

判例紹介（補償額は固定資産税評価額を上限とすべきか？）

損害賠償額は「建物の現在価格」を上限とすべきとの判例と、この“現在価格”は「建物の固定資産税評価額」とするとの判例について考察した結果をご紹介します。

【既往の判例と問題点】

公共工事の施工に起因して建物に被害が生じた場合、その損害補償額（事業損失の場合は「費用負担額」）は、通常、損害部分を修復するのに要する費用を算定しますが、沈下修正が必要な場合などでは高額となる場合があります。

最高裁判決^{*1}では「賠償額は滅失毀損当時の交換価値（現在価格）による」との判例があり、この“現在価格”について「固定資産税評価額による」との地裁判例^{*2}があります。公共事業の損害補償（事業損失）においても、この判例を引用して「損害補償額（費用負担額）は固定資産税評価額の現在価格を上限とするべきだ」との意見があります。

しかし、沈下修正が必要な被害が生じた場合、その工事費用は一般の戸建住宅でも1000万円程度となりますが、固定資産税の評価額は建築後3年もすればこれを下回るため（図-1参照）、これを採用すると公共工事により大きな損害を与えていながら、それを填補することができない場合が生じる恐れがあり、被害者にとって非常に厳しい問題となります。

【固定資産税評価額を上限とすべきか？】

「固定資産税評価額が損害額の上限」であるとの地裁判決^{*2}は“他に相当な取引価格の主張立証がなかった事案”における限定的な判例ですので、これをもって他の案件について画一的に適用されるものではないと考えられます。

これについては意見聴取した専門家（弁護士）の意見も一致しているため、異論のないところであると考えられます。

【妥当な建物の現在価格の評価方法は？】

しかし、後述の「特段の事情」を除けば、最高裁判例による「交換価値（現在価格）を限度」とするのは、広く原則的な考え方です。この“現在価格”については、固定資産税評価額以外にも図-1のような方法がありますが、何れも、現在価格の算出方法は“建物の再調達価格”に“経年に伴う減耗分”を控除して求められ、現在価格を大きく左右するのは「経年に伴う減耗分（減価率）」の違いです。固定資産税評価額は“税の賦課”のための基準であり、一定の政策的配慮が作用しているものと考えられ、経過年数に対する減価率は大きく設定されています。一方、損害保険における現在価格は、建築物簡易評価基準に示される減価率によるもので、実社会の指標として相応の合理性があると言えますが、これは減価率が高ければ支払額が低額となって保険会社が有利となる関係にあるものの、損失補償（移転補償）における減価率と損害保険のそれとは概ね一致しています。このことから、補償額が現在価格を上限とする場合でも、損失補償（移転補償）による現在価格（または損害保険における現在価格）とするのが合理的であると考えられます。

【現在価格を超える補償はあり得るか？】

前述の最高裁判例も「特段の事情」を排除するものではなく、交換価値を超える修復費を認める判例^{*3}もあります。沈下を修正する工事に留まる限り、その工事費用の補償を認めても原状以上の利益を被害者に与えることにはならず、また、「被害者救済・原状回復という損害賠償請求における制度趣旨から、同費用相当額をもって、損害補填額として認めることには相当の合理性がある」との意見もあることから、一定条件のもとで新築価格を超えない範囲で現在価格を超える補償額も可能と考えられます。

【損害賠償事案の判例と公共工事の補償】

損害賠償を根拠とする損害補償と事業損失とは、少し異なりますが、何れも「適法な公共事業により不可避免的に生じた第三者への損害」といった特殊な問題であり、本来的には、行政サイドにおける損害補填の事務規定であるので、必ずしも一般の損害賠償事案の判例に限定されるものではないと考えられます。

※1最判昭和32年1月31日 ※2東京地判平成元年2月27日など ※3大阪地判平成10年7月31日 そのほかの詳細についてはwebかわら版を参照下さい。

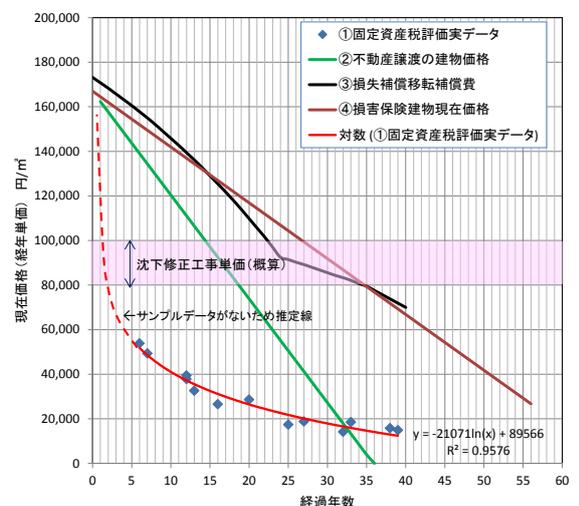


図-1 各種建物現在価格