

欠陥住宅に居住することの 「利益」はあるか

弁護士 長谷川 彰

1 はじめに

購入した建物や建築を注文してできあがった建物の瑕疵が重大で、安全性を欠いた欠陥住宅であった場合、建物の建て替えに要する費用相当額を損害賠償請求することになる。これに対し、建売業者や建築請負業者から、買主や注文者(以下、買主らという)が、当該建物に居住していたという利益(居住利益)や買主らが当該建物を建て替えた場合、新しい建物の耐用年数が長くなるという利益(耐用年数伸長利益)があるので、その分は損害額から控除すべきであるとの主張がなされる。

この論点について、最高裁が平成22年6月17日に、いずれも損害額から控除すべきではないとの判決を下したので、その概要を述べる。

2 これまでの下級審裁判例・学説

(1) 居住利益について

- ① 損害額から居住利益を控除することを肯定する判決例

京都地判H12. 11. 22

「本件建物は、建築当初から建て替えが必要な建物であったというべきであるから、その価値は零に近いというべきであるが、完成以来今日まで約6年9ヶ月にわたって倒壊、大きな傾き等の重大な支障なく原告の居宅としての役割を果たしてきたことに鑑みると、少なくともその使用利益相当額の価値を有していたものと認めるのが相当」として、建物使用利益を月額5万円と認定し、その81ヶ月分405万円を損害額から控除した。

京都地判H13. 8. 20

「本件建物には、前記の通り本件欠陥があるものの、それにより原告らの生命・身体や財産に対する具体的な被害が現実発生したものと認められない。また、本件建物は、本件欠陥があることにより、現在これに居住する原告らが直ちに退去し、これを撤去して建替えなけれ

ばならないほどの具体的な危険がある状態であるとまでは認められず、むしろ、原告らは依然としてこれに居住しており、それなりの経済的な価値があることもまた否定し得ないというべきである。そうすると、このような場合には、本件欠陥により原告に現実発生した損害として、建物を撤去して新たに再築する費用分の損害を認めることはできない」

名古屋地判H20. 11. 6(今回の最高裁判決の第1審)

「原告らは、平成15年5月31日に本件建物に入居し、以後、少なくとも5年4ヶ月余の期間に渡り、本件建物に居住し、使用について目立った障害もなく、使用を継続し、居住の利益を享受しているところ、かかる原告らが享受した居住の利益は、少なくとも、原告らの附帯請求である遅延損害金に見合う程度に達しているものと推認されることからすれば、公平の原則に照らし、本件口頭弁論終結時までの遅延損害金との損益相殺を認めるのが相当である。(もっとも、本件建物の建替費用については、本件口頭弁論終結時における建替費用を算出したものであり、建替費用について当初契約締結時からの遅延損害金を認めなくても、原告らに格別不利益を及ぼすことにはならないというべきである)」

- ② 損害額から居住利益を控除することを否定する判決例

大阪地判H10. 12. 18

「本件建物の売買契約が解除されていない本件にあっては、原告らの居住は本件建物の所有権に基づくものであり、右利益を被告らに返還すべきものとの立論は採用できない」

名古屋高判H21. 6. 4(今回の最高裁判決の原審)

「被控訴人らは、本件売買代金を完済した上で本件建物に居住しているものであることや、本件建物の瑕疵の内容、部位、程度等は、前述の通り、構造耐力についての建築基準法上の基準に適合しない重大なものであり、本件建物は、安全性を欠いた欠陥住宅であるといえるから、被控訴人らは、やむなくこれに居住しているものと推認できること(なお、被控訴人らが本件売買契約を解除しないからといって、この判断が左右されるものではない)等の本件の事実関係の下においては、被控訴人らが本件建物に居住していることにつき、損益相殺の対象と

すべき利益(居住利益)があるとする事はできない」

③ 損害額から居住利益を控除することを肯定する学説

瑕疵ある建物について建替費用を認めた場合、注文者は、その請求の時を基準時として建替費用相当額の賠償額を受けられることになる。注文者は、その賠償を受けるまで、その建物の居住し、営業を営むなどしているのであって、瑕疵ある建物の賃料相当額を免れており、その分を居住利益として賠償額から控除すべきとする見解がある(後藤勇「請負に関する実務上の諸問題」(判例タイムズ社、1994年)86頁以下)

④ 損害額から居住利益を控除することを否定する学説

松本克美立命館大学教授は「問題は、瑕疵ある建物が建て替えられて真新しくなった建物を注文者が取得することではなく、そもそも、引き渡されるべきは「瑕疵のない建物」がそれまで注文者に引き渡されてこなかったという点にこそある。瑕疵ある建物への居住は注文者にとっての「利益」ではなく、むしろ「不利益」であり、賠償額から控除する問題ではなく、むしろ慰謝料の増額要素とすべき」とされる(立命館法学289号「欠陥住宅訴訟における損害調整論・慰謝料論」)。

同趣旨の学説として山口康夫教授は「注文者は欠陥住宅に好んで居住しているわけではなく、やむなく居住を継続しているのだから、居住していること等を利得として損害から控除する性質のものではない」(「判例にみる請負契約の法律実務」(新日本法規、2006年)271頁)

(2) 耐用年数伸長利益について

この論点についての判決例は、あまり見あたらなかった。控除を肯定した判例を紹介する。

大阪地判H10. 12. 18

「原告らが雨漏りや建物の揺れに悩まされたとはいえ、幸いにも本件建物の倒壊をみることなく現に平成元年から現在まで本件建物に居住してきたことは事実である。そして、原告らにとっても、瑕疵のない建物の価額相当額が不法行為時にさかのぼって回復されるのであるから、原告が本件提訴時において耐用年数の伸長した建物を取得することは瑕疵のない建物価額の回復以上の利益を取得することになり、本来あるべき減価分は控除さ

れるべきである」

3 今回の最高裁判決

(1) 前提となる事実関係

購入した新築建物(鉄骨造スレート葺き3階建て)に、構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があるため、建替ざるをえない。

購入者は、平成15年5月31日に引渡を受け、以後これに居住している。

(2) 居住利益について

「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業者等に対する建て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」

(3) 耐用年数伸長利益について

「被上告人らが、社会経済的な価値を有しない本件建物を建て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) 宮川光治裁判官の補足意見

「建物の瑕疵は容易に発見できないことが多く、また瑕疵の内容を特定することは時間を要する。賠償を求めても売主等が争って応じない場合も多い。通常は、その間においても、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。そのような場合に、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て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ることになる。これは、誠意なき売主等を利するという事態を招き、公平ではない。重大な欠陥があり危険を伴う建物に居住することを法的利益と考えること及び建物には交換価値がな

いの建て替えれば耐用年数が伸長するなど考えることは、いずれも相当でない」

(5) 考察

- ① 本判決は、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、買主がこれに居住していた利益を損害額から控除できるかという問題の立て方をし、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は、控除すべきではないとした。すなわち、このような建物であっても、「買い主がこれに居住していた利益」自体を否定していない。宮川補足意見では、「重大な欠陥があり危険を伴う建物に居住することを法的利益と考えるのは相当でない」と明確に述べるのと比較しても、やや歯切れが悪い思いが残る。

松本教授が主張されるように、重大な欠陥があり危険を伴う建物に居住することなど、利益どころか、このような安全性を欠いた建物にやむなく居住させられ不安な日々を送ることは不利益であり、慰謝料増額の要素であると考えべきである。

- ② 本判決が、社会経済的価値を有しない建物を建て替えて、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ないと判示した点は、正鵠を射たと評価できる。

本来の引渡時を基準時とすると、訴訟を経て損害賠償を受け、瑕疵のない建物を新築することによりあたかも耐用年数が伸長したかのように錯覚するが、建物の耐用年数自体は伸長しておらず、本来の引渡時点から瑕疵のない建物が新築された時点までの間は社会経済的には無価値の建物に居住させられていたにすぎないのである。

- ③ さて、本判決が「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」とした上で、「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」云々と述べていることから、構造耐力上の安全性を欠かないが、契約内容とは大きく異なる重大な瑕疵(いわゆる主観的瑕疵)がある場合にも、建替までは認容する可能性を読みとることができるのではないか。しかし、このような場合には、居住利益の控除は認める余地を残している。多数意見が真正面から「居住利益」を否定しなかったのは、このような事例を想定しているのかもしれない。

以上