

売買後引渡前の建物の損壊

当社は第三者から建物を購入する売買契約を締結しましたが、建物の引渡しまでの間に大きな地震があり、建物が大きく損傷し全壊となってしまいました。建物がこのような状態でも、当社は契約通り建物の代金を支払わなければならないでしょうか。

1. 建物の欠陥の有無

売買の目的物である建物が引渡前に全壊したという場合、売買の目的を達することができなくなりますが、代金の支払義務については建物に欠陥があるために利用できない状態となったか否かにより結論が異なります。

2. 建物に欠陥がない場合

(1) 物の売買のように契約当事者双方が債務を負う場合において、一方の債務の全部又は一部が債務者の責めに帰することができない事由により履行不能となった場合、他方の債務がいかなる影響を受けるかという問題を、危険負担と呼びます。

(2) 取引において物の個性に着眼して取引した場合、その対象物を特定物といいます。不動産は、立地、構造等その物の個性に着眼しているので、典型的な特定物となります。

民法534条は、「特定物に関する物権の設定又は移転を双務契約の目的とした場合において、その物が債務者の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときは、その滅失又は損傷は、債権者の負担に帰する。」と規定し、特定物の危険負担について、債権者が負担するものとしています。売買契約の場合、債務者とは売買目的物を引き渡す債務を負う売主、債権者とは売買目的物の引渡請求権を有する買主を意味します。

物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによってその効力を生ずるとされるので（民法176条）、特段の意思表示がなければ売買契約成立の時点で買主に売買目的物の物権が移転します。この規定により、売買契約成立時に、物に対する支配が買主に移転すると考えられます。

特定物の引渡しについて、民法483条が「債権の目的が特定物の引渡しであるときは、弁済をする者は、その引渡しをすべき時の現状でその物を引き渡さなければならない」と規定しており、売主は、引渡し前に目的物が損傷しても修補する義務はありません。売主としては、引渡し時の現状で目的物を引き渡せば、売買契約上の債務を履行したことになります。

したがって、特定物の買主は、目的物が損傷した場合、売買目的物を損傷した状態のままで受け取ることになり、かつ、売主に対しては契約通りの売買代

金を支払わなければなりません。

- (3) 判例においても、特定物取引の危険負担を債権者に帰することが原則となっています。

最高裁昭和24年5月31日判決は、特定の蚊取線香の売買において、売買契約成立後引渡しまでの間に、空襲により売買目的物である蚊取線香が滅失した事例で、売主が買主に対し代金を請求したものです。

上記判決は、「右蚊取線香の売買は特定物の売買であること判文上明らかであるから、空襲によって右線香が滅失したとしても、売主の代金債権が消滅する理由はない」とし、売主の代金請求を認めました。すなわち、売主の目的物引渡債務は消滅し、買主の代金支払債務は消滅しないという、危険負担の債権者主義を認めたものです。

- (4) 以上の原則論に対しては、引渡し前に売買目的物である特定物が滅失したような場合、売主と買主との公平を著しく失するのではないかとの批判がなされています。

そこで、民法の危険負担の規定は当事者の特約により排除できますので、実際の取引では、特定物売買の危険負担について、民法の規定と異なる内容の特約を締結するなどの対応をしています。例えば、一定期間手付金による解約ができる旨規定すること、契約において危険負担の移転時期を引渡し時と規定すること、引渡し前の目的物の損傷について、売主の責めに帰する事由による損傷でなくとも、売主が修補する旨規定することなどです。不動産の売買契約においては、巨大地震等の予期せぬ事態に対応するため、目的物の引渡し時に危険負担が移転する旨の特約を付しておくのが一般的です。

3. 建物に欠陥がある場合

- (1) 売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合には、買主は、その瑕疵によって契約の目的を達することができないときは、契約を解除しかつ損害賠償を請求することができ、そうでないときは、損害賠償を請求できるとされています（民法570条本文、566条1項）。これは、売主の瑕疵担保責任と呼ばれています。

目的物の「瑕疵」とは、その種の物として通常有すべき品質・性能又は当事者が示した特殊な品質・性能を欠く場合をいいます。「隠れた」瑕疵とは、取引上通常要求される注意をしても発見できない瑕疵をいいます。

- (2) 建物に隠れた瑕疵があり、本来有すべき品質・性能の建物であれば地震に耐えられるのに当該建物が損傷した場合には、損傷の程度が大きければ、瑕疵を理由とする解除及び損害賠償の請求が可能です。

売主の瑕疵担保責任が発生する場合、買主による売買契約解除や損害賠償の請求は、買主が売買目的物の隠れた瑕疵を知った時から1年以内にしなければ

なりません（民法５７０条本文、５６６条３項）。

瑕疵担保責任としての解除・損害賠償請求権は他の債権よりも権利を行使できる期間が短いので、建物の損傷に対し、買主である当社としては早急に建物に隠れた瑕疵があったか否かを調査する必要があります。

4. 本件の場合

本件では、まず、建物に欠陥があったために全壊となったか否かを調査する必要があるでしょう。

欠陥が原因である場合、契約を解除して売買代金の支払いを免れることができます。

欠陥が原因でない場合、危険負担を変更する特約をしていないのであれば、売買代金を支払わざるを得ないでしょう。