〔審査付論文（研究論文）〕

工作物責任との関わりでみる耐震改修促進法改正の考察

A study of the revision of the law on promotion of renovation for earthquake-resistant structures from the aspect of the liability of building owners

Yu TOMITA : TMI associates, Attorney

富田 裕*

After the year 2018, an earthquake-resistant diagnosis will be imposed for old and large scaled buildings that are used for unspecified many people, and the result of diagnosis will be announced publicly. The rule of the law is that while a certain building is realized to be dangerous, this building is still completely legitimate. When a building is collapsed accidentally, this rule causes the dispute between the victims of an accident and building owners, because the victims say that this building is dangerous while the owners say this building is completely legitimate. In order not to cause unnecessary disputes, the law should be changed to make clear the owner's responsibility to repair the dangerous building.

Keyword : earthquake-resistant diagnosis, the law on promotion of renovation for earthquake-resistant structures, liability of building owners

1 はじめに

昨年、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、「耐震改修促進法」という。）が改正され、昭和56年以前に建築された旧耐震基準に基づく建物（建築基準法3条2項の既存不適格建築物）のうち、病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物で、延床面積5000m²以上のものについて、平成27年末までの耐震診断結果の行政庁への報告義務付け（法7条、5条3項1号）、報告を求める命令（法8条1項）、命令に違反した場合の罰金（法43条）、平成28年からの行政庁による耐震診断結果の公表（法9条）が定められた。

この法改正は、耐震診断の結果、耐震性能が不足していることが明らかとなった場合において、耐震改修の努力義務を課すもの（法11条）にすぎず、耐震改修の法的義務を課すものではない。

しかし、耐震診断の結果、危険な建物であることが明らかとなり、その事実が一般に公表される事態は、民事上の法律関係に多大な影響を及ぼすと思われる。ここでは、耐震改修促進法改正により民法717条の工作物責任がどのような影響を受けるかについて考察し、現行の耐震改修促進法の問題点、さらなる法改正の可能性について検討する。

2 民法の工作物責任への影響の可能性

(1) 民法717条の工作物責任

民法717条1項は、「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。」と規定している。

ここで、「瑕疵」とは、危険責任（他人に対して危険を及ぼす可能性の大きいものを占有ないし所有する者はその損害に対して責任を負う法理¹⁾）の趣旨から、通常備えるべき安全性を欠いていることをいい、「設置の瑕疵」とは、工作物の設置の当初から瑕疵がある場合（原始的瑕疵）、「保存の瑕疵」とは、工作物の維持・管理が悪くて瑕疵となった場合（後発的瑕疵）をいう²⁾。

そして、「工作物の占有者」は、工作物の設置又は保存に瑕疵があるならば原則として責任を負うが、損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたならば免責される。これに対し、「工作物の所有者」は、占有者が必要な注意をしたときには無過失責任を負う。

(2) 耐震基準が厳しくなることにより瑕疵のある工作物となることは原則として予定されていない

建築物に対する耐震基準については、昭和56年に耐震基準が改訂され、一定規模以上の建築物について一次設計に加え、二次設計（保有水平耐力の構造計算）を要することとされた。そのため、昭和56年以前に建てられた建物は、ほぼ例外なく現行の耐震基準に適合していない。では、耐震基準が変更され、それによって、当該建築物が新しい耐震基準を満たさなくなった場合、当該建築物は、後発的瑕疵、すなわち、「保存の瑕疵」がある工作物になるか。

この点、建築基準法3条2項によれば、当該建

築物は、既存不適格建築物として、あくまで適法建築物である。そうであれば、適法建築である以上、「保存の瑕疵」もないと考えるのが自然である。

仙台地判昭和56年5月8日は、1978年の宮城県沖地震でブロック塀が倒れ、通行していた人が死亡した事案において、興味深い判決をしている³⁾。

同判決は、ブロック塀は通常発生することが予測される震度5に耐えうる程度でなければならないとしつつ、当該ブロック塀は震度5に耐えられないとは立証されていないから、ブロック塀に「設置の瑕疵」はないとした。また、同判決は、ブロック塀築造後に建築基準法施行令が改正され、ブロック塀の構造基準が定められた結果、当該ブロック塀はこの基準に適合しないことになったが、法令上の補修や改造の義務はなく、一般にそのような補修や改造を期待することもできないから、「保存の瑕疵」もないとした。その結果、原告の請求は棄却された。

ここで、同判決は「保存の瑕疵」について下のとおり述べている。

「ブロック塀についての研究及び技術に各段の進歩発展があり、しかも旧来のものによるときは極めて危険であるとしてすべて新規の技術に従って在来のブロック塀を補修ないし改造することが法令によって要求されるか、或いはそうでなくても、その指摘がなされてそれが一般に行われていたような特別事情があれば格別、そうでない以上、設置当時瑕疵がなかつた建築物につきその後何らの異常がない場合にも新たな法規による基準に適合すべくこれが補修ないし改造をすることは必ずしも一般に期待できないところであるから、これを怠つたからといって保存について瑕疵があつたものと言うことはできないものと解するのが相当である。」

この判例からすれば、工作物の設置当時に適法に設置していたならば、後に法令改正がなされても、補修ないし改造することが法令によって義務付けされない限り、原則として、「保存の瑕疵」があることにはならない。

そうであるから、耐震基準が厳しくなった結果、建物が現行の耐震基準に適合しなくなったとしても、これにより当該建物が「保存の瑕疵」のある建物となることはなく、当該建物の占有者、所有者が工作物責任を負うことはないはずである。

(3) 改正法の問題点—権利内容の不明確な定めが紛争を誘発

改正耐震改修促進法は、不特定多数人が利用する延床面積5000m²を超える建築物について耐震診断の義務付けと結果の公表を規定する。ここで、耐震診断の結果とは、国土交通省告示184号で定められるIs値で示される。Is値は、同告示の別表6によると、Is値が0.3未満の場合、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。」、Is値が0.3～0.6の場合、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。」、Is値が0.6以上の場合、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。」という意味とされる。

そうすると、耐震診断の結果、Is値が0.3未満となった場合、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。」ことが公表されることになる。

そうすると、当該建物は危険な建物であり、通常備えるべき安全性を備えていないから、当該建物には、民法717条1項の「瑕疵」があり、当該建物の倒壊により建物利用者が被害を受けた時には、建物所有者は民法717条1項の工作物責任を負うことになりそうにも思われる。

他方、耐震改修促進法の改正では、仮にIs値が0.3未満であることが公表されたとしても、当該建物は既存不適格建築物（建築基準法3条2項）として適法建築物であり、耐震改修の指示がなされない限り（法12条1項、2項）、耐震改修の努力義務がある（法11条）にとどまる。そうすると、当該建物が危険であっても、建物所有者に法的な改修義務まではないから、当該建物の倒壊により建物利用者が被害を受けたとしても、建物所有者

は民法717条1項の工作物責任を負わないことになりそうにも思われる。

図 耐震改修促進法の規律と工作物責任

すなわち、改正後の耐震改修促進法の規律は、ある建築物について、一方で、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。」と公表しつつ、この建築物について、改修の法的義務はないとする。この規律は、いわば「地震により崩壊する危険が高い」ものの放置を認めるという矛盾を内包した規律である。

その結果、当該建築物は地震で崩壊する危険性が高い瑕疵ある工作物なのか、それとも、法的改修義務がない以上瑕疵のない工作物なのかが不明確となり、その結果、建物の占有者、所有者が工作物責任を負うか否かが不明確となるため、工作物責任に関する紛争が誘発される可能性がある。

そうだとすれば、権利の明確性の観点からは、耐震改修促進法の規定を定めるにあたっては、建物の倒壊等により建物利用者に被害が生じた場合について、建物占有者、建物所有者には被害者に対して被害を受忍させる権利があるのか、あるいは、建物占有者、建物所有者には被害者に対して被害を受忍させる権利はなく、被害者に建物占有者、建物所有者に対して賠償請求する権利があるのか、どちらの規律にするかを明確に定めるのが望ましかったといえる。

この点で、耐震改修促進法の改正には不十分な点があったといわざるをえない。

(4) 危険であると公示された場合、事後的に「保存の瑕疵」を帯びる可能性

では、耐震診断の結果、仮に建築物が「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。」と評価され、公表された場合でも、この建築物は瑕疵がある建築物とならないのか。

仙台地裁判昭和56年5月8日の規律によると、法令上の改修義務はない以上、「保存の瑕疵」はないものと扱われそうに思われる。

しかし、瑕疵とは通常備えるべき安全性を欠くことであると定義されるところ、これだと、「危険性が高い」という事実が公表されているにもかかわらず、「通常備えるべき安全性はある」ことになる。

やはり「危険性が高い。」と評価された建築物は、通常備えるべき安全性を備えた工作物ではなく、瑕疵がある工作物であるではないか。そして、この瑕疵は後発的瑕疵であるから、「保存の瑕疵」のある工作物となるのではないか。

(5) 損害発生予防のための「保存の瑕疵」概念の拡張

①危険であると公示されたとしても、建物所有者、占有者に法的な改修義務まではないから、「保存の瑕疵」はないと評価されるべきなのか、それとも、②危険であると公示された以上、「保存の瑕疵」があり、建物所有者、占有者に工作物責任がある、と評価されるべきなのか⁴。事故発生による社会的費用発生の回避の観点からどちらの解釈が望ましいかを考えてみる。

この点、①の場合、工作物の所有者、占有者に責任はなく、被害者の負担に帰することになるが、これだと工作物の所有者は何ら責任を負う可能性がないから、所有者が費用を払ってまでして耐震改修をすることを期待できず、事故発生という社会的費用の発生の回避をいつまでたってもできないことになる。

②の場合、工作物の所有者又は占有者に責任があることになるが、この場合、建物の所有者は自

らの責任を回避するために費用を払ってでも耐震改修をしようとするであろうし、占有者も危険な建物を不特定多数人の利用に供することを中止しようとするであろうから、事故の発生という社会的費用の発生を予防することができる。

そうすると、社会的費用最小化の観点からは、②の解釈の方が望ましい。

そこで、地震による倒壊の危険のある建物であると公示された場合において被害が発生した場合、建物所有者、占有者に責任を課すことで、これらの者の予防により被害の発生の防止を図るべきである。

この場合の法律構成としては、建物が地震による倒壊の危険がある建物であると公示された場合、当該建物は、後発的瑕疵のある建物、すなわち、民法717条1項の「保存の瑕疵」のある建物となると解釈することが考えられる。

この解釈は、当該建物の設置時において、当時の通常備えるべき安全性を備えており、「設置の瑕疵」はなく、かつ、事後的な維持管理にも問題がないため、一般的考え方だと「保存の瑕疵」もない場合においても、事後的に安全性の基準が変化したことにより、当該建物が通常備えるべき安全性を欠くに至り、「保存の瑕疵」を有するに至ることがあると認める—「保存の瑕疵」概念の拡張を認めることでもある。なお、前掲仙台地裁判昭和56年5月8日も、「すべて新規の技術に従って在来ブロック塀を補修ないし改造することが法令によって要求されるか、或いはそうでなくても、その指摘がなされてそれが一般に行われていたような特別事情があれば格別」と述べ、法令による改修義務ではなくとも、工作物の危険性や改修の必要が指摘され、一般に改修が行われているような特別事情がある場合に「保存の瑕疵」があるという解釈を認めていると思われる。

(6) 「保存の瑕疵」がある場合、工作物責任を負うのは占有者か、所有者か 耐震性が不足する建物に「保存の瑕疵」がある

として、当該建物が地震時に崩壊し、事故が発生した場合、建物占有者、所有者のどちらが第一次的に責任を負うべきか。

誰に損害賠償責任を負担させるかについては、誰に責任を課せば最も少ない費用で損害の発生を防止できるかの観点から定めるべきである⁵。

耐震改修費用をかけて改修することで事故の発生を防止できるのは、あくまで建物所有者であり、建物占有者には改修権限がないのが通常である。そうであるならば、建物所有者に責任を課さなければ事故の予防をすることができず、建物所有者は第一次的に損害を負担すべき者である。

この点、現状の法規制は、工作物の占有者に第一次的責任を課し、占有者が注意義務を果たさない場合に、工作物の所有者が第二次的責任を負うことになっているが、この規律は本来的には望ましくないものといわざるをえないであろう。

次に、建物所有者が建物を貸しに出し、賃借人が当該建物を借りて店舗を営んでいる場合において、当該建物の危険性が公表された時、店舗を運営する占有者は、店を別の安全な建物に移転させ、当該建物から退去することで事故の発生を防止することができる。そうであれば、建物の占有者も事故の発生を防止することはできるから、占有者にも責任があるとすべきである。

そうすると、占有者、所有者の両方が連帯して責任を負い、所有者については改修する権限を有する以上免責されないが、占有者については注意義務を尽くした場合、免責されるという規律が望ましいと思われる。

この点、内田貴「民法Ⅱ 債権各論」(東京大学出版会、3版、2011年)516頁は、「所有者の責任が2次的責任となっている点には、立法論として批判がある。所有者の方が資力がありそうな場合でも、裁判では占有者の免責が認められにくいいため、責任追及ができないからである。」とし、松本克美「土地工作物責任における＜第一次的所有者責任・第二次の占有者責任論＞の可能性」立命館法学 2008年5・6号(321・322号)482頁は、

「所有者も土地工作物責任を負うとした方が、建物所有者は、より一層、建物の安全性に配慮するようになるであろうから、その方が被害防止に資することになる。」「資力の確保という観点からは、所有者の責任を二次的、補充的責任にとどめる合理性がない。」としている。

思うに、これらの記述のうち、所有者の資力を期待するために所有者に第一次的責任を課すべきとする点は、全国的に店舗をチェーン展開する賃借人と老朽化した建物の所有者とを念頭におくと、建物所有者に資力がないことの方が多く、説得的な理由とは言い難い。しかし、建物所有者に責任を課した方が建物所有者による安全配慮を期待できるという観点は、結局、改修の権限を持つ者は所有者でしかないことからそのとおりである。

もっとも、民法717条1項の規定は占有者に責任が認められない場合の所有者の補充的責任を規定していると読みしかない。そうであれば、立法論としては所有者の第一次的責任を規定する改正を行うべきとしても、解釈論としては占有者の第一次的責任を規定と解釈するしかない。

そうすると、建物所有者が建物を貸しに出し、賃借人が当該建物を借りて店舗を営んでいる場合において、当該建物の危険性が公表された場合、店舗を運営する賃借人たる占有者は、賃借人たる建物所有者に耐震改修を要請するだけで、「損害の発生を防止するのに必要な注意」(民法717条ただし書)をしているから、免責されることになるかが問題となる。

この点、建物の賃借人は、建物を借りない自由も有している。すなわち、賃借人は、店を別の安全な建物に移転させ、当該建物から退去することで事故の発生を防止することもできるのであるから、仮に占有者たる賃借人が当該建物から退去せず、漫然と店舗営業を続けていた場合において、事故で客が死亡した場合、占有者たる賃借人は「損害の発生を防止するのに必要な注意」をしなかったものとして工作物責任を負うことになる。

(7) 行政法上の改修義務と民事上の改修義務の乖離

では、耐震性が不足すると公表された建物について建物の占有者、所有者が工作物責任を負う場合、当該建物の所有者には民事上耐震改修の義務違反があるのか。

この場合、当該建物が「保存の瑕疵」を有する建物であり、建物の占有者、所有者は工作物責任を負うことからすれば、たとえ行政法上、これに対する改修が努力義務にとどまるとしても、社会通念上その工作物を放置してよいということにはならず、民事上、工作物の所有者には改修義務があると解されよう⁶。

(8) 賃貸人の修繕義務との関係

なお、ここで、賃貸人が賃借人との関係で賃貸借契約上の修繕義務として耐震改修義務を負うかの問題もある。

この点、確かに、賃貸人は建物を使用収益させる義務を負い（民法601条）、使用収益に支障が生じた場合、これを修繕する義務を負う⁷。

しかし、賃貸人の使用収益させる義務も、賃貸人、賃借人の間で締結された賃貸借契約に沿って使用収益させる義務でしかない。

旧耐震の建物の賃貸借という場合、賃貸人は旧耐震の建物であることを前提とした使用収益をさせる義務を負っているにすぎない。

そうであるから、旧耐震の建物が耐震上危険な建物であることが公表され、これにより賃借人の使用収益が事実上制限されたからといって、これは賃借人にとって、当然想定されていたことといえることができる。

したがって、これにより賃貸人の使用収益をさせる義務の不履行とはならず、賃貸人の修繕義務の内容として、耐震改修義務が生ずることにはならない。

裁判例では、東京地裁立川支部判平成25年3月28日⁸が、「民法の定める修繕義務は、賃貸借契約の締結時にもともと設備されているか、あるいはは

設備されているべきものとして契約の内容に取り込まれていた目的物の性状を基準として、その破損の為に使用収益に著しい支障が生じた場合に、賃貸人が賃貸借の目的物を使用収益に支障のない状態に回復すべきを義務をいうのであって、契約締結時に予定されていた目的物以上のものに改善することを賃借人において要求できる権利までを含むものではない。」とし、対象となった建物について、「建設当時及び本件各契約の締結当時の耐震関係法規の定める耐震性を満たしていたものである以上、その後の耐震関係法規の改正があったからといって本件各契約において予定されていた目的物の性状が失われたとみる余地はない。」とし、旧耐震の建物についての賃貸人の修繕義務を否定している。同様に、東京地判平成22年7月30日⁹は、建物の賃貸借契約締結時に予定されていた耐震性能を有していることを理由に賃貸人の修繕義務を否定し、京都地判平成19年9月19日¹⁰も、賃借建物が現行の建築基準法の耐震基準に適合する建物と同等の耐震性能を有していないことが賃貸借契約締結時の当然の前提とされていたことを理由に賃貸借契約に基づく修繕義務を否定している。いずれの判決も適切な判断である。

(9) さらなる耐震改修促進法改正の方向性—法的改修義務の明示

以上から、耐震改修促進法の改正により、建物所有者、占有者は、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い建築物」と公示された建物について、建物の倒壊、崩壊等により建物利用者に被害が生じた場合において、建物所有者に改修義務違反及び工作物責任があるとされる可能性がある一方で、建物所有者には耐震改修促進法上の耐震改修義務は努力義務にとどまるということになる。

しかし、この規律は、(3)で述べたとおり、建物の所有者、占有者の権利内容を不明確とし、工作物責任に関する紛争を誘発する。

そこで、将来的には、地震時に倒壊の危険性が高いと公表された建物については耐震改修促進法上も改修義務を明示する法改正を行うべきであろう。

具体的には、一定の猶予期間以内の耐震改修を義務付けるとともに、耐震改修をしない場合の建物所有者への罰則を設けることが考えられる。これにより、猶予期間を過ぎた後でも耐震改修を終わっていない場合において、建物利用者に建物の崩壊、倒壊等による被害が生じたならば、建物占有者、建物所有者が工作物責任を負うことが明確となり、建物占有者は危険な建物から退去し、建物所有者は工作物責任の回避のために耐震改修を行うであろうから、猶予期間内の耐震改修がより一層進むであろう。

4 結論

以上から、以下の結論が導かれる。

- (1) 耐震改修促進法の改正により地震時に倒壊する危険性の高い建物が公示されることになるが、一方で、同法は、当該建物の耐震改修が努力義務にとどまることを明示しているため、建物所有者の権利内容が不明確となり、工作物責任に関する紛争が誘発される可能性がある。
- (2) 耐震改修促進法により地震時に倒壊の危険性の高い建物であると公示された場合において、建物の倒壊等による被害が発生した場合、当該建物は、民法717条1項における「保存の瑕疵」のある建物と評価される。この解釈は、工作物の維持管理に問題がなくとも、工作物の安全性に関する基準が変化することにより工作物が後発的に瑕疵を帯びることを認めることになる。
- (3) 建物に「瑕疵」がある場合、民法717条1項上、所有者は補充的責任を負うにとどまるが、所有者しか予防費用を負担して損害の発生を回避できないことからすると、この規定に合理性はなく、所有者も第一次的責任を負う方向での民法改正が望ましい。
- (4) 不特定多数人が利用する建物が「地震時に倒壊の危険が高い」と評価された場合において、実際に被害が生じた場合、当該建物には「保存の瑕疵」があるとされるが、その場合、当該建物で店舗営業を行う占有者には当該建物を借りない自由があることからすれば、占有者は、当該建物を継続して利用に供していた場合、「損害の発生を防止するのに必要な注意」をなさないものとして、工作物責任を負うと解される。
- (5) 耐震改修促進法により地震時に倒壊の危険性の高い建物であると公示された場合において、建物の倒壊等による被害が発生し、当該建物が「保存の瑕疵」のある工作物と評価される場合、耐震改修促進法上、建物所有者に耐震改修の努力義務しかないとしても、民事上、建物所有者に改修義務違反があることになる。
- (6) 地震時に倒壊する危険性が高いと公示しながら、一方で、建物所有者の耐震改修義務を努力義務にとどまるとする規制内容は、建物所有者の権利内容を不明確なものとし、工作物責任に関する紛争が誘発される可能性がある。耐震改修促進法の規制内容を、一定の猶予期間を設けてその期間中の耐震改修を義務付け、猶予期間内に改修しない場合の罰則等を定めるものに改めるのが望ましい。

以上

¹ 我妻・有泉「コンメンタール民法」（日本評論社3版、2013年）1395頁。
² 内田貴「民法Ⅱ 債権各論」（東京大学出版会、3版、2013年）513頁。
³ 仙台地判昭和56年5月8日判例タイムズ446号48頁、判例時報1007号30頁。
⁴ 法と経済学の観点からすると、コースの定理（当事者間において取引費用がゼロで、当事者のどちらに権利があるかが明確に定められている場合、当事者間の交渉・契約により最適資源配分を実現できる。）からすれば、建物占有者、所有者と工作物の倒壊等による被害者との間で、予め、建物占有者、所有者が工作物責任を負うか、

それとも、建物占有者、所有者は工作物責任を負わず被害者が被害を甘受するか、のどちらかの定めが法律により明確に定められていれば、後は、建物占有者、所有者と被害者との間の交渉により最適資源配分を達成できることになる。

しかし、現実には、建物の占有者、所有者と、建物を利用する店舗の来客等の被害者とが予め当該建物の地震時の被害を想定した交渉をして契約に至ることは考えられない。そうすると、建物の倒壊により建物を利用する不特定多数人が被害を受ける事例は、加害者と被害者の取引費用が莫大な偶発的不法行為の領域ということができ、両者の契約が成立しないことを前提にいかなる初期権利配分を行うのが最適資源配分に資するかを検討することになる。ロバート・D・クーター、トーマス・S・ユーレン「新版 法と経済学」(社団法人 商事法務研究会, 1997年) 130頁は、「取引費用が十分に大きくて交渉を阻害する場合には、資源の効率的な利用は所有権がどのように割り振られているかに依存する。」とするが、本件でも、交渉のための費用が莫大であることを前提とした場合、誰に初期権利配分を行えば最も効率的な結果を導けるかを考察しなければならない。

この点、建物占有者、建物所有者に工作物責任を課した場合、建物所有者による耐震改修や建物占有者の建物からの退去を期待できるから、事故という社会的費用の発生回避につながるが、建物占有者、建物所有者に工作物責任を課さない場合、建物所有者による耐震改修を期待できないし、建物占有者は漫然と建物を利用し続け

るから、事故発生の回避につながらない。

そうだとすると、効率的資源配分(社会的費用最小化)の観点からは、建物占有者、建物所有者が工作物責任を負うという初期権利配分が望ましい。

- ⁵ ロバート・D・クーター、トーマス・S・ユーレン「新版 法と経済学」(社団法人 商事法務研究会, 1997年) 353頁は、不法行為法の経済分析に関してカラブレイジによる最安価損害回避者の考え方をあげている。この考え方は、社会的費用の最小化を図るためには、最小の予防費用(事故発生を回避するための費用)で最大限事故の発生を回避できる者に損害賠償責任を課すべきであるとの考え方である。
- ⁶ 前掲内田516頁は、前掲の仙台地判昭和56年5月8日について、「法令上補修や改造の義務はなく、一般にそのような補修や改造を期待することもできないから保存の瑕疵はないものとした」とし、「保存の瑕疵とは、どこまで補修なり手入れをすべきであったかという行為義務の問題でもある」とする。すなわち、保存の瑕疵とは改修義務違反があることを意味している。
- ⁷ 渡辺晋他「不動産取引における瑕疵担保責任と説明義務」(大成出版社, 1版2刷, 2010年) 408頁
- ⁸ 東京地裁立川支部判平成25年2月25日判例時報2201号80頁。
- ⁹ 東京地判平成22年7月30日 ウエストロー・ジャパン
- ¹⁰ 京都地判平成19年9月19日 TKC法律情報データベース