



NAGASHIMA OHNO & TSUNEMATSU

長島・大野・常松 法律事務所

## NO&T Dispute Resolution Update

紛争解決ニュースレター

*From Singapore Office*

2025 年 7 月 / July 2025

NO&T Dispute Resolution Update No.33 (JP) / No.18 (EN)

NO&T Asia Legal Review No.102

**裁判例紹介：契約不適合に基づく損害賠償としての修補費用の請求と修補の意思との関係性についての指針を示した例**

**Case Update: Cost of Cure as Damages – Are Intention to Cure and Incurrence of Cost Prerequisites to Recovery?**

**Justin Ee / 室 憲之介 (Kennosuke Muro)**

**裁判例紹介：契約不適合に基づく損害賠償としての修補費用の請求と修補の意思との関係性についての指針を示した例**

**Case Update: Cost of Cure as Damages – Are Intention to Cure and Incurrence of Cost Prerequisites to Recovery?**

### はじめに

1. 仮に、施工業者が、合意された設計通りの丸柱ではなく、誤って角柱で住宅を完成させ、かかる不適合を是正する唯一の方法が住宅全体を取り壊し、建て直すことであった場合、所有者は債務不履行に基づく損害賠償として契約不適合の修補費用を請求できるだろうか。
2. 仮に施工業者側が、所有者が実際には契約不適合を修補するつもりがないこと、あるいは修補のための費用を支払っていないことを証明した場合、所有者が、施工業者の不当な犠牲の上に過大な利益を得ているとして、かかる費用を受け取ることができないとすべきか。それとも、所有者は、契約不適合による住宅価値の減少分に相当する損害賠償のみを受け取る権利を有するべきだろうか。

### Introduction

1. If a builder completes a house with rectangular pillars, instead of round pillars according to the agreed design, and the only way to remedy the defect is to demolish and rebuild the entire house, should the owner be entitled to recover the cost of cure as damages for breach of contract?
2. To complicate matters further, if the builder proves that the owner actually does not intend to cure the defects, or has not incurred the cost of cure, should the owner be entitled to such cost since that would seem like an excessive windfall for him at the unfair expense of the builder? Or should the owner be entitled to damages equivalent to the diminution in value of the house (if any) due to the breach?

3. 過去の裁判例や解説で様々な見解があるように、これらは単純な問題とはいえない。幸いにも、シンガポール高等裁判所の Appellate Division は、*Terrenus Energy SL2 Pte Ltd v Attika Interior MEP Pte Ltd and another appeal* [2025] SGHC(A) 4 (以下「**本判決**」という。) という最近の裁判例において、これらの問題に関する原則的な立場と指針を示した。
4. 裁判所は、原則として、原告が実際に修補を行う意思の有無や修補費用の発生にかかわらず、契約不適合の修補費用を請求する権利を有すると判断した。この立場の基礎にあるのは、損害賠償は原告の損失を補償し、契約が履行されたかのような状態に回復させるものであるという根本的な原則である。ただし、契約不適合の修補費用が認められた結果、結論の合理性や比例性が損なわれるといった要素が存在する場合は、修補費用が不当とされ、否定される可能性もある。
3. These are not straightforward questions, as seen from the mixed views in past cases and commentaries. Thankfully, in the recent case of *Terrenus Energy SL2 Pte Ltd v Attika Interior MEP Pte Ltd and another appeal* [2025] SGHC(A) 4 (“**Terrenus**”), the High Court (Appellate Division) has set out a principled position and guidance on these issues.
4. In short, the court posited that a claimant would, in principle, be entitled to the cost of cure regardless of intention to remedy the breach or incurrence of such cost. This position is underpinned by the overarching principle that damages are meant to compensate a claimant for its loss and restore it to the position as if the contract had been performed. That said, there may be circumstances affecting the reasonableness and proportionality of the outcome if the cost of cure is awarded, which may result in the cost of cure being unjustifiable and denied.

## 本判決の事案

5. 本判決において、太陽光発電所の請負業者は、契約によってソーラーパネル・ロッドを最低深度として 500mm 以上埋め込む仕様で設置するよう求められていたが、これを怠った。
6. プラント所有者は、欠陥工事による契約不適合の修補費用を請求する訴訟を提起した。所有者は、埋め込み最低深度を達成できなかったことが、強風時にソーラーパネルが構造的に破損する危険性を生じさせたと主張した。これに対して、請負業者は、所有者が不適合の程度と構造的な欠陥による危険性を立証していないと主張した。
7. 裁判長は、所有者が工事に実質的な欠陥があったことを示せなかったとして、1,500 シンガポールドルのごく僅かな損害賠償を命じた。所有者は判決を不服として控訴した。

## Facts of *Terrenus*

5. In *Terrenus*, the contractor of a solar power plant was required by the contract to install solar panel rods to a minimum depth of 500mm, but failed to do so.
6. The plant owner commenced an action to claim the cost of cure as damages arising from the defective works. The owner alleged that the failure to achieve the minimum embedment depth caused the risk of structural failure of the solar panels during high winds. The contractor contended that the owner had failed to prove the extent of non-compliance and the risk of structural failure.
7. The trial judge awarded the owner nominal damages of SGD1,500 as it had failed to show that the works had substantial defects. The owner appealed the decision.

## 本判決における裁判所の判断

8. 控訴審は、所有者は契約不適合の程度を立証できなかったため、相当額の損害賠償を受ける権利はないとし、控訴を棄却した。
9. 上記の決定により、所有者の控訴は棄却されたが、裁判所は、仮に所有者が契約不適合を立証していた場合、契約不適合の修補費用の請求が認められるかという2つ目の争点について、判断を示した。
10. 請負業者は、(i) 構造的な欠陥の現実的な危険性がないにもかかわらず、契約不適合の修補を行うことは比例的でなく、不合理である、(ii) さらに、所有者が主張する不適合を是正する意思がない、という理由で、契約不適合の修補費用を認容すべきではないと主張していた。
11. 裁判所は、原則として、原告（控訴人）は契約不適合の修補費用を請求できると判断した：
  - (a) 損害賠償の目的は、原告を契約が履行された場合と同じ状況に置くこと、すなわち、原告の「期待損失」（契約によって享受すると期待していた利得／利益の損失）を補填することである。
  - (b) 契約不適合の修補費用は、原告の期待損失を補償する最も論理的でわかりやすい方法である。なぜなら、この方法は、違反当事者に履行を強制することなく、原告に契約の本旨に従った履行状況を与えることに最も近いからである。
12. そのため、修補の意思は、修補費用の請求を認めるための前提条件ではない。
13. また、裁判所は、契約違反による損失は契約違反の時点で発生するものであり、修補費用の発生は回復可能性とは無関係であるところ、修補費用が実際に支出されたものであることは必要ないことを明らかにした。
14. しかし、裁判所は、契約不適合の修補費用の請求権について、合理性と比例性を考慮して一定の制限に服するとした。特に、契約不適合の修補の金額が期待損失の価値と比例しない場合、原告が理論上、修補費用の支払いによって本旨に従ったのと同様の履行を受ける権利を有していたとしても、修補を与え

Decision in *Terrenus*

8. The appellate court dismissed the appeal, affirming that the owner was not entitled to substantial damages as it had failed to establish the extent of non-compliance.
9. While the above determination effectively disposed of the owner's appeal, the court went on to address the second issue of whether the cost of cure would be awarded to the owner if it had established the alleged non-compliance.
10. The contractor had contended that the cost of cure should not be awarded because: (i) it would be disproportionate and unreasonable to do so as there was no real risk of structural failure, and (ii) further, the owner did not intend to rectify the alleged non-compliance.
11. The court's decision: a claimant is, in principle, entitled to the cost of cure because:
  - (a) the objective of damages is to put the claimant in the same situation as if the contract had been performed, i.e. to compensate the claimant for its "expectation loss" (the loss of the contractual bargain/benefit it had expected to enjoy), and
  - (b) the cost of cure was the most logical and straightforward method of compensating the claimant's expectation loss, since it came closest to giving the claimant actual performance without compelling the breaching party to perform.
12. As such, an intention to cure is not a prerequisite for awarding the cost of cure.
13. The court also clarified that it was not necessary for the cost of cure to be incurred in order to be awarded because loss from a contractual breach arises at the time of the breach, hence incurring the cost of cure is irrelevant to recoverability.
14. However, the court qualified the entitlement to cost of cure with considerations of reasonableness and proportionality. In particular, the quantum of the cost of cure may be disproportionate to the value of the expectation loss such that even though the claimant was in principle entitled to actual performance via the cost of cure, it did not make practical or economic sense to award it.
15. In this regard, an intention to cure is a relevant factor for assessing the reasonableness and

ることは実際のまたは経済的に不合理な場合があり得るとした。

15. この点において、契約不適合の修補の意思の有無は、特に原告の「消費者余剰」、すなわち客観的価値を上回る合意履行の主観的価値を示すことになる場合、修補費用請求の合理性と比例性を評価するための考慮要素となりうる。その他の要素は以下のとおり：
- (a) 契約不適合の修補にかかる費用と、それによって申立人が得られるであろう利益との間の比例の程度
  - (b) 損害／欠陥、およびその結果の重大性
  - (c) 契約の性質と目的、および契約の目的が実質的に達成された度合い
  - (d) 契約上合意された事項について、原告が見いだした主観的価値

## 結論

16. 冒頭の仮想事例に戻ると、所有者に対する修補費用の賠償は、一応の救済となるが、合理性と比例性の検討結果によっては、否定される可能性が残る。
17. 上記の例で、角柱が家の安全性やスペースに重大な影響を与えない場合、不適合に対して比例的でない修補費用が正当化できるような、他の重大な価値の損失がない限り、所有者は契約不適合に基づく修補費用を請求できる可能性は低い。仮にそのような重大な損失が観念できるのであれば、修補により家を再建する意思があるかどうかは、重要な考慮要素となるだろう。

proportionality of awarding the cost of cure, especially where it came to showing the claimant's "consumer surplus", i.e. the subjective value of the agreed performance to the claimant over and above the objective value. Other non-exhaustive factors are:

- (a) the extent of disproportionality between the cost of cure and the benefit that the claimant would derive from it;
- (b) the extent and seriousness of the damage/defect and its consequences;
- (c) the nature and purpose of the contract, and the degree to which the contractual objective has been substantially achieved; and
- (d) any personal subjective value attached to what had been promised under the contract to the claimant.

## Conclusion

16. Circling back to the hypothetical of the house with rectangular pillars, whilst the *prima facie* remedy for the owner would be the cost of cure in damages, it may be rebutted by considerations of reasonableness and proportionality.
17. If the rectangular pillars do not materially affect the safety or space of the house, the owner is unlikely entitled to the cost of cure, unless there is some other loss of value to him that is so significant as to justify such cost (despite its excessiveness) – if so, then the spotlight should be cast on whether there is an intention to rebuild the house.

[執筆者 / Authors]

**Justin Ee** (Nagashima Ohno & Tsunematsu Singapore LLP Partner)

Email: justin\_ee@noandt.com



シンガポール法弁護士。インフラストラクチャー、バンキング、保険、取引・サービスなど様々な分野の商事紛争・交渉に 10 年以上執務。訴訟・仲裁・裁定・中立評価・調停といった紛争解決手続や交渉をリードカウンセラーとして主導してきた豊富な経験を有する。担当したプロジェクトは、病院・商工業団地・空港・空港施設・発電所・鉄道・トンネル等多岐にわたる。

Justin Ee is a Singapore qualified attorney in the Singapore Office. He is a practicing lawyer with over 10 years of broad-based experience in commercial disputes and advisory work. He advises on both contentious and non-contentious matters in the construction and infrastructure, banking, insurance, services and sale of goods sectors, among others, as well as other corporate and commercial disputes and matters. He has represented his clients as lead counsel in negotiations and various forms of dispute resolution processes including litigation, arbitration, adjudication, neutral evaluation and mediation, and has experience in a diverse spectrum of projects ranging from hospitals, commercial and industrial complexes, airports/hangars and power plants to district cooling, railway and tunneling projects.

**室 憲之介 Kennosuke Muro** (Nagashima Ohno & Tsunematsu)

Email: kennosuke\_muro@noandt.com



2017 年東京大学法学部卒業、2019 年東京大学法科大学院修了。2020 年長島・大野・常松法律事務所入所。主な取扱分野は、インフラプロジェクト、仲裁、及び企業法務全般。

Kennosuke Muro graduated from the Law Faculty of Tokyo University in 2017 and received his J.D. at Tokyo University in 2019. He joined Nagashima Ohno & Tsunematsu in 2020. His main areas of practice include infrastructure projects, disputes and general corporate matters.



### Singapore Office's Dispute Resolution Team

シンガポール・オフィスの紛争解決チームを構成するのは実務経験の豊富なシンガポール法弁護士と日本法弁護士であり、各自が密に連携をとりつつ SIAC や ICC における国際仲裁をはじめとするクロスボーダー紛争解決事案に対応しています。企業間商取引、M&A、ジョイントベンチャー、不動産開発、建設プロジェクトその他の多岐の分野に対応実績があり迅速なサービスを提供します。日本法、シンガポール法に限らず様々な準拠法が関係する紛争についても外部分護士とのネットワークを活用して柔軟に協働しています。

With both Singapore qualified and Japan qualified lawyers, Singapore Office's dispute resolution team handles various international dispute resolution cases including international arbitration under SIAC and ICC rules. We handle cases ranging from large-scale business transactions, M&A, joint ventures and real estate development to construction projects and more. We go beyond Japan and Singapore law if necessary when disputes span other applicable fields of law, working with external lawyers.

Nagashima Ohno & Tsunematsu Singapore LLP

6 Battery Road Level 41 Singapore 049909

Tel: +65-6654-1760 (General) Fax: +65-6654-1770 (General)



**Nobuo Fukui**  
Partner

Qualification:  
Japan

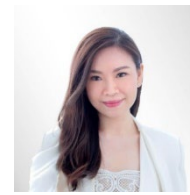
✉ [Email](#)



**Justin Ee**  
Partner

Qualification:  
Singapore

✉ [Email](#)



**Claire Chong**  
Counsel

Qualification:  
Singapore

✉ [Email](#)



**Annia Hsu**  
Counsel

Qualification:  
Singapore

✉ [Email](#)



**Kei Kajiwara**  
Associate

Qualification:  
Japan

✉ [Email](#)



**Kara Quek**  
Associate

Qualification:  
Singapore

✉ [Email](#)



**Bertrice Hsu**  
Associate

Qualification:  
Singapore

✉ [Email](#)

本ニュースレターは、各位のご参考のために一般的な情報を簡潔に提供することを目的としたものであり、当事務所の法的アドバイスを構成するものではありません。また見解に亘る部分は執筆者の個人的見解であり当事務所の見解ではありません。一般的な情報としての性質上、法令の条文や出典の引用を意図的に省略している場合があります。個別具体的事案に係る問題については、必ず弁護士にご相談ください。

This newsletter is given as general information for reference purposes only and therefore does not constitute our firm's legal advice. Any opinion stated in this newsletter is a personal view of the author(s) and not our firm's official view. For any specific matter or legal issue, please do not rely on this newsletter but make sure to consult a legal adviser. We would be delighted to answer your questions, if any.

## NAGASHIMA OHNO & TSUNEMATSU

www.noandt.com

〒100-7036 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 JPタワー  
JP Tower, 2-7-2 Marunouchi, Chiyoda-ku, Tokyo 100-7036, Japan

Tel: 03-6889-7000 (General) Fax: 03-6889-8000 (General) Email: info@noandt.com



長島・大野・常松法律事務所は、600名以上の弁護士が所属する日本有数の総合法律事務所であり、東京、ニューヨーク、シンガポール、バンコク、ホーチミン、ハノイ、ジャカルタ\*及び上海に拠点を構えています。企業法務におけるあらゆる分野のリーガルサービスをワンストップで提供し、国内案件及び国際案件の双方に豊富な経験と実績を有しています。(\*提携事務所)

Nagashima Ohno & Tsunematsu, based in Tokyo, Japan, is widely recognized as a leading law firm and one of the foremost providers of international and commercial legal services. The firm's overseas network includes locations in New York, Singapore, Bangkok, Ho Chi Minh City, Hanoi, Jakarta\* and Shanghai. The firm also maintains collaborative relationships with prominent local law firms. The over 600 lawyers of the firm, including about 50 experienced lawyers from various jurisdictions outside Japan, work together in customized teams to provide clients with the expertise and experience specifically required for each client matter. (\*Associate office)

NO&T Dispute Resolution Update の配信登録を希望される場合には、

<[https://www.noandt.com/newsletters/nl\\_dispute\\_resolution/](https://www.noandt.com/newsletters/nl_dispute_resolution/)>より、NO&T Asia Legal Review の配信登録を希望される場合には、<[https://www.noandt.com/en/newsletters/nl\\_asia\\_legal\\_review/](https://www.noandt.com/en/newsletters/nl_asia_legal_review/)>よりお申込みください。NO&T Dispute Resolution Update に関するお問い合わせ等につきましては、<[nl-dispute\\_resolution@noandt.com](mailto:nl-dispute_resolution@noandt.com)>まで、NO&T Asia Legal Review に関するお問い合わせ等につきましては、<[asia-legal-review@noandt.com](mailto:asia-legal-review@noandt.com)>までご連絡ください。なお、配信先としてご登録いただきましたメールアドレスには、長島・大野・常松法律事務所からその他のご案内もお送りする場合がございますので予めご了承くださいませようお願いいたします。

If you would like to receive future editions of the NO&T Dispute Resolution Update and the NO&T Asia Legal Review by email directly to your Inbox, please fill out our newsletter subscription form at the following link:

[https://www.noandt.com/en/newsletters/nl\\_dispute\\_resolution/](https://www.noandt.com/en/newsletters/nl_dispute_resolution/)

Should you have any questions about NO&T Dispute Resolution Update or NO&T Asia Legal Review, please contact us at <[nl-dispute\\_resolution@noandt.com](mailto:nl-dispute_resolution@noandt.com)> for NO&T Dispute Resolution Update or <[asia-legal-review@noandt.com](mailto:asia-legal-review@noandt.com)> for NO&T Asia Legal Review.

Please note that other information related to our firm may be also sent to the email address provided by you when subscribing to NO&T newsletters.