

最近の判例から (5)

欠陥住宅の建物取壊し・建替え相当の損害賠償について、居住利益控除を否定した事例

(最高裁 平22・6・17 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

新築建物を購入した買主らが、当該建物には構造耐力上の安全性を欠くなどの瑕疵があると主張して、その設計、工事の施工等を行った業者らに対し、不法行為に基づく損害賠償等を求めた事案において、購入した新築建物自体が社会経済的価値を有しない場合には、買主から工事施工者等に対する建替え費用相当額の損害賠償請求においてその居住利益を損害額から控除することはできないとされた事例（最高裁一小 平成22年6月17日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 上告人Y1は、上告人Y2との間で、鉄骨造スレート葺3階建ての居宅である建物（以下「本件建物」という。）の建築を目的とする請負契約を締結した。その工事の施工は上告人Y2が、その設計及び工事監理は上告人Y3及び上告人Y4が行い、本件建物は平成15年5月14日までに完成した。

(2) 被上告人Xらは、平成15年3月28日、上告人Y1から、代金3700万円で、本件建物及びその敷地を購入した。Xらは、同年5月31日、本件建物の引渡しを受け、以後これに居住している。

(3) 本件建物には、柱はり接合部に溶接未施工の箇所や、突合せ溶接（完全溶込み溶接）をすべきであるのに隅肉溶接ないし部分溶込み溶接になっている箇所があるほか、次のような構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕

疵があるため、これを建て替えざるを得ない。

① 1階及び2階の柱の部材が小さすぎるため、いずれも柱はり耐力比が制限値を満たしていない上、1階の柱については応力度が許容応力度を超えている。

② 2階の大ばりの部材が小さすぎるため、応力度が許容応力度を超えている。

③ 2階及び3階の大ばりの高力ボルトの継ぎ手の強度が不足している。

④ 外壁下地に、本来風圧を受けない間仕切り壁の下地に使用される軽量鉄骨材が使用されているため、暴風時などに風圧を受けると、大きなたわみを生じ、外壁自体が崩壊するおそれがある。

⑤ 基礎のマットスラブの厚さが不足しており、その過半で応力度が許容応力度を超えている。

(4) 原審（名古屋高判 平21・6・4）は、上告人Yらの不法行為責任を肯定した上、本件建物の建替えに要する費用相当額の賠償責任を認めるなどして、被上告人Xらの請求を各1564万4715円及び遅延損害金の支払を求めるとして認容すべきものとした。

(5) 上告人Yらは、被上告人Xらがこれまで本件建物に居住していたという利益や、Xらが本件建物を建替えて耐用年数の伸長した新築建物を取得するという利益は、損益相殺の対象として、建替えに要する費用相当額の損害額から控除すべきであるとして上告した。

2 判決の要旨

最高裁は次のように述べて、上告人Yらの請求を棄却した。

(1) 売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合において、当該瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがあるなど、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、上記建物の買主がこれに居住していたという利益については、当該買主からの工事施工者等に対する建替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないと解するのが相当である。

(2) 前記事実関係によれば、本件建物には、構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があるのであるから、これが倒壊する具体的なおそれがあるというべきで、社会通念上、本件建物は社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであることは明らかである。そうすると、被上告人Xらがこれまで本件建物に居住していたという利益については、損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできない。

(3) また、被上告人Xらが、社会経済的な価値を有しない本件建物を建替えることによって、当初から瑕疵のない建物の引渡しを受けていた場合に比べて結果的に耐用年数の伸長した新築建物を取得することになったとしても、これを利益とみることはできず、そのことを理由に損益相殺ないし損益相殺的な調整をすべきものと解することはできない。

(4) 原審の判断は、以上と同旨をいうものとして是認することができる。論旨は採用することができない。

3 まとめ

本判決は、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきときは、建物に居住していたという利益については、損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできず、また、社会経済的な価値を有しない建物を建替えることによって、耐用年数の伸長した新築建物を取得することになったとしても、これを利益と見ることにはできず、損害額から控除できないとした。これまで、数多くの下級審判例は、欠陥住宅の居住利益を控除すべきだとしてきたが、本判決は、居住利益の控除、耐用年数の伸長をいずれも否定した注目すべき最高裁の判断であり、意義を有するものと思われる。

また、裁判官の一人は、「建物の瑕疵は容易に発見できず、また瑕疵の内容を特定するには時間を要する。賠償を求めても売主等が争って応じない場合も多い。そして、その間、買主は経済的理由等から安全性を欠いた建物であってもやむなく居住し続ける場合に、居住していることを利益と考え、あるいは売主等からの賠償金により建物を建替えると耐用年数が伸長した新築建物を取得することになるとして、そのことを利益と考え、損益相殺ないし損益相殺的な調整を行うとすると、賠償が遅れば遅れるほど賠償額は少なくなり、公平ではない。」と補足意見を述べている。

裁判が長引けば長引くほど損害賠償額が減るというこれまでの理屈はどう考えてもおかしい。被害者にとって、救済の道をさらに開いた最高裁判決であり、実務上参考となろう。

なお、原審（名古屋高判 平21・6・4）の判例は、RETIO78号106頁に掲載しているので参考とされたい。

（調査研究部主任調整役）