

## 「第244回判例・事例研究会」

日 時	平成30年1月17日
場 所	湊総合法律事務所 第1会議室
報 告 者	弁護士 野村奈津子

### 【判例】

<b>事件の表示</b>	事 件 名 損害賠償請求事件 管轄裁判所 最高裁判所 事 件 No. 平成21年(受)第1742号 判 決 上告棄却 平成22年6月17日
<b>事案の概要</b>	新築建物を購入した買主が、当該建物に重大な瑕疵があるとして、建物の施工業者等に対し、不法行為に基づき建て替え費用相当額の損害賠償を請求した事案
<b>判 旨</b>	別紙レジュメ記載の通り。

【裁判例】 最判 H22.6.17

【事 案】 新築建物を購入した買主が、当該建物に重大な瑕疵があるとして、建物の施工業者等に対し、不法行為に基づき建替費用相当額の損害賠償を請求した事案

【論 点】

以下の利益を損益相殺等の対象として損害額から控除することの可否

- ① 買主がこれまで当該建物に居住していたという利益
- ② 買主が本件建物を建て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

【控除肯定説の理由】

- ① 買主等は改めて新築建物を取得することができるのに加え、使用利益をも享受することになるから、これを損害額から控除すべき
- ② 建物は経年によって減価するはずであるのに、建物を建て替えることにより買主等は結果的に耐用年数が伸長した新築建物を取得することができるので当該経年減価分を控除すべき

【控除否定説の理由】

1. 買主等は倒壊等の危険にさらされながら瑕疵のある建物をやむなく使用しているのであり、これを利益と見ることはできない
2. 控除肯定説によれば、売主等が長期間にわたって争えば争うほど賠償額が低くなり、公平でない
3. 買主等の使用はその所有権に基づくものであり当然の権利である

【判旨（抜粋）】

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と解するのが相当である。

また、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。