そのような傾斜があるこ

とをYは既に知っていた。瑕疵については次のように判断した。「本件建物は北向き及び西向きの傾斜があるため、われわれの生活経験及び社会通念によれば、本件建物の傾斜は重要な瑕疵である。なぜならば、本件建物の主要な機能は、居住の用に供するだけでなく、建物の価値を保有することにもあり、重要な交換の価値がある。しかし、傾斜の瑕疵がある。通常取引観念に鑑み、本件建物の価値は減損する。したがって、傾斜により本件建物の価値減少の瑕疵があると認める」。(本件において、時効の争いの部分で、Yが故意に瑕疵を告知しなかったことを判断した。)

代金減額については、地方法院は、嘱託鑑定(収益法、比較法)により算出された94万1078元の減損分が代金減額として認めた。これに対して、Yは、控訴したが二審はそれを退けた。

B1-【8】台北有巢氏傾斜事件

台湾高等法院101年(2012年)上字366号判決、台北地方法院99年(2010年)訴字1611号判決

X(買主)は2009年10月16日に、有巢氏房屋仲介会社を通して、1560万円で、Y(売主)から台北市にある建物と土地(以下、本件土地。建物の部分は本件建物)を購入した。同年11月に引渡しを受けた。しかし、2010年3月頃、本件建物に傾斜及び水漏れが発生し、検測の結果、1/69-1/83の傾斜度があり、許容範囲を超えたと判断した。そこで、XはYに対して、民法354条、359条に基づき、代金減額(191万5572元)を請求した。

(一)一審(台北地方法院99年訴字1611号)は、瑕疵について、「一般の社会経験上、建物の傾斜により、壁の亀裂、配管の毀損等の現象が発生する。建物の機能は、居住の用に供することだけでなく、価値のある資産として保有されることにもある。通常取引観念によれば、建物が傾斜する場合に、その取引価値は必ず下がる。また、目的物現状説明書において、亀裂、隣の建物の毀損はないと記載されている。したがって、Xは買い受けたときに、本件建物の傾斜を知らなかった。また、本件建物の傾斜率は1/81-1/275であり、構造安全性に影響はないが、目的物の価値が減少するため、物の瑕疵となる」と瑕疵を肯定した。

代金減額については、地方法院は、訴訟で行った鑑定により、算出したが、「建物の傾斜により、発生した価値減損は、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があるほか、『間接的な減損』、いわゆるスティグマによる減損もある。なぜならば、不動産取引において、法令により、売主が不動産の説明書を提出し、建物の状況等の情報を説明すべきである。本件建物の傾斜率が1/81-1/273であり、正常な使用であれば、居住安全の問題はないが、将来的に売却したときに、本件建物の瑕疵に対する心理的な要因により、取引価値減少の損害が発生する。したがって、この要因を考慮しなかった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。それ故、地方法院は改めて嘱託の鑑定を依頼した。その結果(減価率は12.2%)

により、191 万 5572 元を算定した。Y は、本件の瑕疵は建物のみにあり、価値減損の算定が本件土地の部分を除くべきであると抗弁した。しかし、「本件は中古不動産の売買であり、契約において建物と土地との値段がそれぞれ約定されたことではない。また、市場の取引慣習によれば、中古物件において、坪の単価を計算するときに、建物と土地とを分けて計算する慣例もない。さらに、建物の傾斜による瑕疵の影響は、不動産全体の取引価格に及びあり、建物のみではない」。したがって、X が請求できる代金減額は、前記の嘱託鑑定により、算出すべきである。これに対して、Y は控訴した。

(二) 二審は、Y の瑕疵担保責任による代金減額責任を肯定し、代金額の算定も原判決と同じように判断した。そして、建物の瑕疵が、土地の価値にも影響するかについて、次のように述べた。「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の利益を加え、形成する。したがって、売買される建物が傾斜の瑕疵により価格が減損し、その減損は直接に敷地の価格に影響を与えないが、建物の価格と土地に帰属すべき利益により分担する。すなわち、本件建物が傾斜の瑕疵により、建物の取引価値を減損するだけでなく、土地に帰属すべき利益も減損した。一般的に、土地と建物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も影響する。本件契約は、土地と建物との価格がそれぞれ約定されなかったため、両当事者は、土地と建物とを一つの目的物とする。」

B1－【9】台北地方法院 94 年（2005 年）訴字 6227 号判決

X（買主）は、2005 年 1 月 15 日に仲介会社を通して、Y（売主）から 1095 万元で建物の一室と土地の持分を購入した。その後、管理組合の会議により、本件建物に傾斜の状況があることを知った。そこで、X は、Y に対して民法 359 条又は同法 227 条に基づき、傾斜の補正費用（X の負担分）など、186 万元の賠償を請求した。

地方法院は、本件建物の傾斜は、建物の構造安全に影響するとした。そして、住宅は、生活に重要な場所であり、通常取引観念によれば、傾斜があるため、建物の通常の用途及び経済的価値が減損するとし、瑕疵があると認定した。代金減額については、鑑定（収益法、比較法及成本法を採用）により算出した 188 万元に基づき、X の請求を認めた。

B1－【10】 総瑩建設床亀裂事件

台湾高等法院台中分院 102 年（2013 年）建上易字 18 号判決、台中地方法院 100 年（2011 年）訴字 3146 号判決

X ら（買主、計 8 人）は 2005 年から 2008 年にかけてそれぞれ Y（売主）から、台中市にある建

物（以下、本件建物）を購入し、引渡しを受けた（2006 年-2008 年）。その後、床のタイルの爆裂、壁の亀裂が発生し、訴外の同じ建物に住んでいるほかの住戸の訴訟から Y が瑕疵担保責任の責任者であることを知った。そこで、Y に対して、瑕疵担保責任の代金減額を求めた。

（一）一審（台中地方法院 100 年訴字 3146 号判決）は、鑑定によると、タイルの爆裂と壁の亀裂が、Y の請負人 Z の不十分な施工により、発生したものであるとした（X らが契約に約定したタイルを使わなかった）。それらの瑕疵は Z に責任があるが、売主である Y は瑕疵担保責任を負うべきであるとした。

また、本件契約に 1 年の保証が付いているが、保証の責任は、買主の瑕疵担保責任の請求を排除することなく、保証の期間がすぎても、目的物にまだ瑕疵がある場合に、買主が、瑕疵担保責任を主張できる。本件建物に前記の瑕疵があるため、本件建物は通常の用途が減少する。X らが保証期間の 1 年を超えて本訴を提起しても、Y に対して、瑕疵担保責任を主張できる。そして、鑑定によると、本件建物の瑕疵を修繕する費用は 10 万円余から 21 万円余かかる。本件建物が減少した価値は修繕費用であるため、X らが請求した代金減額はその修繕費用である。

（二）二審は、原判決と同じく、修補費用を認めたが、代金減額に基づくのではなく、不完全給付の損害賠償に基づき Y の責任を認めた。つまり、最高法院 77 年度第 7 次民事庭会議決議を引用して、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。本件建物は X らの中に一人（以下、P）が完成物件の売買であり、ほかはすべて未完成物件の売買である。したがって、未完成物件の場合に、瑕疵が売買契約の成立後に発生し、Y にも帰責事由があるため、P 以外の X らは不完全給付責任に基づく損害賠償を請求できる。その損害は修補費用（減少した価値）である。

一方、Y の抗弁により、P は完成物件売買であるため、瑕疵が契約成立時に既に存在したと主張した。しかし、本件において、鑑定によると、タイルの爆裂と壁の亀裂の発生は、一定の期間を経ないと発見しにくいため、即時に知ることができる瑕疵ではない。したがって、この瑕疵は、契約成立後に発生するものであり、Y に帰責事由があるため、P も不完全給付に基づく損害賠償を請求できる。

B1-【11】 静岡建設亀裂事件

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

X（買主）は 2007 年 1 月 8 日に、5 階建ての建物と土地を Y（売主）から、1700 万元で購入した。しかし、建物に亀裂、施工不良の瑕疵が発生した。そこで、X は、Y に対して、瑕疵担保責任、

不完全給付又は消費者保護法 51 条に基づき、修補費用 35 万、使用できない期間中の家賃 62 万 6965 元、慰謝料 100 万、懲罰的損害賠償 102 万 3035 元の賠償を請求した。

一審（高雄地方法院 98 年訴字 1678 号）は、次のように 360 条に基づき、修補費用の賠償請求を認めた。つまり、引渡し同意書に、「本件建物に通常の損傷がある場合に、保証約款により、（売主が）修復の責任を負う」と書かれており、保証書に、「引渡し後の一年間内、自然災害又は使用の不当による場合を除き、本社による施工不良、材料の不具合の損傷について、本社が無償で修補する」と書かれているため、売主は、品質について保証していると判断できる。したがって、買主は、360 条に基づく損害賠償を請求できるとした。

そして、鑑定による修補費用は、「物の瑕疵担保責任において、買主が瑕疵を修補するために支出した費用であるため、売主が修補しない不履行の損害賠償にあたる。不完全給付において、売主の給付は債務の本旨に従わないため、売主が完全な給付をしなかったことにより生じた買主の損害である。買主はそれに基づき請求できる。」

使用できない期間中の家賃の損害について、本件建物には、買主が主張したような使用できない状態をうかがえないため、その部分の賠償請求を認めなかった。精神的な損害については、売主が、建設業者であり、本件不動産も巨額であるにもかかわらず、建てたばかりの建物は、水漏れや亀裂などの瑕疵により、居住環境の品質に影響を与えたため、買主の年収(57 万元)と売主の資本額(2000 万)とを考慮した上、民法 227 の 1 条に基づき、20 万元の精神的な損害賠償を認めるべきであるとした。

(二) 二審（台湾高等法院高雄分院 99 年上易字 117 号）は、原判決と同じ Y の品質保証の瑕疵担保による損害賠償責任を認めた。そして、賠償されるべき損害について、修補費用の賠償以外に、修補期間中（3 ヶ月間の予定）の賃貸費用の賠償を認めた。しかし、一審において認められた精神的な損害は、次のように賠償を否定した。つまり、X の訴訟代理人が一審において 360 条のみを主張すると表明したのに対し、一審は 227 条の 1 に基づき、精神的な損害を認めた。それは、当事者の申立てがない事項に対する判断であるため、不当であるとした。

B1－【12】 佳昂建設亀裂等事件

台湾高等法院 98 年（2009 年）上易字 888 号判決、新北地方法院 97 年（2008 年）訴字 2589 号判決

X（買主）と Y（売主）は 2007 年 7 月 28 日に不動産売買契約を締結した。契約代金は建物が 283 万元、土地の権利が 307 万元。X は同年 9 月に入居後、水漏れの状況を発見し、Y に調べてもらったが、原因がわからなかった。また、亀裂も発見した。その状況を Y に通知したが、対応しても

らえなかった。Xは、359条に基づき、修補費用（29万円）を請求し、227条2項及び消費者保護法7条に基づき、修補期間中の賃貸費用（15万円/月）、引っ越し費用（5万2000元）、鑑定費用（1万1900元、5000元）の賠償を請求した。また、将来の転売による価値減損（1万円/坪×38坪）、慰謝料（30万円、瑕疵による精神的な損害）の賠償も請求した。

（一）一審（新北地方法院97年訴字2589号）は、建物の亀裂が瑕疵であると認定し、Yは瑕疵担保責任に基づく代金減額の責任を負うと判断した。修補費用について、必要な範囲（8万1120元、Yが修補しなかった部分）を認めたが、修補期間中、別のところで生活する必要があるため、賃貸費用と引っ越し費用は認めなかった。また、鑑定費用は、瑕疵により直接に生じた損害ではないため、認めなかった。

（二）二審（台湾高等法院98年上易888号）は、最高法院77年度第9次民事庭會議決議（一）を引用し、Xは、修補費用か、又は修補していない減損の価値かを選択することができると述べた。その減損価値の計算は、契約締結時を基準として算定するとした。鑑定により、瑕疵がある本件不動産の価値は、544万690元であるため、価値減損は、35万9310元（590万-544万690）である。その部分を代金減額として認める。そして、修補費用（29万、鑑定により21万1000元）に対して、価値減損の賠償（修補後の価値減損ではない）を既に認めたため、この部分の請減額求を認めないと判断した。債務不履行に基づく引っ越し費用、賃貸料金、鑑定費用の賠償請求は一審と同じ理由により、不完全給付と因果関係がないため、認めなかった。

B1-【13】 高雄地方法院101年訴785号判決

X（買主）がY（売主）から代金438万8000元で購入した住宅には天井の亀裂、鉄筋の侵食が発見された。XはYに対して359条に基づき、鑑定による価値減損分（修補費用を含む）を請求した。

地方法院は、瑕疵について、「建築物は、通常取引観念により構造の安全性、防水、防盜などの機能を備えなければならない。建物の安全性が損なわれ、居住の品質に著しく影響を与える場合に、当該建物の価値、通常用途及び契約に予定された用途が減少するため、物の瑕疵が発生する」と述べた上、本件建物の亀裂などから見れば、即時に構造の安全性に影響を与えるわけではないが、取引の価値及び用途が損なわれる。したがって、物の瑕疵があると認定した。

代金減額について、Yは、鑑定の結果により代金減額を計算することに同意しているため、鑑定結果に基づき、修補費用の部分を代金減額として認めた。しかし、鑑定結果において、ほかに考慮された、修補工事の請負により生じた請負人の利益、管理費、税金などに対しては、Xはまだ修補工事を行っておらず、これから本件建物を修補するか、又は修補せず転売するかもわから

ないため、これらの費用は、算入しないとした。

B1－【14】 和成欣業亀裂水漏れ等事件

台湾高等法院 93 年（2004 年）上易字 189 号判決、台北地方法院 91 年（2002 年）訴字 4424 号判決

X（買主）は 1998 年 4 月 8 日に Y（売主）から、建物（以下、本件建物）と土地の持分（以下、本件土地）を 626 万元で購入した。同年 5 月 24 日に入居した。数百万円で内装工事を行ったが、亀裂と水漏れにより、新しい内装が損傷を受け、Y に修補してもらったが、なおらなかった。そこで、X は Y に対して、不完全給付責任、消費者保護法、不法行為責任に基づき、損害賠償を求めた。損害の内容は、①Y の修補期間に、別ところで賃貸するために発生した賃料（87 万 5172 元）、②本件建物の価値減損（250 万 4000 元）、③内装の修補費用（36 万 9306 元）、④非工程補償費（賃料、営業損失、引っ越し費用等、計 13 万 6021 元）、⑤精神的な損害賠償（30 万元）である。

（一）一審（台北地方法院 91 年訴字 4424 号判決）は、227 条に基づき、X が 1999 年 6 月 17 日に Y に対して水漏れの状況を伝え、Y が修補を行ったが、改善しなかったため、嘱託鑑定により、建物の亀裂、水漏れ等の瑕疵を修復する 33 万 8364 元、内裝修補の 36 万 9306 元、非工程性補償費用は 13 万 6021 元が発生したため、それらの賠償を認めた。したがって、前記の③と④を認めた。そのほか、①について、X は本件建物が瑕疵により、居住できない状態になったと立証しなかったため、認めなかった。②について、本件建物の瑕疵が修補できるため、X が主張した部分を認めなかったが、瑕疵修補費用の 33 万元余を認めた。⑤について、X のうつ病が本件瑕疵との相当因果関係を証明できないため、精神的な損害賠償を認めなかった。

（二）二審（台湾高等法院 93 年上易字 189 号判決）は、本件建物と土地の売買（1998 年）は旧 227 条（債編改正が 1999 年である）の規定を適用すべきであると述べた。そして、Y は本件訴訟が提起した前に、2 回ほど X の水漏れの通知によって修補を行った、3 回目の通知に応じなかった。したがって、X は旧 227 条により、強制執行を申し出、損害賠償も請求できる。X は請求できる損害について、次のように判断した。③、④は原審と同じである。①について、結論が原審と同じであるが、理由として、X が請求した非工程性補償費用が賃料、営業損失、引っ越し費用等を含めるため、この部分を認めない。②について、瑕疵修補費用（33 万 8364 元）を代金減額の評価基準とすることができるため、代金減額はその金額に限り認める。また、X の瑕疵担保責任に基づく請求権は、除斥期間により消滅した（X は 1998 年 10 月 17 日に瑕疵を知り、2002 年 7 月 19 日に Y の支払命令を申請した）。

高等法院 88 年（1999 年）上更字（一）183 号判決、最高法院 88 年（1999 年）台上字 642 号判決、台湾高等法院 86 年（1997 年）上字 269 号判決

X（買主）は 1996 年 2 月 3 日に、644 万 1500 円で Y（売主）から建物（以下、本件建物）と土地を購入した。X は代金 644 万 1500 元（建物：367 万元、土地：277 万 1500 元）を支払い、Y は同年 3 月 2 日に X に本件建物を引き渡した。しかし、同年 7 月 31 日に台風が来たとき、本件建物の主寝室の壁に亀裂が生じた状況、水漏れも発見され、大量の雨水が部屋に流れ込み、内装に損傷が発生した。買主はそれによって、建物の構造上の安全性及び取引価値に影響を与えると主張し、本件建物の代金の 1 割を代金減額として、売主に対して請求した。

（二）二審（台湾高等法院 86 年上字 269 号判決）は、瑕疵について、まず、「壁の亀裂、水漏れの現象は本件建物の構造上の安全性を損なうおそれがあるということであり、建物の構造上の安全性に問題があるということではない。そして、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、水漏れの現象はなくなった。しかも、鑑定人によると、鑑定当日は水漏れの状況はなかった。したがって、本件において、検討すべきなのは壁の亀裂は代金減額の根拠になるか否かである」と述べ、「壁の亀裂はどう修繕しても、0.5 センチから 1 センチのひびが入っており、完璧な壁には戻らない。X は Y から新築を購入した（建物の竣工から約 2 年でも、市場でも新築である）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。X が代金減額を請求するのは正当である」と判断した。

代金減額については、第三者 Z に鑑定を依頼した。Z は市場比較法によって鑑定を行い、本件建物の合理的な価額は 21 万 3500 元/坪であり、X が購入したときには 23 万元/坪であると算定した。一坪あたり 1 万 6 千 500 元の差が出る。建物の面積は 27.29 坪あるため、代金減額は 45 万 8535 元となる。この市場比較法は現行の土地鑑定評価規則に規定されているため、この方法によって算定したものは適切である。また、鑑定人が基準とした先例は実際に成約した例がなかったが、不当とは言えない。Y は売買の実例を挙げ、上記の鑑定が不当であると立証しない限り、鑑定人が実際の売買価格を基準とせず、又は同じ水漏れの事案を参考しなかったなどの理由をもって、上記の鑑定が不当であると指摘することができない。そして、本件の瑕疵が壁の亀裂であるため、建物と土地と一緒に鑑定するか又はしないかは結果に影響しない。さらに、本件における鑑定は本件建物の向き、採光等各要素によって評価したものである。最後に、この鑑定報告は、本件建物の一部しか評価されておらず、大部分についての評価を求めるならば、土木の技師に依頼しなければならない。しかし、本件において、鑑定が必要なのは本件建物が壁の亀裂によって取引の価値が減損したことであり、建物の構造コンクリートの成分に関する分析は必要がない。

したがって、上記の鑑定による算定は適切である。

(三) 最高法院は、上記代金減額の算定について、売買の目的物に瑕疵があることによって、売主が担保責任を負う場合に、買主は 359 条の規定によって代金減額を請求できるが、その額は売買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較にして算定すべきである。もし、売買当時の代金と市場価格が同じである場合に、市場価格から、瑕疵ある物の実際の価値を差し引いた額を買主が請求できる価値減損の額とすべきである。売買代金が市場価値より低い又は高い場合に、市場価値から瑕疵ある物の実際の価値を差し引いて算定すれば、公平性が失する。したがって、法院は買主が主張した代金減額を算定する際に、売買当時の市場価格が売買代金と同じであるかどうかを調べなければ適切な判断を下すことができないと述べた。しかし、本件の鑑定報告書の内容によれば、本件建物に瑕疵がない場合に、1996 年 2 月 3 日の市場価格について調査せず、原審も斟酌していない。また、本件建物（壁の亀裂の瑕疵がある）の「合理的な価格」を鑑定するために、選択した比較の事例が 1997 年 6 月 30 日のもの又は 1997 年 10 月 2 日のものであり、いずれも売買当時の価格ではない。さらに、鑑定報告書において、選択された比較の事案が本件建物の壁の亀裂と類似した瑕疵の事案であるか否かは説明されていない。したがって、上記の鑑定に基づく計算は妥当とは言えない。

また、本件の売買契約書において、「建物代金：367 万元、土地代金：277 万 1500 元」という内容がある。鑑定人が言った 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、土地に瑕疵がない。したがって、X 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。原審はこの点について考慮せず、上記の鑑定報告に基づき、代金減額を算出したため、不当である。

B1－【16】 寶徳建設水漏れ（海砂屋）事件

最高法院 102 年（2013 年）台上字 917 号判決、高等法院 99 年（2010 年）上字 892 号判決、新北市地方法院 98 年（2009 年）重訴字 501 号判決

X（買主）は 2008 年 4 月 18 日に Y（売主、建設会社）と新北市にある土地及び建物（以下、本件不動産）の売買契約を締結し、土地及び建物の代金それぞれ 482 万元、320 万元（内装費用を含む）を支払った。その後、本件建物に水漏れ、壁の侵食等が発生し、Y は X に修補工事を約束した。また、X は、本件建物入口の右側の床の塩素含量が 0.508kg/m³ であり、国家標準（CNS3090）をこえたため、用途又は価値の減損の重大な瑕疵があると主張し、Y に対して、227 条 1 項、2 項、359 条に基づき契約解除、並びに損害賠償を請求した。

(一) 一審（新北市地方法院 98 年重訴 501 号）は、X が主張した瑕疵（物理上の）は、修補で

きるもの（Yも修補すると認めた）であり、鑑定による塩素含量も基準値内であるため、Xの契約の解除及び損害賠償請求を認めなかった。

（二）二審（高等法院 99 年上字 892 号）は、契約解除は、瑕疵が修補できるため、359 条のただし書により認めなかったが、代金減額請求を認めた。X が代金減額として主張した本件建物の価値減損、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などの損害の中、修補費用しか認めなかった。建物の価値減損について、修補によって、当該損害を排除することができるため、認めなかった。家賃の損失についても、瑕疵の修補すれば、居住の機能は損なわれず、他所に引っ越す必要もない。X は、家賃収益の計画なども証明しなかったため、家賃の損失を認めないとした。内装の損傷については、立証が不足しているため、認めなかった。

（三）最高法院（最高法院 102 年台上 917 号判決）は、原判決の一部を破棄し、事件を原審に差し戻した。その理由は、まず、水漏れによる内装の損傷について、原審が調査を尽くしていなかったとした。もし内装と本件建物が水漏れによりその取引価値が減少するならば、X が内装の損傷について代金減額を請求できるはずである。そして、X が提出した鑑定の内容において、一審で鑑定しなかった一カ所の塩素含量が基準値を超えていた。原審がそれを斟酌しなかったのは誤りである。違法建築になっている部分の亀裂は最もひどいが、鑑定人が違法建築であるため、鑑定しなかった。それについて、さらに調べる必要があるとした。

B1-【17】 億福建設水漏れ事件

高等法院台中分院 97 年（2008）建上更（二）字 8 号判決、最高法院 97 年（2008 年）台上字 1150 号判決、台湾高等法院台中分院 96 年（2007 年）建上更（一）字 21 号判決、最高法院 96 年（2007 年）台抗字 140 号、高等法院台中分院 95 年（2006 年）建上字 8 号決定、高等法院台中分院 95 年（2004 年）建上字 8 号判決、台中地方法院 93 年（2004 年）建字 94 号判決

X（買主）は 1992 年 3 月 7 日、同年月 22 日に Y（売主）から、2 棟の 4 階建ての建物とその敷地（以下、本件建物と本件土地）を購入し、売買契約を締結した。契約代金は 1430 万である。1994 年 1 月 25 日に、本件不動産の移転登記を済ませた。しかし、その後、次の瑕疵を発見した。①建物の敷地の西側が東側より 96cm 高く、各建物 1 階と各階も周りの建物の高さが 12cm - 18cm の差が出ており、階段状になっていること、②本件建物の 2 階から 3 階への階段の外側の高さは設計図より 40cm - 45cm 低いこと、③各建物の天井に 2 本の 2 インチの排水管しか設置しておらず、設計図の 3 インチの 8 本と異なること、④①により、「短柱」現象が発生し、③により水漏れ、漏電が発生することなど、契約に約定した内容と異なる状況がある。そこで、X は Y に対して、不完全給付の規定に基づき、契約解除及び原状回復、不当利得（同法 179 条）を請求した。

(一) 一審は、物の瑕疵担保責任（359 条）の契約解除と不完全給付の契約解除と相互に影響するため、359 条ただし書の規定も不完全給付に適用するとした。つまり、買主が不完全給付責任に基づき、契約解除を主張した場合に、359 条ただし書により契約解除が著しく公平を損なう場合、代金減額しか請求できないという制限があるとされる。したがって、X が主張した瑕疵のほとんどは、契約代金よりかなり安価で修補でき、修補できない部分も X にとって「使用上の不便」だけである。また、本件訴訟を提起したのも引渡し後の 10 年である。したがって、上記の 359 条ただし書によれば、X の契約解除の請求は否定すべきであるとした。

(二) 二審（高等法院台中分院 95 年建上 8 号判決）において、X は 359 条に基づく代金減額及び不完全給付に基づく損害賠償（工程性補償：213 万 6213 元と非工程性補償：649 万 7758 元）を追加で請求したが、高等法院は、その訴えの変更を否定した（高等法院台中分院 95 年建上 8 号決定）。しかし、最高法院（最高法院 96 年台抗 140 号）はその追加の請求を認容し、原決定を破棄し、事件を原審に差し戻した。そして、二審は改めて審理した。

(三) 差戻審（高等法院台中分院 96 年建上更（一）21 号判決）は、まず、Y が引き渡した建物に瑕疵が存在し、その瑕疵は契約成立後に発生したものであり、かつ Y に帰責事由があるため、Y は不完全給付の債務不履行責任を負うべきであると判断した。

そして、損害賠償について、一審の判決を踏まえて修補できる瑕疵の修補費用 30 万 9511 元を認めたが、ほかの瑕疵は X にとって「使用上の不便」があるだけで、構造安全性が損なわれることがない。しかも、X が本件建物を 13 年ほど使用したため、修補費用の賠償しか認めなかった。瑕疵担保責任に基づく代金減額請求は、時効により消滅したと判断した。X は、敗訴部分について上告した。

(四) 最高法院（最高法院 97 年台上 1150 号判決）は、損害賠償の目的は生じた損害を填補することである。原状回復をする場合に、本来の状態に戻すことではなく、損害がなかったら有すべき状態を回復すべきであるため、損害の事故が発生後の変動も考慮すべきである。金銭賠償を請求するとき、請求時又は起訴時の市場価値を基準とすべきあるとした。したがって、損害の判断について提訴後の物価変動を考慮しなかった原審は失当である。また、原審が非工程性補償を斟酌せず、工程性補償しか斟酌しなかったのも失当であり、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。

(五) 差戻審（台湾高等法院台中分院 97 年建上更（二）8 号判決）は、まず、X は瑕疵担保責任による代金減額（359 条）及び不完全給付責任による損害賠償を請求したが、代金減額請求は 365 条により、時効完成のため消滅するとした。しかし、不完全給付責任による請求は、それに影響されず請求できる。そして、損害賠償の判断については、最高法院の見解を参照した。すな

わち、損害賠償の目的は損害を填補することであり、原状を回復するのは本来の状態ではなく、履行によりあるべき状態である。したがって、損害の事故発生後の状況も考慮すべきである。金銭賠償の場合に、請求時又は起訴時を基準とすべきである。したがって、本件において、階段の高さと屋上の排水管の本数が不足したことに関する修補費用は X が請求した時を基準として計算するとした。

また、鑑定によれば、上記①の瑕疵について、X の「使用上の不便」であるだけであり、本件建物もコンクリート造であるため、建て替えは不適切である。したがって、修補費用は認められる。上記④の瑕疵により、発生した修繕費用及び物が破損された賃借人への賠償を認めた。さらに、2010 年に X が請求した壁と施工不良により、水漏れが発生したことについて、227 条に基づき、修補費用及び修補期間中に得られるであろう賃料も認めた。鑑定費用について、X がそれらの費用が本件損害発生の原因及びその範囲を証明する上で必要な費用であると証明しなかったため、認めなかった。最後に、1 階の床の傾斜は本件建物の構造安全性に影響しないため、建替え費用の 60% の非工程性補償の賠償を認めなかった。

B1－【18】 永慶房屋水漏れ事件

高等法院 99 年（2010 年）上易字 735 号判決、士林地方法院 97 年（2008 年）訴字 477 号判決
--

X（買主）は 2007 年 4 月 30 日に永慶房屋（仲介業者）を通じて、Y（売主）から、1800 万元で台北市の建物（以下、本件建物）と土地の持分を購入した。契約書に添付する現況説明書に、「窓のフレームに水漏れの状況がある」と記載されている。また、契約書 18 条において、「買主が目的物のリビングにおける窓に水漏れが発生したと確認したうえ、自ら修復し、その費用を負担する。売主がその部分の瑕疵担保責任を負わない」という特約が書かれている。その後、同年 6 月 13 日に、台風が来襲し、本件建物のリビングにおける円形窓の亚克力ガラスが飛ばされ、床に水漏れ、主寝室の梁にも水漏れが発生し、バルコニーにおいて排水の劣化により降雨時に水浸しとなるなどの瑕疵が判明した。そこで、X は民法 359 条に基づき、Y に対して代金減額（133 万 7632 元）を請求した。

（一）一審（士林地方法院 97 年訴字 477 号）は、瑕疵について、「雨風と危険を避けるのは建物の基本的な機能であるため、建物のドアと窓がそのような用途を備えるべきである。本件建物の円形窓の設計は、本来、圧力に強い強化ガラスを使用すべきであるが、Y が引き渡した本件建物において耐圧性が弱い亚克力を使用された。それは、本件建物が通常に備えるべき安全の用途に影響を与える。したがって、瑕疵があると言うべきである」とした。証拠及び証言によれば、「本件建物のバルコニーが大雨、台風の発生により、水浸しとなる状況は、昔から存在し、本件

建物の引渡時にも存在する。その水浸しは、正常な排水口により排出することができないため、通常耐えられる程度ではない。

また、バルコニーの水浸しは、屋内だけでなく、公共地域まで流れ込む。明らかに、建物の正常な用途に影響を与える。一般の取引経験によれば、購入者のためらいを引き起こし、建物の価値が低下する。したがって、このような状況も本件建物の瑕疵となる」。上記の契約書の 18 条によれば、Y が免除されうる瑕疵担保の責任は、リビングの円形窓の水漏れに対するだけであり、ほかの瑕疵（円形窓の素材、排水不良の問題）について、責任を負うべきである。「売主は、目的物の瑕疵について、担保責任を負うべきである。瑕疵に対して過失又は不知を要件としない。したがって、Y が本件建物を取得したときに、上記の瑕疵が既に存在したとしても、彼の瑕疵担保責任を免除することができない」。

代金減額については、鑑定（以下、本件鑑定）により、賃貸料金（修繕期間中に発生するもの）及び修繕費用を考慮して、代金減額を算出したが、Y は賃貸料金が代金減額の本質と異なるため、考慮すべきではないと抗弁した。しかし、判決は次のように判断した。つまり、「この部分の瑕疵は、建物自体の損害のほか、その他の屋内の家具も損害をうけ、さらに居住者に精神的な影響も与えた。単に修繕費用により価値の減少を算出することができない。本件鑑定は、修繕の期間中に、本件建物が用途の減損により使用できず、使用の代替的原則に基づき、その期間中に、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」。したがって、円形窓の素材の瑕疵に対して 14 万 7992 元を算出した。バルコニーの排水口の瑕疵による水浸しの瑕疵に対して、賃貸料金、水浸しによる不動産に対する価値減損及び修繕費用等の要素を考慮し、111 万 6640 元の代金減額を算出した。X が請求できる代金減額の合計は 131 万 7632 元である。

（二）二審（高等法院 99 年上易字 735 号）は瑕疵の判断が一審と同じであるが、代金減額については、一審の判断と異なっている。まず、円形窓の素材をガラスに変える費用を請求できるが、「賃貸料金による代金減額」の方式により算出するものを請求できないとした。「本件建物の修繕期間中に、X の日常生活はその影響を受けると予測できるが、X は上記の瑕疵により本件建物が完全に使用することができず、修繕期間中にほか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」。円形窓下の浸水した床の修繕費用、主寝室の梁の浸水も代金減額請求に基づき減額を認めた。排水口の瑕疵の代金減額について、本件鑑定は類似した水浸しの事例を参考して、算出された。しかし、本件建物のバルコニーの不良な排水システムによる水浸しは個別的、短期的な事案であり、本件鑑定に挙げられた、地域性のある長期的な事案と異なる。また、本件建物の水浸しの問題は、本件鑑定に挙げられた事案より簡

単に解決できるため、水浸しによる市場価値の減損の算定は、本件鑑定のような6%によらず、2%にすべきである。したがって、Xのこの部分について請求できる代金減額は売買代金の2%の36万にとどまるべきである。

B1-【19】 永慶房屋水漏れと鉄筋露出事件

台湾高等法院 100 年（2011 年）上易字 564 号判決、台北地方法院 97 年（2008 年）訴字 4741 号判決

XとYは、2007年5月6日に不動産売買契約を締結し、Xは1345万円で、Yから台北市にある建物、土地の持分と地下室の駐車スペースを購入した。同年6月28日に、引渡しを受けた。しかし、内装工事を行い、本件建物に入居後、寝室の天井に水漏れが発生し、地下室の駐車スペース付近に鉄筋の露出とコンクリートの剥落が発生した。そこで、XはYに対して、民法359条、360条、227条、227条の1に基づき、134万5000元の代金減額、23万5060元の水漏れ修繕費用（損害賠償として）、生活の品質の低下による10万円の慰謝料を請求した。

（一）一審（台北地方法院97年訴字4741号）は、瑕疵について、「本件建物の通常用途は、人の居住の用に供することである。水漏れの発生は、居住の品質に影響を与え、駐車スペース付近の鉄筋露出、コンクリート剥落の発生は、駐車的安全性に影響を与える。一般の取引観念によれば、物の瑕疵となる。

代金減額について、水漏れによる価値減損は修補費用であるとした。鑑定によれば、19万8989元となる。駐車スペースの部分において、同じく鑑定によれば、価値減損は48万1250元を算出した（鑑定人は地下室の修繕が終わっても本件建物の価値も減損されると証言した）。したがって、Xが請求できる代金減額は68万0239元である。

また、360条によれば、損害賠償を請求するには、売主が保証しなければならない。保証するとは、売主が買主に対して、ある品質を保証し、その物に保証した品質を備えるということである。本件の目的物現状説明書7項に、水漏れの状況又は水漏れによる修繕がないと記載されているが、この説明書の性質は、売買目的物の現状に関する説明のみであり、売主が買主に対する品質を保証する意思表示であるといいがたい。本件建物の水漏れ又は駐車スペースの鉄筋露出、コンクリートの剥落が、当初の不良な施工と高塩素含量のコンクリートの使用により発生したものであり、Yは知ることができない。また、Yの居住期間中に、寝室の水漏れを修繕し、Xに引き渡したときにもそれを告げなかったため、故意に瑕疵を告知しなかったわけではない。したがって、XがYに対する360条の損害賠償請求を認めない。

しかし、Yが過失により、本件瑕疵をXに告げなかった。Xは駐車スペース付近の欠陥を補強す

ることにより、30 万 7446 元の修繕費用の損害を被った。これは、固有利益（拡大損害）である。したがって、この部分について、X は Y に対して不履行による損害賠償請求ができる。10 万円の慰謝料について、X が主張した生活品質の低下は、ただ X の習慣にかかわることであり、Y の不完全給付責任により発生したものではないため、この部分の請求を認めることができない。

（二）二審（台湾高等法院 100 年上易字 564 号）は、不完全給付責任による損害賠償について、一審と異なる判断をした。つまり、「売主に不完全給付の責任を負わせるには、売主に帰責事由があることを前提とする。しかし、台北建築公会及び証人の証言によれば、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 に帰責事由がない。そして、それらも Y が本件建物と駐車スペースを購入したときに知ることができるものでもない。本件契約締結時に X にそれらの瑕疵を告げることはい。したがって、X は Y に対して、227 条 2 項に基づき請求した駐車スペース付近の欠陥補強費用の賠償を認めることができない」。

B 1－【20】 隆山建設水漏れ事件

高等法院 92 年（2003 年）上易字 856 号判決、台北地方法院 91 年（2002 年）北訴字 30 号判決

X（買主）は 1997 年 12 月 31 日に、580 万円で、Y（売主、隆山建設会社）と売買契約を締結し、基隆市にある建物と土地（以下、本件不動産）を購入した。Y は 1998 年 1 月中に本件不動産を X に引渡し、4 月に所有権移転登記を済ませた。しかし、X は本件建物に水漏れ、壁と階段の亀裂及びペンキの剥落、換気扇が設置されていないなどの瑕疵を発見し、同年、Y に対してこれらの瑕疵があることを通知したが、Y はそれに応じなかった。また、2000 年 10 月 11 日に再び Y に通知したが、応じてくれなかった。そこで、Y に対して、民法 360 条、227 条に基づき、修補費用（94 万 4750 元）と瑕疵による建物の価値減損（67 万 0117 元）を請求した。

（一）一審（台北地方法院 91 年北訴字 30 号）は、瑕疵について、「建物は通常取引観念により、構造は頑丈、安全、耐用、防水、防盜などの機能を備えるべきである。もし、壁の亀裂、天井の水漏れ、防盜設備の規格の不備、及び浴室のタイルの剥がれなどの瑕疵があれば、建物の安全性を損ない、居住の品質に影響する。このような場合に、建物の価値、通常用途及び契約に予定された用途が減少する物の瑕疵があると認めるべきである」。「本件建物を含め、ほかの建物も、壁の亀裂、天井の水漏れ、防盜設備の規格の不備、及び浴室のタイルの剥がれなどの瑕疵がある…Y の施工の品質が不良であると判断できる…上記の瑕疵は、Y の施工不良、建築技術規則の違反により、発生したものであり、明らかに Y に帰責事由がある」。また、「Y は、専門的な建築会社であり、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、一般人より高い観察能力を持っている。Y は、基隆地域が海に近く、雨が多く、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、換気設備が備えることが規定されていることを知りつつ、換気設備を設置せず、防水のシステムも備えなかった。X が本件不動産を購入した際に、Y はその状況も故意に X に告知しなかった。したがって、前記の条文（360 条、227 条）及び最高法院の決議（最高法院 77 年度第 7 次民事庭会議決議）によれば、Y が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。したがって、X が請求した修補費用及び建物の価値減損の損害賠償を認めることができる。

（二）二審（高等法院 92 年上易字 856 号）は、修補費用については、一審の判断と同じであるが、瑕疵による建物の価値減損について、次の理由により退けた。つまり、「本件建物は建てられた後、すぐに X に売られた。X が Y から本件建物を（建物のみ）購入した価格は 203 万元（契約書による）である。本件建物の瑕疵に対する修補費用が 94 万 4750 元であり、X が既に 4 年間住み、その減価償却分をさらに加算すると、161 万 4867 元となる。これは、あらたに新築を購入することと異ならない。比例原則及び公平正義の原則に反する。また、X は、本件建物を修補した後、価値減損の損失を被ることを立証できないため、X はこの部分の請求を認容できない」とした。

B 1－【21】 新竹市水漏れ事件

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

X（買主）は 2012 年 4 月 15 日に、Y（売主）から 312 万元で建物の 5 階と土地の持分を購入した。契約書に添付した不動産現況説明書に、水漏れがあるかどうかの項目に「否」と表示している。しかし、目的物である不動産を引き渡し後、建物に水漏れが発生した。Y は、第三者に依頼して修補したがなおらなかった。そこで、X は、Y に対して、民法 227 条又は同法 359 条に基づき、修補費用を請求した。

（一）一審（新竹地方法院 102 年訴字 318 号）は、目的物の現況説明書に水漏れがないと記載されること、契約書第 9 条 5 項に水漏れなどの瑕疵がないと記載されていることから、Y の品質保証責任を認めた。しかし、X は瑕疵発見から代金減額請求の訴訟を提起するまで、6 ヶ月を超えたため、代金減額請求権が消滅するとした。

X が請求した不完全給付による損害賠償について、Y は最高法院 77 年 7 次決議を挙げたが、当該決議の射程は、契約成立前に発生する瑕疵には及ばないため、当該決議を反対解釈し、契約成立前に発生する瑕疵に対して、売主は不完全給付責任を負わないと解釈することができないとした。つまり、「売主は、債務の本旨により、買主に目的物を引き渡す義務がある。売買の目的物は

特定物である場合に、契約成立前に発生する瑕疵について、売主は締結時に、故意又は過失により買主に瑕疵を告げず、買主は瑕疵を知らずに購入したときに、売主の給付は、債務の本旨に従ったと言えない。売主は、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）台上字 1112 号判決参照）。したがって、Y の瑕疵が契約成立の前に発生したため不完全給付責任を負わないという抗弁を採用できない。Y は、損害賠償責任を負い、X に対して修補費用の賠償をすべきであるとした。

（二）二審（高等法院 103 年上易字 1433 号）は、一審判決を支持し、Y の控訴を退けた。

B 1－【22】 士林水漏れ事件

高等法院 101 年（2012 年）上易字 1156 号判決、士林地方法院 99 年（2010 年）訴字 919 号判決

X（買主）は 1999 年 6 月 20 日に Z（仲介業者）を通して、Y（売主）から代金 980 万円で、建物と土地の持分を購入した。Y は Z に提出した目的物の現況説明書に、水漏れ及び Z に売却の依頼する前の 6 ヶ月以内に水漏れの修繕がないと記載されていた。しかし、引渡し後、X は、水漏れを発見したため、Y に通知して、修補を促したが、応じてくれなかった。そして、X は自分で修補した。そこで、X は、Y に対して、代金減額又は損害賠償を請求した。X が請求した損害は、不動産の価値減損、修補費用、修補期間中に得られない家賃収益と賃貸人に対する補償、修補期間中に現場への交通費、仕事ができない賃料の収入及び慰謝料である。

（一）一審（士林地方法院 99 年訴字 919 号）は、Y が故意に瑕疵を告げなかった（360 条）と判断した。その理由は、Y が引き渡した 5、6 ヶ月の前に、水漏れの修繕工事を行ったが、完全に直らなかったにもかかわらず、Z に提出した現況説明書に水漏れがないと記載したことである。したがって、Y は故意に瑕疵を告げなかったため、360 条に基づき、X に対して損害賠償責任を負うべきである。

損害について、鑑定により水漏れの状況、修繕のコスト、嫌悪感が不動産市場に対する価格の変動を参照して算出する価値減損を認めた。そして、X が実際に支出した修繕費用も認めた。また、本件建物が実際に賃貸しているため、修繕期間中に得られなかった家賃と賃貸人に対する補償も認めた。一方、X が修補工事を監督する必要があるため、工事の監督費用を認めなかった。本件水漏れの瑕疵が、X の人格権を侵害することがないため、慰謝料を認めなかった。

（二）二審（高等法院 101 年上易字 1156 号）は、Y の責任について、一審の判断を支持した。損害については、価値減損の算定に対して、一審の判断を否定したが、そのほかの損害については、一審と同じ見解をとった。すなわち、X は本件瑕疵が修補されたことについて争っていないが、修繕の 2 年後にまだ建物の湿気が続いていると主張しただけである。代金減額の計算は、売

買当時の市場価値、売買代金と瑕疵により減少した価値を比較して計算すべきであるが、瑕疵の存在を前提とすべきである。本件建物の水漏れが既に X の支出により修補されたため、その修補費用を Y に賠償させるべきである。したがって、本件は、売買時に、瑕疵ある物の価値と瑕疵なき物の価値とを比較する問題とならない。X が請求した価値減損の減額を認めいとした。

B1－【23】 信義水漏れ傾斜事件

高等法院 100 年（2011 年）上字 538 号判決、士林地方法院 99 年（2010 年）訴字 215 号判決

X（買主）は、1999 年 4 月 18 日に、仲介業者を通じて Y（売主）から代金 1125 万円で建物と土地の持分を購入した。売買契約書に添付する現況説明書に、バルコニーに水漏れがあると記載され、自然災害により危険建築とされることがないと記載されている。しかし、引渡し後、X は内装工事を行う際に、バルコニー以外のところに、水漏れ、塩素含量の契約約定の基準超過、亀裂、鉄筋腐食、傾斜などの状況を発見した。そこで、X は、Y に対して、瑕疵担保責任又は不完全給付に基づき、代金減額を求めた。

（一）一審（士林地方法院 99 年訴字 215 号）は、まず、X が主張した諸状況（契約において塩素含量に対する品質保証の規定がある）が瑕疵であると認定し、X の代金減額請求を認めた。代金減額の算定について、「修補費用」により水漏れ及び塩素含量の超過による価値減損を評価する嘱託鑑定の結果（27 万余元）を否定した。その理由は、『修補費用』は、建物に影響を与える瑕疵を除去又は減少するための費用であり、価値減損の最低評価の基準である。買主は、減少した価値が必要な修補費用を超えたと証明することができれば、その差額も請求できる（最高法院 77 年度第 9 次民事庭会議決議（一）の要旨を参照）。水漏れ、塩素含量の基準値超過が存在する不動産には、技術上、完璧な無瑕疵の状態に戻すことができない技術上の価値減損がある。そして、修補後においても、水漏屋、海砂屋というスティグマは、『凶宅』（事故物件）と同じ、不動産取引の価格に影響を与える重要な要素である。したがって、単に修補費用により代金減額を評価するのは、買主に対して公平とは言えない」。そのような見解を踏まえて、比較法及直接資本化法により、不動産の価値減損率を算出した鑑定結果をとった。そして、代金減額は、代金を、瑕疵による減価率に乗じて、算出した（191 万余元）。

（二）二審（高等法院 100 年上字 538 号）は、一審の判断を支持したが、一審において、代金減額の算定が採用された鑑定は、手続上の瑕疵があるため、採用しなかった。高等法院は、Y が自分で依頼した鑑定により、算出した価値減損率（比較法と収益法とを考慮）をもとに、代金減額を算出した。

B1－【24】 21世紀不動産水漏れ事件

高等法院 89 年（2000 年）上易字 226 号判決、士林地方法院 88 年（1999 年）訴字 1044 号判決

Y（売主）から建物を購入した X（買主）は、引き渡し後に、建物にタイルの剥落、鉄筋の腐食、壁の穴、白華現象、水漏れなどの状況を発見した。そこで、Y に対して、民法 360 条に基づき、修補費用の賠償を求めた。

（一）一審（士林地方法院 88 年訴字 1044 号）は、買主は、360 条に基づき、債務不履行の損害賠償を請求するには、「売主の品質保証」又は「売主の故意の瑕疵不告知」を立証しなければならぬと述べた上、X の請求を否定した。つまり、契約書から見れば、Y が建物の品質に対して、何の保証もしなかった。X も Y が本件瑕疵について、契約締結時に知ったのに故意に告げなかったことを証明できなかったため、X は、Y に対して、360 条に基づき、損害賠償を請求できないとした。これに対して X は、控訴した。

（二）二審（高等法院 89 年上易字 226 号）において、X は 359 条による代金減額請求を追加した。二審は、瑕疵について、X が主張した諸状況の中、水漏れと白華現象は瑕疵であると判断し、その他の状況は経年劣化のため、瑕疵にあたらないとした。したがって、X が請求できるのは、水漏れと白華現象に対する修補費用部分のみの賠償である。

B1－【25】 柏徳建設水漏れ事件

新北地方法院 102 年（2013 年）訴字 165 号（判決 2）、台北地方法院 100 年（2011 年）訴字 2651 号（判決 1）

X（判決 1 の原告）は、Z（判決 2 の被告、判決 1 の参加人）の仲介により、Y（判決 1 の被告、判決 2 の原告）から、土地と建物（以下、本件不動産）を購入した。本件不動産は、Y が Z から購入した物である。しかし、引渡し後、水漏れが発生した。X は、Y に対して、民法 359 条の代金減額請求に基づき、水漏れ部分の修補費用及び取引の価値減損（技術性価値減損と取引上価値減損）を求めた。また、Y の給付が債務の本旨に従わないため、Y は不完全給付による損害賠償責任を負うべきであると主張し、修補期間中の賃貸費用、契約費用、管理費用、水漏れの鑑定費用、不動産の鑑定評価費用、X の配偶者が修繕期間中に仕事ができなくなった分の給料の損失を請求した。

判決 1 は、水漏れの発生が居住の品質に影響を与え、通常取引観念により、物の瑕疵であると判断し、X の代金減額請求を認めた。しかし、X が請求した代金減額の中、修補費用を認めたが、取引の価値減損を認めなかった。つまり、本件建物の水漏れは、修補により、価値が回復できる

ため、修補費用以上に取引の価値減損が発生しない。したがって、X のその部分の請求を認めなかった。

また、Y は、本件水漏れが契約成立後に発生したものではないため、最高法院 77 年 7 次民事庭会議決議の見解により、不完全給付責任が成立しないと抗弁した。しかし、高等法院は、当該決議の射程は、契約成立前に発生した瑕疵の場合に及ばないとし、「売主は、債務の本旨に従い、売買の目的物を買主に引き渡す義務がある。売買の目的物は特定物である場合に、契約成立前に発生した瑕疵について、売主は故意又は過失により買主に告げず、買主がそれを知らずに購入したときに、売主の給付内容は、債務の本旨に従わないため、売主は不完全給付責任を負うべきである（最高法院 94 年台上 1112 号判決判旨を参照）」と説明した。したがって、売主は、注意を払わないで、特定物に存在する瑕疵を発見せず、買主に売却し、引き渡した場合に、契約上の義務違反であるため、不完全給付責任が成立すると解釈できる。このように、Y の不完全給付責任を認めたが、X が請求した諸費用は、水漏れにより直接に発生した損害ではないか又は、立証できていないかであるため、認めなかった。

判決 2 は、Y は Z に対して提起した訴訟である。Y は、Z に対して、代金減額請求のほか、不完全給付による損害賠償も請求した。Y は、修補費用以外に、判決 1 により、X に支払うべき遅延利息、鑑定費用、不動産鑑評価費用、裁判費用も求めた。法院は、判決 1 の判断を引用し、Z は Y に対して、修補費用の損害を Y の代金減額請求により減額分を認めた。しかし、Y が主張した不完全給付責任について、最高法院 77 年 7 次会議決議の要旨を引用して、瑕疵が Z と Y との契約成立後に発生しなかったため、不完全給付が成立しないとした。そして、Y は、Z が契約締結時に故意又は過失により、Y に対して瑕疵を告げなかったことを立証できなかったため、Z は不完全給付責任を負わないとした。

B 1－【26】 金運金建設水漏れ事件

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
--

X（買主）は 2009 年 11 月 24 日に、代金 828 万円で Y（売主）が建設した建物と土地の持分を購入した。しかし、引渡し後に、建物に水漏れが発生した。その水漏れにより、X の家具及び内装が損傷した。そこで、X は、Y に対して、民法 227 条、226 条、213 条、217 条の 1、消費者保護法 51 条に基づき、水漏れの修繕費用、X が施した内装の天井に対する建替え費用、慰謝料、宿泊費用、懲罰的損害賠償を請求した。

一審（台北地方法院 102 年訴字 3729 号）は、鑑定により、建物の防水槽に施工不良の瑕疵があり、本件の水漏れは、それにより発生したという結果を踏まえ、Y の帰責性を認めた。したがっ

て、Yは、債務不履行の損害賠償責任を負うべきである。Xが請求した損害の中、水漏れによる修補費用及び天井の建替え費用を認めたが、修補期間中に、宿泊施設を使う必要性が立証されなかったため、宿泊費用の賠償を否定した。これに対して、Yは控訴したが、二審は一審の判断を支持し、Yの控訴を退けた。

B1-【27】 興洋建設水漏れ事件

最高法院 103 年（2014）台上字 1543 号判決、高等法院 101 年（2012 年）上字 501 号判決、新北地方法院 100 年（2011 年）訴字 592 号判決

X（買主）は 2002 年 11 月 17 日に、Y（売主）が建築した建物（未完成物件、2002 年 12 月 10 日に竣工）を購入した。しかし、入居した後、建物に水漏れが発生した。民法 227 条、226 条、231 条、213 条 1、2 項に基づき、不完全給付の損害賠償を請求した。

一審（新北地方法院 100 年訴字 592 号）において、鑑定により、水漏れは、外側のほうが防水の施工不良であるため、発生したと判明した。地方法院は、それを踏まえて、Y の給付が債務の本旨に従わないとした。そして、本件売買は、未完成物件の売買であり、水漏れの発生は、契約成立後に発生したため、最高法院 77 年 7 次会議決議により、Y の不完全給付責任が成立する。したがって、Y は不完全給付責任を負うべきであるとした。X が 227 条に基づき請求した修補費用及び天井の内装の建替費用（減価償却期間の部分を除く）の賠償を認めた。Y は控訴したが、二審は一審の判断を支持し、Y の控訴を退けた。そして、Y は、また上告したが、最高法院は、それを棄却した。

B1-【28】 連億建設水漏れ事件

高等法院 104 年（2015 年）上易字 682 号判決、桃園地方法院 103 年（2014 年）訴字 171 号判決

X（買主）は、Y（売主）から建物を購入したが、引渡し後、水漏れが発生した。X は、それにより、水漏れの修補費用及び内装の損傷に対する修補費用の損害を受けたと主張し、Y に対して、瑕疵担保責任又は不完全給付責任に基づき、損害賠償を求めた。

（一）一審（桃園地方法院 103 年訴字 171 号）において、鑑定により、水漏れの原因は、上の階のバルコニーの防水施工不良によるものであると判定した。法院は、それを踏まえて、Y は自分の帰責性により、瑕疵ある建物を X に引き渡したと判断した。Y は、瑕疵担保責任と不完全給付責任を負い、X に対して、修補費用の賠償をすべきであるとした。これに対して、X と Y とも、控訴した。

(二) 二審（高等法院 104 年上易字 682 号）は、まず、Y の品質保証の責任を否定した。つまり、契約書において、水漏れのしない品質保証が見当たらないため、Y は、水漏れがない品質に対して、責任を負わない。一方、特定物売買において、瑕疵が契約成立前に存在しても、売主に帰責事由がある場合に、不完全給付責任が成立する（最高法院 94 年台上 1112 号判決を引用）。本件の水漏れは、Y の施工不良により、発生したものであるため、Y に帰責事由がある。したがって、Y は、不完全給付責任を負うべきであるとした。そして、227 条 1 項、2 項の機能を区別して、2 項は、債権者の固有利益（完全性利益）を保護するためであると説明した上、水漏れの修補費用以外に、X の固有利益である内装損傷の損害も被ったため、その部分の賠償請求も認めた。

B1－【29】 桃展建設水漏れ事件

高等法院 95 年（2006 年）上易字 341 号判決、桃園地方法院 93 年（2004）訴字 1674 号判決

X（買主）は、2004 年 2 月 7 日に Y（売主）から建物を購入した。しかし、2008 年 4 月に入居後、水漏れが発生し、本件建物に地役権がないことも知った。X は、内装の修補工事費用、水漏れを改善するための修補費用の損害を被ったと主張し、債務不履行に基づき、Y に対して損害賠償を請求した。また、地役権がない瑕疵について、代金減額を請求した。

一審（桃園地方法院 93 年訴字 1674 号）において、鑑定により、本件水漏れは Y の施工不良により発生したと判明された。地方法院は、本件水漏れの瑕疵は、Y に帰責性があるため、Y は、民法 227 条の不完全給付責任を負うと判断した。X が請求できる損害において、水漏れの改善費用は瑕疵損害であり、227 条 1 項に基づき、内装の修補工事費用は、加害給付によるものであるため、227 条 2 項に基づき、Y の賠償責任を認めた（代金減額の部分を肯定）。Y は控訴したが、二審は一審の判断を支持し、Y の控訴を退けた（現に地役権がないことをうかがえないため、代金減額の請求を否定）。

B1－【30】 士林地方法院 99 年（2010 年）重訴字 89 号判決

本件は、水漏れ、鉄筋露出などの瑕疵が認められる事案である。売主の瑕疵担保責任が認められた。代金減額において、修補費用により、瑕疵による価値減損を回復できるため、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。

最高法院 104 年（2015 年）台上 523 号判決、台湾高等法院 101 年（2012 年）重上 767 号判決、台北地方法院 99 年（2010 年）訴字 140 号判決

X（買主）は、2008 年 6 月 24 日に、仲介業者を通して、Y（売主）が所有する建物（以下、本件建物）と敷地の持分を購入した。契約代金は 6500 万元である。本件建物は Y が 2007 年 12 月 2 日に投資の目的で前主 Z（訴訟参加）から購入した物である。その後、X は内装を改築するため、本来の内装を取り壊した際に、本件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。そして、構造の安全性を補強するために数十本の鋼製梁を設置した。鑑定により、本件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わかった。そこで、X は前記の状況により本件建物の安全性及び価値が影響を受け、Y が販売時にそれを X に告げなかったと主張し、359 条及び 227 条 1 項に基づき、それぞれ修復費用（62 万元）と市場価値の減損分（687 万 4680 元）を請求した。

（一）一審（台北地方法院 99 年訴字 140 号判決）では、瑕疵について、鑑定により、本来補強のために設置された鋼製の梁と柱間の接合の強度が構造安全性の要求を満たしておらず、さらに補強、修補する必要があることがわかった。したがって、法院は、「本件建物の構造の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、買主が事前に瑕疵を知ったならば、構造安全性に影響がない物の価格により購入しない。そして、買主が知らないまま購入し、一般の価格により販売することができず、売ったとしても市場価格より低い。したがって、構造安全性の不足により本件建物の使用、取引の価値を減少させる。これは、物の瑕疵である」と判断した。代金減額について、法院は、鑑定を依頼し、2008 年 6 月（契約時）を基準時として鑑定を行った。鑑定人が比較法に基づき算定した目的物の価値減損額（614 万 1988 元）と一定期間の収益を考慮した収益法に基づき、算定した価値減損（742 万 7372 元）とを合わせて、目的物の価値減損額を 678 万 4680 元で算定した。この鑑定の結果を採用して、X の代金減額請求を認めた。

また、不完全給付に基づく損害賠償の請求について、本件建物の瑕疵が発生した時点は Y が Z から購入する前であり、X と Y が本件契約を締結した後ではない。瑕疵の発生も Y に帰責事由がないため、不完全給付の要件を満たさない。したがって、Y は不完全給付責任を負わないとした。

（二）二審（台湾高等法院 101 年重上 767 号判決）は、瑕疵について、原審の判断を受けて、瑕疵の存在を認めた。代金減額について、鑑定報告書に、現存の構造安全性が不足しており、さらに修復する必要がある。その費用は約 62 万元である。また、市場の価値減損について次のように判断した。一審の鑑定結果に対して、①鑑定に取り上げた事例はほとんど建物の傾斜又は海砂

屋である。それらの事案は修補しても本来の構造強度に戻りにくく、本件において修補により本来の強度に戻るはずの状況と異なる。②鑑定報告書において、本件建物の構造安全性が損なわれることを明言していない。したがって、本件建物の瑕疵が修補により、本来の安全な強度に戻るはずであるため、市場の価値減損による代金減額の算定は失当である。したがって、X が請求できる代金減額は鑑定による修補費用（62 万円）のみである。

また、X の不完全給付の主張に対して、最高法院の判決（最高法院 89 年台上 30 号判決）を引用し、物の瑕疵により請求する代金減額の実質は、不完全給付の損害賠償の一種であると述べ、既に代金減額が判断されたため、不完全給付の損害賠償に関する主張を斟酌する必要がないとした。

（三）最高法院（最高法院 104 年台上 523 号判決）は、原審の判断に対して、次のように述べ、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。すなわち、「損害賠償の目的は損害を填補することである。そこで、回復すべきなのは損害事故が発生する前にあるべき状態である。それを判断する際には事故発生後のすべての変動状況を考慮すべきである。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することにより、物理的な原状が回復するほか、その毀損によりさらに取引上の価値減損も請求できる」と述べた。本件において、瑕疵を修補できるが、「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。さらに、原審で行った嘱託鑑定の内容は、本件建物が修復された後の市場価値（取引上の価値減損）の損害を考慮していない。原審は、その鑑定に基づき、本件建物を修補できるという理由だけにより、X に対して不利な認定を行った。それも不当である」。

B1－【32】 林肯大郡手抜け事件

高等法院 92 年（2003 年）重上更（一）字 54 号判決、最高法院 92 年（2003 年）台上字 653 号判決、台湾高等法院 88 年（1999 年）重上字 452 号判決

X（買主）は1995年10月25日にY（売主）から、分譲マンションの3階と土地（以下、本件土地）を購入した。契約代金は、それぞれ269万元（土地）、105万元（建物）である。本件不動産の敷地が開発に向かない砂質頁岩の流れ盤であり、Yの施工不良などにより、本件建物は、1997年8月18日に、台風が来たときに沈下した。そこで、XはYに対して、不完全給付責任、不法行為責任に基づき、契約解除（不完全給付）及びXが所有する財物の損傷に対する賠償（不法行為）を求めた。

Yの不完全給付責任を認めた原審（台湾高等法院88年重上452号判決）に対して、最高法院は、以下の見解を示し、原判決の一部を破棄し、本件を原審に差し戻した。つまり、「不完全給付は、

瑕疵が契約成立後又は引渡し後に発生した場合にのみ適用する。本件建物の沈下は、本件建物の後側の流れ盤の位置、擁壁とアースアンカーが流れ盤の地滑りを支えきれなかったことにより、発生したものであり、本件不動産に瑕疵があることにより、発生したのではない。本件土地に瑕疵があっても、土地の地質及び構造は、契約成立する前に、既に存在し、その地質はYが変えることができない。したがって、その瑕疵が契約成立の前に存在したため、不完全給付を適用できるかどうかは、さらに斟酌すべきである」。

差戻審は、不完全給付責任の成立について、最高法院と同じ見解により、それを否定した。

B1－【33】 国泰建設構造欠陥事件

最高法院 100 年（2011 年）台上字 498 号判決、最高法院 97 年（2008）台上字 2302 号判決、最高法院 95 年（2006 年）台上字 1174 号判決

X1ら（計6人（甲、酉、辛、未、卯、子）、直接の買主）とX2ら（計6人（巳、寅、丑、丙、丁、壬）、間接の買主）の前主は1992年、1993年にそれぞれY1（売主、建設会社）から分譲マンション（地下1階、地上5階のコンクリート造の店舗兼住宅マンション。以下、本件建物）を購入した。本件建物は、Y1、Y2（請負人）とY3ら（設計及び監督者、計6人）によって、建てられたものである。1999年9月21日に、台湾中部において、マグニチュード7.3の地震（以下、921大地震）が発生した。この地震によって、当初に建築された本件建物にいくつかの欠陥が発見された。それらの欠陥によって、本件建物の低層部のコンクリートが剥落し、鉄筋が毀損され露出し、建物の壁が数箇所に亀裂し落下した状況があった。地震後、役所及び鑑定機関は本件建物を「危険な建築」として認定し、建替えが必要であるとした。そこで、X1らとX2らは本件建物に瑕疵が存在すると主張し、Y1に対して民法354条、359条、365条の規定に基づき、本件売買契約を解除し、同法259条の規定によって、代金返還を求めた。また、給付不能の規定に基づき、損害賠償を請求した。そして、Y3らが本件建物の設計の品質、工事の監督を果たさなかったため、本件建物に重大な瑕疵が発生した。それは建築士法、建築管理に関する法律に反するため、Y3らに対して、184条の不法行為の規定に基づき、損害賠償を求めた。Y3らは、それぞれY1とY2の職員であり、Y1とY2に対して同法188条の規定により、Y3らと連帯して損害賠償責任を負うと主張した。

（二）二審（高等法院台中分院92年重上157号判決）が審理する途中で、X1らとX2らはY2とY3に対する控訴を撤回した。

二審は、Y1の瑕疵担保責任について、次のように瑕疵の存在を認めた。①Y1は、原設計図によらない変更を行い、あらたに構造の安全性を分析しなかった。1階の構造を高くし、図によらなかった。②規定により、柱の主要部分が鉄筋と接続するところを保留しないまま、上の階を建てた。

③柱と梁の主要構造のサイズが設計図より小さい。つまり、設計図の25×55cmであるが、本件建物の地下層がただ23.3×53.6cmであり、地上の1階から5階がただ22×55cmである。梁の設計が25×60cmであるが、実際に、1階が21.2×57.26cmであり、2階から5階が22×53.7cmである。④コンクリートを確実に練らなかったため、はちの巣の状態になった。また、帯筋の間隔が足りず、コンクリートの不確実な練りによって、数ヶ所が中空状態になった。⑤柱の鉄筋の帯筋は設計図に基づく135フックで施行しなかった。⑥地下室の一部の柱が給水箱と一緒に設置すると、短柱のせん断破壊が発生し、柱と給水箱の接合部のせん断応力が増加し、その接合部に帯筋を増やし、せん断破壊の発生を防ぐことが必要であるが、設計者は、帯筋の量を増やさなかった。⑦梁と柱のサイズが不足しているなどの瑕疵がある。また、コンクリートの強度は基準に合うため、瑕疵としない。Y1は本件瑕疵を修補した証拠を提出したが、本件瑕疵は修補されていなかったと判断した。

上記の瑕疵①について、Y1は販売する前に、請負人と打合わせし、梁と柱の配置が少しの調整を行った。したがって、Y1は8本の柱が設計図に従い、施工しなかったことを知るはずである。Y1は本件において8本の柱が設置されなかったことを知りながら、X1らとX2らに告げなかったため、365条の6ヶ月の時効制限を適用しない。したがって、X1らとX2らのこの部分に関する主張が認められることができる。

その他の瑕疵について、施工期間中に発生したもの、又は肉眼によって発見できないものであり、Y1は注文主であるため、当該部分の施工にかかわっていなかった。したがって、Y1はこれらの瑕疵を知ることができず、X1らとX2らに故意に瑕疵を告げなかったこともないため、6ヶ月の消滅時効を適用する。つまり、X1らとX2らのこの部分に関する瑕疵担保責任の請求権が時効完成のため消滅した。また、X1らとX2らは、2000年3月24日に検察官に本件建物に瑕疵があることを陳述したため、その時点から、瑕疵を知ったと認定することができる。X1らとX2らはやっと2001年10月24日に、原審に本件訴訟を提起し瑕疵担保責任を主張したため、6ヶ月の時効が完成していた。したがって、X1らとX2らのこの部分の請求について、代金減額又は契約解除の請求を認めることができない。

契約解除について、次のように判断した。民法359条によれば、「物に瑕疵がある場合に、価値の瑕疵、用途の瑕疵又は品質の瑕疵を問わず、買主が代金減額又は契約解除を請求することができる。しかし、物の瑕疵担保責任の絶対的効果は代金減額請求だけであり、解除権の発生は契約解除が著しく公平を損なう場合に限る」（最高法院85年上字904号判決参照）。「同法359条ただし書において契約解除によって著しく公平を損なうというのは、瑕疵によって買主が被った損害は解除によって売主に与えた損害と比較し、不均衡であると言う場合である」（最高法院73年台

上436号判決参照）。本件建物の価値が高額であり、X1らとX2らの前主は、長期間にわたって使用し、収益を得ていた。本件建物に上記の瑕疵があるとしても、構造の安全性に問題がないなどの事情に鑑み、X1らとX2らが本件建物に建替えの必要があると言う理由で、契約解除による代金返還及びほかの必要な支出の請求をすることは、著しく公平を損なうといわざるをえない。したがって、X1らとX2らの契約解除の請求を認めない。

債務不履行責任について、特定物の引渡しを給付内容とする場合に、「契約成立時」の現状によって引き渡せば、当該特定物が契約成立時に瑕疵があっても、債務の本旨に従う給付となり、不完全給付とならない。特定物に瑕疵が存在する場合に、物の瑕疵担保責任の問題である。両者は異なる。したがって、不完全給付責任が成立するには、瑕疵が契約成立後に発生することを要件とする。そして、瑕疵が契約成立時に既に存在している場合は、瑕疵担保責任の問題であり、不完全給付の問題とならない。それ故、本件建物の瑕疵が売買契約の成立前に存在する場合、Y1がその現状のまま本件建物を引渡せば、債務の本旨に従う給付を行ったため、不完全給付責任を負わない。X1らの中の2名（甲、酉）は、Y1と売買契約を締結したときに、本件建物が竣工した1992年12月以後である。すなわち、本件建物（特定物）が売買契約成立時に、上記の瑕疵が存在し、現状による引渡しであるため、債務の本旨に従う給付である。したがって、Yの不完全給付責任が成立しない。X2らの中の3人（丑、丙、丁）の前主は、Y1から本件建物を購入したのが本件建物の竣工後である。すなわち、Y1は、上記の瑕疵が存在する現状のまま引き渡したため、債務の本旨に従う給付を行った。したがって、Y1の不完全給付責任が成立しない。X1らの残りの4人（辛、未、卯、子）とX2らの残りの3人（巳、寅、壬）（以下、辛ら7人）は、Y1から本件建物を購入する（契約が成立する）時点が、本件建物の竣工の前であるため、Y1に対して、不完全給付責任に基づく損害賠償を請求することができる。

また、本件建物は、Y1の設計変更によって、上記の瑕疵が発生したため、Y1には帰責事由がある。したがって、辛ら7人は、民法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。しかし、本件の事実から見ると、両当事者は本件の事故（地震）が発生した後に、修繕の合意に至った。また、鑑定は、本件の「建築物に傾斜の状況がなく、許容できる安全範囲内であり、コンクリートの剥落及び亀裂はすべて修復可能である」とし、政府の「921震災受損建築物安全鑑定小組」により本件建物について修繕可能であるという鑑定結果を出した。したがって、法院は、辛ら7人が被った損害は修補の工事費用、修補期間中に生活上の必要な支出及び失った利益に限ると判断した。したがって、辛ら7人が主張した売買契約の代金、取引税、土地と建物の登記費用などの請求は相当でないとした。そして、辛ら7人は、本件建物の修繕期間中に必要な工事費用、生活上に必要な支出及び失った利益について、主張、立証がなく、予備的請求においても瑕疵担保

責任に基づく代金減額しか請求しなかったため、法院はこの部分について、斟酌しようがない。それ故、Xらの請求を退けた。これに対して、X1らとX2らは控訴した。

（三）その後、本件訴訟は、本件建物が修補されたが、X1らとX2らはさらに損害を被ったかについて、上告審（最高法院95年台上1174号）、差戻審（一）（高等法院台中分院95年建上更（一）38号）（本件建物がY1によって修補された。X1らとX2らは損害を被っていないため、原判決を棄却した）、上告審（最高法院97年台上2302号）（省略）を経た。なお、本件建物は、2007年6月25日に、管理組合の修補計画（以下、修補計画。Y1は一部の経費を提供）により、修補された。

（四）差戻審（二）（台湾高等法院台中分院97年建上更（二）字72号）は、次のように判断した。不完全給付責任の損害賠償請求権について、上記控訴審の判断と同じである。つまり、本件建物の竣工する前に、本件建物を購入した（契約が成立した）辛ら7人しか不完全給付責任の損害賠償を主張できないことである。そして、Y1の不法行為による損害賠償責任を認めたが、損害について、本件建物に存在する施工の瑕疵は既に修補されたため、X1らとX2らが被った損害は、修補する前の状況によって評価することはできない。したがって、X1らとX2らが主張する本件訴訟提起時（2001年10月）を基準とした鑑定報告（以下、2001年鑑定）を採用できない。つまり、当該鑑定報告が「修補計画」による修補後の状況を考慮しなかったからである。本件建物はY1が提供した2813万1784元によって、修補計画（工事総額9372万2616元）の修補工事が完成し、主要な構造部分が最新の法規の基準に従い補強された。X1らとX2らが指摘した瑕疵によって生じた損害は既に填補されたため、X1らとX2らは損害の存在を主張したがそれを認めることができないとした。

そして、法院は予備的請求の代金減額を認め、その算定について以下のように判断した。つまり、瑕疵により代金減額を請求するのは、売買契約締結時の価額の差に基づき、算定すべきである。しかし、契約締結時の瑕疵ある物の価値と瑕疵なき物の価値との差額を算出することが困難であるため、2001年鑑定は売買契約締結時にもっとも近いと認め、2001年鑑定の結論をとるべきである。本件建物が修補計画によって修繕され、上記の瑕疵も修補されたが、工事費用の9372万2616元の中、Yが2813万1784元を提供し、残りの6559万0832元は政府からの補助金である。そして、補助金の対象は、本件建物の管理組合であり、X1らとX2らではない。したがって、この部分は、Y1が修補したと認めがたい。Y1が出費した金額と補助金との比例は30：70であるため、2001年鑑定に記載する差額から3割を控除し、残りの7割はY1が修補しなかった差額とした。X1らとX2らが請求した瑕疵による代金減額はこの部分に限り、認めることができるとした。

B1－【34】 新北地方法院 97 年（2008 年）重訴字 547 号判決

本件は鉄筋強度の不足が瑕疵とされる事案である。法院は、買主が請求した瑕疵担保責任による代金減額請求を認めた。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、建物の空間がとらわれ、見た目も悪くするため、その部分の価値減損を代金の 15%により認めた。

B1－【35】 桃園虫による侵食事件

高等法院 102 年（2013 年）上易字 341 号判決、桃園地方法院 99 年（2010 年）訴字 1848 号判決

X（買主）は 2010 年 2 月 26 日に仲介を通じて、代金 688 万円で Y（売主）から、建物（以下、本件建物）、土地の持分と駐車場の一カ所（以下、本件不動産）を購入した。同年 4 月 16 日に引渡しを受けた。本件の契約書に、シロアリによる侵食の状況がないとの保証があった。しかし、その後、X がリフォームした際に、本件建物の木造内装（以下、本件内装）に虫による侵食があることが判明した。そこで、X は、Y に対して、瑕疵担保責任又は不完全給付に基づき、代金減額又は損害賠償を請求した。その内容は、建物の内装を取り壊す費用（158 万 6600 元）、虫除け薬剤の費用（2 万 9000 元）、完成したリフォームの費用（5 万 8950 元）である。

（一）一審（桃園地方法院 99 年訴字 1848 号）は、瑕疵について、本件不動産の仲介業者及び虫除け対策の見積書から見れば、「虫による侵食は、本件内装から発生したものであり、外的な要素ではない。そして、引渡し後、本件内装に虫による侵食のひどい状況が直ちに判明されたことから見れば、本件内装は、契約締結時に既に虫による侵食の状況が発生したと判断できる」。本件不動産の価格は、本件内装を含む価格であり、本件内装が虫による侵食の瑕疵があるため、X は、Y に対して 359 条に基づき、代金減額を請求できるとした。

代金減額の算定について、次のように判断した。つまり、「内装は、建物の利用を向上させるため施したものである。建物の構造を壊さずに、取り除くことができる。したがって、本件のような、内装が虫の侵食により通常の用途を滅失した場合に、本件不動産の全体的な価値から見れば、内装をしなかった本来の価値に回復すべきである。したがって、X が請求できる代金減額は、X と Y が約定した内装の価格である。両当事者は契約締結時に本件内装の価格について特別に約定しなかったが... 本件内装の価格は 34 万 4000 元（契約の代金に基づき、内装がない本件不動産の価値減少率（5%）による）を算出する」ことができる。

X の主張のうち、本件内装の取壊し費用及び将来の取引価値の減損（158 万 6600 元）を含むが、「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であり、買主にとって瑕疵がない物の状態の価値を考慮すべきである。買主が後日に目的物を転売して得られる利益とは関係

がない。X が請求した本件建物の取引価値の損失は瑕疵担保制度の範囲を超えたため、採用できない」。

虫除け薬剤の費用(2万9000元)について、「Xは既に本件内装の価値減損の代金減額を請求し、本件不動産に内装がない価値までに減価されたため、不動産に内装があるという前提により、支出した費用を請求することができない。また、本件内装の侵食は木製の瑕疵により発生したため、Xは本件内装を取り壊した後、また虫除けの工事をすることを認めがたい。Xのこの部分の請求は、認めない」とした。

完成したリフォームの費用について、「Xが引渡し後に行ったリフォームは目的物の範囲外であり、その内容が本件内装の損傷された部分を修復するためである。しかし、本件内装が虫の侵食によりすべて取り除かれることとなったため、その部分もなくなる。これは、Yの不完全給付責任と因果関係がある。したがって、Xが請求した不完全給付(227条2項)による固有利益(拡大損害)の5万8950元の賠償を認めるべきである。

(二)二審(高等法院102年上易341号)は、瑕疵判断と代金減額の認定は一審と同じである。拡大損害については、次の理由により、否定した。つまり、「Xは完成した内装の部分も残さず、取り壊す事実を立証しなかった。本件内装が虫の侵食により全部取り壊すといっても、必ずしもXが完成した部分を残さず、取り壊すとは言えない。したがって、Xがこの部分の請求を認めることができない。」

B1-【36】 板橋シロアリ事件

高等法院98年(2009年)上易字1073号判決、新北地方法院97年(2008年)訴字742号判決

X(買主)は、2007年9月に、Y(売主)から、代金1608万元で建物と土地を購入した。Yが施した木造内装は、代金に含まれる。しかし、引渡し後、内装にシロアリによる侵食が発見された。Xは、虫除けの費用及び内装の修補費用の損害を被ったと主張し、Yに対して、民法359条に基づく代金減額又は同法227条、213条に基づく損害賠償を請求した。

一審(新北地方法院97年訴字742号)は、内装のシロアリによる侵食は、不動産の取引価値に影響をあたえるため、物の瑕疵を肯定した。したがって、Yは、瑕疵担保責任を負う。Xが請求した代金減額について、本件不動産は内装がないことにより、6.5%の価値が下落したため、その部分は、代金から控除すると判断した。そして、虫除けの費用は、仲介業者が支払ったため、Xは請求できないとした。これに対して、Yは控訴したが、二審は、一審の判断を支持し、Yの控訴を退けた。

B1－【37】 総塋建設排水不良事件

高等法院台中分院 103 年（2014 年）上字 369 号判決、台中地方法院 101 年（2012 年）重訴字 260 号判決

X ら（買主、計 10 人）は、それぞれ Y（売主、建設会社）から建物を購入した。しかし、引渡し後、雨による浸水が発生した。竣工の図面を確認したところ、Y の施工不良による排水不良であると判明した。そこで、未完成物件で購入した X らの一部は、不完全給付（民法 227 条）、227 条の 1 に基づき、完成物件で購入した X らの一部は、瑕疵担保責任（360 条）に基づき、損害賠償を請求した。X らが請求した損害は、修補費用（排水不良の改善）、排水溝の掃除費用、慰謝料である。

一審（台中地方法院 101 年重訴字 260 号）は、未完成物件で購入した買主に対して、Y の施工不良により瑕疵が発生し、その瑕疵が契約成立後に発生したため、Y の不完全給付責任が成立すると判断した。また、360 条により、売主が品質保証又は故意の瑕疵不告知の場合に、損害賠償責任を負う。その損害賠償責任は、不完全給付による損害賠償責任の規範評価と同一であるため、未完成物件で購入した買主の請求は、360 条のもとで、判断することができる。そして、Y は、本件建物の建設工事を監督、検収したため、施工不良の瑕疵を知っていたと推定できる。Y はそれを知ったのに、X らに告げなかったため、360 条の故意の瑕疵不告知にあたる（その結果、Y は 365 条の時効抗弁をしたが、適用しない）。したがって、Y は X らに対して損害賠償責任を負うとした。

X が請求した損害のうち、修補費用を認めたが、排水溝の掃除費用は、Y の施工不良により発生することの立証が足りないため、認めなかった。慰謝料の請求は、時効完成により消滅した（227 条の 1 による 197 条の準用）。Y は、控訴したが、二審は、一審の見解を維持した。

B1－【38】 春之樹水道事件

最高法院 101 年（2012 年）台上字 1898 号判決、台湾高等法院 100 年（2011 年）上字 112 号判決、台湾高雄地方法院 98 年（2009 年）重訴字 353 号判決

X ら（買主、計 37 人）は、2005 年から 2009 年の間で、それぞれ Y（売主、永信建設開発株式会社）から、分譲マンション（以下、本件建物）を購入した。しかし、入居後、熱水がオレンジ色、黄色となっており、2、3 分間流さないと、正常な色に戻らない。それは、お湯の配水管に鋳鉄製継手が使われ、錆が生じたからである。そこで、X らは Y に対して、上記の状況は瑕疵があると主張し、不完全給付の損害賠償責任を請求した。X が請求した損害は、継手の交換費用（修補費用）及び水質の問題による精神的な損害を受けた慰謝料である。

(一) 一審（高雄地方法院 98 年重訴 353 号判決）は、次のように述べ、X らが請求した修補費用の賠償を認めた。つまり、「物の瑕疵は物に存在する欠点をいう。通常取引観念、又は当事者の決定により、物が備えるべき価値、用途又は品質が備えない場合に、物の瑕疵があると言う。売主は、民法 354 条 1 項により、373 条に規定された危険が買主に移転した際に、価値の減少若しくは滅失、通常又は契約に予定した用途の減少若しくは滅失の瑕疵がないよう担保すべきである。売買の目的物は特定物である場合に、契約成立前に発生した瑕疵について、売主は、契約締結時に、故意又は過失により、買主に告げず、買主が瑕疵を知らないまま、目的物を買った場合に、売主が行った給付は債務の本旨に従わない。したがって、売主は不完全給付の債務不履行責任を負うべきである」。そこで、本件において「X は Y から本件建物を購入した。目的物は、建築の構造だけでなく、建物において使用する水道、電力の設備などの付属設備である。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用途及び品質を備え、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である。本件建物の熱水道には鉄製継手が使われ、錆により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」とした。さらに、「Y が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、材料が通常の用途及び耐用年数を備えるかどうかについて、注意することができる。Y は本件建物を建設したときに、熱水の配水管にステンレス鋼を使用することが一般的であるため、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は推奨されていた。しかし、Y は錆が出やすい鋳鉄の継手を使用した。それは過失である。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 X らに告知せずに、X ら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」。X が請求した継手の交換費用（修補費用）の賠償は認められたが、慰謝料の賠償は認められなかった。これに対して、Y は控訴した。

(二) 二審（台湾高等法院 100 年上字 112 号判決）は、当事者間の約定を注目した。本件において、次の事実が確認されている。つまり、本件の不動産契約には 1 年の保証期間があり、X らのうち 8 人が保証期間中に Y に対して、上記の瑕疵を通知したこと、また、X らのうち 5 人が未完成物件で購入し、契約において、熱水の配水管に鋳鉄の継手を使うと約束したこと、そして、残りの 32 人が完成物件で購入し、契約において完成物件の現状により引き渡すと約束したことである。Y の責任は、それらの事実から判断した。つまり、X らのうち 8 人が、保証期間の一年以内に、Y に上記の瑕疵を通知したため、Y に対して、継手の交換費用を請求できる。残りの 29 人は、鋳鉄の継手を使いことを約束したり、完成物件の現状のまま引き渡すことを約束したため、Y は、不完全給付責任を負わないとした。X らの一部は上告した。

（三）最高法院は、二審の判断を支持し、次のように述べた。すなわち、「不完全給付は、債務者が給付したが、給付の内容が債務の本旨に不適合であり、信義則と衡平に反する場合を指す。そして、給付は債務者が債務の履行の意思に基づきなされるべきである。したがって、給付の目的物は特定物である場合に、債務者は、契約成立時に両当事者が約束した現状によって引き渡すべきである。もし、その約束した現状によって引き渡せば、債務の本旨に従う給付をしたこととなり、不完全給付とはならない。本件において、契約上に鑄鉄の継手を使用する又は完成物件の現状によって引き渡すと約束し、Y も鑄鉄の継手を使用した建物を引き渡した。したがって、その性質によって、錆がある水が発生する現象であっても、不完全給付とはいいいがたい」。また、X らは一年の保証期間内に Y に対して瑕疵を通知しなかったため、X らの請求を認めなかった二審の判断は、適切であるとした。

B1－【39】 国富建設カーテンウォール事件

台湾高等法院台中分院 97 年（2008 年）建上更（二）字 72 号判決、最高法院 89 年（2000 年）台上字 1194 号判決

Y（売主、建設主）は 1988 年 11 月 2 日に建築した 3 階建ての建物（以下、本件建物）を訴外の Z に売った。そして、1993 年 5 月 28 日に、Z が X（買主）に売却した。その後、1996 年に台風が来た際に、金属のカーテンウォールが一部外れ、残りの部分もゆるくなった。X は前記の状況が瑕疵であり、Z が Y に対して、民法 360 条、184 条前段及び 227 条に基づく請求権があると主張した。そして、X は Z に対してそれらの請求権を行使することを促したが、Z は行使しなかった。したがって、X は Z を代位し、Y に対して、修補を請求した。しかし、Y はそれに応じなかったため、X は自分で修補した。そこで、X は、Y に対して、修補費用の賠償を請求した。

（一）二審（台湾高等法院 87 年上字 1070 号判決）は、次のように、X の請求を認容した。つまり、まず、X が主張した瑕疵のある壁がカーテンウォールであるかどうかについて争われた（カーテンウォールの施工については、建築法規に従うべきである）が、法院はカーテンウォールであると判断した。そして、Y が施工したこのカーテンウォールは、施工不良であるため、本件瑕疵は台風によるものではないとした。そして、商品を製造する大企業は、商品には安全性があり、衛生上の危険がないことを保証することは一般的である。これは、商品の製造者が社会に対して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対して売買契約に約束した瑕疵担保責任のほか、「安全又は衛生上の危険がない」品質の保証責任を負うとした。

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。Z が X に引渡した本件建物に瑕疵があるため、X は Z 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。しかし、Xは瑕疵を発見した後、ZとYに対して追完を求めたが、二人ともそれに応じなかったため、自分で修補をした。したがって、XはYに対して、360条に基づき、修補費用を請求することができるとした。これに対して、Yは上告した。

(二) 最高法院は、瑕疵がある本件建物の壁はカーテンウォールであるかどうかに関する二審の判断が不十分であるため、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。しかし、高等法院は、Xの代位権を認めず、XのYに対する請求を否定した。

B1-【40】 中壢国際事件

高等法院 90 年（2001 年）上更（一）字 219 号判決、最高法院 90 年（2001 年）台上字 1379 号判決、高等法院 87 年（1998 年）上字 1222 号判決

X（買主）は、1992 年 8 月 29 日に Y（売主）から、建物の 9 階（3 戸）と土地を購入し、1995 年 4 月 7 日に引渡しを受けた。その後、X は、いくつかの瑕疵（10 階の防水施工の不足、エアコン設置口の不足（1 つしかない）、ドアなどの建材違い等）を発見したと主張した。それらの瑕疵により、本件建物は居住の用を損なうため、Y に対して、民法 360 条又は 227 条に基づき、瑕疵の修補費用及び修補期間中に賃貸できないことによる家賃収益を請求した。

(一) 二審（高等法院 87 年上字 1222 号）は、前記の瑕疵の存在を認めたが、当該建物に入居者がいることから見れば、居住の用を損なうとは言えないと判断した。それ故、X が請求した家賃収入を認めることができないとした。そして、Y は、10 階の防水性に対して保証していると断定するが、Y は既に、10 階の防水加工を施した（1999 年 9 月に完成）ため、X が請求した修補費用を認めないとした。そのほかの瑕疵に対して、Y は保証していなかったため、Y の責任を否定した。

(二) 最高法院（最高法院 90 年台上字 1379 号）は、二審は 360 条を判断したが、X が主張した 227 条を斟酌しなかったため、不当であるとし、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。

(三) 差戻審（高等法院 90 年上更（一）字 219 号）は、本件建物の 10 階の防水性の不足により、本件建物に水漏れが発生したため、建物の使用に影響を与えたと判断した。Y は、補強工事を行ったが、X が修補完成までに得られなかった家賃収入の賠償を請求できるとした。そして、鑑定によれば、エアコンの設置口の不足、ドアなどの建材違いが、実際に存在していたことが明らかである。したがって、Y は、契約内容に従わない給付をしたため、X に対して修補費用の賠償をすべきであると判断した。

高等法院 102 年（2013 年）重上字 691 号判決、台北地方法院 99 年（2010 年）建字 305 号判決

X（買主）は、2009 年 5 月 8 日に、Y（売主）が建設した建物と土地の持分を購入した。しかし、その後、内装を施した際に、いくつかの欠陥（鉄筋保護層の厚さの不足、鉄筋露出、防水施工の不良、駐車スペースの設計不良など）を発見した。そこで、X は、それらの欠陥により、入居できないことによる損害（家賃の損害）、駐車スペースの賃貸料金、駐車スペースの価値減損の損害を被ったと主張し、Y に対して、民法 184 条 2 項、227 条 1 項、226 条 1 項、359 条、191 条の第 1 項、消費者保護法 7 条、51 条に基づき、損害賠償及び代金減額を求めた。

（一）一審（台北地方法院 99 年建字 305 号）は、X が主張した欠陥について、ほぼすべてが瑕疵にあたると判断した。そして、それらの瑕疵は、Y の施工により生じたため、Y に帰責性がある。本件不動産売買は、未完成物件売買であるため、瑕疵が契約成立後に発生したと推認できる。したがって、Y の不完全給付責任が成立する（最高法院 77 年 7 次会議決議を参照）と判断した。

X が請求した損害について、本件の瑕疵は、構造安全に影響を与えず、修補により本来有すべき状態に回復できるため、瑕疵に対する修補費用を認めた。しかし、家賃の損害について、本件瑕疵は、建物の使用に対して不便をもたらすが、居住の用が損なわれるほどではない。したがって、家賃の損害を認めない。また、駐車スペースの使用不能又は賃貸料金について立証がないため、その部分の賠償を認めないとした。これに対して、X は控訴した。

（二）二審（高等法院 102 年重上 691 号）は、Y の不完全給付責任（227 条）及び不法行為責任（184 条）を認めた。X が請求した損害について、Y は訴訟中に X が購入した駐車スペースの一つを撤去し、設計不良を改善したが、設計不良の改善までに、X が駐車スペースの利用不能により、賃貸料金の損害が生じた。そして、撤去された駐車スペースの価値がなくなるため、それも賠償すべきである。したがって、X は、227 条 1 項、226 条 1 項に基づき、その部分の賠償を請求できる。

修補費用について、本件において修補できる瑕疵は修補により、原状を回復できるため、Y は、給付不能（226 条 1 項）の責任を負わない。したがって、X は、不完全給付（227 条 1 項、226 条 1 項）に基づき、Y に対して、修補費用の賠償を請求できない。しかし、Y は、不法行為の責任も負うため、X は、それに基づき、修補費用の賠償を請求できる。

X の代金減額請求について、代金減額は、不完全給付による損害賠償の一種である（最高法院 99 年台上字 1972 号、89 年台上字 30 号を参照）とし、本件は、X が上記の損害賠償を受けることにより、瑕疵のない状態に回復したため、代金減額の判断は必要でないとした。

B1－【42】 雨梵畫廊水漏れ事件

台中高等法院 102 年（2013 年）上易字 580 号判決、台中地方法院 101 年（2012 年）訴字 1351 号判決

（省略）

2、 建物の塩素含量が国家標準⁶の基準値を超過する瑕疵

B2－【1】 台北商銀海砂屋事件

最高法院 92 年（2003 年）台上字 1579 号裁定、高等法院 91 年（2002 年）重上字 388 号判決、士林地方法院 91 年（2002 年）重訴字 60 号判決

X（買主）は 1990 年 2 月 6 日に Y（売主）から土地と建物 A の 1 階と 2 階、建物 B の 2 階（以下、本件建物）を購入した。本件建物は 1985 年に完成した物である。2001 年の初め頃、X は、天井と梁に亀裂が発生し、鉄筋の露出と侵食が発生することに気づき、調査の結果、本件建物の塩素含量が国家標準より高いことが判明した。そこで、X は Y に対して、227 条 2 項、360 条、184 条 1 項前段と 2 項に基づき、損害賠償を請求した。

一審（士林地方法院 91 年重訴字 60 号）と二審（高等法院 91 年重上字 388 号）は、X の不完全給付と瑕疵担保責任との主張に対して、同じ見解をとり、X の請求を退けた。「不完全給付について、特定物売買において、当事者が売買契約成立時の特定物の状況により、当該特定物を買主にわたし、所有権を取得させる目的とするため、売主は、売買契約成立時の特定物の状況により、当該特定物を買主に引渡し、所有権を取得させれば、債務不履行の問題にならない。当該特定物が備えるべき品質、用途は当事者が約定したものと違って、他の法律（例えば、瑕疵担保責任）により、問題を解決すべきである」。売主は、本件建物を、契約成立時の状況により、引き渡したため、不完全給付の債務不履行責任を負わない。227 条 2 項について、本件建物の売買は、建物の材料である砂、石、コンクリート、鉄筋などを含むため、本件建物の瑕疵により、X が損害を受けたが、売買目的物の範囲であり、目的物以外の損害ではない。したがって、加害給付の問題にならない。しかも、同法 227 条 2 項は 1990 年 5 月 5 日に効力が生じており、本件売買の成立後

⁶ 標準法 2 条、3 条 5 号によると、国家標準とは經濟部標準檢驗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、1994 年 7 月 22 日にでき、1998 年 6 月 25 日に一度改正したものである。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。

である。したがって、XはYに対して、不完全給付責任に基づき、請求することができない。

また、360条の保証責任について、本件売買の契約書に、塩素含量が国家標準に適合すること、海砂を使わないこと又は本件建物に亀裂、傾斜、水漏れがない品質に関する保証の記載がないため、Yが本件建物の品質に対して保証する義務があると言えない。したがって、XはYに対して、360条に基づき責任を求めることができない。（著者：Xは、瑕疵担保責任の短期時効を避け、15年の時効に適用しようとしたために、360条を主張した）

B2-【2】 桃園県海砂屋事件

台湾高等法院 101 年（2012）上易字 848 号判決、桃園地方法院 99 年（2010 年）訴字 1587 号判決

X（買主）は 2007 年 5 月 31 日に、Y（売主、自然人）から 730 万元で建物（以下、本件建物）と土地を購入した。契約書に添付した現状説明書に放射線の検測のレポートがないと記載されており、署名欄の下には、「本件建物に海砂屋又は放射屋（放射線物質を含む建物）の疑いがある場合に、契約後の 2 回目の弁済期（又は 1 ヶ月）までに、買主（X）が自ら検測すべきであり、その期間に、売主が買主の出入りを拒むことができない」などが記載されている。その後、X は 2010 年 6 月 2 日に、本件建物と土地を Z に転売した。しかし、2010 年 7 月 28 日に、本件建物が海砂屋であることが判明した。それ故、X は Z に対して、契約代金を減額した（77 万 5000 元）。そこで、X は Y に対して、359 条に基づき、取引価値の減少である 77 万 5000 元を代金減額とし、360 条に基づき、内装工事費用（31 万 5748 元）及び海砂屋の検測費用（6000 元）の損害賠償を請求した。

（一）一審（桃園地方法院 99 年訴字 1587 号）は、X が主張した瑕疵について、「本件建物には、国の基準を超過する塩素含量により鉄筋の侵食又はコンクリートの亀裂、剥落が発生した。通常取引観念を照らせば、高塩素含量により、建物は構造安全性が損なわれるため、通常用途の減少の瑕疵がある」と判断した。したがって、X は Y に対して代金減額を請求できる。鑑定は海砂屋である本件建物の価値は 11% 減少すると判断したが、一審は、代金減額は損害賠償の一種である（最高法院 89 年台上 30 号判決を参照）としつつ、契約後に検測しなかった X に対して、過失があると判断し、過失相殺の 217 条の適用により、代金減額率を 6% とした。内装工事費用及び海砂屋の検測費用は、本件建物が海砂屋であるかどうかと関係がないため、賠償を認めなかった。Y はそれに対して、控訴した。

（二）二審（台湾高等法院 101 年上易 848 号判決）は、次のように、Y の瑕疵担保責任及び不完全給付責任を否定した。すなわち、①本件契約書に添付した現状説明書に、上記の建物の検測に関する文言が記載されており、X は契約後に、検測する義務がある。X はそれをしなかったため、

過失がある。民法 355 条 2 項と最高法院 49 年台上 2544 号の判旨により、Y は瑕疵担保責任を負わない。②Y は本件建物について海砂屋でないことを保証することなく、故意に瑕疵を告げなかったこともないため、損害賠償責任を負わない。また、X は検測する義務があるため、検測費用を自ら負担すべきである。さらに、目的物が特定物の場合に、売主は契約成立時の現状により引き渡すべきである。当該特定物に契約成立時に瑕疵が存在しても、売主は現状により引き渡せば、債務の本旨に従う給付であり、不完全給付とならない。特定物に瑕疵存が在する場合は、瑕疵担保責任の問題である（孫森焱、債編総論 579 頁を参照）。本件現状説明書において「水漏れ」の項目に「現状のまま」の文言があり、Y は、契約成立時の現状により、X に引き渡したため、債務の履行が完了した。したがって、X は Y に対して、損害賠償を請求することができない。内装工事の費用は、X の個人の好みにより支出したものであり、Z も X の内装を取り壊して、新たに内装した。したがって、X が主張した内装工事の費用は Y と無関係である。以上の説明により、X の請求を全部否定した。

B2-【3】信義房屋海砂屋事件 1

高等法院 98 年（2009 年）上易字 927 号判決、台北地方法院 97 年（2008 年）訴字 4465 号判決

X は 2007 年 9 月 17 日に、仲介業者を通して、1258 万円で Y から土地の持分（以下、本件土地）と建物の 5 階（以下、本件建物。土地と合わせて、本件不動産）を購入した。X は 2008 年 1 月 3 日に引渡しを受けた後、内装工事を行った際に、鉄筋の露出、腐食、水漏れの状況を発見した。鑑定によると、本件建物は塩素含量が国家標準を超えることが判明した。そこで、X は Y に対して、民法 359 条に基づき、鑑定による 144 万 6000 元の価値減損分を請求した。

（一）一審（台北地方法院 97 年訴字 4465 号）は、本件契約書の 16 条 2 項 2 号に、X は契約締結後、塩素含量の検測を行い、その含量が国家標準を超えた場合に、契約を解除できると規定されているが、Y の瑕疵担保責任は免除又は軽減されていない。本件建物は塩素含量が超過する状況があったため、居住の安全性が損なわれ、価値減少の瑕疵があると言える。代金減額については、鑑定報告によれば、本件建物（筆者：本件不動産）（屋上の増築部分、駐車場を除き）を購入する取引価値は 1041 万 724 元であり、瑕疵による価値の減損分が 13.25%であるため、本件建物の価値減損分は 137 万 818 元である。したがって、X は上記の金額を代金減額として Y に対して請求できる。これに対して、Y は控訴した。

（二）二審（台湾高等法院 98 年上易 927 号判決）は、Y の瑕疵担保責任について、一審と同じ判断を行った。しかし、代金減額については、一審と異なる算定を行った。つまり、一審が採用した鑑定の対象は、建物だけであるため、X が減額されるべき代金は、土地と駐車スペースを除

く代金額に基づき算定すべきであるとした。したがって、本件代金において、本件建物の価値は 260 万 286 元（1258 万×20.67%）である。瑕疵により価値が 13.25%減損したため、X が請求できる代金減額は 34 万 4538 元（260 万 286 元×13.25%）である。

B2-【4】信義房屋海砂屋事件 2

高等法院 90 年（2001 年）上字 316 号判決、台北地方法院 88 年（1999 年）訴字 3476 号判決

X（買主）は、1999 年 1 月 14 日に、Z（仲介業者）を通して、1110 万元で、Y から土地と建物（以下、本件建物）を購入した。しかし、その後、鑑定により、本件建物は鉄筋コンクリートの塩素含量が国家標準を超えていることが判明した。そこで、X は Y に対して、瑕疵担保責任に基づき、代金減額を求めた。

（一）一審（台北地方法院 88 年訴字 3476 号判決）は、瑕疵について、「塩素含量の基準は、經濟部が公布した国家標準による。本件建物は Y が 1999 年 3 月 29 日に、X に引き渡したため、塩素含量が基準を超えているかは当時の規定である 0.3 kg/m² による。…建物は鉄筋に塩素含量が高い場合、鉄筋の腐食、壁に化学変化が起きるため、耐用年数が短縮する。これは、社会生活上の経験である。したがって、本件建物は塩素含量が超過するため、用途減少の瑕疵がある」とした。そして、代金減額について、「土地と建物は、社会取引通念又は民法 66 条 1 項によると、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、品質又は用途の瑕疵であっても、土地と建物はそれぞれ独立させることができるため、当事者の代金減額を計算するときに、個別に計算すべきである」とした。

（二）二審において、Z は、一審の口頭弁論終結時前に、X に対して、既に賠償額を支払った。二審は、X の損害は填補されたため、X は代金減額を請求することができないとした。

B2-【5】台北県三重海砂屋事件

高等法院 96 年（2007 年）上易字 330 号判決、新北地方法院 94 年（2005 年）訴字 817 号判決

X（買主）は 2005 年 1 月 28 日に Y（売主）から土地の持分（以下、本件土地）及び建物の 4 階（屋上を含める）（以下、本件建物）を購入した。本件建物は、1980 年に建てられた物である。X は、本件土地と本件建物を購入後、内装工事を行う際に、本件建物（前梁と後梁）の鉄筋コンクリートの塩素含量が国家標準の 0.3kg/m³ を超えることが判明した。また、屋上の使用も下の階の住民に拒まれた。そこで、X は Y に対して、359 条に基づき、代金減額（修補費用、屋上を使用できない減価分）を請求した。

(一) 一審（新北地方法院 94 年訴字 817 号判決）は、瑕疵について、「鑑定報告によれば、本件建物の鉄筋コンクリートの含量が 2.37kg/m^3 であり、基準値より何倍も高い。コンクリートの耐震強度も建築技術規則よりはるかに下回っている。本件建物の安全性は疑わしい。また、台湾が地震の頻発する地域にあるため、耐震強度が明らかに不足する建物は、通常の用途及び価値が減少すると認めるべきである。したがって、Y が住む間に本件建物は地震によって倒壊しなかったが、瑕疵があると認定せざるをえない。」屋上の使用について、X 自身の原因により、ほかの住戸に使用を拒まれた。したがって、X は、この部分に対する代金減額を請求できない。

代金減額について、X が 220 万元で本件建物と本件土地を購入した。公示価格により土地と建物の価値をそれぞれに算出すると、本件建物は 41 万 4151 元である。鑑定報告によれば、本件建物が建て替える必要があると述べたため、X は建物の価値を代金減額に基づき、請求できる。X が請求した修補費用は、上記建物の価値を上回るもので、修補費用の請求を認めることができない。

(二) 二審（台湾高等法院 96 年上易 330 号判決）は、次の理由により、X の請求を否定した。①經濟部中央標準局は、1994 年 7 月からコンクリートの塩素含量について基準を設けたが、それ以前は、塩素の含量について規定していない。本件建物は、1980 年に建てられ、1982 年に一回目の登記を行った。本件契約は 2005 年 1 月 28 日に締結され、この 20 年間、2 回の大きな地震も経験した。本件契約において「定着物が現状による引渡し」という約定がされており、Y も現状により引き渡した。また、X は、引き渡し後、違法な改築を行ったため、罰金を課された。したがって、本件建物の建設時に、塩素含量に関する規制がなく、Y が現状により引き渡し、X が違法な改築をおこなったため、Y が引き渡した本件建物に物の瑕疵があるといえない。②本件契約の締結時に、本件土地と本件建物の公示価格は、200 万元近くにあり、所有権移転登記後も、X が 270 万元により本件不動産に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、本件建物のコンクリートの塩素含量が国家標準を超えたことにより、その価値又は契約に予定された用途は減少しない。したがって、X は瑕疵担保責任を主張することができない。

B2-【6】台北東森海砂屋事件

高等法院 102 年（2013 年）上字 517 号判決、台北地方法院 101 年（2012 年）訴字 2389 号判決

Y（売主）は 2010 年 7 月 7 日に Z（Y の前主）と売買契約を締結し、建物の 3 階（以下、本件建物）、土地の持分と駐車スペース（以下、合わせて本件不動産）を購入した。Y は、同日に X（買主）に本件不動産を 2172 万元で売却した。同年 8 月 9 日に引渡しを完了した。しかし、X が 2011 年 8 月に引っ越した際に、駐車スペースと部屋の壁にコンクリートの剥落を発見した。鑑定の結果により、本件建物が高塩素含量建物（海砂屋）と認定されており、X は、役所から使用停止、

建替えの必要があるとの通知を受けた。そこで、XはYに対して、民法359条、179条に基づき、500万円の代金減額を請求した。その中には、契約時に瑕疵があることにより本件建物の価値減少分、建替えの期間中（108年4月16日まで）の7年間に収益を得られない部分を含む。

（一）一審（台北地方法院101年訴字2389号判決）は、次の理由により、瑕疵を肯定した。①2009年に本件建物の住民は、本件建物が海砂屋であるか否かの話し合いがあったこと、鑑定によれば、本件建物の建替えが必要であると判断されたことなどからみれば、本件建物が遅くとも2009年12月に海砂屋になったと判断できる。したがって、YがXに引き渡した不動産は、一般の建物が有すべき構造の通常の用途を欠く。②YはZから本件建物を購入したときに、民間の検測機関から作成した鑑定書によれば、本件建物が海砂屋ではないと認定されたとしても、海砂屋が徐々に悪化していくものであるため、2009年12月に海砂屋になったという事実は覆されない。したがって、Yは瑕疵担保責任を負うべきである。

代金減額の請求について、①囑託の鑑定によれば、本件建物は建替えの必要がある海砂屋であり、本件不動産の残存価値は、土地の権利の価値だけである。すなわち、2010年8月9日時点では、土地権利の価格は2102万9000元である。それに政府の補助である20万円をプラスし、取壊費用17万余元及び建替え期間中の賃貸料114万余元を控除し、本件不動産が同日に海砂屋である場合の価格は1990万3000元と算出される。同日に、本件不動産が正常な不動産（海砂屋でない）として有する価値は、2176万4000元である。したがって、本件不動産の減価分は186万1000元である。②Xが請求した建替え期間中に収益を得られなかった部分は、本件建物の建替え（その行為）により発生した費用ではないため、海砂屋であるものとそうでないものの価値を比較するときに考慮する要素ではない。つまり、それは、Xが本件建物の購入により、被った他の履行利益である。したがって、359条の代金減額を算定する際にその要素を考慮すべきではない。Xは①の部分しか請求できない。これに対して、Yは控訴した。

（二）二審（高等法院102年上字517号判決）は、Yの瑕疵担保責任について、「物の瑕疵担保責任は、法定の無過失責任であり、売主に過失があるかどうかを問わず、買主に対して責任を負う。…Yが負うべき物の瑕疵担保責任は無過失責任であるため、Xに売却したときに、Yが本件建物が海砂屋を知っていたか否かと関係がない。YがZから購入したときに、瑕疵を知ったか否かも関係がない」と述べ、YはXに対して瑕疵担保責任を負うべきであるとした。

代金減額について、「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がある物の価値と瑕疵がない物の価値の差額であり、後者は被った損害及び失った利益の賠償請求である。したがって、政府の補助金20万円、取壊費用17万円、

建替え期間中の賃貸料 114 万余元は履行利益の問題であるため、本件建物に瑕疵があるときに有すべき価値の判断と関係がない。X がこの部分を代金減額の一部としたことは不当である」と判断し、代金減額を調整した。

B2-【7】龍騰建設海砂屋事件

台湾高等法院 93 年（2004 年）重上更（二）字 79 号、最高法院 93 年（2004 年）台上字 1041 号判決、台湾高等法院 92 年（2003 年）重上更（一）字 58 号判決、最高法院 91 年（2002 年）台上字 2617 号判決、台湾高等法院 86 年（1997 年）重上字 492 号判決

X1、X2、X3（買主）は 1989 年に Y1（注文主（売主）、龍騰建設会社の代理人）、Y2（建築士）と Y3 ら（ほかの合建契約者計 5 人）からそれぞれ建物（以下、本件建物）の 12 号 1 階、28 号 1 階と 2 階、30 号 1 階を購入した。本件建物は、Y1、Y2 のほか 33 人が合建契約⁷によって建てられたものである。しかし、1994 年に、X らは壁の亀裂、コンクリートの剥落、建物鉄筋がひどい腐食現象を発見した。したがって、台北結構工程工業技師公会に頼み、鑑定を行った。その結果、本件建物は、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（鑑定により、 $178.5\text{kg}/\text{cm}^2$ 以下であると判断。建築規則は $210\text{kg}/\text{cm}^2$ を要求）ことが判明した。そこで、X らは Y1 に対して、債務不履行責任を追及し、一方、Y2 に対して、不法行為を追及し、ほかの合建契約者に対しては、共同不法行為と債務不履行責任を追及した。損害として、本件建物にコンクリートの剥落、鉄筋露出などの積極的損害の他に、「取引価値減損」（本件瑕疵が全面的に修補することが不能であり、損害は今後も進行する）の消極的損害も請求した。一審は、X らの請求を認めなかったため、X らは控訴した。

（一）二審（台湾高等法院 86 年重上 492 号）は、①Y1 に対する債務不履行責任（瑕疵担保責任）について、本件の建物は建築技術規則に規定される強度を不足しており、鑑定によれば、塩素が基準を超える場合、コンクリートに影響を与え、耐震強度が低減する。したがって、本件建物の価値が減少し、通常の用途若しくは契約時に予定した用途が減少する瑕疵があると判断できる。したがって、Y1 は X らに対して、債務不履行責任を負うとした。②損害は、鑑定により、本件建物の構造（強度）は修補される可能性があるため、修補費用により算定する。そのうち、構造の補強費用は X ら 3 人はそれぞれ、14 万余元、19 万余元、46 万余元（1 平方メートルあたりの修補費用による計算）である。つまり、213 条 1 項と 3 項によると、損害賠償責任を負う者は、損害発生前の原状を回復すべきであるが、債権者が原状回復の代わりに必要な費用を請求できる。

⁷ 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。黄立等『民法債編各論（一）』（元照出版、2004 年 10 月）589 頁 - 590 頁を参照。

したがって、上記の修補に必要な費用を請求できる。また、この費用は通常の用途を回復するための費用であり、減価償却を控除する必要がない。さらに、「建築の価値減損」（鑑定による⁸）は損害賠償の範囲に入る。Xらが請求できる損害はそれぞれ、32 万余元、104 万余元、41 万余元である。

また、X2 は、本件訴訟中に、購入した本件建物を転売し、その転売価額が本件瑕疵によって減少したため、「取引上の価値減損」を請求した。しかし、その「取引上の価値減損」は建物の位置、市場の景気、買手の需要度等によって異なっている。したがって、Xらが転売により生じた「取引上の価値減損」（消極的損害）の賠償請求は不当であるとした。

（二）最高法院（最高法院 91 年台上 2617 号判決）は、原判決を次のように破棄し、事件を原審に差し戻した。つまり、原審は、Y1 が引き渡した物は価値の減少若しくは通常用途又は契約に予定した用途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が生じうるが、原審は、Y1 が本件の品質を保証しているか否かを判断せず、大まかに 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。

損害について、216 条 1 項と 2 項によると、損害賠償は債権者が被った損害と失った利益を填補するのが原則である。そして、通常の状態又は定めた計画、設備又はほかの特別の事情により、予見できる損失は失った利益である。したがって、「取引上の価値減損」も請求できないわけではない。原審は、瑕疵の程度、修補後にまた目的物の市場価額に対する影響があるか否かを判断せず、Xらが請求した「取引上の価値減損」を認めないとしたのは不当である。

（三）差戻審（一）（台湾高等法院 92 年重上更（一）58 号）は①に対して、次のような事実によって、Y1 が本件建物について、品質の保証をしたと判断した。つまり、本件 Y1 が本件建物を売った後、龍騰建設会社の代理人として、Y3 らのうち 4 人（以下、Y3 の 4 人）と契約を締結し本件合建契約の権利を譲り受けた。Y3 らの間での合建契約は、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」という説明の文言がある。その後、Y1 は龍騰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ら本件建物を引き渡したため、Y1 が売った本件建物に対して保証があるという事情があるとした。これに対して、Y1 は上告した。

（四）最高法院（最高法院 93 年台上 1041 号）は、①Xらは売買契約をもって本件建物に国家標準を超える塩素を含むコンクリートを使用し、コンクリートの耐震強度の不足によって、本件建物は価値の減損及び通常又は契約に予定された用途の減少の瑕疵が発生した。それ故、Xらが瑕疵担保責任と不完全給付（最高法院 77 年度第 7 次民事庭會議決議に基づく）の責任を負うと主

⁸ 鑑定により、本件建物の「取引上の価値減損」は計算できないが、「建築の価値減損」は算定できるからである。

張したが、保証した品質を欠いているという主張ではない。②損害賠償の範囲について、Y2(Y1?)は次のように反論した。つまり、本件建物が完成した1988年から、これまでの十何年間で、大規模の地震や台風などもあり、台湾省土木技師工会、建築技術学会の鑑定レポートにより、本件建物が規定に合うのであれば、使用上には問題がなく、よく手入れをすれば、一般鉄筋コンクリートの使用年数である60年は持つ。また、本件建物を修補できるため、修補後に「構造設計のコンクリート強度」を満たす。したがって、Xらが請求した損害填補の費用(筆者:修補費用)と「建築の減損価値」とは同じ損害項目であろう。最高法院は、この反論は理由がないというわけではないとしこれはXらが請求できる損害賠償の範囲にもかかわっているため、さらに審査する必要があるとした。したがって、原判決を破棄し、本件を原審に差し戻した。

(五) 差戻審(二)(台湾高等法院93年重上更(二)79号)は、①まず、請求権の時効について、瑕疵担保責任の請求権は、不完全給付によって生じる損害賠償請求権と異なる訴訟物であるため、Xらが瑕疵担保責任及び不完全給付に基づき、Y1に対して損害賠償を請求するのは請求権の競合であり、それぞれ時効の規定がある。不完全給付の損害賠償請求権は一般の時効規定である民法125条の15年を適用したため、時効が完成しない。したがって、Xらが不完全給付に基づき、Y1に対して、損害賠償を請求するのは適切である。②本件建物はまた、修補できる。「構造の補強費用」はXら3人それぞれ、14万余元、19万余元、46万余元(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費用である。このような修補は本件建物の通常の用途を回復し、その耐用度を維持するための費用であるため、控除の問題にならない。また、鑑定によって、建物の取引上の価値減損を判断できず、建築の価値減損しか判断することができないため、それによって損害額を算定する。③Y1が抗弁した重複賠償の問題については、次の理由をもって否定した。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、瑕疵なき建物に対する「手入れ」の費用とはるかに異なっている。したがって、Y1が台風や地震に強い建物を引き渡したという抗弁は認容できない。また、本件瑕疵は、使われたコンクリートに高塩素を含む海砂が入っているためであり、瑕疵が建物の全体に含まれている。Y1の、修補しさえすれば「構造設計のコンクリート強度」と変わらないという抗弁は認容できない。一部の修補によっても、本件建物の減損した価値を回復できない。それ故、Xらが修補費用以上に請求した「建築の減損価値」を認める。

B2-【8】楊新一海砂屋事件

最高法院 99 年（2010 年）台上 1275 号判決、台湾高等法院 98 年（2009 年）上字 583 号判決、最高法院 99 年（2010 年）台上 1257 号判決、台北地方法院 98 年（2009 年）訴字 1064 号判決

X（買主）は 2006 年 4 月に、Y2（仲介業者）の仲介によって、Y1（売主）から、訴外の楊新一の名義で登記された建物（以下、本件建物）及びその土地を購入した。契約代金は 1010 万元である。X は支払後、2006 年 5 月 9 日に建物の所有権移転登記を済ませた。その後、X は本件建物を賃貸したが、賃借人は改めて改装工事を行ったときに、天井に所々鉄筋の露出、コンクリートの剥落の状況を発見した。塩素含量の検測を実施した結果、本件建物の塩素含量は契約に約定した基準値の十数倍であった。そこで、X は Y1 に対して、民法 359 条に基づき、代金減額を求めた。その内容は修補費用 81 万 8000 元、2006 年 4 月に取引価値の減損分 429 万 5384 元、合計 511 万 3384 元である。（Y2 は連帯責任を求められたが、省略する）。

（一）一審（台北地方法院 96 年訴字 5460 号判決）は、瑕疵について次のように判断した。「物の瑕疵とは、物に欠陥があるということである。通常取引観念、又は当事者の約定により、物があるべき価値、用途若しくは品質を備えない場合に、瑕疵がある。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は売買の両当事者にとって重要であるとされる場合に、建物が安全で居住可能な構造を備えなければ、建物の用途が損なわれ（用途の瑕疵）、瑕疵があると判断すべきである。したがって、建物のコンクリートに塩素含量が高く、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用途が減少したこととなり、瑕疵があると認めるべきである」。本件において、2 回の鑑定による結果、塩素の含量がいずれも国家標準を 20 倍余り超えた。いわゆる「海砂屋」である。したがって、本件建物に瑕疵がある。

そして、X が請求した代金減額について、「本件建物は塩素含量が高いことにより、一部の鉄筋が錆びている。ただし、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。また、売主は物が価値の喪失、減少の瑕疵がないよう担保すべきである。周知のとおり、建物の塩素含量が国家標準を超える場合に、取引の価格は当該瑕疵がない場合より、低下し、売りにくくなる。本件建物は塩素含量が多いという瑕疵があるため、鉄筋の侵食などによる構造の安全性を損なう。補強によらなければ、通常の用途（筆者：用途減少の瑕疵）に戻れない。そして、補強後でも、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。この部分も、売主が担保すべきである。2006 年 4 月における本件建物の合理的な市場価格は 1087 万 1040 元である。しかし、塩素含量が標準を超えた瑕疵により、鑑定評価の結果により、2006 年 4 月の本件建物の価値は 657 万 5656 元に下がった。その減損分が 429 万 5384 元である。」

本件において、建物と土地と一緒に購入し、代金減額を算定する場合に、瑕疵が生じない土地の価値を計算から除外できるか否かについては、以下のような見解を示した。。つまり、「本件建物は海砂屋である。市場の価格が影響されたのは、建物の構造の安全性である物理的な要素のほかに、建物を購入した消費者の心理的な要素を含む。本件建物が物理上修繕され、構造を補強されたとしても、消費者は、また心理的な要素により、当該不動産を購入する意欲が低減する。これは、本件不動産に対する影響が、建物だけではなく、必然的に建物が建てられた土地にも及ぶことを示している」。「建物の使用と土地の使用は不可分である。使用年数の長い集合住宅の場合、所有者の人数も多く、建替えるのは容易ではない。つまり、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を受ける…」。したがって、Xが主張した修補費用の81万8000元と取引価値の減損分である429万5384元（合計511万3384元）の代金減額を認めた。

（二）二審（台湾高等法院98年上字583号判決）は、まず、Y1の瑕疵担保責任について次のように判断した。契約条項の解釈により、Xは登記手続の前に塩素の検測ができるが、検測しなかった。それは重大な過失である。

また、Y1は塩含量が約定した標準を超えないと保証していなかったため、民法355条2項及び判例の見解によれば、Yが担保責任を負わないとした。そして、本件契約において、9条5項1款3点に契約解除の約定があり、契約解除が代金減額より優先される。

また、一審が判断したXの代金減額は、契約代金の2分の1を超え、契約代金との割合と釣り合わない。さらに、Xは現在、本件建物を賃借して、月に4から5万円の賃料収入がある。それを鑑み、Xが契約を解除せずに、契約代金の半分以上の代金減額を請求したのは、権利の濫用であり、Xの請求を認めるべきではないとした。

（三）最高法院（最高法院99年台上1257号判決）は、Xは359条のほか、民法184条の不法行為と179条の不当利得をも主張するが、原審がそれらの主張について、斟酌しなかったため、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。差戻審において、XとY1は170万元で和解した。

（四）一方、同じ事件で、本件のYがZ（Yの前手）を相手とし、提訴したものがある。それは、台北地方法院98年訴字1064号判決である。地方法院は、Yに対して、170万元の和解金をそのまま代金減額として認めた。つまり、法院は、上記の裁判で認定された瑕疵の判断を引用し、瑕疵があると認め、民法359条に基づき、Yは代金減額の請求ができると判断した。そこで、YはZを控訴した。

（五）高等法院（台湾高等法院100年上字534号判決）は、次の理由により、一審が判断した

170 万円の代金減額のうち、一部しか認めなかった。まず、X が Y に対する裁判において、使われた鑑定の資料に基づき算定されたものを使うことができない。そして、「Y は本件において、民法 359 条の規定により、損害賠償ではなく、代金減額を請求した。代金減額の斟酌は本件建物の通常の用途を持つ状態と上記瑕疵が存在する状態を比較し、その差額を代金減額の算定基準とする。本院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、不完全給付の損害賠償の一種である（民法 360 条、最高法院 89 年台上 30 号判決）と斟酌し、Z は建物を販売したときに、通常の用途、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…本件建物が修復されたならば、悪化し続ける状況を防ぐ（証人による）ため、本件建物を通常の用途、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…本件建物に塩素含量が上記の国家標準を超えたが、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主観的な要素である市場の変動により影響されることを避けるため、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。

B2－【9】 新北海砂屋事件

高等法院 94 年（2005 年）重上更（一）字 9 号判決、最高法院 93 年（2004 年）台上字 2537 号判決、高等法院 91 年（2002 年）重上字 362 号判決、新北地方法院 90 年（2001 年）訴字 896 号

X（買主）は 1997 年 3 月 31 日に Y（売主）から、代金 518 万円で中古の家屋（以下、本件建物）と土地を購入した。X は 1997 年 4 月に本件建物を引渡しを受け、そこへ引っ越した。しかし、数か月後、新しい天井からよく小石が落ちているような音が出てきた。そして、コンクリートの塊が落下し続けることによって、天井が下がっており、2000 年にひどくなったため、X は検査して、天井を取り壊した。その際に、多くのコンクリート塊が落下し、鉄筋が侵食されている状況が明らかになった。鑑定の結果によって、本件建物は「海砂屋」であり、建替えが必要と判断された。そこで、X は Y に対して、民法 359 条、360 条あるいは 227 条、256 条に基づき、契約を解除し、代金の返還を求めた。さらに、修繕費用の 92 万 6311 元も請求した。予備的請求として、360 条に基づき、代金減額の 92 万 6311 元を請求した。

（一）一審（新北地方法院 90 年訴字 896 号）は、瑕疵について、鑑定の結果によると、本件建物のコンクリート耐圧強度は建築技術規則の建築構造編 352 条 2 款に規定された耐圧強度の基準より低く、同規則構造編第 6 章コンクリート構造の第 4 節の耐震設計特別規定 408 条に規定されたコンクリートの圧力強度と比べると、耐震強度が足りないおそれがある。また、コンクリートの塩素含量を測定した結果、本件建物が 0.42kg/m³ から 5.5kg/m³ であり、国家標準の 0.3kg/m³

より高い。それによって、保護層の剥落及び鉄筋の露出、侵食の現象がみられる。本件建物の構造の安全性が疑われ、本来の設計強度までに経済的な修復の方法があまりないため、建替えをすすめられた。したがって、本件建物はいわゆる「海砂屋」の重大な瑕疵があり、建物の構造の耐圧強度の不足、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、建物の価値と用途もかなり減少する。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。

また、証人 P (X が雇った修補業者) らの証言から、Y が故意に瑕疵を告げなかったと判断した。したがって、X が 365 条に基づき、6 ヶ月の除斥期間を適用せず、契約を解除できるとの主張は正当である。そして、本件 X が契約を解除することができ、Y が本件契約の代金を X に返還すべきである。また、民法 260 条によると、解除権の行使は損害賠償の請求を妨げないということである。したがって、債権者が契約を解除したときに、損害賠償の請求もできる。しかし、その損害賠償は、契約解除により新たに生じた賠償請求権ではなく、債務不履行により生じた本来の賠償請求権である。したがって、その範囲は、216 条の規定による。本件建物を建て替えたほうがよいと助言されたため、X が本来の内装を取り壊し、補強措置をとり内装工事を施す必要がある。しかも、X が支出した修繕費用は本件建物の瑕疵と相当因果関係があるから、このような経済的損失を請求することができる。

(二) 二審 (高等法院 91 年重上字 362 号) は、次のように X が主張した故意の不告知を否定した。本件建物は 1986 年に竣工し、Y が 1993 年 4 月に前主から、購入した。つまり、Y が本件建物の最初の建築者ではなく、直接に建築会社から購入したわけでもない。したがって、Y が既に本件建物が海砂から建てられたことを知っていたと認めがたい。また、証人の司法書士は原審では、次のような証言をした。つまり、Y が X に対して本件建物についてもし問題があれば、Y に問い合わせをすると約束し、その後、双方が部屋を見に行き問題がないと認めた。したがって、Y が単に一般的な保証をし、特別に本件建物が海砂屋ではないという保証をしていない。また、売買契約書において、権利瑕疵の担保について規定されたにすぎず、特に建物の建材が海砂でないと保証し約定していない。そして、証人 P の原審における証言は単に個人の主観的な憶測である。Y が販売する前に改めて修補しても、本件建物を販売した時に本件建物が海砂屋であることを既に知っており、故意に X に対して瑕疵があると告げなかったとは認めがたい。それ故、本件 X の請求は、瑕疵担保責任における短期時効の規定を適用し、時効の完成により、消滅した。

(三) 上告審 (最高法院 93 年台上 2537 号) は、次の理由により、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。売主が故意に瑕疵を告げなかったとは、売主が瑕疵を知りつつ、瑕疵の存在を告げなかった場合も含む。売主が瑕疵の形成原因をしているか否かを問わない。したがって、売

主が瑕疵を知りつつ、その瑕疵の形成原因を知らなくても、瑕疵存在の事実を買主に伝えなかったら、故意に瑕疵を告げなかった場合に当たる。一審の証人 P らの証言によると、Y が天井の崩落が海砂であることによって発生したか否か、そして、Y は故意に瑕疵を告げなかったか否かはさらに斟酌する余地がある。

（四）差戻審（台湾高等法院 94 年重上更（一）9 号）は、証人 P らの証言が少なくとも伝聞証拠か、P らの主観的な判断かであり、信用性がないとした。また、高等法院は、改めて最高法院の判決を引用し次のように述べた。「特定物売買とは、契約成立時に、当該目的物が存在しており、両当事者が合意し、それを目的物として、売主が弁済期に現状によって引き渡すことである（最高法院 84 年台上 757 号判決⁹参照）。本件瑕疵は両当事者の売買契約以前に存しており、かつ、Y に帰責事由もなく、Y が故意に瑕疵を告げなかったこともないため、本件建物を引き渡し、債務不履行がないと判断すべきである。したがって、X の請求を否定する。」

X はまた上告したが、最高法院は上告不適法によりそれを却下した。

B2-【10】 巧沛國際海砂屋事件

最高法院 99 年（2010 年）台上字 713 号判決、台湾高等法院 98 年（2009 年）重上字 512 号判決、台湾板橋地方法院 97 年（2008 年）重訴字 306 号判決

X（買主）が 2008 年 4 月 15 日に、Y から一軒家（以下、本件建物）とその敷地を購入した。契約代金は、1 億 4058 万元である。契約書の 8 条に、Y が海砂を使用しないと約束し、塩素含量について、1998 年 6 月 25 日以前に完成した物には 0.6kg/m³、その後に完成した物には 0.3kg/m³ を基準とするという約束をした。X は同年 4 月 23 日、5 月 8 日に本件建物の鑑定を行った。その結果、本件建物のコンクリートに約定した基準を超える塩素含量が判明した。鑑定により、修補費用が 4753 万 800 元であることが分かった。そこで、X は Y に対して、民法 359 条に基づき、代金減額として、一坪 3 万元（本件建物は 1200 坪があり、合計 3600 万元）の減額を求めた。

一審（板橋地方法院 97 年重訴 306 号）において、鑑定により、本件建物のコンクリートの塩素含量が 0.325kg/m³–1.553kg/m³ であり、法定の基準を超えた結果となった。本件建物は、いわゆる「海砂屋」である。この点は、当事者の争点ではない。そして、法院は、ある建物が「海砂屋」である場合、当然にその建物の価値が減少するとした。また、Y は X が本件建物の引渡しの前の鑑定により、本件瑕疵を知っていたが、直ちに Y に通知せず、代金を払い続けていた。したがって、X が即時に瑕疵を通知する義務に反し、瑕疵担保責任を主張することができないと抗弁した。

⁹ この裁判例は、動産売買の事案であり、目的物が契約締結時に特定されていないと判断したものである。

しかし、本件建物が高額であり、X が慎重を期すため 2 回目の鑑定を行っていた。それ故、X が受領した日の 11 日後に Y に瑕疵を通知しても、通知の遅れとは言えず、X が権利の行使を放棄したとは言えない。

代金減額の算定について、法院は、最高法院 72 年台上 726 号判決を引用し、「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がある物の市場価値（9383 万 730 元）と瑕疵がない物の市場価値（7491 万 4455 元）との差額である 1891 万 6275 元を代金減額として認めた。X は修補費用により算定すべきであると主張したが、判決は採用しなかった。その理由は次のようにある。まず、修補可能な方法は「犠牲陽極法」と「外加電流法」とがあり、前者による修補は 40 年を持ち、後者による修補は 8-10 年を持つ。このような損害金額を認めると、本件目的物が残りの 28 年の使用年数（もともと 50 年で計算）と釣り合わないため、それを否定した。

X は控訴、上告したが、高等法院と最高法院とも一審の判断を維持した。

B2-【11】 尚光建設海砂屋事件

最高法院 98 年（2009 年）台上字 336 号判決、高等法院高雄分院 96 年（2007 年）消字 1 号判決、高雄地方法院 92 年（2003 年）消字 1 号判決

Y（売主）は 1995 年 9 月 4 日に、建築許可を取得し、地下 1 階と地上 13 階のマンション（以下、本件建物）を建築し、1999 年 5 月 12 日に竣工し、使用許可を取得した。X ら（合計 20 人。買主）は Y からそれぞれ分譲住宅を購入した。しかし、2000 年、2001 年の間で、X らは、マンションの地下室において連続壁の水漏れ、鉄筋の侵食、露出、錆びた水の流出、連続壁のでこぼこ等の現象を発見した。そして、地下室の検査及び測定の結果によると、コンクリートの塩素含量が国家の基準値（CNS3090） 0.3kg/m^3 を超えていたことが判明した。X らは本件建物がいわゆる「海砂屋」であり、コンクリートの風化を加速させ、鉄筋が侵食されるため、住宅の安全性を損なうと主張した。そこで、X らは本件建物の地下室に前記の安全性の危険があり、X の生命と財産が侵害されるおそれがあるため、建物として有すべき価値、用途又は品質を欠く瑕疵があり、消費者保護法 7 条の商品安全上の危険があると主張した。X らは Y に対して、民法 354 条、360 条、消費者保護法 7 条¹⁰、51 条（懲罰的損害賠償）に基づき、597 万 8328 元の損害と 1 倍の懲罰的損害賠償を求

¹⁰ 消費者保護法 7 条：「商品の設計、生産、製造を行い、又は錆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、又は錆スを提供したときに、当該商品又は錆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が備えることを保証しなければならない。（1 項）

商品又は錆スが消費者の生命、身体、健康、財産を損なう可能性がある場合に、明白に、警告の標識及び緊急の処置方法を示さなければならない。（2 項）

めた。

(一) 一審(高雄地方法院 92 年消字 1 号)では、以下の理由により、X の請求を一部認容した。本件建物の鑑定によると、その連続壁が永久性のある構造の外壁の一部となることができず、さらにもう一面の永久性がある RC 壁を設けないといけない。したがって、上記の瑕疵により建物は安全性を損なう危険があり、明らかに通常の合理的な期待を欠いている。そして、役所は鑑定報告により、本件建物が減税の対象になると判定した。そうすると、消費者保護法 7 条によって Y は責任を負うべきであることが明らかである。また、Y は建築当時のコンクリートの保証書を提示したが、それはあくまで業者が提供したコンクリートが国家の基準値に適合することしか証明できない。Y がコンクリートを引き受けた後に、その中に海砂を混入し、又は実際にそのコンクリートを使用したか否かは証明されない。前記の鑑定報告において、塩素含量が国家標準を超えた状況は近くの海の影響を受けていたか否かも説明されていない。さらに、Y は本件建物が建築当時の科学及び専門水準に合う合理的な安全性に達したことを証明しなかったため、X らの瑕疵担保責任及び消費者保護法 7 条の主張は相当である。

損害賠償の範囲について、民法 216 条 1 項によると、損害賠償は法律又は契約に規定がある場合を除き、債権者が被った損害及び失った利益を填補することに限る。本件建物は上記の瑕疵があり、鑑定により、本件建物の連続壁が永久性のある安全な構造とすることができず、もう一面の RC 壁を設けなければならないと助言された。そして、壁面を設置することによって、機器増加にかかる支出、消防設備の移動、修理、駐車場の位置変更等の費用が発生する。これらの支出について、領収書や見積書等が提示されている。したがって、この部分の損害賠償を認める。X らがほかに主張した市役所から徴収された建築手数料、消防安全点検の不合格による修理費、地下室発電機の排気管の延長費用、バイク駐車場にトイレの設置費用、エレベーター点検の不合格による費用等の損害は、上記瑕疵との因果関係を立証されていないため、認めないとした。(懲罰的損害賠償は否定された)

(二) 二審(高等法院高雄分院 96 年消字 1 号)は、一審判決を次のように一部認容した。(一審の結果と大差がないが、引用の規定が若干違う)。まず、一審が引用した鑑定を引き継ぎ、瑕疵があると判断した。さらに、建築士の証言により、本件建物は連続壁の瑕疵によって、鉄筋の露出が発生し、壁の耐圧性に対する影響を受けた。しかも、海に近いため、地下水の塩素含量が高く、連続壁の水漏れがひどく、鉄筋の侵食を加速させる。Y は地下室の修繕を行ったが、防水層

企業の経営者は前二項の規定に違反したことにより、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、企業の経営者は自分の無過失を証明する場合に、裁判所はその賠償責任を軽減することができる。(3 項)」

を塗り付けただけであって、完全に連続壁の瑕疵を直したと証明できない。したがって、本件建物の地下室の連続壁はまだ通常の品質及び用途が備えていると言えない。

消費者保護法 7 条の規定によると、商品の設計、生産、製造に携わる、又はサービスを提供する企業経営者は、提供した商品又はサービスが市場に流通する際に、当該商品又はサービスが当時の科学又は専門的な水準によって合理的な安全性を備えることを保証しなければならない。…企業経営者は前 2 項の規定に反して、消費者又は第三者に損害を与えた場合に、連帯して責任を負うべきである。但し、企業経営者が無過失であると立証できたならば、法院が彼の責任を軽減することができる。したがって、消費者保護法 7 条 1 項は製造物者の不法行為責任であり、商品の安全性の危険によって、消費者又は第三者の生命、身体、健康、若しくは財産を侵害する場合をいう。商品自体の瑕疵である場合、当該条文により不法行為責任が成立しない。X が主張した瑕疵により、さらなる損害が発生したことがないため、X は同法 7 条及び 51 条の規定に基づいて損害賠償を請求することができない。

本件建物は地下室に上記の瑕疵があるため、通常の用途が減少すると認める。また、Y は本件建物の地下室を掘ったときに、連続壁の瑕疵を知り、適切な措置をとらず、壁にけい酸カルシウム板をつけ、瑕疵を買主に告知しなかった。したがって、民法 360 条のただし書によって、不履行による損害賠償責任を負うべきであるとした。

また、損害賠償について、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を賠償す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、その設置によって増加した機器、消防設備の移動及び修理費 32 万元、連続壁を新設することによる、機械式駐車場の解体、一部の駐車場の変更の費用 111 万 7000 元である。また、本件建物の管理組合は 2011 年 4 月に高雄市土木技術士公会に依頼して、損害と修復の鑑定を行った。2012 年 10 月の間に、高雄市構造工程工業技術士公会に依頼し、地下室の外壁の損害原因の判明、安全の評価及び修補費用の評価を行った。これらの鑑定費用は、損害賠償の権利を行使するために、必要な費用であるが、支出が重複しているため、すべて Y に負担させるわけにはいかない。したがって、時間的に一番近い出費を Y に負担させる。それは 13 万 1200 元である。

(三) 上告審(最高法院 98 年台上 336 号)は、控訴審の判断を受けつつ、Y の上告を否定した。つまり、本件において、鑑定報告、鑑定人及び証人の証言を斟酌し、本件建物は瑕疵があると判断し、X が主張した損害賠償を認めた部分が違法といえない。したがって、Y の上告は認められないとした。

最高法院 99 年（2010 年）台上 930 号裁定、台湾高等法院 98 年（2009 年）上字 726 号判決、台湾士林地方法院 97 年（2008 年）訴字 511 号判決

X（買主）は 2006 年 6 月 4 日に、Y（売主）から土地（以下、本件土地）と一軒家（以下、本件建物）を購入した。契約代金は 2160 万元である。同年 7 月 19 日に登記と引渡しが行われた。契約書の 14 条には塩素含量の検査について、規定されていた。「不動産契約をした後、甲（買主）が自費で、検査を行うことができる。依頼する会社は甲と乙（売主）の合意によりきめる。検査の結果が契約の条件（建物の完成日が 87 年 6 月 25 日以前の場合は $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 以上、その日以後の場合は $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ 以上）を満たせば、甲が契約を解除できる…目的物の建物に対して、塩素含量の検査を行うかどうかを問わず、乙は瑕疵担保責任を負う」。2007 年 9 月中に、本件建物は数ヵ所にコンクリートの剥落、鉄筋の露出があることが判明した。鑑定の結果により、塩素含量は $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ をはるかに超えていた。そこで、X は Y に対して、359 条に基づき、264 万 6000 元の代金減額を請求した。

（一）本件において、代金減額の算定について、本件建物が独立して代金減額を算定するか、又は本件土地と合わせて算定するかが争われている。一審においては、本件建物は一軒家であり、独立した庭もある。したがって、所有者が建て替えるときに、建物だけのことを考え、隣の住戸との関係を考慮する必要はない。これは、隣の住戸と切り分けることができない一般の分譲マンションとの違いである。つまり、一軒家の買主は、土地の具体的な面積を重視し、不動産の価値を考える。一方、分譲マンションの買主にとって、土地の持分は抽象的であり、建物の実際の使用面積が重要である。また、本件建物だけに塩素含量の問題があり、本件土地には面積の不足あるいは土地の通常用途の減少などの瑕疵が存在しないため、本件土地は 354 条に規定される瑕疵があると言えない。したがって、本件において X が求めた代金減額は、本件建物の（413 万元）価値減損（12.6%）（鑑定の比較法、収益法）により、算定したほうが契約の本旨及び信義則に従う。X はこれに対して控訴した。

（二）二審において、①最高法院 93 年台上 381 号判決、最高法院 95 年台上 625 号判決を引用して、「集合住宅式の建物は使用年数が長く、所有者の人数も多く、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…」。本件建物は、一軒家であるが、土地は共有しており、集合住宅式の建物の敷地と同じである。したがって、土地の価値が影響されるかについて集合住宅式の建物と同じ見解をとるべきである。②建物は塩素含量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」が分担する)も減少する。したがって、土地と建物とを一緒に売ったときに、建物が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を受ける。③建物と土地とは独立の不動産であるが、実際に分離することができない。建物がいつでも取り壊せる場合に土地と建物の価値が別に計算できるが、それ以外の場合は建物の敷地である土地は、独立したものとして長期間にわたって利用することができない。したがって、不動産売買の実務上、土地と建物を一緒に価格を設定することが一般的である。それ故、建物が瑕疵がある場合に、不動産全体の価格が影響を受ける。④X が本件不動産を購入する目的は居住用であり、購入時に、建え替える予定もなかった。代金額の設定も、土地と建物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)に基づき、算定する。

Y は上告したが、最高法院は Y の上告を却下した。

B2-【13】 台湾士林地方法院 97 年(2008 年)訴字 555 号判決

(B-2【12】の関連判決)

事実(省略) 契約代金 1800 万元。関連判決において計算された減価率(12.6%)をとり、代金減額を算出した。

関連判決：高等法院 98 年(2009 年)上字 726 号判決(永慶房屋海砂屋事件参照)。買主は、転売者(2160 万元により転売)から、代金減額 264 万 6000 元の請求を受けた。最高法院は、原判決を支持した。

B2-【14】 群義不動産海砂屋事件

高等法院 102 年(2013 年)上字 1279 号判決、台北地方法院 100 年(2011 年)訴字 5128 号判決

X(買主)は 2011 年 8 月 10 日に、仲介業者を通して、Y から建物(以下、本件建物)と敷地を購入した。契約代金は 926 万元である。X が売買申込書に海砂屋の検測を求めないと記載しており、Y が不動産現状説明書に海砂屋の検測を行わなかったと記載している。その後、X は本件建物の塩素含量が高いと気づき、検測の結果によると、基準値 0.6kg/m^3 を超える 0.879kg/m^3 であることが判明した。そこで、X は Y に対して、民法 359 条に基づき、契約代金の 3 割の 277 万 8000 元を代金減額として請求した。その内容は、鑑定による修補費用(工程費用と非工程費用)のほか、スティグマによる損害(鑑定を請求する)である。

一審(台北地方法院 100 年訴字 5128 号判決)は、瑕疵について、鑑定により本件建物の塩素含量が基準値を超えたため、通常取引観念により、本件建物に通常有すべき価値及び用途が減少

するという瑕疵があるとした。代金減額について、本件において、両当事者が合意した鑑定の結果によれば、本件建物を修復する可能性があり、市場の客観的でない要素の影響を避けるため、通常の用途及び品質まで修補すれば十分である。したがって、代金減額請求に基づき、修補費用 88 万 2200 元（工程費用 81 万 5000 元、非工程費用（賃貸料金の補助、営業損失）6 万 7200 元）を認める。補強後のスティグマによる損害については、次のように判断した。本件建物は、修補という方法により、原状を回復できるため、この損害は主観的な価値減損であり、修補の工程費用及び非工程費用の中に含まれるため、X が求めたこの部分の鑑定は必要がないとした。

二審は、一審の判断を受けて、X の控訴を退けた。

B2-【15】 聯邦建設海砂屋とコンクリート強度不足事件

最高法院 94 年（2005 年）台上字 1332 号判決、高等法院 93 年（2004 年）重上字 264 号判決、台北地方法院 92 年（2003 年）重訴字 231 号判決

X ら（計 5 人、買主）は 1987 年の間、それぞれ Y（売主、建設会社）から建物を購入した（未完成物件の売買契約）。1988 年 3 月、X は本件建物を受領し、所有権移転の手続きも完了した。しかし、1999 年の 921 震災後、本件建物に甚大な亀裂、コンクリートの剥落等が生じた。台北土木技師公会の鑑定（以下、本件鑑定）によれば、本件建物は建築技術規則に違反し、コンクリートの強度の不足及び塩素含量の超過の状況があるということが判明した。建物は、安全性が損なわれ、建替えの必要があるとされた。そこで、X らは Y に対して、不法行為、物の瑕疵担保責任及び不完全給付責任に基づき、Y に対して、建替費用（150 万元）を請求した。

（一）一審（台北地方法院 92 年重訴 231 号判決）は、まず、本件鑑定の内容から見れば、本件建物が鑑定の内容に含まれているかは疑いがあるとし、X が主張した瑕疵の存在を否定した。また、物の瑕疵担保責任及び不完全給付責任について、コンクリートの塩素含量は 1994 年 7 月 22 日に改正された CNS3090「コンクリート」の国家標準第 19 節に初めて規定され、当該標準が 1998 年 6 月 25 日に再び改正された。本件建物は 1987 年に使用許可を取得し、1988 年 3 月に引き渡された。したがって、本件建物が建築された当時の建築法規は塩素含量について特別の規定がなく、その含量が後で公布した建築法規の規定に反していたとしても、Y には過失があるとは言えない。建築当時に標準がないため、Y が故意に瑕疵を告げなかったとはいいがた。また、債務の本旨に従わない不完全給付責任が Y にあるとはいいがたい。したがって、X の請求を退けた。

（二）二審（高等法院 93 年重上字 264 号）は、まず、本件建物が本件鑑定に含まれると判断した。瑕疵について、「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いが、本件建物が居住用であるため、主事機関の塩素含量に関する標準は、建築物の安全性を確保する行政の管理

方法に過ぎず、主事機関が標準値を公布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主張できない。したがって、住宅に物の瑕疵があるか否かは、客観的に安全な住宅を供する目的を果たす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 地震まで 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海砂を使用したためであり、使用年限の超過によって発生したことではない。しかも、Y は建設業者であり、塩素含量が高い砂を使用し、建物の耐震力が低下したことに対して、責任を免れることはできない。したがって、Y に過失がある」とした。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」という文言が入っており、当該説明書が広告の性質であっても、その内容は契約内容の一部になる。したがって、Y 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。それ故、X らが 360 条に基づき、Y に対して損害賠償を請求するのは正当である。

損害賠償について、213 条 1 項によって、原状回復のために必要な費用を認める。必要な費用とは、本件建物が建替えのために必要な費用、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、建築費用等である。それらの費用は損害賠償請求に基づき、認められるとした。

Y は上告したが、その上告が却下された。

B2-【16】 台北市有巢氏海砂屋事件

高等法院 90 年（2001 年）上更（一）字 220 号判決、最高法院 90 年（2001 年）台上字 1451 号判決、台湾高等法院 88 年（1999 年）上字 87 号判決
--

X（買主）は 1997 年 5 月 30 日に Y1 と Y2（売主）と不動産売買契約を締結し、建物（以下、本件建物）と土地の持分を購入した。契約代金は 1570 万元である。その後、X は第三者の Z に 1650 万で売ろうと思ったが、検査によって本件建物が海砂屋であると判明し、Z に解約された。そこで、X は本件建物が海砂屋であるために通常の用途が減少し、Y2 が「土地と建物の目的物現状説明書」（以下、現状説明書）に本件建物が海砂屋ではないとチェックした事実から、Y1 と Y2 に対して、瑕疵担保責任、不完全給付責任、不法行為責任の規定に基づき、①修繕費用（63 万 9800 元）、②経済的価値及び市場取引価値の減損（351 万 9072 元）などの損害を求めた。

（一）二審（台湾高等法院 88 年上字 87 号）は次のように判断した。「鑑定によると、当該建物の鉄筋コンクリートに CNS 国家標準を超える塩素含量があるが、CNS 国家標準は強制力のある規定ではない。したがって、建物は鉄筋コンクリートの塩素含量が当該標準に適合しない場合に、直ちに瑕疵を認定することはできない。当該建物の価値、通常用途又は契約に予定された用途が

減少若しくは滅失であるか否かを判断する。それ故、売買の当事者は、契約を締結した時に、建物の塩素含量が国家標準を超えないと約定していなければ、買主は塩素含量が標準を超えることをもって、瑕疵があると主張することができない」。「本件建物の建設から本件契約までは13年もあり、Xは天井の隆起、鉄筋とコンクリートの剥落、壁の色落ちなどの状況により腐食防止の作業が必要であるということを知っていた。したがって、両当事者は本件建物の現状の価値及び用途を認識していた上で、合意した。Xは国家標準CNSについては特に約定せず、引渡しの際に権利の留保をしなかったため、本件建物に塩素含量の超過による価値又は通常若しくは予定の用途の瑕疵があることを主張することはできない」。このように、Xの請求を退けた。

(二) 最高法院(最高法院90年台上1451号)は、原審が鑑定により、本件建物は国家標準を超える塩素含量があるといいつつ、当該鑑定の信憑性がないとすることは矛盾であると判断した。また、買主が瑕疵を「知っていた」という判断についても理由を述べなかったため、改めて斟酌する必要があるとした。したがって、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。

(三) 差戻審(高等法院90年上更(一)220号)は、Xは鑑定の結果を提出したが、検測の報告及びサンプリングが本件両当事者が直接に依頼して行ったものではないため、判断の資料とならないとした。したがって、原審は改めて台北市土木技師工会に依頼し、鑑定を行った。その結果、本件建物の塩素含量が $0.6168\text{G}/\text{m}^2$ であり、CNS国家標準 $0.6\text{G}/\text{m}^2$ を超えることが明らかになった。本件現状説明書には本件建物の品質についての記載があり、Xが当該説明書はを受けた。契約書にそれらの品質が書かれていなかったとしても、売買交渉の過程をみれば、両当事者がその内容で合意したと認めるべきである。

また、「売買の目的物が特定物であるならば、瑕疵が契約成立時に存在し、売主が特定した目的物を引き渡したのであれば債務の本旨に従ったということになり、瑕疵担保により物の瑕疵について責任を負うべきである。瑕疵担保責任制度は善意の買主の目的物に対する信頼を保護するための制度であり、有償取引の安全を保障するために設けられたものである。そして、上述のように、Y1とY2は現状説明書に書かれた「本件建物は海砂屋ではない」という品質に関して保証責任を負う。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、Y1とY2は引き渡した建物に保証の品質を備えていない瑕疵があり、その瑕疵が売買契約成立時に存在していたため、帰責事由があるか否かを問わず、Y1とY2は瑕疵担保責任を負うべきである。

損害賠償については、①Xは本件建物の瑕疵により、本件建物と土地を購入した価格より540万元を下げた金額で第三者Zに売った。Xは、その分を被った損害として主張したが、法院は、被った損害とは減損の財産が損害事実の発生により減少したことをいうと示した。Xは本件契約成立後の2001年9月2日に、本件建物を売った。この間、建物の減価償却、土地価格の変動、さ

らに不動産市場の不景気によって不動産取引価格は影響を受けるが、その影響がどの程度あったかは不明である。したがって、X の主張は相当でない。しかし、損害賠償の目的は原状回復にあるため、鑑定による修繕費用（63 万 9800 元）を認めることができる。②一般的に、買い手は、標準を超える量の塩素を含むコンクリートが建物に使われたことを知れば、当該建物が修復されたとしても、心理的な影響を受ける。したがって、二審は鑑定を嘱託し、その結果により心理的な要素による価格減損は 70 万 5161 元であるとした。③鑑定により、修繕後の正常価格を算定するためには、金銭貸借の利息と家賃の費用の要素も考慮し算定すべきであるとしたが、前者は、借金から生じた利息であり、本件瑕疵と関係がない。後者については、X は本件建物の瑕疵により別の住居に暮らすこととなるが、実際に両親のところに住んでいたため、家賃がかかっていない。したがって、この部分の賠償も認めない。④失った利益については、本件瑕疵によって Z との契約が破談となり、契約によって得られたであろう 80 万元の利益を得ることができなかったと主張したが、X は Z との契約において、塩素含量が $0.7671\text{KG}/\text{m}^2$ を超える場合には、売買契約は解除により無効とされることを約束していた。そのような法律効果を約束していない本件契約とは異なるものである。また、原審が依頼した嘱託鑑定の結果は X と Y1、Y2 とが約束した基準を超えていないため、X が失った 80 万元の利益は、Z の鑑定結果により発生したものであり、本件建物のコンクリートの塩素含量が国家標準を超えたことにより発生したわけではない。したがって、両者は相当因果関係がないとした。

B2-【17】 台北県汐止海砂屋事件

台湾高等法院 90 年（2001 年）上字 596 号判決、新北地方法院 89 年（2000 年）訴字 1496 号判決

Y（売主）は 2000 年 3 月 24 日に、所有した土地 5 筆（本件土地）及びその上の建物（本件建物）を X（買主）に売った。契約代金は、1960 万元である。しかし、X は、その後、同年 6 月 13 日に、第三者による建物の検査を行った。その結果は、本件建物の構造が傾斜、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ることが判明した。そこで、X は Y に対して、227 条（不完全給付責任）及び 360 条（瑕疵担保責任）に基づき、3 階の建替え費用（154 万 6200 元）、検査費用を損害として請求した。予備請求として、359 条に基づき同じ金額で代金減額を請求した。一審は X の請求を否定した。X は控訴した。

二審（台湾高等法院 90 年上字 596 号）は次のように判断した。鑑定によれば、本件建物の 3 階部分は塩素含量が国家標準をはるかに超えており、鉄筋の侵食、コンクリートの剥落等によって著しく建物の構造安全性を損う状況があった。不完全給付責任に基づき、損害賠償を請求するには、給付不能又は不完全給付の原因が契約成立後に発生していなければならない。なぜならば、

契約成立後には、債務者には債権者に対して債務の本旨に従う給付をする義務が生じ、帰責事由があるか否かの問題も発生する。本件建物の瑕疵は、1985年5月11日に、Yが前主から購入した際に、既に存在していた。したがって、Yが契約成立前に債務を負わなかったため、既存の瑕疵についても帰責事由があるといえない。Yは瑕疵について保証したことはなく、Xに対して故意に瑕疵を告げなかったこともない。したがって、360条を適用できない。Xは359条に基づき主張した代金減額が時効が完成していないため、代金減額の請求ができる。

鑑定によると、本件建物の3階部分の修補費用は建替え費用より高くなり、建替えをすすめられた。当該部分は既に、Xが建替えしており、瑕疵がないときの価値及び契約締結時の残存価値を鑑定できない。しかし、3階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階の増築部分に価値はないと判断できる。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。計算した結果、それは35万8138元である。検査費用（瑕疵有無の鑑定費用）については、これは売買当時の増築部分に対する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した。

B2-【18】 台北大安海砂屋事件

最高法院 100 年（2011 年）台上字 1426 号判決、台湾高等法院 99 年（2010 年）上字 845 号判決、台北地方法院 98 年（2009 年）訴字 271 号判決

事実（省略）。X（買主）は、Y（売主）に対して民法 359 条に基づき、代金減額（500 万元、契約代金 2300 万元）を請求した。

（一）一審（台北地方法院 98 年訴字 271 号）は、Y の瑕疵担保責任を認め、X の代金減額請求を認容した。代金減額の算定については、建物の瑕疵は土地の価格にも影響するため、契約締結時の建物と土地との価値減損分を算出する鑑定を採用して、算出した額を代金減額とした。

（二）二審は、一審が採用した鑑定結果は契約締結時の状況が反映されていなかったという理由から、鑑定結果を採用しなかった。そして、「買主が、目的物の瑕疵により代金減額を請求したのは、不完全給付の損害賠償請求の一種である。本件売主は、本件建物を売り出したときに、通常の用途の品質に達さなければならない（建物のコンクリートの強度が、国家標準を満たし、正常に使用できる状態）。本件建物は、塩素含量が国家標準を超えるという瑕疵が存在する。現時点において、塩素含量を完全に除去する方法はないが、現状の修復、補強、維持などの措置により、修補すれば、一般建物のように通常の用途の状態に回復できる（鑑定による）。また、建物の価値減損率は、市場の変動のような客観的でない要素の影響も受ける。そのような状況を避けるため、本件建物が通常用途の品質の状態に回復する修補費用（一階部分 135 万 2285 元、地下室部分 124

万 1655 元、計 259 万 3940 元) を代金減額請求に基づき認めるのが正当である。」とした。

Y は上告したが、最高法院により却下された。

B2-【19】 新北市板橋海砂屋事件（高等法院）

高等法院 99 年（2010 年）上字 1187 号判決、新北地方法院 98 年（2009 年）訴字 1675 号判決

事実（省略）（契約代金 600 万元）。本件の瑕疵（高塩素含量）は買主（X）が第三者に売ったあとに発見されたものである。X の転売契約は、第三者により解除された。X は、瑕疵担保責任に基づき、代金減額（300 万元）を請求した。

（一）一審は、本件建物判明した国家標準を超える塩素含量があるため、「海砂屋」とであると認定された。「海砂屋」であるかどうかは、市場の取引上、重要な情報であり、購入者の購入意欲を左右し、建物の価値に大きく影響する。したがって、本件建物は「海砂屋」であるため、瑕疵があると認定した。代金減額に関する嘱託の鑑定は、競売の物件を対象として本件建物の価値減損を算出したが、競売物件の価値はそもそも低いため、価値減損率が高くなるという結果を示した。したがって、その鑑定結果を採用することができないとした。法院は自らの斟酌（民訴 222 条 2 項）により、15%の代金減額を算定した。

（二）二審（高等法院 99 年上字 1187 号）は、瑕疵の判断において、国家標準を適用するかどうかについて、次のように述べた。すなわち、「塩素による鉄筋構造の侵食は、鉄筋が錆びたり、膨張したりする事態を招く。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は、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を超えたならば、建築時又はかつて鑑定により即時の危険がなかったと判定されたとしても、建物は、慢性的な腐食が発生し、居住安全性が脅かされる。それ故、「建築時」に塩素含量に関する国家標準がなかったとしても、時間の経過によって、高塩素含量による建物における腐食作用がなくなることはない。その後、鑑定により、塩素含量が標準を超えると判定された場合に、「建築時」に国家基準が設けられていないという理由によって、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。本件建物は 1987 年に建てられたとき、中央標準局は新築に使うコンクリートの塩素含量に関する国家標準を作成していなかったが、99 年（2010 年）の鑑定により、塩素含量が国家標準を超えると判定された」ため、物の瑕疵があると判断すべきであるとされた。

代金減額については、一審と同じ理由により、嘱託鑑定を採用しなかった。そして、代金減額の算定は、契約時の瑕疵なき物の価値（643 万元）と瑕疵ある物の価値（519 万 163 元）との差額により、算定した。

B2-【20】 淡水海砂屋

高等法院 101 年（2012 年）重上更（一）字 65 号判決、最高法院 101 年（2012 年）台上字 859 号判決、高等法院 99 年（2010 年）重上字 477 号判決、士林地方法院 99 年（2010 年）重訴字 116 号判決

事実（省略）（契約代金 2600 万元）

（一）一審（士林地方法院 99 年重訴 116 号）は、売主の瑕疵担保責任を認め、代金減額の算定について、次のように判断した。すなわち、「鑑定によれば、建物の建替えの価格は 876 万 1146 元であり、減価償却を考慮した価格は 712 万 5440 元である。したがって、建物部分の価格は 712 万 5440 元である... 前掲の鑑定によれば、建替えも一つの原状回復の方法である。したがって、本件不動産（土地と建物）は 2003 年 10 月（契約時）の合理的価格は、高くても建物の部分の価値が「ゼロ」となったときの価値とすべきである。一般的に、建物の購入者は、高塩素含量の状況を知った上で購入することはない。というのも、当該建物の場所が極めて良好である又は販売価格より高い利益を得られるなど場合でなければ、購入しないからである。したがって、高塩素含量の不動産価格に対する影響は、建物の価値を除いて、土地のみの価値により評価することが可能である。したがって、本件不動産の価値減損は 712 万 5440 元（建物の価値）である。減少した本件不動産の価値は、1877 万 1750 元（土地の価値）である」。そして、「買主が請求できる代金減額は、契約関係を維持することが前提である。つまり、その後の代金減額により、均衡を崩さないために、その算定は、売買当事者が契約締結時に給付と反対給付に対して形成した均衡を維持することを踏まえるべきである。したがって、代金減額は、瑕疵がない目的物（契約締結時の正常な価格）と瑕疵がある目的物の客観的取引価格（上記の土地の価値）との比例により、代金から控除すべきである」。

（二）その後、買主と売主ともに控訴した。二審（高等法院 99 年重上 477 号）は、買主が、瑕疵を知った後 6 ヶ月以内に、売主に通知しなかったため、買主の代金減額請求権は、時効完成により消滅したと判断した。そして、買主は上告した。最高法院（最高法院 101 年台上 859 号）は、故意に不告知についてさらに審査を命じ、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。しかし、差し戻審（高等法院 101 年重上更（一）65 号）は、前二審判決を維持し、X の請求を退けた。

B2-【21】 台北海砂屋案

最高法院 98 年（2009 年）台上字 1811 号判決、高等法院 96 年（2007 年）上字 105 号判決、士林地方法院 94 年（2005 年）訴字 787 号判決

事実（省略）。買主は、契約解除を請求した。

最高法院（最高法院 98 年台上 1811 号）は、不完全給付に基づき（瑕疵担保責任の請求権は時効完成により消滅した）、買主が契約解除できると判断した原審の判断に対して、次に理由により破棄し、事件を原審に差し戻した。すなわち、「物の瑕疵担保責任と不完全給付責任は、成立の要件と効果が異なり、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、売主は同時に瑕疵担保責任と不完全給付責任を負う。瑕疵が売主の帰責事由により発生したとは、瑕疵の発生を指し、売主が瑕疵を告知したか否かと関係がない。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、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ることは相当でない」。

B2-【22】 台北地方法院 88 年（1999 年）訴字 1818 号判決

事実（省略）。X（買主）は Y（売主）に対して、民法 354 条、359 条、360 条及び 227 条に基づき、本件建物の経済的価値及び取引価値の減損（120 万元）、修繕費用（67 万 4554 元）、別の住居の賃料（17 万元）を請求した。

瑕疵については 3 回の鑑定を行い、本件建物のコンクリートの塩素含量が基準値を超え、耐圧強度が不足していることが明らかになった。本件建物はリビングの天井の塩素含量が基準値よりはるかに高い。リビングは本件建物の主要な構造ではないが、腐食の状況が続けば、一般の建物の通常用途を欠き、本件建物の構造の耐圧強度も不足しており、安全上の懸念が増してくる。したがって、一般の建物の通常用途を備えているとはいえない。瑕疵担保責任とは、目的物の瑕疵について責任を負うものであり、一種の無過失責任である。売買の目的物に瑕疵があれば、売主は自身が建設者であるかどうかを問わず、責任を負わなければならない。また、X が契約成立時に瑕疵を知らず、中古の建物の現状のまま引渡しを受けたとしても、Y は瑕疵担保責任を免れることができない。

本件建物の侵食状況は、「陰極防蝕処理」という方法によって止めることができる。その修復費用は、61 万 7839 元である。したがって、この部分は代金減額請求に基づき認めることができる。また、本件建物を修補したとしても、経済的価値の減損が発生する。この部分の代金減額は、瑕疵により、本件建物に瑕疵がない場合に有すべき価値（筆者：客観的な価値）の減損率により算定すべきである。鑑定によれば、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し、本件建物が影響を受けた割合は 10.5%である。したがって、瑕疵なき物の価値に 10.5%を乗じた金額を代金減額とする。すなわち、修補費用と修補後の価値減損を代金減額請求に基づき認める。

修繕期間中の賃料について、X は Y が本件土地の品質について保証したと立証できなかったため、360 条に基づく損害賠償の請求ができないとした。また、本件瑕疵は、契約締結前に発生し、Y に帰責事由もなかったため、不完全給付の債務不履行責任は成立しない。したがって、修繕期間中の賃料は損害賠償請求権に基づき、請求できないとした。

B2-【23】 台北地方法院 100 年（2011 年）訴字 915 号判決

事実（省略）。X は Y に対して、民法 359 条に基づき、上記の金額を代金減額として請求した。さらに、建物に塩素含量が高いという瑕疵がある場合に、不動産の取引価値だけではなく、通常用途も損なうため、200 万元の代金減額も請求した。

物の瑕疵担保責任は目的物を引き渡す時の状態により判断するため、本件建物の鉄筋コンクリートの塩素含量の判断は 2006 年 10 月 25 日（引渡時）に有効である法令を基準とすべきである。したがって、本件建物の塩素含量は 1998 年 6 月 25 日に改正された国家標準 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ を超えてはならない。本件建物は塩素含量が高く、建物の構造の安全性及び居住の安全が損なわれるため、一般の建物が有すべき用途を欠き、物の瑕疵がある。

代金減額について、鑑定は、本件不動産に瑕疵がない場合の価値を 849 万 3530 円で算出した。そして、スティグマによる心理的な要素、近年の裁判所の判断、塩素含量の基準値超過により不動産の将来の建替えから見た土地の残存価値等を考慮し、本件不動産が塩素含量の基準値超過により減損した割合は 35.06% であると算出した。本件建物は一軒家であるが、本件土地の一部は隣の土地と共有しているため、将来、改築するときに、隣の住民と協議しなければならない。したがって、本件土地の価値と本件建物の価値を分離して算定することができない。一方、本件土地の残りの部分は、本件建物の敷地になっていないため、その価値を分離して算定できる。それも考慮し、本件不動産が塩素含量の基準値超過により減損した価値は 20% であると算定した。したがって、代金減額は本件不動産に瑕疵がない場合の価値 849 万 3530 元が建物と分離して独立に計算できる土地部分の価値を除き、20% に乗じて算出する（169 万 7166 元）。また、X 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、別の規定に基づき、請求すべきである。民法 360 条により損害賠償の請求ができるが、X は既に代金減額を請求したため、損害賠償の性質を持っている修補費用を請求することができない。

B2-【24】 台北地方法院 98 年（2009 年）訴字 1307 号判決

事実（省略）。X（買主）は Y（売主）に対して、354 条と 359 条に基づき、103 万 4300 元の代金減額を請求した。また、360 条に基づき、塩素含量の鑑定費用及び建物の価値減損の鑑定費用

(9 万 8000 元) も請求した。

瑕疵については、鑑定によれば、塩素含量が国家標準と契約に約定された基準を明らかに超えていた。法院は、本件の当事者間には瑕疵担保責任を制限又は免除する特約がなかったため、X は、塩素含量の基準値超過により、瑕疵担保責任を負うべきであるとし、X が請求した代金減額をそのまま認めた。しかし、鑑定費用については、X は 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たため、360 条の損害賠償を請求することができない。しかも、その鑑定費用は X が立証責任を果たすためにかかった費用であるため、Y に対して請求することもできないとした。

B2-【25】 台北地方法院 98 年（2009 年）訴字 619 号判決

事実（省略）。X（買主）は Y（売主）に対して、嘱託鑑定により算出した 201 万 5000 元の代金減額を請求した。また、X は P（内装の請負人）に内装工事を依頼したが、本件建物に瑕疵があったため、工事を取りやめたことにより生じた取壊費用 30 万元を、227 条 2 項に基づき、Y に対して請求した。

本件当事者は瑕疵について合意した上で、嘱託鑑定を行った。法院は、その結果により、本件建物の塩素含量が国家標準を超え、鉄筋の露出などの現象があるとし、通常用途及び契約に予定された品質が減少する瑕疵があるとした。

代金減額については、両者が合意した嘱託鑑定による 201 万 5000 元の代金減額を認めた。Y は、X が本件不動産を同じ代金で P に売ったため、本件不動産の価値が減損しておらず、X は代金減額を請求できないと抗弁した。しかし、法院は、これは X、Y 間の契約と関係がなく、代金の減少とも関係がないとして、Y の抗弁を否定した。また、227 条 2 項の損害賠償については、X は Y の帰責についての立証が足りないため、X の請求を否定した。

B2-【26】 台北地方法院 100 年（2011 年）訴字 2731 号判決

事実（省略）。（代金 950 万元）。X（買主）は、Y（売主）に対して、民法 359 条に基づき、代金減額（190 万元）を請求した。

法院は、瑕疵について、建物の塩素含量が標準を超過する場合、鉄筋の侵食が発生し、「建物の安全性を損なうおそれがある。このような海砂屋と呼ばれる建物はコンクリートの剥落又は鉄筋の侵食が発生する場合に、通常取引観念によれば、通常用途又は契約に予定された用途が減少若しくは滅失する瑕疵がある」と考えるのが妥当である。剥落又は侵食の状況がなかったとしても、建物の老朽化は一般より早く、耐用の年数もより短くなるため、価値減少の瑕疵があるとい

える」とした。「建物の購入者は、購入の際、その建物が丈夫であり、一般の品質を備えていることを望む。しかし、建物はコンクリートに塩素含量が高い、いわゆる海砂屋である場合に、長期にわたって居住でき、安全性があるといった通常の用途が減少し、一般の人も受け入れにくくなる。そして、即時の危険がなかったとしても、時間の経過によって危険性が増加するため、当該建物は不動産市場において競争力が弱まり、経済的価値も減少する。主観的、客観的な価値と用途が減損するのである。したがって、本件建物に物の瑕疵があるといわざるをえない」。

代金減額について、本件契約の締結時である 2008 年 5 月 11 日に瑕疵がある本件建物の価値が、鑑定（契約締結時を基準。収益法、比較法）によれば、12.20%減損するとした。鑑定は、価値を左右する要因には、「建物の構造安全性の物理的な要素だけではなく、消費者の心理的な要因も含まれる。つまり、消費者が恐怖の心理により、当該不動産を購入する意欲が減少するだけではなく、取引の価格も正常な建物より低くなる。すなわち、スティグマによる不動産価格減損である。減損の程度は、近時の裁判例の判断、不動産の将来の発展、都市計画などの面から見て、塩素含量が高いという瑕疵により、比較法及び収益法をとり、本件建物の周辺条件等を考慮し、決定する」とした。

また、Y は、鑑定により、本件建物の現在（訴訟中）の価値は、代金より大幅に上回るため、X が価値減損の損害を受けていないと抗弁した。これに対して、法院は、「買主が代金減額を請求するのは、原契約関係を維持するためであり、その算定は、当事者が『契約当時』に形成した給付と反対給付の均衡関係を維持しなければならない。契約締結後の価格変動は考慮しない。…X が瑕疵により請求できる代金減額は、瑕疵がある目的物の実際の価格が、取引時の価値より低いかどうかにより算定する。買主がその後の転売により、利益を得たか又は損失を受けたかどうかとは関係がない」とした。

B2-【27】 台北地方法院 99 年（2010 年）訴字 369 号判決
事実（省略）（契約代金 450 万元）。

法院は、瑕疵について次のように判断した。「本件当事者が契約を締結した時に、本件建物は築 22 年であったとしても、建物の構造が居住の用に供することができず、安全性もないのであれば、通常の取引観念による用途及び品質があるとはいえない。当事者間は『現状のままの引渡し』と約束したが、目的物である建物が通常の取引観念による用途及び品質を備えることを排除する合意ではない。『現状のままの引渡し』の約束が『契約締結日の現状の用途』を担保することであったとしても、本件建物は塩素含量が高く、建物の構造及び居住の安全性を損なう重大な瑕疵があるため、有べき用途を備えているとはいえない。したがって、Y（売主）は、瑕疵担保責任を負う

べきである」。

また、「いわゆる海砂屋である建物は、コンクリートの剥落又は鉄筋の侵食が発生する場合に、通常取引観念によれば、通常用途又は契約に予定された用途は減少若しくは滅失し、瑕疵があると判断する。剥落又は侵食の状況がなかったとしても、建物の老朽化は一般より早く、耐用の年数もより短くなるため、価値減少の瑕疵があるといえる」。鑑定によれば、本件建物の塩素含量の数値は、最も高いところで標準値の10倍にも達していたため、そのような瑕疵により、本件建物の安全性は損なわれる。したがって、通常取引観念により、このような塩素含量が高い建物は、通常用途又は契約に予定された用途の減少若しくは滅失の瑕疵があるといえる。

代金減額については次のように判断した。「建物に塩素含量が高い瑕疵がある場合には、瑕疵がない建物よりも値段は低くなり、売出しにくくなる。本件建物の塩素含量が標準値を超えるため、鉄筋侵食の発生等が生じる。しかも、鑑定によれば、塩素は完全に除去することはできない。したがって、本件建物の価値は一般の建物より低い。その差額は、売主に負わせるべきである」。その算定について、「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基準である。買主が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年度第9次民事庭会議決議（一）参照）。買主は、修補費用より高い価値の減損分を証明できない場合、請求できる代金減額は修補費用にとどまる。

B2-【28】 士林地方法院96年（2007年）訴字286号判決

X（買主）は2003年5月16日に、Y（売主）から土地とその上の建物（以下、本件建物）を購入した。売買代金は850万円である。その後、2006年7月14日に1170万円でZに転売しようとしたが、本件建物に多量の塩素が含まれていることに対して、354条と360条に基づき、320万円の損害を請求した。そして、同額を予備請求として、359条（代金減額）と179条（不当利得）に基づき、請求した。

瑕疵について、鑑定によれば、本件建物の塩素含量は、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 をも超えているが、本件建物の構造に対して、コンクリートの強度は基準に適合し、建物の構造に影響しないことが明らかである。しかし、法院は、今後、建物にひびが入った場合、本件建物の損傷は一般の建物よりも早く進行するとし、品質の瑕疵があると認定した。本件契約書において、Yは品質の瑕疵（海砂屋を含む）について保証するという内容がある。本件建物の塩素含量が基準を超えたため、契約書の保証範囲にも入る。したがって、Yは瑕疵担保責任を負うべきであるとした。

X が 360 条に基づき請求できる損害は、鑑定によると、本件不動産の 2003 年 5 月 16 日（契約時）の正常価額（854 万 7940 元）と塩素含量が高い場合の価額（555 万 9768 元）との差（298 万 8172 元）になる。しかし、本件契約の価格は 850 万元であるため、850 万元から、555 万 9768 元を引くべきである。したがって、X が請求できるのは 294 万 232 元である。また、X は、Z の契約解除により失った転売の利益を請求したが、認められいとした。なぜならば、X は本件不動産を購入してから、3 年後の 2006 年 7 月に Z に転売したからである。近年、その地域の不動産価格が上昇しており、X が主張する転売による利益は本件不動産の値上がりをも含む。したがって、X は、2006 年 7 月の転売価格と購入した価格との差額を不履行による損害賠償として請求することができない。

B2－【29】 士林地方法院 98 年（2009 年）訴字 1354 号判決

X（買主）は、2009 年 1 月 22 日に、台北県汐止市にある土地の持分と建物（以下、本件建物）を購入した。契約代金は 5100 万元である。その後、内装工事を行う際に、本件建物の主寝室に基準値を超える塩素含量があることが判明した。そこで、X は Y に対して、被った損害（961 万 585 元）を、瑕疵担保責任による代金減額、品質保証の担保責任、不法行為責任、債務不履行による損害賠償の規定に基づき、同額の損害を請求した。

鑑定によれば、本件建物のコンクリートの耐圧強度が足りないため、構造の安全性が損なわれ、市場の価値減損が生じたことが判明した。法院は、囑託鑑定によれば、市場価値の減損は、塩素含量の超過、コンクリートの剥落等がない場合の一般市場の合理的な価値にスティグマによる減損率を乗じて算出するとした（53 万 1585 元）。したがって、X が請求できる代金減額はその金額である。また、本件契約書第 9 条 5 項には、引渡しの前に物の瑕疵（海砂屋を含む）がないことを保証する、と約定されている。X は Y に対して、品質の保証による瑕疵担保責任の損害賠償も請求したが、代金減額を既に請求していたため、この部分の主張は認められないとした。

B2－【30】 士林地方法院 100 年（2011 年）重訴字 53 号判決

事実（省略）（契約代金 1115 万元）。X（買主）は 359 条に基づき、Y（売主）に対して、250 万 4300 元の代金減額を請求した。

瑕疵について、鑑定によると、本件建物は、コンクリート強度の不足、コンクリート中性化深度の不足、塩素含量の超過により、コンクリートの剥落、鉄筋の腐食などが生じ、安全性が損なわれる。通常取引観念に鑑み、通常用途又は契約に予定された用途が減少若しくは滅失する瑕疵がある。

代金減額について、法院は、2010 年 7 月 31 日に X と Y が本件契約を締結したときに、本件建物は、塩素含量の基準値超過がない場合に、合理的な取引価格が 1109 万 6400 元であり、本件契約代金の 1115 万元と異ならないとした。また、鑑定において、比較法、収益法とコスト法（成本法）により算出された減価分は、それぞれ 213 万 765 元、297 万 9280 元、151 万 7343 元であった。当該鑑定は、収益法（65%）と比較法（35%）に基づき、コスト法を排除したが、最も差が小さいコスト法を排除するのが失当であると判断した。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ためであり代金減額を算定する際に、塩素含量の超過による価値の減少に関する個別の事案を検討するほか、塩素の構造に対する損傷が使用年数に影響を与え、建物のコストの価値も減少するという要素も考慮すべきであるとした。したがって、コスト法により算定された本件建物の価格は、本件建物の価値減損額を判断する一つの手がかりとなる。最終的に、地方法院は、収益法による価値を 10%とり、比較法とコスト法による価値を各 45%をとった価値に基づき、本件契約の代金減額分を算出した。最後に、瑕疵は本件建物にあるが、土地の価値にも影響するため、本件建物と本件土地を分離して、代金減額を算出することはできないとした。

B2－【31】 士林地方法院 103 年（2014 年）訴字 262 号判決

事実（省略）（代金 1115 万元）。X（買主）は、Y（売主）に対して、民法 359 条に基づき、代金減額（198 万元）を請求した。

法院は、代金減額について、次のように判断した。「代金減額請求権は損害賠償請求権ではない。その目的は、買主が契約締結時にその瑕疵を知らず、その後瑕疵を発見したときに、契約により主観的に形成した価格（代金額）を調整するものである。単に、代金と瑕疵ある物の価値との差額で計算するものではない。したがって、瑕疵による価値減損の比例は、『売買時の瑕疵ある物の価値』と『瑕疵なき物の客観的価値』とを比較して、瑕疵ある物が一般的にどのぐらいの比例を値引きして購入されるかを計算する（減額＝代金×（1-瑕疵ある物の価値/瑕疵なき売買目的物の価値）…価額の減少を計算するときに、当事者が締結時に、給付と反対給付との約束により形成した均衡関係を維持すべきである）」。法院はそれを踏まえて、X が請求した代金減額を、上記の計算式により算出した。

B2－【32】 士林地方法院 98 年（2009 年）訴字 859 号判決

事実（省略）（代金 1333 万元）。代金減額の計算は、代金×（1-瑕疵ある物の価値/瑕疵なき売買目的物の価値）の計算式により算出した。

B2-【33】 士林地方法院 96 年（2007 年）訴字 60 号判決

事実（省略）（代金 759 万元）。鑑定により算出した価値減損額を代金減額とした。

B2-【34】 新北地方法院 101 年（2012 年）訴字 532 号判決

事実（省略）（代金 540 万元）。X（買主）は Y（売主）に対して、民法 359 条に基づき、代金減額（価値減損（108 万元）、鑑定費用（2 万元）、修補費用（6 万元））を請求した。

法院は、瑕疵担保責任について、次のように判断した。「本件建物の塩素含量が国家標準を超え、売買契約の 17 条 2 項に約定した標準（ $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 、同条 3 項は、塩素含量について検測したかどうかを問わず、売主が瑕疵担保責任を負う条項がある）も超えていた。それにより、建物の構造及び安全性が損なわれるため、一般の居住の用途及び品質を満たさない。したがって、通常用途及び品質を備えない重大な瑕疵があると認めるべきである。Y は、354 条及び契約の 17 条 3 項に基づき、物の瑕疵担保責任を負うべきである」。また、「売主の物の瑕疵担保責任は、法定責任であり…契約締結時に、塩素含量の標準が既に存在しており、その標準に適合しない場合に、通常用途又は価値の瑕疵がある。Y は、故意又は過失によりその瑕疵を知りながら隠蔽することがなかったとしても、瑕疵担保責任を負うべきである。したがって、買主の代金減額請求は正当である」。

代金減額については、最高法院 86 年台上字 1615 号、72 年台上字 726 号を引用して、売買当時の同じ品質の物の市場価値と瑕疵ある物の価値とを比較して算定すべきであるとした。鑑定は、コスト法、売買実例比較法、収益還元法等をとり、市場に近い価格を評価し、本件不動産の使用区分、状況、周辺市場の供給と需要等の要素を考慮し、68 万余元の減損分を算出した。。

また、X が請求した修補費用（鑑定により修補をすすめられた費用、6 万元）について、「修補費用は本件建物を通常用途の状態まで修補する費用である。上述の本件建物の価値減損比例は、高塩素含量でない場合の価値と高塩素含量の場合の価値を比較して算出したものである。価値減損比例の算出においても、本件建物のコンクリートの高塩素含量、耐圧不足について考慮された。したがって、価値減損比例の計算は、建物全体の高塩素含量、耐圧不足が修補されていないことを前提にし算出されたため、その減損分のほか、修補費用も認めるならば、通常用途までの修補費用以外に、さらに X が瑕疵ある部分による価値減損分まで責任を負うこととなる。それにより、当事者間における対価の均衡を維持する状態が壊される。したがって、修補費用は認められない」とした。鑑定費用について、その部分は「X（買主）の立証のために支出した費用であるため、代金減額請求に基づき請求できない」とした。

B2-【35】 新北地方法院 101 年（2012 年）訴字 423 号判決

事実（省略）（売買代金 500 万元）。X（買主）は Y（売主）に対して、民法 359 条及び契約書 17 条 2 項 7 款に基づき、代金の 25%の減額を請求した。契約書には、塩素含量に関する瑕疵担保責任の条項（17 条 2 項 7 款）がある。

法院は、代金減額について、鑑定によれば次のように減価率を算出した。「売買目的物の価格は、2009 年 10 月（契約締結時）の塩素含量が標準値以下の場合には 502 万 7548 元であり、同年月に塩素含量が標準値を超えた場合には、不動産の瑕疵によるスディグマを考慮すると、減損した価値は 90 万 4959 元であると推定された。したがって、瑕疵ある本件不動産（建物と土地）の価格は、412 万 2589 元である…当事者が合意した売買代金は 500 万元であるため、その差額は 87 万 7441 元である。X が被った損害は、塩素含量が標準を超える場合の価格と実際に支払った価格との差額である…鑑定報告書では、海砂屋に対する不動産市場におけるイメージによる取引価格への影響が考慮されたため、X が主張した 25%の減額は認められない。」とした

B2-【36】 新北地方法院 101 年（2012 年）訴字 1879 号判決

事実（省略）。X（買主）は Y（売主）に対して、民法 359 条の代金減額請求に基づき、修補費用（147 万 8621 元）を請求した。

法院は、代金減額について、「瑕疵を除去又は建物に対する影響を軽減する費用は、価値減損の最低算定基準である。買主は、瑕疵により減少した価額が修補費用を超えることを証明できれば、その差額も請求できる（最高法院 77 年 9 次民事庭会議決議を参照）」とした。鑑定によれば、必要な修補費用は 51 万 6700 元である。X は、それ以上の価値減損を証明できないため、前記の修補費用を X が請求できる代金減額とする。

B2-【37】 新北地方法院 99 年（2010 年）訴字 954 号判決

事実（省略）（代金 600 万元）。X（買主）は Y（売主）に対して、民法 359 条の代金減額請求に基づき、修補費用（29 万 8725 元）及び価値減損（88 万 9200）を請求した。

法院は、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に、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、通常の用途及び価値の瑕疵を無瑕疵の状態までに修補する費用は、当事者の対価均衡を維持するために必要な費用といえる。その分を代金減額に基づき請求することも可能である。しかし、…前記の本件建物の価値減損比率（14.82%）は、高塩素含量でない場合の価値と高塩素含量の場合の価値を比較して算出されたものであり、バルコニー部分

の高塩素含量、耐圧不足の要素も考慮された。つまり、価値減損比率の計算は、バルコニー部分も含まれ、建物全体の高塩素含量、耐圧不足が修補されていないことを前提に、算出された。そして、X が請求した修補費用は、バルコニーの修補費用をも含む。もし建物全体の価値減損を代金減額請求に基づき認めるほか、バルコニーの修補費用も認めるならば、瑕疵のないバルコニーに対して、さらに Y に一部の代金を返還させることとなる。それは、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につながる」。したがって、X が請求した修補費用を否定した。

B2-【38】 新北地方法院 99 年（2010 年）重簡字 365 号判決

事実（省略）（契約代金 220 万元）。X（買主）は Y（売主）に対して、民法 359 条に基づき、代金減額を請求した。契約書には、塩素含量に関する瑕疵担保の条項がある。

法院は、代金減額について、鑑定により算定した。鑑定は、建物の物理上及び機能上の減額要素を考慮し、海砂屋に対して心理的な価値減損部分も考慮し、48 万 8707 元の価値減損を算出した（売買当時の客観的な価値の比較）。また、Y は、「建物と土地がそれぞれ独立する不動産であり、本件瑕疵は建物にのみ存在する。そして、X が請求した代金減額は本件建物の価値よりも高く、不合理である」と抗弁した。しかし、法院は、「本件建物の高塩素含量により、市場の価格に与える影響の要素は、物理的な要素だけでなく、消費者の心理的な要素も含まれる。物理上の修繕及び補強はできるが、消費者は心理的な要素により、本件建物を購入する意欲が減少する。これにより、本件建物の価格に対する影響は、建物自体だけでなく、その建物の敷地である土地にも及ぶ。さらに、建物は土地と分離して使用することができず、集合住宅のように使用年数が長く、所有者が多い場合には、改築するのも困難である。その土地の使用は、制限されているのである。したがって、土地の価値が完全に建物の価値と分離して認定することは困難である（最高法院 93 年台上字 381 号判決を参照）」とした。したがって、鑑定により土地と建物を合わせて算定された価値減損は不当ではない。X は 48 万 8707 元の代金減額を請求できる。

B2-【39】 新竹地方法院 102 年（2013 年）訴字 176 号判決

事実（省略）（代金 350 万元）。X（買主）は Y（売主）に対して、民法 359 条の代金減額に基づき、修補費用及び価値減損を請求した。

法院は、「買主が行う目的物の瑕疵による代金減額請求は、不完全給付による損害賠償の一種である。これは、民法 360 条を見れば、明らかである（最高法院 89 年台上字 30 号判決を参照）。したがって、X は、請求できる代金減額を、構造安全の瑕疵を補強する修補費用及び修補した後の

取引価値減損により評価することができる」とした。それを踏まえて、X が請求した修補費用及び価値減損を、代金減額請求に基づき認めた。

B2-【40】 福建金門地方法院 98 年（2009 年）訴字 13 号判決

事実（省略）（代金 420 万元）。X（買主）は、Y（売主）に対して、民法 359 条の代金減額請求又は 227 条 1 項の損害賠償請求に基づき、修補費用（42 万）及び価値減損（15 万）を請求した。

法院は、Y の瑕疵担保責任を認めた。そして、不完全給付について、最高法院 77 年 7 次民事庭會議決議は、「契約成立時に瑕疵が存在する場合、売主は不完全給付責任を負わないと明言していない。…特定物売買と種類物売買との違いは、目的物の特定する時点が契約締結前か又は契約締結後かである。買主の、目的物に対する期待は異ならない。そして、売主の目的物の品質に対する認識の可能性は、買主よりも高い。買主が抱く目的物の一般的な水準に対する期待も契約締結の過程において売主は察知する。売主が、買主の期待するような品質を備えていない目的物を引き渡す場合、それは特定物売買であるとの理由により、売主に帰責事由があったとしても、債務不履行が成立しないとすることは、衡平の觀念に反する。したがって、特定物売買においても、売主が買主の期待する品質に従う目的物を引き渡すことは、信義則による契約の義務である。したがって、特定物売買において、契約成立前に瑕疵が存在する場合には、売主は故意又は過失により瑕疵を買主に告げなかったならば、不完全給付の責任を負うべきである（最高法院 94 年台上字 1112 号判決、高等法院 96 年上字 1051 号判決を参照）」と述べた上で、Y には帰責事由があると判断し、Y は不完全給付責任を負うとした。したがって、X は、Y に対して、不完全給付による損害賠償請求権に基づき、修補費用及び価値減損を請求することができる。

B2-【41】 士林地方法院 91 年（2002 年）訴字 1370 号判決

事実（省略）。X（買主）は Y（売主）に対して、民法 360 条、同法 227 条 2 項又は同法 184 条（不法行為）に基づき、損害賠償（建替費用）を求めた。X は、227 条 2 項の請求について、本件瑕疵は契約成立時に既に存在していたが、瑕疵である国家標準を超える塩素により、侵食が継続しており、Y の加害行為も続いているため、「加害給付」による損害を求めると主張した。

法院は、360 条の主張に対して、Y は塩素含量に対する保証又は故意に瑕疵の不告知がないため、それらの責任を負わないとした。不完全給付の主張に対しては、最高法院 77 年 7 年民事庭會議決議を引用し、「本件塩素含量の国家標準を超える瑕疵は、契約成立前に存在していた。Y は売買契約に従い、目的物を X に引き渡したため、債務不履行とならない」とした。そして、X は、227 条 2 項に基づき、損害賠償を請求したが、「本件売買目的物は、建物全体であり、建物の材料なども

売買の目的物に含まれるため、これは売買目的物に対する損害であり、目的物以外の損害ではない。したがって、Xの請求を認めない」とした。

3、 使用の制限に関する瑕疵

B3-【1】 新吉陽夾層屋事件

最高法院 92 年（2003 年）台上字 844 号判決、台湾高等法院 90 年（2001 年）重上字 68 号判決、台北地方法院 88 年重訴字 1108 号判決
--

Xら（複数名の買主）は 1995 年にそれぞれ Y（売主、建設会社）から未完成物件（本件物件）を購入した。本件物件について、夾層屋（ロフトが建てられる住宅）が建てられるという広告の表示があった。しかし、完成した本件物件は天井の高さが一般の 3m より 1.5m 高いが、合法的に夾層屋を建てられないことが判明した。そこで、XらはYに対して代金減額（損害）を請求した。

（一）二審（台湾高等法院 90 年重上 68 号）は、以下の理由により、Xらの請求を認容した。

①広告のポスターに掲載した文言と工事現場に夾層屋が設置されるモデルルームがあることから見れば、本件物件は夾層屋を施工することができるという特徴により、宣伝されていた。つまり、Xらは本件物件が夾層屋を施工することができるものであると信じ、Yとの売買契約の交渉に入ったため、その特徴は契約の一部となった。そして、広告によってXらが信頼したのは、本件物件に「夾層屋がある」ということではなく、「これから夾層屋を施工できる」ということであった。

②Yは本件物件において、「隔層」を施工できるから違法ではないと主張した。しかし、「夾層屋」と「楼中楼」は不動産業界では比較的新しい商品であり、消費者が必ずしも「隔層」と「夾層」との違いを理解できるわけではない。建築に関する規定に詳しい建設業者は、消費者にその違いと「夾層」の施工が建築法規に反する行為を告知すべきである。また、「建築物室内裝修管理辦法草案」（当時）によれば、「隔層」は居室として使うことができないため、2階として使えない。

③Xらは本件物件の竣工後に、合法的な「夾層屋」を施工できなかったため、本件物件には「契約に予定された用途の瑕疵」があり、不完全給付となる。したがって、359 条の代金減額を認める。

④損害（代金減額）について、Xらが請求した金額は、周辺地域の一般天井（高さ 3m）の物件の坪単価（筆者：夾層屋が施工できないから一般標準の物件の価値と変わらないためである）により、計算するものである。つまり、[代金（一坪の価値）－瑕疵がない市場の価値（近くの建物の 5 階において 1 坪の価値）] × 本件建物の坪数] により算出した額である。しかし、法院は、本件建物の建設コストが一般天井の建物より 2 割高いため、その分を控除し、損害賠償を算定すべき

であるとした。

(二) 最高法院は、原審の瑕疵の判断について、異論を唱えなかった。しかし、損害の計算については、本件建物と土地との代金をそれぞれ約定し、瑕疵が土地に存在しなかったため、本件建物と土地の総額により、損害を算定する原審の判断は失当であるとした。また、本件物件は高層ビルであり、建設コストが一般より高いため、5 階建ての建物の建設コストを基準として、控除額を算出する原審判決も適切でないとした。

B3-【2】富陽夾層屋事件

最高法院 93 年（2004 年）台上字 1830 号判決、台湾高等法院 92 年（2003 年）重上字 172 号、台北地方法院 88 年（1999 年）重訴字 319 号判決

事実（省略）。建物の広告に、夾層屋を建設できるような文言があり、モデルルームにも夾層屋が建てられていた。X ら（複数名の買主）は Y（売主）に対して、民法 227 条、同法 359 条に基づき、一人あたり 100 万円の損害を請求した。

(一) 一審（台北地方法院 88 年重訴字 319 号）は、Y の広告の内容は契約の一部とみなし、Y が合法的な夾層の建設ができない建物を X らに引き渡したことは、「契約に予定された用途の瑕疵」であり、不完全給付が成立するとした。したがって、X らは民法 359 条に基づき、Y に対して代金減額を請求でき、代金減額の算定については、天井が一般の建物より高い分のコストを控除して、計算すべきであるとした。Y は控訴した。

(二) 二審（台湾高等法院 92 年重上 172 号）は、Y の責任について、一審と同じ判断をした。しかし、X らが代金減額を請求できるか否かについて、次のように判断した。すなわち、同品質の物の市場価値と瑕疵ある目的物の減少した価値を比較した結果、合法的な夾層を建設できない場合の売買価格と一般の鉄筋コンクリートの建物との価値が異なるため、X は代金減額を請求できないとした。

(三) 最高法院（最高法院 93 年台上 1830 号判決）は、本件建物の売買において、X らが支払った代金には、合法的な夾層の建設ができる価格も含まれているが、Y はその品質を備えていない建物を X らに引き渡した。したがって、X らは損害を被っていないとはいいがたいとして、原判決を否定した。そして、原審は、本件建物の価値を比較する対象を、合法的な夾層屋が建設できる建物ではなく、一般の建物にしたことにも誤りがあるとした。

B3-【3】環泥建設夾層屋事件

高等法院 91 年（2002 年）上字 605 号判決、台北地方法院 89 年（2000 年）重訴字 946 号判決

事実（省略）。広告の文言及びモデルルームの設置は、買主に合法的な夾層を建設できると思込ませる効果がある。X1、X2、X3（買主）は、Y（売主。建設会社）に対して、民法 360 条、227 条、公平交易法 21 条 1 項、31 条、32 条 1 項、消費者保護法 51 条に基づき、損害賠償を求めた。

二審（高等法院 91 年上字 605 号）は、合法的な夾層を建設できることは契約の内容となっており、Y が、X らに対して合法的な夾層を建設できる建物を引き渡さなかったため、建物に用途の瑕疵があると判断した。そして、Y は不完全給付責任を負うとし X らは Y に対して、損害賠償を請求できるとした。X が請求したのは、一般の夾層を建設できない建物よりも高い値段を支払って、目的物を購入した分である。これは、本件建物の購入価格から、合法的な夾層を建設できない要素を考慮した客観的な価格を控除する金額である。囑託鑑定の結果によれば、X1 と X2 との購入価格は、契約時の目的物価格より低いため、X1 と X2 は、損害を受けておらず、損害賠償を請求できないとした。X3 は、契約時の目的物価格より高い代金を支出したため、その差額を損害賠償請求に基づき、請求できるとした。

B3-【4】新北市違法建築事件

高等法院 102 年（2013 年）上易字 517 号判決、新北地方法院 101 年（2012 年）訴字 309 号判決

X（買主）は、2011 年 3 月 2 日に Y（売主）から代金 1780 万で土地と建物を購入した。目的物である建物には、屋上の増築物の使用権が含まれる。契約書には、11 条 5 款に「屋上の増築物は、引き渡し前に、摘発されたり、取り壊しの通知を受けたことがない」という文言があった。しかし、引き渡し後、屋上の増築物は違法建築であると判明した。そして、水漏れも発見した。そこで、X は Y に対して、民法 359 条の代金減額に基づき、増築物の価値（213 万 3389 元）の返還を請求し、契約書により、水漏れの修補費用を請求した。

（一）一審（新北地方法院 101 年訴字 309 号）は、「Y は、契約書に、増築物が摘発され、取壊しの通知を受けたことがないと明記したことから、当該事項は、X の契約を締結するか否か又は代金の決定について重要な考量事項である。したがって、取壊し通知を受けたことがあるかどうかは、Y の目的物に対する品質の保証範囲に入る」とした。したがって、Y は、その品質を欠く目的物を引き渡したため、瑕疵担保責任を負うべきである。鑑定によれば、契約締結時に、増築物の客観的な取引価値は、21 万 9297 元であったため、X は、その金額を代金減額請求に基づき、請求できるとした。

(二) 二審（高等法院 102 年上易字 517 号）は、Y の責任については一審と同じ判断をしたが、代金減額の算定については異なる判断をした。すなわち、一審において採用された鑑定結果は、コスト法により算出した結果であるが、それは、Y が保証した品質を欠くことをきちんと反映できないため、別の鑑定結果を採用した。その鑑定は、比較法に基づき、増築物に対する使用権の価値（66 万 2492 元）を算出したものである。X はその金額を請求することができるとした。

B3－【5】台北違法建築事件

高等法院 98 年（2009 年）上易字 380 号判決、士林地方法院 96 年（2007 年）重訴字 374 号判決

事実（省略）（代金 1800 万元）。X（買主）は Y（売主）に対して、不完全給付を主張し、359 条の代金減額に基づき、増築物の取壊し費用（7 万 4000 元）、原状回復費用（17 万 2000 元）、価値減損（104 万 2000 元）の損害を請求した。

二審（高等法院 98 年上易字 380 号）は、X と Y との契約書に、増築物について「取壊しの通知を受けたことがない」という文言があったことを指し、Y はそれについて、品質の保証責任を負うべきであるとした。

代金減額については、「本件契約関係が存続しているため、代金減額の計算においては、当事者が契約締結時に、給付と反対給付とにより形成した均衡関係を維持すべきである。X が契約締結時に、増築物を取り壊されることを知ったならば、その増築物の価値はゼロとなる。したがって、契約締結時に、本件目的物に瑕疵がある場合の客観的な取引価値は、増築物を除いた価値である」とした。その計算によれば、本件目的物の価値は 3% 減損するという結果となった。また、「将来、増築物を取り壊される場合に、X は、取壊費用及び原状回復費用を支出するため、瑕疵ある目的物の客観的な価値を計算する際には、それらの要素も考慮すべきである」とした。X が請求できる代金減額は、前記の要素により算出された（78 万 2373 元）。

B3－【6】永慶房屋違法建築事件

高等法院 91 年（2002 年）上易字 535 号判決、士林地方法院 90 年（2001 年）訴字 418 号判決

事実（省略）（代金 1200 万元）。本件の瑕疵は、建物が防火区画を占め、建物の庭が隣地に及ぶ違法建築であるとされた。X（買主）は、Y（売主）に対して、民法 359 条又は 360 条に基づき、瑕疵による価値減損（71 万 1000 元）を請求した。

二審（高等法院 91 年上易字 535 号）は、瑕疵について、「通常建物の取引観念によれば、合法的な使用許可と登記を取得するということは、建築法規に従い、安全な居住環境を得るということ

である。それにより、建築物は通常の用途を備えるべきである。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、当該建築物には通常の用途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、「防火区画に関する建築法規の目的は、居住の安全及び使用の利便性を維持することである。本件建物の一部は、防火区画を占めたほか、庭の使用空間も 0.5m² に縮められたため、人の出入りが困難となり、日照も悪くなる。したがって、本件建物には、価値又は用途が滅損する瑕疵がある」と判断した。代金減額については、X が請求した金額をそのまま認めた。

B3-【7】 士林地方法院 96 年（2007 年）訴字 335 号判決

事実（省略）（代金 1070 万元）。本件の瑕疵は、バルコニーが違法建築とされるものである。X（買主）は Y（売主）に対して、民法 359 条、360 条又は 227 条に基づき、代金減額（価値減損。14 万 8000 元）、違法建築の取壊し費用及び家賃の収入の損害を求めた。

法院は、次のように判断した。Y は X に本件建物を売却する前に、本件建物を所持していたため、本件建物の違法建築の状況を知っていたはずである。しかし、Y は、契約書の付属書類において、本件建物の一部が違法であるかという項目に「否」をつけていた。したがって、Y は X に対して故意に前記の状況を告知しなかったと判断できる。そして、本件建物の一部が違法建築であることは、建物としての用途を欠くため、物の瑕疵であると認定する。Y は、瑕疵担保責任を負うべきである。

X が請求した代金減額については、部屋の一部がバルコニーとなったことにより、減損した価値（1 万元）の減額を認めた。そして、損害賠償については、X が請求した修補費用の一部及び、家賃収入を認めた。

B3-【8】 台北地方法院 99 年（2010 年）訴字 610 号判決

事実（省略）（代金 3000 万元）。本件の瑕疵は、マンションの 2 階の共用部分（ジムなど）が違法建築とされるものである。X（買主）は、Y ら（売主。共有）に対して、予備請求により、民法 359 条の代金減額に基づき、建物の価値減損（300 万元）を請求した。

法院は、瑕疵について、「Y らが売り出した本件建物は、2 階の共用部分も含まれる。Y らは、合法的な建物を引き渡すべきであるが、当該共用部分が違法であることにより、取り壊されるおそれがある。現在は取り壊されていないが、将来、取り壊されたとしたら、共用部分の利用はできなくなる。したがって、前記の状況は、物の瑕疵であると判断すべきである」とした。

代金減額については、売買契約時に瑕疵ある物と瑕疵なき物との減損した比例により、代金か

ら控除するという方法を取り、算出した（29万7018元）。

4、 居住環境の瑕疵

(1) 温泉、公共施設

B4-【1】 優泉小鎮温泉事件

高等法院 102 年（2013 年）再易字 12 号判決、高等法院 101 年（2012 年）上字 11 号判決、士林地方法院 99 年（2010 年）訴字 96 号判決

X（買主）の妻は 2008 年 2 月 1 日に Y（売主、建設会社）から土地と、土地上に Y が建築した 4 階建ての優泉小鎮 A27 棟の温泉住宅（以下、本件不動産）を購入した。X は、2009 年 7 月 30 日に本件不動産を、引渡しを受けた。Y が優泉小鎮の建設案を出したときに、広告の中に、「豊かな生態環境」、「別荘の生活品質」及び「優良な温泉住宅」という特徴を提示して宣伝していた。また、広告の中には、温泉開発の許可の番号も掲載されていた。しかし、X が購入した本件不動産は温泉を使用できず、住宅も水漏れが発生した。そこで、X は Y に対して、温泉を使用できない部分が不完全給付及び契約に予定された用途を備えていないため、民法 354 条及び 359 条に基づき、代金減額（136 万元）を請求し、水漏れについては修補費用（44 万 5000 元）の減額を請求した。また、Y は温泉が使用できないと知っていたのに、X に対して引渡しの手続きを促した。X は早めに引渡しを行い、銀行からの金銭貸借の利息（9 万 3621 元）を支出した損害賠償を、227 条 2 項及び 360 条に基づき、Y に対して請求した。

（一）一審（台湾士林地方法院 99 年訴字 96 号）は次の理由により、X の請求を一部認容した。瑕疵担保責任について、「消費者保護法 22 条において、企業経営者は広告の内容が真実であり、消費者に対する義務として少なくとも広告の内容に反することはしてはならないとされている。なぜならば、企業の経営者と消費者との間で締結した契約は、消費者が当該広告の内容を信頼し、企業経営者が提供した情報によって契約を締結した場合に、企業経営者が負う責任は当該広告の内容にも及ぶべきであるからである。Y が優泉小鎮建設案を出したとき、広告には『戸々に温泉がある別荘』などの宣伝用語があり、温泉開発の許可番号をも掲載していた。上記の広告内容は契約に入っていなかったが、契約書の『優泉小鎮管理公約』には『温泉管理使用約定』という規定があるため、温泉がある建物を提供するのとは本件不動産が備えるべき用途であり、Y の契約義

務の一部である」とした。

本件不動産売買契約の内容には、Y が提供した建物に温泉施設があることを含む。しかし、Y が引き渡してから 2 年を超えた後も、「温泉経営の許可」、「汚染水の排出許可」は得ていない。その手続きの時間が長く、今後についても予測ができない。したがって、Y が X に引き渡した建物には温泉施設がなく、契約に予定された用途がない瑕疵があり、X に対して瑕疵担保責任を負うべきである。Y が建物を引き渡した際に、X に対して契約に予定した用途があ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。その瑕疵が後に除去できるか否かという点は、X が Y に対して自分が取得した給付又は賠償が衡平でないために、Y は不当利得を請求できるか否かの問題であり、本件の瑕疵認定には影響しない。

代金減額については、Y が販売広告において「戸々に温泉がある別荘」として宣伝したため、実際に温泉住宅に温泉がない場合には、成約の可能性及び転売の価格に対して影響を与える。これは一般的な社会生活上の経験である。Y が引き渡した建物に温泉がないことによって、建物の価値が減損する。また、X は本件建物を受領後に、弁護士を通して Y に対して、温泉の使用の提供を催告した事実から、X が受領した物を認容したという状況は確認されない。

本件不動産の温泉の価値は、鑑定依頼を受けた会社によって、比較法、成本法、収益法に基づき、それぞれ 152 万 7800 元、25 万 7600 元、120 万元と算出された。成本法は建築業者の超額利潤 (Supernormal Profit) を反映しないことがあり、評価技術規則によれば、上記の 3 つの方法によって計算されたものの中で高すぎるか又は低すぎるものがある場合には、成本法は採用されない。「比較法」については、本件の場合、比較対象としたのは周りに温泉がない住宅であり、建設業者の利潤も考慮される。「収益法」では、の地区の温泉住宅を基準として、価格を推算する。また、本件の鑑定資料の提供は、不動産鑑定技術規則 4 条 2 項に従い、鑑定人も本件当事者と利益関係がないため、本件においては、鑑定の結果に基づき、Y が引き渡した温泉がない建物が、136 万元の価値減損が生じたとの判断は不当とは言えない。したがって、X はその金額の代金減額を請求できる。

修補費用については、鑑定によれば、本件不動産における水漏れの原因は壁の線路及び防水層工事にあり、Y に責めを帰すべき事由がある。通常、建物が居住目的又は営業目的に供する場合、水漏れがあれば、居住又は営業の目的を損なう。したがって、Y は債務の本旨に従わない給付をしたため、X に対して不完全給付責任を負うべきである。また、X は 2009 年 7 月 30 日に本件不動産を引渡しを受けた後、水漏れを発見したときに Y に対して修繕の催告をしたが、Y は修繕しなかった。Y が X の催告に応じず修繕しなかったことは、追完を拒否したとみなしうる。したがって、X は Y に対して、損害賠償を請求できる。そして、X は民法 213 条によると、原状回復を要求

する代わりに、原状回復に必要な費用を請求できるため、鑑定による水漏れの費用（44 万 5253 元）を Y に対して請求できる。

利息を支出した損害については、X は Y の詐欺によって、温泉ができていないにもかかわらず、引渡しの手続きを行い、繰り上げによって金銭貸借の利息が発生したために、その分の利息損害を請求した。しかし、本件不動産の融資が温泉の利用とどのような関連性があるかは立証されていない。また、本件不動産契約 12 条 2 項の引渡しの約定に関しては、「売主がすべての建物及び付属の設備に対する使用許可を受け、水道、電力及び『必要な公共施設』を完成した後に、買主に引渡しの旨を通知する」という文言が入っている。しかし、温泉設備の有無は本件不動産の使用に対して支障がないため、必要な公共施設とは言えず、契約に予定された引渡しの要件でもない。したがって、Y が引渡しを通知した際に、温泉がある建物を引き渡さなかったとしても、それは瑕疵担保責任を負うかどうかの問題にすぎず、引渡しの条件を知りつつ X に対して詐欺を働いたということは認めがたい。そして、X は引渡し後に支出した利息を損害として証明できないため、この部分の請求を認めない。

（二）二審（台湾高等法院 101 年上字 11 号）は、瑕疵の判断と不完全給付の判断について、一審判決を受け、次の理由により、Y の控訴を棄却した。代金減額について民法 359 条による代金減額の金額は、売買契約時に瑕疵ある物の実際の価格と瑕疵がない場合の目的物価格の比例によって算定すべきである。売買時に、代金が市場価格と同じである場合には、市場価格から瑕疵ある目的物の実際の価格を控除する額を買主が主張できる価値減損の額とすべきである。売買代金が市場価値より低い又は高い場合には、市場価格から瑕疵ある目的物の実際の価格を控除する額を代金減額分とすれば、公平性は失われる。したがって、裁判所が代金減額を計算する際には、売買当時の市場価格と売買代金は見合うかどうかを調べなければ、適切な裁量はできない。

（最高法院 88 年台上 642 号を参照）。本件において、裁判所による争点の整理と協議を通して、両当事者は温泉の有無による差額を 1 万元/坪として算定すると合意しており、本件建物の面積は 77.24 坪であるため、X が主張した本件建物の温泉なき瑕疵によって被った損害は 77 万 2400 元である。

水漏れの修繕費用（修補費用）については、鑑定により、本件建物には水漏れの状況をうかがうことができ、明らかに通常の取引観念を欠いている。したがって、X が Y に対して担保責任を主張することができる。Y は X に対して修繕の協力をしなかったと主張したが、物の瑕疵担保責任は法定の無過失責任であり、X が協力するか否か又は修繕を拒絶することがあったとしても、Y の瑕疵担保責任に影響しない。そして、X が主張した修復費用は本件建物に水漏れの瑕疵があることによって減少した金額に相当する。したがって、X が主張したこの部分の損害を認める。

上述したように、Xが主張した代金減額の部分を判断したため、360条、227条1項についての主張を斟酌する必要がない。

利息を支出した損害については、この部分も一審の判断を受けつつ、損害を認めなかった。

B4-【2】 薇閣美地温泉事件

高等法院 99 年（2010 年）重上更（一）字 160 号判決、最高法院 99 年（2010 年）台上字 2033 号判決、高等法院 96 年（2007 年）重上字 476 号判決、台北地方法院 94 年（2005 年）訴字 2569 号判決

Xら（買主、数名）は2003年11月中に、Yら（売主、数名）の投資によって建築された建物を購入した。Yらは建物の販売広告に、本件建物の屋上に温泉があることを示していた。しかし、Xらが購入した後、屋上の温泉設備は違法であると判明し、撤去された。そこで、XらはYらに対して、瑕疵担保責任による代金減額、不完全給付による損害賠償又は、消費者保護法、公平交易法に基づき、温泉がある場合の建物の価値と瑕疵がない場合の建物の価値との差額、懲罰的損害賠償を請求した。

（一）一審（台北地方法院 94 年訴字 2569 号）は、合法的な温泉施設が X らと Y らとの契約内容に含まれていないこと、X らは既に屋上の施設が違法であると知っていたことなどから、Y らは不完全給付又は瑕疵の給付の責任を負わないとした。X らが主張した瑕疵担保責任による代金減額請求は、時効完成のため消滅した。

（二）二審（高等法院 96 年重上 476 号）は、X らと Y らとの契約内容には屋上の温泉施設を含むと判断した上で、「契約締結から 6 年余り経過した今でも（温泉の）開設の見込みがない。X らに温泉の開設を待たせることは、売買契約の目的を妨げることにあたる。したがって、Y らが当事者間に約定した契約内容により、債務の本旨に従う給付をすることができないという X らの主張は、正当である」とした。Y らは、温泉が開設できなかったことは契約締結後に発生したことではないため、X らは民法 227 条に基づき、損害賠償を請求できないと抗弁した。しかし、「227 条の規定には、契約成立後に瑕疵が発生した場合だけに適用するという制限はない。そして、特定物売買においては、契約成立前に瑕疵が発生し、売主は契約締結時に、故意又は過失により、瑕疵を買主に告げず、買主がそれを知らないで購入した場合、売主は給付した内容が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 年台上字 1112 号判決を参照。）」とした。したがって、温泉の源泉を取得できない売主は、契約成立後に債務の本旨に従う給付をしなかったため、不完全給付責任を負うべきであると判断した。

X らが被った損害は、温泉がある建物とない建物との付加価値の差額である。その算定につい

て、法院は、比較法及び収益法による鑑定結果を採用しながら、本件建物が収益用ではなく、自宅用であるため、1万円/坪の付加価値減損を算定した。

(三) 最高法院(最高法院 99 年台上字 2033 号)は、次の理由により、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。つまり、民法 227 条の不完全給付は『瑕疵給付及び加害給付』に対する規定である。契約成立前の給付が可能でありながら、後発的に給付の内容が債務の本旨に従わず、信義則及び公平原則に反することにより、積極的に債権を侵害する場合に該当する。契約成立前に原始的に存在する不能な給付は、同法 246 条 1 項又は 247 条 1 項、2 項による『契約は不能な給付を目的とすることにより無効又は一部無効』の範疇に属する」。本件において、Y らによる温泉開設不能の給付は、法律上の不能であり、契約成立前に原始的に存在していたように思われる。したがって、本件の場合、不完全給付の規定を適用できるかは疑わしい。そして、X らが被った損害の算定については、原審が採用した鑑定において、理由を述べず、比較法による 3 つの事案のうち、契約成立の 1 例のみをもとに、減損した額を決定した。これは不当である。また、本件建物は、自宅用であったとしても、収益法を利用して鑑定をおこなうことも可能であるため、それを排除した原審の判断も不当である。

差戻審(高等法院 99 年重上更(一)字 160 号)は、屋上の温泉施設は契約内容に含まれていないため、Y らの責任を否定した。

B4-【3】皇翔建設 SPA 事件

高等法院 103 年(2014 年)上更(一)字 23 号半消す、最高法院 103 年(2014 年)台上字 196 号判決、高等法院 101 年(2012 年)重上字 531 号判決、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
--

X ら(買主、計 6 人)は 2005 年 5 月から 2006 年 8 月にかけて、Y(売主)が投資、建設したマンション(以下、本件建物)をそれぞれ購入した。Y は販売の際、本件建物にはプール(以下、本件プール)、スパ(SPA)などの公共施設が付き、最高の生活機能を味わえるなどの広告により、宣伝した。その後、契約書 13 条 7 項に、「プール等は、使用許可を取った後の施工項目であり、買主はそれに同意し、今後、使用許可の図と異なる場合や行政機関の取り締まりにより、代金減額や賠償請求などを申し出ない」との条項が設けられた。引渡し後、本件プールが使用許可を取得していないために使用できないことが明らかになった。そこで、X らは Y に対して、359 条に基づく代金減額又は、227 条、226 条に基づく損害賠償を請求した。一審と二審は X らの請求を否定した。その理由は、①X らが訴訟を提起した時点で 6 ヶ月の時効(民法 365 条)が完成した(プールが違法建築であることを、2006 年に管理組合から Y に通知したが、X らは 2011 年に提訴した)

ため、代金減額請求権は消滅する。②不完全給付については、プールに関する広告の内容は契約の一部になっていない。③X らは本件プールが使用許可を取得した後に建設することを知っていた。④X らは、本件プールの引渡しを受けた後でも、それを修補することが可能であるため、損害賠償を請求することができない。

(一) 最高法院は、以下のように述べた。まず、物の瑕疵とは物に存在する欠点をいい、そこには、物の交換価値、使用価値（通常用途と予定用途）及び品質保証の瑕疵が含まれる。通常の取引観念又は当事者の決定によって物が有すべき価値、用途又は品質を備えなくなったのであれば、それは瑕疵である。物理上に有すべき問題であるとは限らない。Y は、本件プールが使用許可を得ていないため、X らが未だにプールを使えないことについては争っていない。また、売主が瑕疵担保責任を負う場合に、その瑕疵が契約成立後に発生し、売主に帰責事由があれば、売主は同時に不完全給付の債務不履行責任も負う。不完全給付とは、債務者の給付が債務の本旨に従わないために、給付に瑕疵があることによって目的物の価値又は用途が減少し、債権者が本来の給付に対する利益を侵害されることである。つまり、いわゆる学説上の「瑕疵給付」を含む。本件プールは使用許可がないために使うことができない。そこから見れば、X らが購入した本件建物は価値又は用途が減少したため、瑕疵又は不完全給付となるか否かについては、さらに斟酌する必要がある。原審は、Y が瑕疵給付を行ったか、不完全給付を追完できる場合に、給付遅延があるか、又は X らが損害賠償を請求できるかなどについて調べておらず、Y が本件プールを既に引き渡し、プールの使用が追完できることのみをもって X らの損害賠償を否定したという判断は不当である。

(二) 差戻審（一）は、次の理由により、X らの請求を退けた。①瑕疵については、本件契約書に、プールについては使用許可の取得後の施工項目であり、Y は行政機関の取締りの可能性があることを X らに明確に告げていたため、X に引き渡した目的物が契約に予定された用途を満たしたといえる。したがって、本件建物には瑕疵がない。②広告の内容は契約の一部になっていない。③本件プールは既に、契約書の 13 条 7 項に記載された状態によって、引き渡さしたため、Y は債務の本旨に従う給付をした。したがって、プールが合法に使えない事実は、両当事者が契約を締結した時に既に存在しており、契約成立後に発生したわけではないため、Y の給付が不完全であるとはいえない。

B4－【4】 台糖共用部事件

最高法院 90 年（2001 年）台上字 1691 号判決、高等法院台南分院 89 年（2000 年）重上字 36 号判決、台南地方法院 88 年（1999 年）重訴字 258 号判決

事実（省略）。本件瑕疵は、共用部分の広場及び噴水池が違法建築とされ、取り壊されるおそれがあることである（売主（Y）は、それらの施設が備わっているという広告を出していた）。X ら（買主、数名）は Y に対して、公正取引法 31 条、消費者保護法 51 条、民法 360 条又は同法 227 条に基づき、価値減損を請求した。

一審（台南地方法院 88 年重訴字 258 号）は、次の理由により、X らの請求を認めた。つまり、本件建物の共用部分に広場及び噴水池があることは、契約の一部となっているが、Y は、その品質について保証していないため、X らは 360 条に基づき、損害賠償を請求することができない。

Y は、広場及び噴水池がある建物を X らに引き渡したが、それらの施設は違法増築であるため、取り壊されるおそれがあった。したがって、そのような状況は、物の価値の瑕疵に相当する。そして、本件契約の目的物は未完成物件であるため、前記の瑕疵が契約成立時に存在しているとはいえない。また、前記の瑕疵は、Y が主張したように契約成立時に存在していたとしても、引渡し後の現在も存在している。したがって、引き渡した建物には価値減少の瑕疵があるため、Y は、その給付は債務の本旨に従わないと判断すべきである。Y は、不完全給付及び物の瑕疵担保責任を負うべきであるとした。そこで、X らが請求した価値減損の損害賠償を認めた。

二審は一審の判断を支持し、最高法院は Y の上告を却下した。

B4－【5】 高雄階段高度不足事件

高等法院高雄分院 88 年（1999 年）上字 167 号判決、高雄地方法院 85 年（1996 年）訴字 2097 号判決

X ら（買主、4 名）は、1992 年 6 月中に Y から未完成物件の建物を購入した。1993 年 11 月中に引き渡しの手続きを行ったが、建物の階段の高度が不足していることが判明した。X らは Y に対して、修補を求めた。Y は応じたが、その後、修補しなかった。そこで、X は本訴を提起した。Y は、1998 年 9 月 2 日に、ようやく階段不足の状況を修補した。一審は Y の不完全給付責任を認めたが、Y は控訴した。X らは付帯控訴により、Y に対して、修補までの期間中に、瑕疵によって建物が使用できないことによる損害を求めた。

二審は、不完全給付の成立について、「不完全給付と瑕疵担保責任との構成要件及び法律効果が異なっている。法学方法論上、『契約成立後』に瑕疵が存在する場合には、不完全給付と瑕疵担保

責任とが同時に成立することから、『契約成立時』に瑕疵が存在する場合には、不完全給付が成立しないと反対解釈することはできない」として、Yの不完全給付が成立しない抗弁を否定した。

Xが被った損害については、「本件建物が一軒家であるため、建物内の階段の使用には、建物の使用と密接な関係がある。階段の高さが法定基準に反する場合には、建物内で生活しているXら及びその家族にとって、階段の上り降りの際に、不安及び危険な状態にさらされることになる。したがって、Xらは、Yの債務の本旨に従う給付により、本来得られたはずの『使用利益』が得られなかったため、損害を被ったこととなる」とした。

(2) 自殺など（心理的）

B4－【6】台北市自殺事件1

台湾高等法院 100 年（2011 年）重上字 686 号判決、士林地方法院 99 年（2010 年）重訴字 360 号判決
--

X（買主）は2010年2月22日にY（売主）から、1750万元で建物の1階と地下室と土地の持分（以下、本件不動産。建物の場合に、本件建物）を購入した。本件不動産は、売主が2010年1月26日に前手から取得したものである。しかし、Xは取得後、近所から、本件建物に前に住んでいた人が自殺していた（1996年9月4日4時頃）と聞き、その後、その事実も明らかになった。そこで、XはYに対して、契約解除又は損害賠償を請求した。一審は、Xの請求を退けた。Xは控訴した。

二審は次の理由により、Yの責任を否定した。「売買の建物において殺人又は自殺の事故が発生した場合、建物の物理的な損傷又は通常用途の減少が必ずしも発生するわけではないが、わが国の社会風習によれば、嫌悪感が出る。それにより、居住している人が居住の品質に対して疑いを生じ、心理的なマイナスの影響も受ける。…したがって、建物の通常取引観念によれば、建物内に「自殺又は殺人」事件が起きたことは、建物取引上の重要な情報であり、取引価格にも大きく影響するため、取引上の重大な瑕疵である…債権者が請求する不完全給付（227条）は専ら『瑕疵給付及び加害給付』に関する規定である。目的物の売買においては、売主が目的物を引き渡す義務を負うほか、引渡しの前に目的物に関する使用の状況、瑕疵などを忠実に買主に告知する義務がある。もし、売主が瑕疵を知りつつも積極的に告知せず、又は過失によりその瑕疵を知らなかった場合には、売主は、その瑕疵給付について、故意又は過失の債務不履行責任を負うべきである…本件においては、訴外のZが1996年9月4日に本件建物の階段入り口で自殺し死亡した事

実が確認されている。したがって、本件不動産に取引上に重大な瑕疵があると認め、Y の客観的な不完全給付の状況も確認される」。

売主の不完全給付責任については、買主は、売主の故意又は過失を立証しなければならない。本件における自殺の事故は本件契約の締結まで 14 年もあり、その間、賃貸を経て、競売により売り出したこともあった。また、競売において、本件建物の自殺事件について一度取り調べがあったが、判明しなかった。Y の前手も自殺事件について知らなかったため、Y（一般の市民）がそれを知ることができない。したがって、Y の責めに帰すべき理由がないため、不完全給付責任を負わない。代金減額については、本件契約に添付する現状説明書において、売主の所有中に殺人又は自殺事件がないという担保責任の条項があったが、本件の自殺事件は Y の所有中に発生したことではない（14 年前）ため、Y は瑕疵担保責任を免れる。

B4－【7】台北市自殺事件 2

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

事実（省略）。自殺事件は、契約締結の 7 年前に発生した。自殺事件は、売主の所有期間中に発生したことではない。一審と二審とも、B4－【6】と同じ理由により、売主の瑕疵担保責任及び不完全給付責任を否定した。

B4－【8】台北市自殺事件 3

高等法院 103 年（2014 年）上字 85 号判決、台北地方法院 101 年（2012 年）訴字 3888 号判決

事実（省略）。自殺事件の発生は、契約成立時の 12 年前である。契約書 12 条 4 項により、「売買の目的物である建物及び専有部分において、殺人又は自殺事件がない」と約束されていた。

（一）一審は、「物の瑕疵は、必ずしも『物理上』の欠陥だけではなく、通常取引観念又は当事者の決定により、目的物に価値、用途又は品質が備えない場合に認定される。『凶宅』は、建物に直接的な損傷を与えるわけではないが、一般人にとっては、心理的に嫌悪感が生じ、入居者にとっては、居住の品質が影響されるほか、心理的にマイナスの影響も与えられる。そして、周辺の環境と比べれば、売買価格の下落も生じる。したがって、このような人為的な人身事故により、不動産の価値は下落し、市場価格は影響されるため、物の瑕疵を認定すべきである。また、物の瑕疵担保は、取引安全を維持するためである。もし買主が、瑕疵を知っていたならば、目的物を購入しない又は低価格でしか購入しない場合、瑕疵を認定すべきである。そして、売主の過失を問わない。本件において、目的物である建物に自殺による事故が発生していたため、瑕疵を認定

することができる」。

代金減額の算定については、鑑定によれば、契約時の瑕疵なき目的物の市場価格（1246 万 848 円）と瑕疵がある場合の価格（1049 万 7940 円）との差額は、214 万 8944 円である。買主は、代金額と瑕疵ある目的物の価格との差額を減額すべき代金とすると主張したが、買主は、本件建物を市場価格より高く購入した（1460 万）ため、その差額は、建物の瑕疵により生じたものではないため、そのように算定すべきではないとした。したがって、買主が請求できる代金減額は 214 万 8944 円でとした。

また、売主の品質保証責任を認めたが、買主が請求できる損害賠償（代金と瑕疵ある目的物との差額）は、瑕疵により発生したわけではないため、代金減額により算定された金額に限られるとした。

（二）二審は、内政部の「凶宅」に対する解釈を参照し、「凶宅」を認定するには、事故の発生を「売主の所有期間中」に限定すべきであるとした。本件建物に発生した自殺事件は、売主の所有期間中に発生したものではないため、「凶宅」とは言えない。そして、本件契約には前記の条項が設けられていたが、不動産現状説明書に「売主の所有期間中に自殺などの事件がない」と記載されていたため、売主の告知義務又は当事者間に約束した「凶宅」の定義は、「所有期間中」に限られる。本件自殺の事件は、売主の所有期間中に発生していなかったため、瑕疵を認定することはできない。したがって、売主は瑕疵担保責任を負わないとして、買主の瑕疵担保責任の主張を退けた。

B4－【9】士林自殺事件

高等法院 101 年（2012 年）上易字 930 号判決、士林地方法院 101 年（2012 年）訴字 118 号判決

X（買主）と Y（売主）は 2007 年 5 月 26 日に不動産売買契約を締結し、X は 880 万円で Y から土地の持分（4 分の 1）と建物（以下、本件不動産。建物の部分は本件不動産）を購入した。本件契約書の 16 条 1 項には「売主の所有期間中に、建物に人為的な人身事故はない。売主もそのような事情を知らない」という条項があり、契約書に添付した「目的物現状説明書」の 13 項にも「建物の中で、自殺、殺人又は変死事件はない」という文言があった。その後、X は、本件不動産を売却したときに、買い手に自殺事故が発生したことを告げられ、確認したところ、1981 年 10 月 7 日に、第三者 Z が本件建物で自殺していたと判明した。そこで、X は Y に対して、本件不動産の合理的な価格（946 万 3000 円）の 16%を代金減額（151 万 4048 円）として求めた。一審は X の請求を退けた。

二審は、瑕疵について次のように判断した。建物に人為的な人身事故が発生した場合にはその

建物は「凶宅」と呼ばれ、物理的な損害はないが、「凶宅」は購入する意欲が低減し、建物の価値も減少することが経験則上明らかである。したがって、瑕疵を認定すべきである。また、本件契約においては、上記の契約書の 16 条 1 項及び契約の一部となる現状説明書の 13 項の記載があり、Y は本件建物について「人為的な人身事故が発生したことはない」という品質の保証をしていたとした。その品質を欠く場合には、Y が瑕疵担保責任を負う。また、「事故発生から売買契約の成立までには 26 年が経過しているが、瑕疵の存在の認定には影響しない。ただ、瑕疵の程度の問題である」とした。つまり、瑕疵の存在は確実であり、考慮すべきは、瑕疵による代金減額が時間の経過によって影響されるかということだけであるとした。

鑑定は、本件不動産の 2007 年 5 月 26 日（契約時）の瑕疵がない価値は 946 万 3000 元であり、瑕疵がある場合の減価率を 15% 算出した。しかし、減価率の算定においては、挙げられた前例が 5 例しかなく、地域、事故の態様、事故発生後の噂の有無などの状況は各々で異なっている。事故発生時から契約締結時までの時間も本件の場合と比べれば大きな違いがある。

また、凶宅に対する定義、減価率はそれぞれ異なり、絶対的に又は相対的に参照できるデータがない。本件建物に発生した事故が非常に昔のことであり、一般的に、周囲が明確に認識できる事故の場合と異なっている。したがって、鑑定により算出された 15% を採用することができない。いわゆる「凶宅」の客観的な価値は、一般の物理上の瑕疵より認定しにくい。また、その価値の減損は、物を処分する前のあくまでも「リスク」であり、可能な減損額しか推測できないため、判断するのが困難である。しかし、「目的物は処分されることにより、価値減少のリスクが確定される。そして、「凶宅」は処分により実際に取得した対価から、他の価格に対する影響要素（例えば、時間による自然の値上がり）を除けば、当該瑕疵がある建物の合理的な価値を算定することができる」。本件不動産は 2011 年 4 月 22 日に買主により 1360 万元で売却された。したがって、本件不動産の 2011 年 4 月の有すべき価値は 1360 万元である。そして、2007 年 5、6 月の価値は、転売時の価値を逆算すれば、927 万 6311 元となる。これは、契約時に瑕疵がある場合に本件建物の価値である。上述のように、契約時に瑕疵がない合理的な価値は 946 万 3000 元であるため、瑕疵による減価率は 1.97% である。それは X、Y の契約代金である 880 万元から差し引くべき代金減額の割合（17 万 3360 元を算出）である。さらに、本件において合意された代金は 880 万元であり、上記市場価値 946 万 3000 元より明らかに低い。売主が瑕疵により目的物の価格に対する影響を考慮したか否かにかかわらず、公平を維持するため、金額は、前記算出された 17 万 3360 元から 8 万元に調整すべきである。

高等法院台中分院 102 年（2013 年）上字 233 号判決、台中地方法院 101 年（2012 年）重訴字 130 号判決

X（買主）は 2006 年 11 月 2 日に、Y（売主）から 995 万元で、台中にある建物及びその敷地（以下、本件不動産）を購入した。本件契約書 16 条には、「売買の目的物である建物に人為的な人身事故はない。売主もそのような事情を知らない。その後、売主が事実を言わなかったと判明した場合、買主は契約を解除することができ、売主は原状回復を行うべきである。その際に、売主は拒絶できない。」という条項がある。しかし、その後、2011 年 9 月中に、X は、本件不動産において 2001 年から 2003 年頃まで、自殺事件が発生したことがあったと、近所の人から聞いた。そこで、X は本件建物が「凶宅」であると主張し、Y に対して、瑕疵担保責任又は不完全給付責任に基づき、代金減額又は損害賠償を請求した。裁判中に、本件不動産には 2001 年 9 月 4 日に死亡事故があったと確認された。

一審（台中地方法院 101 年重訴 130 号判決）は、瑕疵について次のように判断した。「一般的に、人々は人為的な人身事故が発生したことがある『凶宅』に対して嫌悪の心理を抱き、そこに住む住民は居住の品質に対して疑いを持つほか、心理的に相当なマイナスの影響を受ける。したがって、当該凶宅は、民法 354 条の要件を満たし、物の瑕疵となる。…しかし、本件契約書 16 条の内容に鑑みると、上記の条項は、売買の目的物が売主の所有期間中に、建物内に人為的な人身事故が起きたか否かによって契約解除できるか否かに関して約定したものである。売主の所有以前のことについて約定したのではない。すなわち、上記の条項は、必ずしも買主の 354 条及び 359 条による契約解除又は代金減額を排除するわけではない。したがって、本件不動産においては、人為的な人身事故が売主の所有期間中に発生せず、本件契約書 16 条を適用しなくても、Y が 354 条による瑕疵担保責任を免れることができない。…また、民法 354 条の瑕疵担保責任は、法定無過失責任である。つまり、物の瑕疵担保責任は、売主に責めに帰すべき事由があるか否かにかかわらず、物の瑕疵の発生については売主に帰責事由がなかったとしても、売主は物の瑕疵担保責任を負うべきである。したがって、Y は凶宅である瑕疵を知らなかったとしても、瑕疵担保責任を負うべきである。本件建物は、民法 373 条により X に引き渡した際に、上記の『凶宅』の瑕疵が存在していたため、Y は瑕疵担保責任を負う」。

代金減額については次のように判断した。「両当事者の同意により、本院は鑑定を囑託した。その結果によると、本件不動産の正常価格は 982 万元であり、2001 年 9 月 4 日に発生した死亡事件によって売買の価格は減損している。本件不動産の立地、事故発生後に建物の利用状況、事故発生時点から 5 年も経ったことなどの要素を考慮して、25%（736 万 5000 元）の減損があると判

断した。したがって、本件代金減額は、売買当時の契約代金（982 万円）から 25%減損した分の代金減額（238 万 7500 元）を認めるべきである。」

そして、二審と上告審の論点は、X が契約解除できるか否かである。つまり、代金減額と契約解除との関係である。

B4－【11】 台中自殺事件 2

高等法院台中分院 98 年（2009 年）上易字 8 号判決、台中地方法院 97 年（2008 年）訴字 321 号判決
--

X（買主）は 2007 年 5 月 25 日に、Y（売主）から代金 360 万円で建物を購入した。同年 12 月 11 日に、第三者に代金 280 万円で転売した。しかし、本件建物には、契約締結時の 12 年前に自殺が発生していたことが判明した。そこで、X は Y に対して転売により被った 80 万円の損害を請求した。

（一）一審（台中地方法院 97 年訴字 321 号）は、次のように判断した。『凶宅』であるかどうかの判断は、個人の主観的及び心理的な価値による。人、事故の発生時点、人の宗教信仰によっても異なってくる。そして、時間の経過、記憶の希釈、宗教上の儀式により、不安な状況を除去することは可能である。一般の取引観念によれば、それにより、建物の価値、用途、品質が必ずしも下落するわけではない。したがって、瑕疵を判断する際には、発生した事件の態様、事件発生後の時間経過などの要素を斟酌すべきである」。また、本件においては、自殺事件の発生から契約成立までに相当な時間が経過していたこと、事件発生後でも建物は数度、転売されたことから、12 年前に発生した自殺事件により、建物の取引状況が影響されたといいがたいとした。X は代金より低い金額で転売したため、価値減損の損害を被ったと主張した。しかし、不動産の市場価格に影響を与える要素は多様であるため、売買価格の前後に違いがあることにより、「凶宅」を認定することには無理がある。

（二）二審は、一審の判断を支持しながら、瑕疵の判断について次のように述べた。つまり、「自殺の態様は多様であり、『凶宅』であるかどうかは、個別の事案により判断すべきである。すなわち、当地の風習、購入者の主観的意識及び価値観、自殺事件発生後の居住状況などにより具体的に判断すべきである。」とした。

B4－【12】 台中自殺事件 3

高等法院台中分院 103 年（2014 年）上字 360 号判決、台中地方法院 102 年（2013 年）訴字 2178 号判決

事実（省略）。本件において売主は、契約締結前に、目的物である建物に自殺事件が発生していたことを知っていた。一審と二審とも、買主が瑕疵担保責任に基づき請求した代金減額（代金の 25%）を認めた。

B4－【13】 台中自殺事件 4

高等法院台中分院 100 年（2011 年）上易字 77 号判決、台中地方法院 99 年（2010 年）訴字 192 号判決

事実（省略）。本件において、契約成立の 15 年前に自殺が発生していた。一審と二審ともに、自殺事件の発生が売買目的物の瑕疵となるかどうかについて、「具体的な事件の態様、主観的な価値に対する認識、事件発生後の時間経過、居住者の生活品質に対する影響などの要素を考慮した上で、認定すべきである。自殺事件の発生により、直ちに、建物の価値、用途、品質の減損が発生し、物の瑕疵があるというわけではない」とした。本件において、買主は既に建物の代金を支払い入居していること、事件発生から 15 年を経過し、その間に入居者もいたことから、客観的には、自殺事件の発生により、建物の価値、用途、品質が減損したといえない。そして、鑑定によれば、契約締結時に自殺が発生した建物の価値は、一般の取引価値に相当することから見れば、自殺事件による建物の価値に対する影響はないと言える。このように、売主の瑕疵担保責任を否定し、買主が請求した代金減額を否定した。

B4－【14】 嘉義自殺事件

高等法院台南分院 98 年（2009 年）上字 145 号判決、嘉義地方法院 98 年（2009 年）訴字 227 号判決

事実（省略）。本件において、自殺が発生したのは、契約成立の 1 年 5 ヶ月前である。一審において、X（買主）は、瑕疵担保責任に基づき契約解除を請求した。一審は、目的物である建物は、自殺事件の発生によって「凶宅」であるため、Y（売主）の瑕疵担保責任を認め、X の契約解除の請求を肯定した。

二審において、X は、契約解除のほかに代金減額も請求した。二審は、物の瑕疵を認め、Y の瑕疵担保責任を肯定したが、X が主張した契約解除の請求については、自殺の態様、X が建物を引き

受けた後も住み続けていることから見れば、本件建物は、契約の使用（居住）目的に達していないというわけではないとした。したがって、Xの契約解除の請求は、公平とはいえないとし、Xの代金減額請求を認めた。代金減額の算定については、大都会でない嘉義市の市場状況を考慮した上で、代金の35%の減額を算定した。

B4－【15】 台南工事事務事件

高等法院台南分院 100 年（2011 年）上易字 44 号判決、台南地方法院 99 年（2010 年）訴字 726 号判決
--

X（買主）は 2009 年 12 月 17 日に、Y（売主）から 705 万元で建物と土地（以下、本件不動産）を購入した。2010 年 1 月 13 日に所有権移転登記が完了した。その後、Xは、本件不動産が施工した際に施工者が死亡した事件が発生したことがあると、近所から聞いた。Xは、本件の施工者死亡事件が瑕疵であると主張し、Yに対して瑕疵担保責任を求めた。本件においては、「（別紙）目的物現況説明書」の『「非自然な人身事故」が発生しているか否か』の項目に「否」と記載されていた。

（一）一審（台南地方法院 99 年訴字 726 号）は、「事故死の発生は、建物取引にとって重要な情報であり、建物の取引価値に影響を与える。したがって、取引上重大な瑕疵を認めるべきである。本件事故は、建物内に発生したものではないが、建物の価格に対する影響があるかどうかを判断する上で、建物内に発生したか否かという点は関係ない」とした。そして、「目的物現況説明書」に記載された『「非自然な人身事故」とは、病気などによる自然死亡以外の場合を指し、自殺、他殺及び事故死を含む』と解釈し、Yの瑕疵担保責任を認めた。Xが請求した代金減額については、工事事務である「非自然事故」により、建物の 5%の価値減損を算定するのは適当である。しかし、Xが本件建物を購入した価格は、市場価値より低いため、価値減損は 4%とすべきである。その分は、Xが請求できる代金減額とした。

（二）二審（高等法院台南分院 100 年上易字 44 号）は、瑕疵について次のように判断した。「物に瑕疵があるかどうかは、一般的な取引観念により判断すべきである。建物の施工中に、人身事故が起き、買主が購入したくなくなったのは、個人の主観的及び心理的な範囲である。それは、人、時間や宗教などにより異なってくる。また、時間の経過、記憶の希釈又は宗教上の儀式により、そのような不安を取り除くことは可能である。一般的な取引観念によれば、それにより、物の価値、用途又は品質の不備があると認めがたいため、物の瑕疵とはいえない」。

また、「一般に不動産取引市場及び実務において、売買の建物に殺人又は自殺の事故が発生した場合、わが国の社会風習によれば、嫌悪感が生まれるのは当然のことである。建物の物理的な損

傷又は通常の用途の減少こそないが、居住の品質に対して疑いが生まれ、心理的なマイナス影響も生じさせる。したがって、建物の通常取引観念によれば、建物内に『自殺又は殺人』事件が起きたことは、建物取引の重要な情報であり、取引の価格にも影響する。しかし、これは、目的物に重大な瑕疵があるという場合とは異なる。したがって、施工中に人身事故が起きたとしても、一般的な取引観念からは、非自然な人身事故であるとは認めがたく、本件建物に価値、用途又は品質の減損の瑕疵があるとは言えない」。また、内政部の「不動産仲介契約書」の模範例の「不動産目的物現状説明書」において、「売主の建物の所有期間中に殺人又は自殺事件が起きたか否か」には、売主が建物を所有する期間中に、専有部分（主建築物及び付属建築物）に殺人又は自殺による死亡（自然の死亡を除く）が発生したこと（専有部分に死体）、専有部分に死を求めた行為（専有部分での跳びより）は含まれるが、専有部分において殺害され他のところで死亡した場合（専有部分に死体がない）は含まれない。本件の場合は、「不動産現況説明書」に記載すべきものではない（死亡した施工者が専有部分での死亡ではない）ため、「非自然な人身事件」により、本件建物に価値、用途又は品質減損の瑕疵があるとはいえない。

B4－【16】 台南自殺事件

高等法院台南分院 102 年（2013 年）上易字 145 号判決、台南地方法院 101 年（2012 年）訴字 13 号判決

事実（省略）。本件において、契約成立の 5 年前に飛び降り自殺が発生した。X（買主）は、Y（売主）に対して、自殺事件による建物の価値減損を主張し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した。

一審（台南地方法院 101 年訴字 13 号）は、瑕疵判断について、「内政部が公布する『凶宅』に対する定義は、瑕疵判断をする際に参照する一要素である。非自然事故の事件の発生による建物の交換価値に対する影響は、専有部分での発生に限らない。当該事故が専有とみなす部分で発生し、それにより建物の交換価値にも影響する場合に、価値減損の瑕疵を認めうる。したがって、非自然的な人身事故による死亡の発生が客観的な価値に影響するか否かは、「理性の買受人」の期待を基準とすべきである。事件発生場所、事件の性質、酷さ、契約時との時間の遠近など、そして、社会の普遍的な認識と感覚により、経験則又は信義則に従い、認定すべきである」と示した上で、本件の飛び降り自殺事件により、建物の価値は影響を受け、価値の瑕疵があると認定することができるとした。

X が請求できる代金減額については、本件建物の所在する地域において、主に自宅用の建物であるということを勘案して、鑑定は、比較法により算出した価格の 90% をとり、収益法により算

出した価格の 10%をとった上で、本件建物に瑕疵がない価値（3046 万元。代金は 3100 万元）を算定した。そして、その価値をもとに、飛び降り自殺による価格減損率の 15%によって、X が請求できる代金減額を算定した。

二審は、X の瑕疵担保による請求は時効完成により消滅するため、その請求を否定した。

B4－【17】 台北地方法院 102 年（2013 年）訴字 3176 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の 8 年前に火事による死亡事故が発生していたことである。「目的物現況説明書」には、火事又は他の自然災害による損傷がないと記載されていた。X と Y との間では、本件建物に他殺、自殺又は非自然な死亡事故がないことが約束されていた。X は、瑕疵担保責任又は不完全給付責任に基づき、価値減損の損害賠償を請求した。

法院は、不完全給付の成立について、本件においては、火事は契約締結前に発生していたため、Y は不完全給付責任を負わないとした。一方、鑑定によると、火事により本件建物が損傷を受けたため、通常又は契約に予定された用途の減少又は滅失の瑕疵があると判断した。そして、本件建物に火事による非自然な死亡事故が発生したことは、建物の取引価値に影響を与えるとした。X と Y とは本件不動産に非自然な死亡事故がないことを約定したため、X は Y に対して、民法 359 条に基づき、代金減額請求ができる。

代金減額については、火事による建物の損傷に対する修補費用を認めた。そして、本件瑕疵による代金減額については、「売買時」において瑕疵がある物の価値（1771 万 1416 元）と瑕疵がない物（1853 万 8333 元）とを比例（4%）して、代金（1800 万元）のその部分を控除した。

B4－【18】 桃園地方法院 103 年（2014 年）訴字 1026 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の 20 年前に、火事による死亡事故があったことである。法院は、本件建物に火事による死亡事件が発生したことは、一般的にいう「凶宅」であるとして、次のように判断した。建物取引市場においては、通常取引観念により、建物に非自然な人身事故があることは、取引上重要な情報であり、建物の価格に影響を与える。したがって、そのような事情があることは、物の瑕疵であるといわざるをえない。物の瑕疵は認めるが、X は、本件建物を購入した際に、火事の発生を既に知っていたため、Y の瑕疵担保責任は認めない（民法 355 条）。

B4－【19】 台北地方法院 99 年（2010 年）訴字 2175 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した損害は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の1年前に練炭自殺事件が発生していたことである。Xは、Yに対して、民法359条に基づき、代金減額を請求した。

法院は次のように判断した。Xが購入した建物内自殺というような非自然な死亡事件が発生したことは、入居者にとって、居住の品質が低下するだけでなく、心理的に負の影響もあり、本件建物の市場価値も減損する。建物の通常取引観念により、自殺の発生は重要な情報であり、不動産の取引価格は大きく影響される。したがって、物の瑕疵を肯定する。

代金減額については、比較法をとる鑑定によると、本件建物の自殺事件による価値減価率は10%-20%であると算出した。法院は、15%をとり、その部分の代金をXが請求できる代金減額とした。

B4-【20】 台北地方法院 96 年（2007 年）訴字 8434 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物に飛び降りの自殺事件が発生していたことである。XはYに対して民法359条に基づき、代金減額を請求した。

法院は、「凶宅」であるか否かを判断する際に、事件発生の経緯、事件発生の経過時間などが考慮されるべきであり、「他殺又は自殺による死亡」が建物内で起きたことかどうかは、必要な要件ではないとした。そして、本件自殺事件によって、建物の取引価値は影響されるため、物の瑕疵を認め、Yの瑕疵担保責任を肯定した。

代金減額については、収益法と直接資本化法をとる鑑定により、本件建物には、自殺の発生により15%の価値減損が生じたと判断された。そして、本件売買代金（618 万元）が市場価値（579 万 5644 元）よりも高いことを斟酌し、Xが請求できる代金減額を市場価値の15%とした。

B4-【21】 新北地方法院 99 年（2010 年）訴字 318 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の5年前に練炭自殺事件が発生していたことである。XはYに対して民法359条に基づき、代金減額を請求した。

法院は、内政部の「凶宅」に関する解釈を参照し、本件建物は自殺が発生したことによって、「凶宅」とであると判断した。そして、自殺による死亡により、本件建物の市場価値が減少したため、物の瑕疵を認めた。したがって、Yは瑕疵担保責任を負うとした。代金減額については、鑑定によれば、本件建物は自殺事件によって40%の価値減損が生じたため、Xが請求できる代金減額を代金の40%とした。

B4-【22】 新北地方法院 100 年（2011 年）訴字 378 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の 4 年前に練炭自殺事件が発生していたことである。X は Y に対して民法 359 条に基づき、代金減額を請求した。

法院は、本件建物は、自殺事件の発生によって市場価値が減損したため、物の瑕疵を肯定した。そして、本件において、「目的物現況説明書」に Y の所有期間中に他殺又は自殺事件はないと記載されていた。当該現況説明書には、売主の説明調査義務を課す目的があり、それに反する場合には、売主は債務不履行責任を負う。しかし、瑕疵担保責任は法定担保責任であり、売主の故意か又は過失かを問わない。本件「凶宅」が Y の前主の所有期間中に発生し、Y が前主から告知されていなかったとしても、瑕疵担保責任を負うべきであるとした。

代金減額については、鑑定（比較法、収益法）により、売買時に瑕疵がある場合の価値と瑕疵がない場合の価値との差額を X が請求できる代金減額とした（減価率は 15%）。

B4-【23】 新北地方法院 103 年（2014 年）訴字 804 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の 3 年前に自殺事件が発生していたことである。X は Y に対して民法 359 条に基づき、代金減額を請求した。

法院は、本件において、死亡事件の原因は自殺ではないため、本件建物は、「凶宅」とはいえな
いとし、Y は瑕疵担保責任を負わないとした。

B4-【24】 新北地方法院 102 年（2013 年）訴字 587 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の 10 年余前に練炭自殺事件が発生していたことである。X は Y に対して民法 359 条に基づき、代金減額を請求した。

法院は、通常取引観念により、X が購入した建物内自殺事件があることによって、建物の価値が減損することを示し、瑕疵担保責任は法定無過失責任であるため、Y が自殺事件を知らなかったとしても、X に対して Y は瑕疵担保責任を負うべきであるとした。また、本件において、目的物現況説明書には他殺、自殺、外力による死亡などの事情がないと記載されているため、Y は本件建物を取得する前に発生した自殺事件に対しても、瑕疵担保責任を負うとした。

代金減額については、X は 160 万元の代金減額を求めたが、法院は、売買代金が 800 万元であること、自殺事件の発生が 10 年余前であり、一般人の本件建物に対する嫌悪などの心理的状态は薄まっていることから、100 万元に調整した。

B4－【25】 新北地方法院 96 年（2007 年）訴字 1393 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の 1 年前に練炭自殺事件が発生していたことである。X は Y に対して民法 359 条に基づき、代金減額を請求した。

法院は、X が購入した建物内自殺事件があることにより建物の価値が減損したため、物の瑕疵を肯定した。瑕疵担保責任は、法定無過失責任であるため、Y が自殺事件を知らなかったとしても、X に対して瑕疵担保責任を負うべきである。本件において、Y は契約締結時には自殺事件を既に知っており、そのことを X に告げなかったため、Y は瑕疵担保責任を負うとした。代金減額については、鑑定に基づき、本件建物には自殺事件により、30%の価値減損が生じたため、X が請求できる代金減額は代金の 30%であるとした。

B4－【26】 桃園地方法院 101 年（2012 年）訴字 150 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の 14 年前に自殺事件が発生していたことである。X は Y に対して民法 359 条に基づき、契約解除又は代金減額を請求した。

法院は、瑕疵について、Y が本件建物を販売する前に既に自殺事件の発生を知っていたため、本件建物に自殺事件が発生したことは物の瑕疵であると判断した。そして、非自然的な人身事故の発生は、契約成立までどのぐらいの時間を経つかにかかわらず、目的物は保証の品質を欠くと解すべきであり、瑕疵の認定に影響しない。時間の経過は、瑕疵の程度の問題であり、代金減額の幅を判断する際に考慮するものにすぎない。したがって、Y は瑕疵担保責任を負うべきであるとした。

X の契約解除請求については、公平性を失うために認められなかったが、代金減額請求は認められた。X が請求できる代金減額は、売買成立時を基準とした鑑定によると、価値減損額（44 万 8000 元）である。

B4－【27】 台中地方法院 104 年（2015 年）訴字 1033 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の 1 年前に、病気による死亡の死体が数日間放置されていたことである。X は Y に対して民法 359 条に基づき、代金減額を請求した。

法院は、本件建物内の死亡は、自殺などの非自然的な人身事故によるものではなく、病気による死亡であるため、「凶宅」とは言えないとした。したがって、物の瑕疵を認めず、Y の瑕疵担保

責任を認めないとした。

B4－【28】 嘉義地方法院 100 年（2011 年）訴字 513 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の 23 年前に他殺による死亡事件があったことである。X は Y に対して民法 359 条に基づき、代金減額を請求した。

法院は、非自然的な人身事故が発生した不動産は、一般人にとって嫌悪感を生じ、入居者にとって心理的に負の影響を及ぼし、生活の品質が損なわれる。したがって、凶宅の価格は、周辺の不動産価格よりも低い。宗教上の信仰、時間の経過などの要素は、価値減損程度を判断するときに考慮されるものであり、Y の瑕疵担保責任の判断には影響しない。そして、Y は契約成立前に、既に自殺事件の発生を知っていたにも関わらず、X に告げていなかった。したがって、Y は瑕疵担保責任を負うとした。

代金減額については、法院は、鑑定により、瑕疵がある物の価値と瑕疵がない物の価値との比例（15%）をとり、X が請求できる代金減額は代金の 15%であるとした。

B4－【29】 高雄地方法院 100 年（2011 年）訴字 68 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の 1 年前に飛び降り自殺による死亡事件があったことである。X は Y に対して民法 359 条に基づき、代金減額を請求した。

法院は、本件建物には、病死、自然死亡ではない原因による死亡事件が発生したため、自殺又は事故にかかわらず、心理的な嫌悪感が生じ、建物の価値が影響されることを示した上で、このような心理的な欠陥により本件建物の価値は減少するため、物の瑕疵であるとした。

代金減額については、契約締結時に、鑑定により、瑕疵がある場合の価格と瑕疵がない場合の価格との比例（22.5%）をとり、X が請求できる代金減額を代金の 22.5%とした。

B4－【30】 新竹地方法院 98 年（2009 年）訴字 154 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物に、建設中に工事事故による死亡事件が発生していたことである。X は Y に対して民法 359 条に基づき、契約解除又は代金減額を請求した。

法院は、次のように判断した。「建物の建設中に発生した工事事故の死亡により、その建物が『凶宅』となるか否かは、個人の主観的及び心理的な範疇に属し、人、時又は宗教の信仰によって異

なる。時間の経過、記憶の忘却又は宗教上の儀式により、そのような不安の心理は取り除くことができる。一般取引観念上、物の価値、用途又は品質を欠いたとはいいがたい」。そして、本件工事事故の死亡者は、搬送された病院において、死亡している。したがって、本件の場合は、一般的にいう「凶宅」と異なり、物の瑕疵であることを認めることができないとした。

B4－【31】 新竹地方法院 102 年（2013 年）訴字 550 号判決

事実（省略）。X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物内契約締結の 20 年前に自殺による死亡があったことである。X は Y に対して民法 360 条、同法 227 条又は同法 359 条、に基づき、転売により被った損害の賠償（130 万元。460 万元により購入し、330 万元により売却した。）又は代金減額（同額）を請求した。

法院は、不動産現況説明書に本件建物に、Y の所有期間中に他殺、自殺又は非自然的な死亡の事情がないと記載されていたことから、Y は本件建物が「凶宅」ではないことを保証していると判断した。そして、本件建物に前記の自殺による死亡が発生したため、X は、Y に対して瑕疵担保責任に基づき、損害賠償を請求することができるとした。

X が請求した損害については、X は、本件建物の所有期間が短いこと（取得後 5 ヶ月で転売）、自殺事件の発生が 20 年前のことであることから、代金の 15%（69 万元）に算定した。

B4－【32】 新北市公墓事件

高等法院 103 年（2014 年）上字 1456 号判決、台北地方法院 102 年（2013 年）訴字 5133 号判決

X（買主）は、2013 年 3 月 9 日に Y（売主）から土地、建物、駐車スペース（以下、本件不動産）を購入した。しかし、その後、X は本件不動産から 10 メートル先に、墓碑及び后土碑が存在することを知った。そこで、X は、本件不動産には、近くに墓碑などがあることにより価値減損があると主張し、Y に対して瑕疵担保責任に基づき、代金減額を請求した。

（一）一審（台北地方法院 102 年訴字 5133 号）は、「不動産売買取引において、特別の規定を除き、売買の当事者が目的物に対して重要視するのは、不動産の安全性、又は不動産自体の設備の品質である。これは、不動産に有すべき通常又は予定の用途である」とした。本件においては、「墓碑の存在が不動産取引の価値に影響するかどうかは、本件不動産に有すべき価値、用途又は品質に関わらない。一般的に、公墓が不動産の嫌悪施設となるのは、買主にとって心理的な影響を与え、買主の不動産に対する評価が下落することのみであり、不動産に瑕疵があるか否かとは無関係である」とした。したがって、Y の瑕疵担保責任を否定した。

（二）二審（高等法院 103 年上字 1456 号）は、「通常取引観念によれば、買主が重視するの

は、不動産自体の権利瑕疵、物の瑕疵又は建物の現状のほか、不動産の立地、嫌悪施設、風水である。特に、多くの人はお墓に対する恐怖、不安、忌避があり、それにより不動産の流動性は妨げられ、取引価値も下落する」とした。鑑定によれば、本件不動産には、お墓の存在により、価値減損があった。したがって、本件不動産の近くにお墓があることは、不動産自体の瑕疵ではないが、本件不動産の取引価値が減少する。Xの瑕疵についての主張を肯定した。すなわち、Yは瑕疵担保責任を負う。代金減額については、本件建物と近隣の建物との比較から、差額は5%～20%である。そして、墓碑の設置時間が200年前であることから、墓碑が本件不動産の取引価値に及ぼす影響は軽微であるため、価値減損率は2.5%にすべきであるとした。したがって、Xが請求できる代金減額は、土地と建物との代金の2.5%とした。

B4-【33】 台中污水槽事件

高等法院台中分院 89 年（2000 年）重上字 83 号判決、台中地方法院 89 年（2000 年）重訴字 126 号判決

事実（省略）。本件において、X（買主）が主張した瑕疵は、污水槽による悪臭、污水槽の設置不良のために、地震により建物の傾斜が発生することである。Xは、Y（売主）に対して、傾斜による建物の損傷を修補すること及び、污水槽の設置による価値減損を求めた。一審は、契約の保証条項に基づき、建物の損傷に対するYの修補義務を認めた。污水槽による悪臭は、防臭設備の設置により改善できるため、物の瑕疵を否定した。

二審は、鑑定により、污水槽は嫌悪公共施設であるため、当然に建物の品質に影響を与え、その価値も減損するとし、污水槽の設置は、Yが建物を建設する際に決定されたことであり、Xはそれに関与することができない。したがって、Yは本件建物を販売する際に、Xに対して污水槽の設置を告知し、減額させるべきであるとした。Yはそれをしなかったため、帰責性があり、瑕疵担保責任を負うべきである。したがって、Xは代金減額請求ができる。Xが請求できる代金減額は代金の2%であるとした。

B4-【34】 台中排水管事件

台中高等法院 97 年（2008 年）消簡上 1 号判決、台中地方法院 95 年（2006 年）中消簡 4 号判決

事実（省略）。本件において、X（買主）が主張した瑕疵は、上階の排水管がXのリビングに侵入し、露出しているため、居住の品質が影響されることである。一審と二審とも、瑕疵について次のように判断した。「一般の社会通念によれば、住宅は生活、休息の場所であり、皆は自宅で十

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考えている。…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けば、気持ちが何らかの影響を受け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（X に）受忍させることも想像しがたい。当該部屋のリビングと厨房の出入り口の上には露出する排水管がある。それが上の階の下水排出設備である。通常取引観念によれば、そのような排水管の設置は、一般の住宅の品質、用途に達していないため、瑕疵は肯定される」。そして、本件瑕疵による騒音と露出の部分は、改善することができる。X が請求できる代金減額は、排水管を遮る費用（32000 元）及びその露出による価値減損（15 万 6000 元）である。

B4－【35】 北京建設トイレ位置事件

高等法院高雄分院 98 年（2009 年）上易字 206 号判決、高雄地方法院 98 年（2009 年）雄訴字 4 号判決

事実（省略）。本件において、X（買主）が主張する瑕疵は、Y（売主）から購入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ことである。X は、Y に対して瑕疵担保責任又は不完全給付責任に基づき、価値減損を求めた。一審と二審とも、X が主張する瑕疵に対して、「トイレと浴室は、穢れ、湿った場所である。…伝統的な観念上、このような場所がリビング、キッチンなどの入り口に面すれば、不吉を招くと思われる…本件部屋の真上に他の住宅のトイレと浴室が既に設置され、その入居時には変更を求めることもできない。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、天井には修理口が設けられており、排水管が故障すれば、修理のためにプライベートな空間である主寝室に他人を入れざるをえない。このような状況により、一般的にも、本件建物を購入する人の意欲も減退する…本件建物の用途及び価値は明らかに減少しており、物の瑕疵となる」とした。

X が主張する代金減額について、一審は、鑑定により、トイレが寝室の上に設置され、天井に排水管の修理口が設置された場合とない場合の市場価格（555 万 3450）との比較により算出された価値減損（60 万 7522 元）を認めた。一方、二審は、X と Y が合意した代金額（541 万）から、前記の瑕疵ある建物の価値と瑕疵なき建物の市場価値とを比例する価値減損率により控除した。

B4－【36】 台中地方法院 97 年（2008 年）訴字 12 号判決

事実（省略）。本件において、買主（X ら、2 人）は、売主（Y）から購入した建物の下に嫌悪施設とされる汚水槽、排水管などの汚水処理設備が設置されたこと及び共用施設が専用部の一部を占めることが物の瑕疵であると主張した。X らは、Y に対して、瑕疵担保責任の代金減額により、

価値減損を請求した。そして、汚水処理設備の存在により、精神的な損害を受けたため、不完全給付に基づき、損害賠償を請求した。法院は、瑕疵について、B4-【35】北京建設トイレ位置事件における裁判所の見解を引用し、物の瑕疵を肯定した。そこで、X が請求した代金減額の一部を認めた。

Y は故意又は過失により上記の瑕疵を X らに告げなかったため、Y は不完全給付の責任を負うと判断した。しかし、X らが主張する精神的な損害については、本件瑕疵との関係が証明されていないため、否定した。

(3) 騒音

B4-【37】 台北地方法院 103 年（2014 年）訴字 1824 号判決

事実（省略）。本件において、X（買主）が主張した瑕疵は、Y（売主）から購入した建物の下 1 階においた機器設備から低周波音の騒音が出ることである。X は Y に対して、瑕疵担保責任又は不完全給付に基づき、代金減額又は価値減損（100 万元）を請求した。

法院は、次のように判断した。「通常の社会通念によれば、本件建物の通常の用途は居住の用に供することである。本件建物には低周波音があると測定されたが、その音量は旧騒音管制標準 8 条の基準を超えていないため、一般人が受忍できる音量であり、居住の品質に対して影響を与えないとは言えない。したがって、本件建物の下 1 階における機器設備による低周波音は、物の瑕疵であると認めがたい。…『瑕疵』とは、一般社会取引観念により客観的に判断するならば、目的物に有すべき価値、用途、又は品質が備えられていない場合に、物の瑕疵として認定できるものである。契約上の約定を除き、買主の『主観的』な基準により判断されるべきではない。…X が、個人の主観的な要素により一般人より高い品質を要求する場合、契約締結前にその品質を申し出、契約書に明記すべきである」。本件において、X は低周波音の発生について、契約上、特に約定していないため、Y は、それについて瑕疵担保責任又は不完全給付責任を負わないとした。

別添 3：日本法における不動産売買裁判例集

一、土地

1、法律又は権利による土地制限の瑕疵

L【1】 東京地判昭和 45 年 12 月 26 日（判時 627 号 49 頁）

買主 X は、倉庫敷地の利用を目的として、売主 Y から Y が所有する土地を買い受けたが、土地の一部に、建築基準法により道路に指定され、建物の建築が禁止されている敷地があった。X は、それを知らずに請負人 A に倉庫新築工事を注文して A が着工したところ、工事中止命令をうけ、請負契約も解除された。そこで、X は、Y に対して、瑕疵により、①建築申請費用、②設計費用、③請負契約解除により A に支払った損害賠償金、④代金のうち瑕疵部分に応じた金額に相当する金員を損害として請求した。裁判所は、隠れた瑕疵があると認めた上で、次のような損害を認めた。すなわち、①建築申請費用、②設計費用を認め、④については、建築制限がある土地の価値と瑕疵がない場合における本件土地の契約締結時の客観的取引価格との差額（少なくとも 90 万円）のうち、建築制限がある部分（8.8/13 坪）に応じた金額（60 万 9230 円）の賠償を認めた。。しかし、③請負契約解除により A に支払った損害賠償金については相当因果関係がないとして否定した。

L【2】 大阪地判昭和 47 年 3 月 21 日（判タ 278 号 324 頁）

買主 X は、昭和 39 年 1 月 29 日に、売主 Y から代金 500 万円で土地と建物とを買い受けた。同年 4 月 3 日に X はその代金を完済し、同月 6 日に所有権移転登記を済ませた。しかし、昭和 42 年 4 月に初めて、本件土地が既に昭和 21 年頃都市計画街路の境域に決定されていたことを知った。そこで、X は、Y に対して、瑕疵担保責任に基づき、136 万 2000 円の損害金の支払いを求めた。X は、損害額の算定について、X が Y に対して損害賠償を請求した時点（昭和 43 年 3 月 20 日）に

において、鑑定から算定された瑕疵による目的物の減価率を代金より割り出すべき（約 2 割減）だと主張した。しかし、裁判所は、売買当時都市計画街路境域に指定されていた本件土地の客観的価値は 460 万 6000 円であるとし、客観的な瑕疵による減価率を代金より割り出すのではなく、代金（500 万）との差額（39 万 4000 円）を損害額とした。

L【3】 東京地判昭和 58 年 2 月 14 日（判タ 498 号 129 頁、判例時報 1091 号 106 頁）

買主 X は、昭和 55 年 5 月 10 日に、売主 Y と賃借権付きの土地の売買契約を締結した。Y は、本件土地に私道部分が入っているが、その部分に何らの公的負担もないといい、X はそれを信じた。代金算定において私道部分は、賃借権がないため更地の金額（6080 万 1000 円）として計算され、そのほかの部分が減額される（1 億 5919 万 9000 円）から、X の交渉によって代金は 2 億 2000 万円と算定された。本件土地は、同年 6 月頃に引き渡し完了した。昭和 56 年 3 月 2 日に、本件私道部分が、建築基準法 42 条 2 項の指定道路であることが、X の調査により判明した。そのため、X は当該土地上に建物を建てる計画を断念した。そこで、X は、Y に対して、瑕疵担保責任に基づき、損害として、私道部分の代金などを請求した。裁判所は、Y の瑕疵担保責任を肯定した上で、その損害賠償の範囲を信頼利益に限り、土地売買契約締結の際に本件私道部分の対価として Y に支払った更地価格から私道としての価格を差し引いた額を X の損害とした。

L【4】 東京高判平成 9 年 12 月 11 日（民集 55 卷 6 号 1330 頁、金商 1134 号 8 頁）

買主 X は売主 Y から、昭和 48 年 2 月 18 日に、Y が所有する土地及び建物を買受け、代金を支払い、同年 5 月 9 日に引渡しを受けた。しかし X は、本件土地を売却するために、平成 6 年 2 月、3 月頃、仲介業者に調査を依頼したところ、本件土地の一部が既に転回広場として道路位置指定されていることが判明した。そこで、X は Y に対して、瑕疵担保責任に基づき損害賠償を請求した。また X は、Y に故意または過失があったとして、信頼利益だけでなく、履行利益の賠償も認めるべきだと主張した。つまり X は、①宅地として通常の居住用建物を建築することができないという損害を受けたのであり、その賠償が認められない場合には、②転売により得られるはずの利益の賠償を求めると主張した。この事案は、瑕疵担保責任の損害賠償請求権の時効について争われたが、控訴審は、Y の時効の援用を否定し、瑕疵担保責任を肯定した。そして、Y が賠償すべき損害について、信頼利益を認めるとともに、売買契約の際に、本件土地のうち道路位置指定された部分の対価として Y に支払った更地価格から、本件道路位置指定された土地としての価格を控除した残額の損害を認めた。

L【5】 名古屋高判昭和40年9月30日（高等裁判所民集18巻6号457頁、判時435号44頁、判タ184号132頁）

昭和37年6月頃、買主Xは、売主Yと代金1120万円で山林の売買契約を締結した。しかし本件山林は、保安林予定森林に指定されていたため、Xは、それが隠れた瑕疵であると主張し、Yに対して損害賠償を求めた。Xが主張した損害は、売買契約当時に保安林予定森林に指定されていたことによる客観的価値と代金との間に差額（鑑定による）が生じたこと、及び予定した宅地造成事業の延期による損害である。裁判所は、保安林予定森林の指定が隠れた瑕疵であると認定したが、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲を信頼利益に限定した。鑑定（上記鑑定が信頼できない）により、契約当時に本件山林は保安林予定森林が指定されていたとしても、価値は減少していなかったため、価値減少分を否定し、宅地造成事業の延期による損害を特別損害とし、それをYが予見できなかったためその賠償を否定した。

L【6】 横浜地判昭和50年12月23日（判タ336号294頁）

買主Xは、売主Yから山林を転売目的で買い受けたが、その際YはXに対し、本件土地は現状のままで建築確認がおりることを保証した。この保証があったため、XはAに対し、現状のままで建築確認がおりることを保証して転売したところ、その後、本件土地が急傾斜崩壊危険区域内にあり、建築確認がおりない土地であることが判明し、XA間の売買契約は合意解除された。そこで、XはYに対して、不法行為を理由として損害賠償を請求した。Xが請求した損害は、建築確認がおりないことによる本件土地価格の下落、転売契約解除により喪失した得べかりし利益、契約解除による損害金、建築確認を取るための費用である。裁判所は、Yの責任を肯定したが、瑕疵担保責任の損害賠償の範囲を信頼利益に限定し、建築確認が取れないことによる本件土地の価格の下落のみを損害として認めた。

L【7】 千葉地判昭和62年7月17日（判時1268号126頁）

買主Xは売主Yから、昭和58年3月8日に、2筆の土地を、代金それぞれ1400万円、1370万円で買い受けた。Xが本件土地を取得する目的は、建物を建築することであった。しかしその後、本件土地が県の建築基準法施行条例（以下、がけ条例）により、建築制限を課されていることが判明した。それ故、Xが擁壁を設置しなければ、建築主事による建築確認を受けることができなくなった。そこで、XはYに対して瑕疵担保責任に基づき、がけ条例の制限により建物建築のための擁壁建設に必要な費用、車庫の改造工事費用、弁護士費用の賠償を請求した。裁判所は、Xの建築目的を考慮しながら、がけ条例による制約を瑕疵として認め、Yの瑕疵担保責任を肯定し

た。しかし、車庫の制約は建築目的に影響が少ないため、瑕疵として認めなかった。その結果、X が請求した損害のうち、擁壁を築くのに必要な費用は損害として認められたが、その他は認められなかった。

2、物理上の瑕疵（埋設物及び汚染物の瑕疵、地盤の劣化）

L【8】 東京地判昭和 57 年 1 月 21 日（判時 1061 号 55 頁）

買主 X は、昭和 51 年 3 月 10 日に、売主 Y（調布市土地開発公社）からビル建設目的で土地を買い受けた。本件土地は、Y が公共用の学校用地として取得するため、X から購入した土地の代替地として X に売り渡したものである。その代金は 4 億 2107 万 2500 円である。しかし、本件土地の一部には埋蔵文化財が包蔵されており、所在地である A 市の指導綱要に従い、X は発掘調査費用を負担することになった。そこで、X は Y に対して、瑕疵担保責任に基づき 4000 万円を請求した。裁判所は、Y の瑕疵担保責任を肯定し、発掘調査費用（2520 万円）を Y が負担すべきものと認めた。

L【9】 東京地判平成 4 年 10 月 28 日（判タ 831 号 159 頁、判タ 831 号 159 頁）

買主 X（昭和宅建住販株式会社）は売主 Y（株式会社都市企画）との間で昭和 62 年 5 月 11 日に、Y 所有の土地と建物を代金 7 億 1417 万 8000 円で買い受ける売買契約を締結した。X は代金を払って、同年 6 月 10 日に引渡しを受けた。しかし、本件土地には売買契約締結当時、地中に大量のプラスチックなどの産業廃棄物が埋まっており、また本件土地上にあった旧建物の基礎及び土間コンクリートが埋設されていた。そこで、X は瑕疵担保責任に基づき、Y に対して損害賠償を求めた。X は、本件売買の目的は、本件土地を建物の敷地として使用することであり、これらの障害物を除去しなければ、建物を建築するための基礎工事を行うことができない状態であったことから、本件土地には瑕疵があったというべきであると主張した。しかも、この瑕疵は通常容易に発見することができない隠れた瑕疵であったと主張した。X が請求した損害は、埋設物の撤去工事費用（杭打工事費用、障害物の撤去費用、諸経費）である。裁判所は、Y の瑕疵担保責任を肯定した上で、X が請求した損害のうち、産業廃棄物の撤去費用、杭打工事費用、諸経費は除外し、土間コンクリートの撤去費用の賠償のみ認めた。

L【10】 東京地判平成9年5月29日（判タ961号201頁）

買主X（藤和不動産株式会社）は平成7年5月10日に、マンション建設を目的として、売主Y（飛栄産業株式会社）から本件土地を代金4億円余りで買い受けた。本件売買契約書第6条には「地中障害が発生した場合は、Yの責任と負担で解決する。但し、後記建物基礎の部分については、Xの責任と負担で解決する」旨の条項があった。しかし、その後、Xがマンション建築のために地下掘削工事を開始したところ、本件土地に三つの建物コンクリート基礎があり、そのうちの一つは長さ約12メートル、幅約4.9メートル、深さ約4メートルの地下室用のもので、さらにその下に基礎杭が打ち込まれていることが判明した。XはYに対し、地中障害が発生した場合には被告の責任と負担において解決する旨の条項に基づき、撤去費用、運用損（マンションの売買残代金の支払いを受けるのが遅れたことによる）、及び借入金利息追加分を請求した。裁判所は、Yの瑕疵担保責任を肯定し、地中障害物の撤去に要する費用のみを目的物の減価分として認めた。

L【11】 東京地判平成10年10月5日（判タ1044号133頁）

買主X（車両修理の会社）は、売主Y（宝居商事株式会社）から工場建設を目的として本件土地（雑種地）を買い受けた。Xの下請業者がボーリング調査を行ったが、地中障害物などは発見されなかったもので、杭工事に着手したところ、多量のコンクリート塊等の産業廃棄物が埋まっているのを発見した。これらを除去しないと工場建設が不可能なので、搬出、処分した。その後、根伐工事、掘削工事をしたところ、コンクリート塊等の産業廃棄物、ガラ残土が発見され、それも搬出、処分した。Xは請負人から以下の請求を受けた。すなわち、①杭工事で発見された大量の廃棄物の除去費用（リース機械損料、障害物除去作業のための費用）、②根伐工事で発見されたガラ残土及び大量のコンクリート塊等の産業廃棄物搬出処分の費用、③掘削工事で発見された産業廃棄物の埋設ゴミ搬出処分費用、④廃棄物除去作業のための工事期間延長により増大した管理費である。Xは以上合計248万円の支出に応じて支払いを行った。XはYに対して、同額の損害を受けたとして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として上記の損害賠償を請求した。裁判所は、Yの瑕疵担保責任を肯定し、Xが請求した上記①から④までの合計248万4000円の損害をすべて認めた。

L【12】 東京地判平成10年11月26日（判時1682号60頁）

買主X（株式会社中央住宅）は、売主Y1（芙蓉総合リース株式会社）、売主Y2（更正会社株式会社京樽管財人）から、それぞれ、代金7億円余り（建物の代金は0円とする）の土地（建物）売買契約、代金2761万円余りの土地売買契約を締結した。そして、Xは代金を支払い、各土地と建物につき所有権移転登記を完了した。しかし、その後、Xが各土地上にマンションを建築するため本件建

物解体工事及びマンション建設基礎工事を行ったところ、Y1 売却土地の地中から地中障害物の杭が発見され、Y2 売却土地の地中からは地中埋設基礎(耐圧盤)が発見された。X は Y1、Y2 に対して、地中障害物が発見されたことを通知し、撤去費用を請求したが、Y1 と Y2 は応じなかった。そこで、X は瑕疵担保責任に基づき、障害物の撤去に要した費用相当額(見積もりで 3290 万円)の損害賠償を Y1、Y2 に対して請求した。裁判所は、瑕疵担保責任を肯定し、X が実際に撤去に要した費用(3090 万円)を損害として認定した。

L【13】 東京地判平成 14 年 9 月 27 日(判例集未登載、LEX/DB28080755)

売主 Y(被告、鋼鉄業を営む会社)から土地及び地上建物を購入した X(マンションを建設、販売する会社)は、地上にマンションを建設するため、請負人 P に工事を注文した。その工事中に、コンクリート基礎、オイル類で黒く汚染された泥状の土壌、既存基礎、杭等の障害物が発見された。X は Y に対して、障害物の撤去、処理費用、マンション建設の遅れを取り戻すための突貫工事費用と工事停止費用(地中障害の発生により、X が作業を停止することを余儀なくされ、作業や機械等を止めたことから発生した費用)等を、損害として請求した。裁判所は、Y の瑕疵担保責任を肯定し、その損害賠償の範囲は信頼利益に限られるといい、結論として、障害物の撤去及び廃棄費用のみを損害として認めた。

L【14】 東京地判平成 15 年 5 月 16 日(判時 1849 号 59 頁)

買主 X は土地に一般木造住宅を建築し分譲販売する目的で、その敷地を売主 Y から購入した。しかし、その敷地にかつて存在していた建築物の一部と思われるコンクリートなどが地中に残存していたため、X は、それらの埋設物を撤去しなければならなかった。そこで、X は Y に対して、瑕疵担保責任または説明義務違反による損害賠償請求権に基づき、①埋設物の除去費用、②地盤改良費用、③敷地区割りブロックなどの修補費用、④産業廃棄物の管理などの費用、⑤売却先の入金遅延が原因で借入金に適時に返還できないことから発生した利息の支払いを求めた。当事者間では、地中障害物について売主 Y の瑕疵担保責任の免責特約を設けたが、裁判所は、Y が瑕疵を知らなかったのは悪意にあたるとして、免責特約の適用を否定した。さらに、Y は説明義務違反の債務不履行責任を負うべきだと判断した。損害については①、②だけを認めた。

L【15】 名古屋地判平成 17 年 8 月 26 日判決(判時 1928 号 98 頁)

買主 X は、平成 14 年 8 月 15 日に、売主 Y から土地を購入した。X は、本件土地上に歯科病院を建築することにし、建設請負契約を締結した A 社が本件土地上に舗装されていたアスファルト

を剥がしたところ、地中に陶磁器くず、コンクリート塊、製陶窯の一部などが埋没していることが判明した。そこで X は、瑕疵担保責任に基づき、Y に対して、廃棄物の除去費用を損害として賠償を求めた。裁判所は、本件廃棄物の存在は隠れた瑕疵であると判断し、Y の損害賠償責任を肯定し、既に除去した部分に関する出費（費用と工事期間の制限があるため、一部しか除去していない）及び残りの廃棄物の除去費用を損害として認めた。

L 【16】 札幌地判平成 17 年 4 月 22 日（判タ 1203 号 189 頁）

売主 Y は買主 X との間で、平成 8 年 6 月頃に本件売買契約を締結した。X が Y に対して、埋設物が撤去済みか否かを問い合わせたところ、Y は撤去済みであると回答した。また、本件売買契約において X は Y に対しての建築条件を定めたが、そこには、Y は X に対して瑕疵担保責任を負わない旨が記載されていた。その後、X が、A に本件土地を転売するため測量したところ、埋設物が多数発見された。X はそれらの埋設物の大部分を処理したが、本件土地の地盤が軟弱であり、本件転売契約の定めた引渡日との関係から、すべての地中埋設物を処理することをあきらめた。このような事態が生じたため、X は、本件転売契約の代金額から 700 万円の減額を行うことを余儀なくされた。そこで X は、Y に対して債務不履行と瑕疵担保責任に基づいて損害賠償を請求した。X が請求した損害は、埋設物の撤去費用及び A から減額された金額である。裁判所は、Y の瑕疵担保責任を肯定し、瑕疵担保責任の損害賠償範囲は、瑕疵があることによる目的物の減価分であるとし、本件においては撤去費用がそれに該当するとした。そして、転売契約の代金減額分は、瑕疵担保責任の範囲外であるとして賠償を否定した。

L 【17】 東京地判平成 18 年 9 月 5 日（判タ 1248 号 230 頁、判時 1973 号 84 頁）

買主 X1(脱退原告、建設会社)は、売主 Y(被告、産業機械等の販売等を業とする会社)と土地の売買契約を締結し、引渡しを受けた。引渡しを受けた後、X1 は本件土地の検収を行ったが特に異状は認められなかった。この検収は五官でチェックを行うものであり、専門の調査会社による土壌汚染調査などは行われなかった。その後、X1 は A に本件土地を売却するために、売主の履行義務としての土壌調査（「一次調査」）を行った。その結果、環境基準値と参考値を超えるフッ素と鉛が検出された。X1 は A と協議したが、結局、売却の意思表示を撤回した。目的物である土地については、「二次調査」と「三次調査」とを経て、土壌汚染が浄化されるに至った。それ故、X2（原告の引受承継人）は Y に対し、主位的に、錯誤に基づく売買契約は無効であると主張し、予備的に、瑕疵担保責任ないし債務不履行責任に基づく損害賠償を求めた。裁判所は、本件の場合、商法 526 条の適用が妥当であるとし、Y の瑕疵担保責任は時効により消滅しているが、Y は、

土地の来歴や従前からの利用方法について買主に説明すべき信義則上の付随義務を負うべきであると判断し、Y の損害賠償責任を認めた。その結果、浄化費用、浄化の範囲を確定するために行う 3 次調査費用を損害として認め、1 次調査費と 2 次調査費は、説明義務の不履行により生じた損害ではないとしてそれらの賠償を認めなかった。

L【18】 東京地判平成 19 年 7 月 23 日（判時 1995 号 91 頁）

買主 X らは、平成 12 年 8 月 28 日に、売主 Y から代金 8719 万 6000 円で土地を購入した。その後、X らが、転売のため、土地状況を確認しようと 5 箇所を掘削し調査したところ、地中に建築資材、ガラ、ビニール紐等の大量の廃棄物が存在していた。X らは、Y を相手として調停を申し立てたが、調停は不成立に終わった。そこで、X らは瑕疵担保責任に基づき、損害賠償として本件廃棄物の除去費用（5530 万 0938 円）を請求し、本訴を提起した。裁判所は、Y の瑕疵担保責任を肯定し、X らが請求した除去費用の 8 割（次善の策としての調査結果による）を損害として認めた。

L【19】 東京地判平成 20 年 7 月 8 日（判時 2025 号 54 頁、判タ 1292 号 192 頁）

買主 X（電気機械器具及び電気通信機械器具等の製造を主たる事業とする株式会社）と売主 Y（紙類、パルプ類等の製造等を主たる事業とする株式会社）とが売買契約を締結した際、X と Y は、本件土地と土地上の建物について、瑕疵担保責任の追及期間を引渡し時から 5 年間とする特約を締結した。X と Y とが本件契約を交渉した際に行った土壤汚染調査では、環境基準を上回る濃度の汚染は発見されなかった。しかし、引渡し後、平成 16 年 4 月に、X は本件土地上に研究開発棟を建設することとし、本件土地と X 所有の隣接土地内で地下水の水質測定を行ったところ、ヒ素が環境基本法に基づく地下水環境基準を超えて検出されたため、Y に連絡して土地の使用履歴等を入手した。そして、X は同年 12 月までに本件土地内のボーリングによる土壤調査を行った。その結果、インキ廃材、廃プラスチック、コンクリートガラなどの埋設物（以下「平成 16 年埋設物」）が発見された。また、本件土地には、ダイオキシン類、PCB、六価クロム、フッ素、ホウ素等の汚染物質を含む汚染土壤が存在していたことが確認された。そこで、X は建設業者に依頼して対策工事を行ったが、その費用は約 5 億 6500 万円であった。その後、平成 17 年 12 月には、新研究棟の建設中にまた埋設物が発見され（以下「平成 17 年埋設物」）、X はそれを全量掘削した上で産業廃棄物として埋立処分する必要があると判断し、平成 18 年 7 月 13 日までに合計約 458 万円を支出して、埋立処分を行った。X は、Y の瑕疵担保責任または説明義務違反の債務不履行責任を理由として、本件埋設物及び汚染土壤を本件土地から除去するための調査及び対策費用、弁護

士費用（5000 万円）、さらに、Y の債務不履行責任に基づき、信用失墜費用（①新研究棟建設計画の遅延、②本件埋設物及び汚染土壌の公表及び住民説明会等に関する費用の支出、③社会信用の失墜等に関わる費用、合計 2000 万円）を加えた合計 6 億 3970 万円余の損害賠償を Y に請求した。裁判所は、Y の瑕疵担保責任を肯定し、対策費用及び対策範囲を確認するための調査費用、弁護士費用を損害として認めたが、信用失墜費用については、具体的な内容が明らかでないとして損害として認めなかった。

L【20】 東京地判平成 20 年 11 月 19 日（判タ 1296 号 217 頁）

買主 X（不動産の売買、仲介等を目的とする会社）は、戸建て住宅分譲事業を行うために、Y1（化学薬品を製造していた工場）から土地を購入し、引渡しを受けた。その後、本件土地を、共同住宅を建築し第三者に分譲することを目的とする P に売却した。しかし、本件土地から環境基準値の何倍ものヒ素が検出されたため、P は、X に対して損害賠償訴訟を提訴した。そこで、X は Y1 に対して、瑕疵担保責任及び債務不履行責任に基づき、浄化費用、調査費用、訴訟追行費用、弁護士費用、社会的信用低下を損害として、それらの賠償を求めた。本件契約には瑕疵担保責任の期間と責任制限条項が設けられていた。裁判所はその条項の効力を認めた上で、Y の瑕疵担保責任は責任期間の 6 ヶ月を超えているため消滅しているが、本件土地は環境基準値を超えるヒ素が含まれている土地であることを Y1 が事前に知っていたことを理由に、Y1 は浄化義務を負うべきであるとした。X が請求した損害については、地下 1m までの浄化費用（責任制限条項による）だけを認め、調査費用と訴訟追行費用については、Y1 の汚染浄化義務違反と相当因果関係がないため、損害として認めなかった。また弁護士費用は、債務不履行責任による損害として認めるのは相当ではないとし、社会的信用の低下も証拠が足りないため認めなかった。

L【21】 福岡地裁小倉支判平成 21 年 7 月 14 日（判タ 1322 号 188 頁）

買主 X は、地上 12 階建てのマンションを建設するため、売主 Y から土地を購入した。建築工事を請負人 A に注文し、建築しようとしたところ、地中に埋設物が発見された。そのため、当初予定した工法を用いることができず、工法変更を余儀なくされた。そこで、X は Y に対して、瑕疵担保責任ないし不法行為責任に基づき、工法変更により増加した工事費用、工事遅延による逸失利益、弁護士費用の賠償を求めた。裁判所は、本件土地に埋設物が存在したことにより、X が工事を変更せざるを得なかったことが瑕疵であるとして、Y の瑕疵担保責任を肯定した。X が請求した工法変更により増加した工事費用と弁護士費用については、瑕疵と相当因果関係があるため賠償を認めたが、工事遅延による逸失利益については、X は Y の具体的予見可能性を立証できな

ったため、瑕疵との間に相当因果関係がないとして賠償を認めなかった。

L【22】 山口地裁下関支判平成 24 年 1 月 31 日（判例自治 360 号 74 頁）

株式会社 Y が所有していた土地は、国立下関病院の移転用地として、Y から原告下関土地開発公社（以下、原告公社）、被告下関市を介して、同病院を管理する国・原告独立行政法人国立病院機構（以下、原告機構）へと売却された。その後、その用地の地中に、従前の建物基礎、杭等の埋設物が存在していることが判明したことから、原告機構が、その売主である被告下関市に対し、売買の瑕疵担保責任または債務不履行責任に基づき、地中埋設物撤去費用相当額等の損害賠償を求めた（第 2 事件）。そして、被告下関市は、原告公社に対して原告機構から受けた損害賠償を請求した。そこで、被告下関市から損害賠償請求を受けた原告公社が、その売主である Y に対し、売買の瑕疵担保責任または債務不履行責任に基づき、損害賠償を求めた（第 1 事件）。本件は、第 1、第 2 事件が併合された事案である。

第 1 事件について、裁判所は、Y の損害賠償責任を認めたが、既に時効により消滅していると判断した。第 2 事件については、原告機構と被告下関市との間に、協定書が取り交わされており、その第 3 条に建物その他の物件等に損害が生じた際には、被告下関市が撤去消滅させると定められていた。そのため、被告下関市が、埋設物が残存する土地を引き渡したことは債務不履行にあたる。原告機構は契約当時、埋設物の存在を知らなかった。これは隠れた瑕疵にあたるとして、裁判所は被告下関市の瑕疵担保責任も認めた。そこで、原告機構が支出した試掘費用、埋設物撤去費用は損害として認められた。

L【23】 神戸地裁明石支判昭和 54 年 10 月 29 日（判時 961 号 107 頁）

買主 X は、売主 Y が造成する土地を買い受け、当該土地に建物を建てた。その土地の南面には、Y が設計、施工したブロック積擁壁が構築されていた。その後、降雨により、その擁壁に崩壊事故が発生し、隣人の擁壁にまで影響が及んだ。X は Y に対して、瑕疵担保責任に基づく擁壁の改修費用、不法行為責任に基づく慰謝料、弁護士費用の賠償を請求した。裁判所は、Y が築造した擁壁に施工上の欠陥があったと判断し、契約当時 X にはその欠陥が発見できなかったことをもって、Y の瑕疵担保責任を肯定し、X が請求した擁壁の改修費用を損害として認めた。また、慰謝料と弁護士費用については、不法行為責任により、損害として認めた。

L【24】 東京地判平成 27 年 1 月 15 日（ウェストロー・ジャパン：2015WLJPCA1158003）

売主 Y（被告、建設会社）から土地を購入した買主 X（原告、宅建業者）が、土地の擁壁が 2cm

ほど越境していることを発見したため、Y に対して、瑕疵担保責任に基づき、隣地の所有者から請求された擁壁越境の解消費用（新しい擁壁の設計費用、造成費用など）を損害としてその賠償を請求した。裁判所は、本件擁壁の越境は瑕疵にあたり、Y の瑕疵担保責任を肯定した。しかし、X が請求した 700 万円の擁壁撤去と新築費用は、本件土地に隠れた瑕疵があったこととの間に相当因果関係がないとされ、また信頼利益でもないとされたため、それらの賠償を認められなかった。

L 【25】 東京地判平成 16 年 10 月 28 日（判時 1897 号 22 頁）

不動産の売買、仲介等を業とする X 会社が、分譲目的で売主 Y から本件土地建物を買受けたところ、隣地所有者であり Y の弟である A と共有共用の生活排水管が、本件土地の中央部を横切る形で埋設され、かつ隣地に跨るような形で浄化槽が埋まっており、A がその排水管等の撤去に反対したことから、X が売買契約締結当初の予定通りに本件建物を取り壊し、本件土地を造成して分譲することができなくなった。そこで、X は、瑕疵担保責任または信義則上の告知義務違反の責任（債務不履行責任）に基づき、Y に対して①土地分譲代金の下落分、②分譲遅延で合意解約せざるを得なくなった本件土地転売契約の解約違約金、③X と Y とが契約解除をめぐって争っていた期間中に本件建物に付した火災保険の保険料、④銀行金利の負担分、⑤本件土地の固定資産税及び都市計画税を、損害として賠償を請求した。裁判所は、Y が瑕疵を知りながら、あえて告知しないということとはありえないとして、信義則上の告知義務を認めなかったが、Y の瑕疵担保責任は認めた。そして、瑕疵担保責任の損害賠償は、信頼利益に限ると明言し、X が請求した損害のうち、②、③の損害だけが信頼利益であるとし、その他は信頼利益でないとして損害を認めなかった。

L 【26】 東京地判平成 21 年 2 月 6 日（判タ 1312 号 274 頁）

売主 Y は、平成 17 年 4 月 30 日に、買主 X（不動産売買を目的とする株式会社）に対し、宅地として本件土地を代金 3150 万円で売却した。そして、X は平成 17 年 6 月 27 日に、株式会社 A に対し、本件土地を宅地として代金 3700 万円で売却した。しかし、A が本件土地の地中調査を行ったところ、本件土地の南側部分にある円状に囲まれた場所の、地表から 1.5 メートルの深さの位置に鉄筋コンクリート製の井戸蓋が敷設されており、その下には、直径 1.35 メートル深さ約 6.6 メートルの井戸孔（以下、井戸蓋と井戸孔を「本件井戸」という）が存在することが判明した。A は平成 18 年 4 月 3 日ころに、X に対し、本件井戸の存在により、経済的損害を被ったとして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した。X は A と和解し、A に対し、580 万円の和解金を支払っ

た。そして、X は Y に対し、瑕疵担保責任に基づき、本件井戸を撤去して埋め戻し、更地として正常な宅地にするために要する費用の 542 万 4000 円を経済的損害として賠償を請求した。裁判所は、Y の瑕疵担保責任を肯定し、損害については、A が本件井戸を撤去し、土地を宅地として使用するために実際に追加して負担した工事費用（97 万 0500 円）を経済的損害として評価すべきであるとして、それ以上の損害を認めなかった。

L 【27】 仙台高判平成 12 年 10 月 25 日（判例自治 227 号 78 頁、判時 1764 号 82 頁）、仙台地判平成 8 年 6 月 11 日（判時 1625 号 85 頁、判タ 931 号 248 頁、判例自治 158 号 70 頁）

売主 Y（仙台市）により造成、分譲された、仙台市宮城野区鶴ヶ谷所在の鶴ヶ谷団地内の分譲宅地をそれぞれ購入した X らが、昭和 53 年 6 月 12 日に発生した宮城県沖地震により各宅地に亀裂、地盤沈下等が生じて宅地及び居宅に損害が生じたとして、Y に対し、売主の瑕疵担保責任に基づいて、それぞれ宅地の価格減少分及び建物修補費用等の損害の賠償を求めた。一審は、瑕疵を否定し、Y の瑕疵担保責任を否定した。二審は、Y の瑕疵担保責任を肯定し、瑕疵担保責任の損害賠償は信頼利益に限ることから、履行利益である宅地の価値減少分は損害として認めず、修補費用は信頼利益にあたるとして損害を認めた。

L 【28】 名古屋高判平成 22 年 1 月 20 日判決（判例集未登載、LEX/DB 25442126）

買主 X らは、平成 16 年 11 月 15 日ころに、売主 Y（愛知県の過半数の出資により設立された公社）が愛知県より取得した土地を代金 2226 万円で買い受けた。その後、本件土地上に住宅を建築するため、X らが地耐力調査を実施したところ、本件土地の地盤が軟弱であり、そのままでは建物を建築できないことが判明した。それ故、X らは、建築の請負会社 F に注文して、代金 252 万円で地盤調査及び地盤改良工事を行った。そこで、X らは Y に対して、説明義務違反の債務不履行責任または瑕疵担保責任に基づき、前記の費用を損害として賠償を求めた。裁判所は、Y の瑕疵担保責任を肯定し、X が請求した地盤改良工事の費用をすべて損害として認めた。

L 【29】 名古屋地判平成 25 年 4 月 26 日（判時 2205 号 74 頁）

買主 X は、平成 20 年 7 月 11 日に、孫が動物病院を開設するため、売主 Y から代金 6000 万円で土地を買い受けた。その後、本件土地が地方水集中地盤で、地表から 0.5m のところに地下水位があり、同地点から地下水が湧出していることが判明した。それ故、本件土地上に建物を建築する際に、透水管の設置や鋼管杭による杭基礎工事が不可欠となった。X は Y に対して、瑕疵担保責任に基づき、①不動産価値の減価分の損害、または②瑕疵により支出を余儀なくされた費用（a.

地盤調査費用増加分、b. 既設の透水管設置工事費用、c. b に関わる 10 年ごとの工事費用、d. 休業損害、e. 杭事業、f. 基礎工事増加分、g. 追加の透水管設置工事費用、h. g に関わる 10 年ごとの工事費用、i. 店舗開設遅延損害金、j. 慰謝料、k. 弁護士費用）を請求した。裁判所は、Y の瑕疵担保責任を肯定したが、X が賠償請求した損害のうち、①は心理的な嫌悪感に基づくものにすぎないため、損害として採用しないとした。②においては、瑕疵に伴って増加した工事費用（正常な宅地としての利用に供するために増加した工事費用、すなわち、杭業工事等による増加費用等、透水管設置費用、将来の透水管洗浄等の費用）相当額及び弁護士費用を損害として認めた。

3、面積不足

L【30】 横浜地判昭和 50 年 7 月 30 日（判タ 332 号 296 頁）

買主 X は、昭和 43 年 7 月 11 日に、売主 Y から土地を 1 坪当たり、代金 76000 円、合計 1299 万 6000 円で買い受けた。しかし X が本件土地を実測したところ、45.35 坪不足することが判明した。そこで X は Y に対して、不足坪数に相当する代金 344 万 6600 円の代金減額を請求した。さらに X は、本件売買契約締結当時、面積不足という悪意または重大な過失を理由に、Y は代金減額の外に面積不足分につき履行利益の損害をも負担すべきだと主張した。裁判所は、本件土地売買を数量指示売買と認定し、代金減額分を損害として認めた。しかし、X が請求した履行利益の損害について、裁判所は、特定物売買における売主の瑕疵担保責任の損害賠償の範囲は、契約が完全に履行された場合に相手方が得たであろう利益、いわゆる履行利益には及ばないため、その部分の賠償を認めなかった。

二、建物

1、物理的瑕疵

B【1】 横浜地判昭和 60 年 2 月 27 日（判タ 554 号 238 頁）

買主 X らが売主 Y2（緑開発不動産こと北村敏男）から建物（Z により土地を造成され、Y1 により建築されたもの）を購入した。入居直後からドアの開閉などに異常が生じていたが、その後、地盤沈下と建物の傾斜が顕著になった。そこで、X らは Y2 に対して、修補費用、修補期間中の休業補償、代替家屋への移転費用、賃貸店舗の取り壊し費用、新規工事の費用を請求した。裁判所は、Y2 の瑕疵担保責任を肯定し、その損害賠償の範囲は本件土地建物の売買契約の目的に照らして判断すべきであるとした。つまり、居住を目的として本件土地建物を購入した X らが請求できる損害は、修補費用であるとした。そのほかの損害については、代替家屋への移転費用については実際に移転しなかったためその賠償を認めず、修補期間中の休業損害なども実際に発生しなかったため、その賠償を認めなかった。

B【2】 神戸地判昭和 61 年 9 月 3 日（判時 1238 号 118 頁）

売主 Y（淡路五色商事こと片山清）は、A から宅地を買い受け、請負人 Z に住宅の建築を注文した。買主 X は Y から、完成した建売住宅を代金 1100 万円で購入したが、入居後、建物の不等沈下が発生した。そこで、X は Y に対して、不法行為、債務不履行、瑕疵担保責任に基づき、取壊し建替え費用、取壊し建替え期間中の代替住居の借賃費用、宿替え費用、登記などの諸費用、欠陥の鑑定調査費用、慰謝料、弁護士費用（合計 1236 万 5200 円）を求めた。裁判所は、建売業者である Y は、瑕疵なき建物を X に引き渡すべきであり、完成した建物を調査点検すべき義務があったにも関わらずそれを果たさなかったため、Y には過失があるとし、債務不履行責任を負うものとした。X が請求した損害賠償についてはほぼ全面的に認め、修補費用約 700 万円の他、取壊し建替え期間中の代替住居の借賃費用、宿替え費用、登記などの諸費用、欠陥の鑑定調査費用、慰謝料、弁護士費用計 1018 万 5000 円を損害として認めた。

B【3】 大阪地判平成 3 年 6 月 28 日（判タ 774 号 225 頁、判例時報 1400 号 95 頁）

買主 X は、売主 Y1（宅建業者）から、築 5 年の木造建物（Y3 により建てられ、Y1 が Y2 から購入。以下、本件建物）と土地とを購入したが、入居後、構造上の瑕疵及び美匠上・生活機能上の瑕疵（傾斜、排水処理施設の水漏れ）があることを発見した。X は、いくつかの補修を施し、Y1 にも補修を求めたが、Y1 が応じてくれなかったため、本件訴訟を提起した。X が請求した損害賠償は、修補費用（建て替えに相当な費用）、レンタル賃料、宿替え費用、調査鑑定費用、慰謝料、弁護士費用である。裁判所は、本件建物に瑕疵があることは認定したが、Y1 の瑕疵担保責任による損害賠償については、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲が信頼利益に限られることから、X

の主張する損害はいずれも履行利益であり、認めることができないとした。

B【4】 千葉地裁松戸支判平成6年8月25日（判時1543号149頁）

買主Xは、平成2年10月14日に、代金650万円で、売主Yから築5年の住宅を購入したが、入居後、建物の不等沈下による傾斜が発見された。そこで、XはYに対して、瑕疵担保責任に基づき、対沈下補修工事費、建物補修工事費、仮住宅への移転費など計996万4750円を請求した。裁判所は、Yの瑕疵担保責任を認めたが、瑕疵担保責任の損害賠償範囲が信頼利益に限られるとはいっても、それは転売利益などで得られるべき利益を排除すれば足りるのであって、瑕疵修補費用相当額の賠償責任まで履行利益だとして全面的に否定する必要はないと述べ、Xが請求した修補費用相当額の賠償を認めた。しかし、公平の見地から、その額は、売買代金の価格を超えることができないとした。

B【5】 東京地判平成24年6月8日（判時2169号26頁）

売主Yは、平成14年8月8日に、Xらに対して土地と建物を、代金2850万円で売った。しかし、Xらは、平成18年1月頃、本件建物が傾斜していることに気付いた。そこで、XらはYに対して、瑕疵担保責任に基づき、売買契約の解除を求め、さらに損害賠償を請求した。裁判所は、Yの瑕疵担保責任を肯定したが、本件建物が修補でき、居住用建物として利用可能であり、売買契約の目的は達成できるとして、契約の解除を認めなかった。Xが請求した損害賠償については、建物の傾斜の程度、傾斜の原因、そして補修方法に関する調査費用及び瑕疵を補修するために必要な費用の支出を損害として認めた。また弁護士費用も損害として認めた。

B【6】 福岡地裁小倉支判平成16年5月17日（判タ1223号213頁）、福岡高裁平成18年3月9日（判タ1223号205頁、高等裁判所民集59巻1号3頁）

買主Xらは、売主Y（マンション分譲業者）から、それぞれ新築マンションの一室を買受けた。しかし、新築直後から、本件マンションの共用部分である外壁タイルの剥離・剥落が始まった。Yは、本件マンションの管理組合の承認を得て、外壁タイル全面の補修工事を行った。補修工事は約1年4ヶ月に及んだ。その後、管理組合とYとの間では、Yが解決金を支払う等の和解が成立した。これに対して、この和解に反対する立場のXらは、外壁タイルの剥離・剥落及び補修工事の騒音等により損害を被ったと主張し、Yに対して、瑕疵担保責任に基づき、本件マンションの交換価値の下落による財産的損害、慰謝料及び弁護士費用の損害賠償を請求した。一審は、Yの瑕疵担保責任を肯定したが、Xらが請求した精神的損害については、416条2項の適用により、

賠償の義務はないとし、財産的損害についても、本件マンションの交換価値の下落を認定する資料がないため、Yに賠償の義務はないと判断した。二審は、Yの瑕疵担保責任を肯定し、心理的不快感に基づく経済的価値の低下分、慰謝料及び弁護士費用を認めた。

B【7】 神戸地判平成11年7月30日（判時1715号64頁）

買主Xらは、Y2ら（不動産仲介）の紹介により、売主Y1が所有する土地及びその土地上の建物を購入し、引渡しを受けた。しかし、Xらは、入居後、一階リビングルームでコウモリを発見し、駆除業者に依頼して点検したところ、屋根裏に夥しいコウモリの糞が堆積しており、多数のコウモリが屋根裏に棲息していることが判明した。そこで、X1はY1に対して、不法行為、瑕疵担保責任及び債務不履行に基づき、損害賠償として、補修工事費用、慰謝料、弁護士費用を請求した。裁判所は、本件建物に多数のコウモリが生息していることが瑕疵にあたるとし、それが容易に発見できない「隠れたる」瑕疵であるため、Y1の瑕疵担保責任を肯定した。Xが請求した損害賠償については、建物の補修費用とコウモリの駆除費用が瑕疵を知らなかったことにより通常生ずべき損害とは直ちに言えないとしても、Y1が売買契約当時、本件瑕疵を知っていたので瑕疵除去が予見できたと言えることから、補修費用と駆除費用の賠償請求を認めた。慰謝料については、本件建物に棲息するコウモリが駆除され、汚損された部分も補修されたため、それ以上の精神的苦痛がXらにあったと認めがたいとした。弁護士費用については、Xが請求したものの一部を認めた。

B【8】 東京地判平成18年1月20日判決（判タ1240号284頁、判時1957号67頁）

売主Y（宅建業者）から、建物を購入した買主Xらは、建物の引渡しを受けた後、床下に白アリの被害を発見した。XらはYに対して、主位的請求として不法行為、予備的請求として瑕疵担保責任の損害賠償を主張した。Xが請求した損害賠償は、補修費用、補修期間中の引越し費用、補修工事期間3ヶ月間の家賃相当額、礼金・仲介手数料、弁護士費用、調査費用である。裁判所は、本件建物がシロアリにより土台を侵食され、建物の構造耐力上、危険性を有していたことから、瑕疵があると認定した。そして、Yの不法行為責任は否定したが、瑕疵担保責任は認め、Xが請求した損害賠償のうち、瑕疵を知らなかったため被った損害である補修費用、引越し費用、3ヶ月の賃料、礼金・仲介手数料を認めた。また、弁護士費用は相当因果関係のある損害として認めたが、調査費用については相当因果関係を否定し、認めなかった。

B【9】 東京地判平成20年6月4日（判タ1298号174頁）

買主 X らは、平成 16 年 7 月 4 日に、売主 Y との間で、土地建物を代金 1 億 4500 万円で買い受ける旨の契約を締結した。しかし、その後、X らから工事を請け負った Z が改修工事を行ったところ、本件建物に雨漏りによる腐食やシロアリによる侵食が発見された。そこで X は、本件建物を改修することを断念し建て替えざるをえないと主張し、Y に対して、瑕疵担保責任、債務不履行責任または不法行為責任に基づき、①既に支出した改修に関する費用、新築に関する費用、慰謝料、そして弁護士費用、及び②瑕疵の修補工事費用を請求した。裁判所は、Y が一般の建物売主であり、積極的に瑕疵を告知する義務がないとして、Y の不法行為責任を否定した。その一方で、本件建物の一部（サンルーム部分）に瑕疵があると認め、Y の瑕疵担保責任を肯定した。それに基づき賠償すべき損害額は、瑕疵による建物の減価分であるとし、サンルーム部分の新設に関する費用の賠償を認めたが、それ以上の損害を否定した。

B【10】 東京地判平成 28 年 1 月 20 日（判例集未登載、LEX/DB22533442）

買主 X（不動産売買、賃貸及び管理を主たる業とする株式会社）は、売主 Y から土地及び建物を購入した。しかし、X は、引渡しを受けた後大規模修繕に着手し、101 号室の西側和室の畳の腐食を発見し、さらに 204 号室のガラスに熱割れ、204 号室の給水管に腐食、自転車置場の支柱に腐食があることも発見した。X は、それらを補修する費用を支出したため、Y に対して、瑕疵担保責任に基づき建物の修理費及び逸失利益を、債務不履行責任または不法行為責任に基づき慰謝料及び付属する自転車置場の支柱の腐食などに対する修理費を請求した。本件契約には Y の免責条項が設けられていたが、裁判所による当事者の意思解釈によれば、Y が免責されるのは経年劣化による瑕疵だけである。つまり、経年劣化によらない本件建物の瑕疵に対して、Y は瑕疵担保責任を負うべきであるとされた。結論として、裁判所は X が請求した修繕費の賠償を認めたが、逸失利益については、瑕疵担保責任の損害賠償範囲は信頼利益に限られるとして賠償を認めなかった。

2、心理的瑕疵

B【11】 横浜地判平成元年 9 月 7 日（判時 1352 号 126 頁、判タ 729 号 174 頁）

買主夫妻 X らは、昭和 63 年 10 月 28 日に、家族と居住するため、売主 Y から代金 3200 万円でマンションを買い受け、手付金を支払った。しかしその後、昭和 57 年 10 月 14 日に Y 会社代表の妻が本件マンションのベランダで絞首自殺していたことが判明した。本件契約には違約金条項が

存在していた。そこで、X らは Y に対して、契約の解除を主張し、違約金条項に基づき売買代金の 20%の相当額（640 万）及び支払った手付金（500 万）の返還を請求した。裁判所は、建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も瑕疵と解することができるとし、本件建物で自殺事件が発生したことが瑕疵にあたるとした。そして、裁判所は X の契約解除請求を認め、手付金の返還を認容した。瑕疵担保責任については、Y が瑕疵を知りながら X らに告げなかった場合、賠償範囲は、債務不履行の場合と同様に履行利益の賠償にまで及ぶとして違約金条項を適用し、売買代金 20%の相当額の賠償を認めた。

B【12】 浦和地裁川越支判平成 9 年 8 月 19 日（判タ 960 号 189 頁）

買主 X は、平成 6 年 12 月 6 日に、売主 Y1 からその所有の土地を、売主 Y2 から同土地上の建物を、代金 7100 万円で買い受け、平成 7 年 4 月 3 日に、本件不動産の引渡しを受けた。しかし、同月 8 日、本件建物において平成 6 年 7 月 4 日に、首吊り自殺事件があったことが判明した。そこで X は、平成 7 年 12 月 5 日に、Y らに対して、瑕疵担保責任に基づく契約解除または損害賠償の請求を通知した。その後、X は、本件建物を取り壊した上で、本件土地を A に代金 6300 万円で売却した。X が Y に対して請求した損害賠償は、売買代金との差額（800 万円）、本件不動産の買取費用、本件不動産の転売諸費用（建物の解体料等）である。裁判所は、本件建物の価格が自殺事件により低下したこと、及び事件の発生が比較的最近であったことをもって、本件建物に隠れた瑕疵があると判断した。そして、X が A に本件土地を売却したことから、X は契約解除ではなく、損害賠償の方法を選択したとし、解除を否定した。X が請求した損害賠償のうち、信頼利益にあたる代金と瑕疵を前提とした価格との差額（893 万 2900 円）を賠償すべき損害として認め、その他は損害として認めなかった。

B【13】 大阪高判平成 18 年 12 月 19 日（判時 1971 号 130 頁、判タ 1246 号 203 頁）

買主 X は、平成 16 年 11 月 29 日に、売主 Y から代金 1503 万 1500 円でその所有する土地を買受けた。しかし、その後、本件土地上の建物で 8 年半前殺人事件が発生していたことが判明した。そこで、X は Y に対して瑕疵担保責任に基づき、売買価格の 50%を損害として請求した。一審は、Y の瑕疵担保責任を認容し、代金額の 5%を損害として認めた。二審は、殺人事件の残虐性、周辺住民の記憶等の理由により、本件土地に隠れた瑕疵があると判断し、X が請求した損害賠償については、一審と同じく代金額の 5%を賠償すべき損害とした。

B【14】 東京地判平成 21 年 6 月 26 日（判例集未登載、D1-Law.com 判例体系：28243099）

買主X（不動産の管理及び賃貸を目的とする会社）は、賃料収入を得ることを目的とする事業用賃貸物件として、平成17年12月2日に、売主Y（不動産販売や宅地建物取引を目的とする会社）から代金2億2000万円で建物を購入した。本件不動産を購入した後、Xが調査したところ、本件建物の7、8階に住んでいた元所有者の娘が居室で睡眠薬を多量に飲んで病院に搬送され、その約2～3週間後に病院で死亡したことが判明した。そこで、XはYに対して、調査説明義務違反または瑕疵担保責任に基づき、契約解除または損害賠償を請求した。Xが請求した損害は、代金と瑕疵を前提とした本件不動産の適正価格との差額のほか、売買契約によりXが負担した諸費用等の金員であるが、その額は、代金額の20%に相当する4400万円である。裁判所は、本件事件の態様及び本件不動産の賃貸状況から、本件瑕疵によりXの賃貸目的を妨げることはないとして契約解除を認めなかった。一方、損害賠償については、本件瑕疵が軽微であるため、代金の1%に相当する額を認めた。

B【15】 東京地判平成 25 年 7 月 3 日（判時 2213 号 59 頁、判タ 1416 号 198 頁）

買主Xは、平成22年10月15日に、不動産賃貸業を営むため、土地と建物1棟（以下、本件不動産）を売主Yから代金3億9000万円で買い受ける契約を締結した。本件建物では、平成22年4月23日に、308号室において、同室の居住者Aが死亡しているのが発見された。その死因は、平成23年11月28日の調査嘱託により、自殺であったと判明した。XはYに対して、説明調査義務違反の債務不履行責任または瑕疵担保責任に基づき、本件不動産購入の差損1億円（収益性を考慮する鑑定結果による）、媒介報酬、専門家費用（弁護士費用、鑑定費用）を請求した。裁判所は、Yの調査義務は否定したが、瑕疵担保責任は肯定した。それに基づいて不動産の購入差損は損害として認められたが、他方本件自殺の発生地点が308号室であり、他の居室とは接近していない構造にある等の事実から、その価値減損は、土地に及ぶとは解されず、本件建物自体についても、全体に及ぶとまでは解されなかった。結論として、収益性の観点を考慮しながら、本件自殺による308号室の価値減損を認められた。その他の仲介手数料は、減価されるべきものではないため損害として認められず、弁護士費用・鑑定費用は、瑕疵が存在しないと信じたことにより生じた損害ではないため、それらの賠償を認められなかった。

B【16】 大阪地判昭和 61 年 12 月 12 日（判タ 668 号 178 頁）

買主X1、X2は、昭和55年11月21日に、売主Yから、代金6400万円で区分所有建物とその敷地を買い受けた。Xらは、建物の共用部分の一部を専用庭として温室を設置し、園芸を行うつもりで本件建物を購入した。YはXらに対して、本件敷地の南側隣地は買い受けているので、これに木造二階建てより高い建物を建てるつもりはないと説明していた。しかし、その後、その隣地

に鉄筋コンクリート造四階建て住宅が建築され、前記の温室への日照が阻害され、園芸を継続することが不可能となった。そこで、Xらは、Yに対して本件契約の解除を求め、予備的に瑕疵担保責任に基づく損害賠償として500万円を請求した。裁判所は、本件温室への日照の阻害があっても、本件契約の目的を達することができないとは言えないため、契約解除を否定した。そして、Yの瑕疵担保責任を肯定し、本件温室において園芸活動ができなくなることを知っていたならば、支払わなかった額に相当する400万円を賠償すべき損害として認めた。

B【17】 東京地判平成16年4月23日（判時1866号65頁）

買主Xらは、平成13年5月7日に、Y2会社の仲介により、売主Y1との間で、代金2980万円で建物を購入する契約を締結し、同年6月26日に引渡しを受けた。本件建物は、昭和49年8月11日に新築され、その後増改築された。しかし、平成4年10月22日に、本件建物の台所の一部が焼損する火災が発生し、消防車が出動したことがあることが、契約締結後に判明した。そこでXらは、火災による焼損、冠水の跡が瑕疵であると主張し、Y1に対して、瑕疵担保責任に基づき、本件建物の市場価格の減価（400万円）または精神的損害（400万円）、冠水による安全対策としての電気線の幹線設備工事費用の賠償を求めた。裁判所は、本件火災による焼損が、通常の経年変化を超えた無視しえない特別損傷等であって、本件建物の瑕疵であり、Xが気付かなかったことに落ち度もないため、隠れた瑕疵にあたるとした。しかし冠水の跡については、経年変化による可能性が高いため、隠れた瑕疵として認めなかった。Xらが請求した損害については、Xらの購買意欲が減退することを考慮した上で60万の減額を認めた。

B【18】 福岡高判平成23年3月8日（判時2126号70頁、判タ1365号119頁）

買主Xは、売主Yから代金2600万円で、マンションの一つの居室を購入した。しかし、本件居室が従前風俗営業に使用されていたことが発覚した。そこで、XはYに対して、瑕疵担保責任または不法行為責任に基づき、損害600万円を賠償請求した。一審は、Yの瑕疵担保責任及び不法行為責任を否定した。Xはこれを不服として、Yに対する請求を300万円に減縮して控訴した。二審は、本件居室が前入居者により相当長時間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたのは瑕疵にあたるとした。そして、損害については、瑕疵により対価的不均衡（減価）が生じているため、住み心地の悪さを解消するために諸費用を費やしたこと、前記営業の痕跡が外見上ほとんど残っていないとみられることなどの諸事情を斟酌して、減価による損害賠償額100万円を認めた。

3、権利又は法律による制限の瑕疵

B【19】 東京高判昭和23年7月19日（高等裁判所民集1巻2号106頁）

買主Xは、昭和11年12月23日に、売主Yより代金1万3500円（地上権1万2500円、建物2250円）で土地に対する地上権及びその土地上の建物を買受けた。その地上権は、土地登記簿に「無期限」と記載されており、Xもそれを信じ購入した。しかし、訴外Aは、同年6月19日に、競売により本件土地の所有権を取得した。競売は永久無期限の地上権のついたものとしてなされた。そこで、Aは「無期限」とは期限の定めなきものであり、昭和14年5月に消滅すべきものだ」と主張し、Xに対して地上権処分禁止の仮処分を申請し、本件土地の明渡し訴訟を起こした。この訴訟では、Aが一審と二審とも負けたが、大審院は、「無期限とは反証なき限り存続期間の定めなき地上権だ」とし、原判決を破棄し、事件を原審に差し戻した。大審院の判断を受け勝訴が容易でないと感じたXは、ついにAと和解した。その和解の内容は、Xの地上権が消滅し、Aが8000円で本件建物を買受けて、Xの地上権が消滅したときから3年間本件土地をXに賃貸するというものである。そこで、XはYに対して、瑕疵担保責任に基づき、和解時の地上権の価格2万2722円を損害として賠償請求した。一審においてはXが敗訴したが、二審はYの瑕疵担保責任を肯定し、損害賠償の範囲について、常に対価を考慮し、瑕疵ある物として目的物の価値と代金との差額を損害とし、Xが請求した損害賠償額の一部を肯定した。その後、Yが上告し、Xが附帯上告を行った。上告審は、二審判決を受け、瑕疵担保責任と債務不履行責任とを区別した上で、瑕疵担保責任の損害賠償義務の範囲は、一般債務不履行による損害賠償義務の範囲を定めた416条の規定に従わなければならないものではなく、代金に限定されるとし、Xの主張を退けた。