

最近の判例から (6)

建物に重大な瑕疵があったとして、建て替えに 要する費用相当額の損害賠償を認めた事例

(最高判 平14・9・24 判例時報1801-77) 中村 行夫

建物の建築請負工事に基づいて建築された建物に重大な瑕疵があるために、これを建て替えざるを得ないとして、請負人に対して建物の建て替えに要する費用相当額の損害賠償を命じた事例(最高裁平成14年9月24日判決 上告棄却 判例時報1801号77頁)

1 事案の概要

平成7年10月、Xは、木造2階建て3世代住宅である建物(以下「本件建物」という。)の建設を計画し、翌年2月、建設会社のYと、代金4,352万円余で本件建物を建築する旨の請負契約を締結した。

本件建物の建築期間中、Xは、Yに対して、本件建物の基礎・柱等の施工上の欠陥及び材質不良について、口頭及び書面で、再三にわたって苦情の申入れを行った。これに対して、Yは、寸法の足りない柱10本程を取り替えるなどの対応をした。

同年9月、Xは、正式な完成引渡しを待たず、本件建物に入居したが、その時点においても、本件建物の不具合は基本的には改善されていないとして、Yに対して、善処を求めた。Yは、必要な補修は行いが、本件建物は構造的には問題がないので、建て替えることはできない旨回答した。

Xは、本件建物には極めて多くの瑕疵があり、その欠陥は基礎全体から土台、柱、管柱、梁など重要な骨組み全体に及び、使用木材・外壁・内装などの不良及び屋根笠木の杜撰工事

もあり、全体を解体して作り直す必要があると主張し、瑕疵担保責任、債務不履行、不法行為責任に基づき、改修工事費(建て替え費用)、改修工事に伴う引越費用、代替住居の借賃、慰謝料及び弁護士費用等を損害として、損害賠償請求訴訟を提起した。(なお、第1審では、本件建物の設計及び施工管理業務等を行った設計会社及びYの取締役副社長等に対する損害賠償請求も提起されているが、本稿では割愛した。)

原審(第2審・東京高裁)は、本件建物の瑕疵は個々の補修では除去されず、建て直す必要があると判断し、瑕疵担保責任に基づいて、建て替え費用を3,444万円と認定し、引越費用、居住利益等を加減して、Yに対し2,558万円余の支払を命じた。

これに対して、Yは、本件建物の補修が不能だとしても、民法635条ただし書の規定により、建物については瑕疵の存在を理由に契約を解除することはできないこと、従って建て替え費用を損害として認めることは契約解除以上のことを認める結果となるから許されないとして上告した。

2 最高裁の判断

最高裁は以下のように判示して、上告を棄却した。

(1) 請負契約の目的物が建物その他土地の工作物である場合に、目的物の瑕疵により契約の目的を達成することができないからと

いって契約の解除を認めるときは、何らかの利用価値があっても請負人は土地からその工作物を除去しなければならず、請負人にとって過酷で、かつ、社会経済的な損失も大きいことから、民法635条は、そのただし書において、建物その他土地の工作物を目的とする請負契約については目的物の瑕疵によって契約を解除することができないとした。

- (2) 請負人が建築した建物に重大な瑕疵があって建て替えるほかはない場合に、当該建物を取去することは社会経済的に大きな損失をもたらすものではなく、また、そのような建物を建て替えてこれに要する費用を請負人に負担させることは、契約の履行責任に応じた損害賠償責任を負担させるものであって、請負人にとって過酷であるともいえないのであるから、建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることを認めても、同条ただし書の規定の趣旨に反するものとはいえない。
- (3) したがって、建築請負の仕事の目的物である建物に重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額を損害としてその賠償を請求することができるというべきである。

3 まとめ

建築請負契約の目的物である建物に重大な瑕疵があったときの瑕疵補修に代わる損害賠償請求については、建て替え費用の損害賠償請求は許されないとする裁判例と建て替え費用相当額の損害賠償請求を認めた裁判例があったが、本判決は、この論点について最高裁判所として初めての判断を示したものとして注目される。

損害賠償請求として建て替え費用相当額を

認めることによって、建物については請負契約の目的物に瑕疵によりその目的が達せらなくとも契約を解除することはできないとした条文（民法635条ただし書）にかかわらず、実質的に解除と同じ効果を持たせて、注文者の損害の回復を図ったものといえる。建築業者だけでなく、不動産関連従事者にとっても注意すべき点が判示された事例といえよう。

(調査研究部調査役)