

2024年11月18日

要望書

国土交通大臣
中野 洋昌 殿

NPO法人
全国マンション管理組合連合会
会長 畑島 義昭

区分所有法の改正審議に際し、マンション共用部分の瑕疵補修が完全になし得る法改正をされますよう、以下のとおり、要望致します。

記

1 要望の趣旨

- (1) マンション共用部の瑕疵を100%可能ならしめる区分所有法の改正を求める。
- (2) 上記(1)を実現するために、マンションの共用部分に瑕疵があり、当初の区分所有者が転売等で変更したとしても同補修のための損害賠償請求権等の債権は売主(旧区分所有者)から買主(新区分所有者)に「当然に承継される」旨の文言を明記した法改正を要望する。

2 要望の理由

- (1) マンションの共用部分に瑕疵があるのに欠陥を作出した業者が任意に修理しない場合、管理者は、現行区分所有法26条4項に基づき、管理者(多くの場合、管理組合の「理事長」)が、規約又は集会(管理組合の「総会」)の決議により、各区分所有者を代理して損害賠償請求訴訟を提起し、同裁判で認められた賠償金をもって共用部分の瑕疵を補修する仕組みになっている筈のところ、東京地裁平成28年7月29日判決は、当初の区分所有者が転売等で変更した場合、同損害賠償請求権が債権譲渡されない限り、転売で取得した現区分所有者には損害賠償請求権が帰属していないから管理者は区分所有法26条4項の「区分所有者のために原告又は被告となる」とは解釈できず、管理者は単独で同条に基づく訴訟を進行できない(原告適格なし)との判断を示した。しかし、實際上、旧区分所有者の所在が不明だったり、債権譲渡の意味等を理解させることは至難であり、同判決に従えば、管理者は補修費等の賠償を求める裁判ができなくなる。
- (2) 上記東京地裁判決の不都合性を解消すべく、法制審議会は、本年2月、法務大臣に対し、当初

の区分所有者が転売等で変更した場合でも管理者は「旧区分所有者を代理できる」として上記地裁判決の不都合を解消しようとしたものの、但書として「旧区分所有者が書面等で別段の意思表示をした場合にはこの限りではない」と留保を付した答申をしたため、旧区分所有者が訴訟等に異議を留めた場合や、旧区分所有者から「勝訴した賠償金を交付せよ」と求めた場合に管理者はこれを拒否できなくなる。例えば、50区画のマンションで25区画が転売されていた場合、裁判で補修費が認められても、最悪50%の補修費は旧区分所有者に帰属することになり、現区分所有者は50%の補修しかできなくなる。

- (3)既に売却したマンションから離脱した旧区分所有者になお損害買取請求権が残存するとの答申の考え方は「損害賠償請求権は金銭債権だから分割債権になる」との民法的発想に依拠したものであるが、マンション共用部分は管理組合が団体として一括行使するとの区分所有法の理念に反する。また、区分所有権を譲渡した売主(旧区分所有者)がなお損害賠償請求権を保有する意思などなく、既にマンションから離脱した売主には何らの不都合もない(瑕疵相当分を減額したとしても売主の自由な判断に基づく処分である)。他方、買主は、居住を続けるにあたり、損害賠償請求権等の債権は当然に取得したとしないと十分な補修もなし得ないから、答申の考え方は売買当事者間の通常の意味に反する考え方でもある。なによりも、せっかく、勝訴して補修費相当損害金が認められたとしても、管理者は旧区分所有者の代理人的立場で訴訟を遂行したことになるから、心ない旧区分所有者(本人)から管理者(代理人)に対し「自己の持分相当の賠償金をよこせ」と求められた場合、管理者は返金を拒めるのかとの問題も生じ、その結果、満足のいく補修が困難になる。
- (4)当連合会は、区分所有権の売買があっても、共用部分に関する損害賠償請求権等の債権は当然に買主(新区分所有者)に移転するとの考え方(当然承継説)を法改正に反映する必要があると考えている。そして、マンション区画の売買にあたり、旧区分所有者が損害買取請求権等の債権一切を現区分所有者に「当然承継」する旨の文言を改正法に確認的に明記されることにより上記東京地裁の考え方は改正法により否定されたことになるから、既存マンション共用部分に瑕疵が存在する場合であっても管理者は単独で「区分所有者全員のために」訴訟を提起し得ることになる。
- (5)以上、もとより、区分所有法の所管は法務省ではあるものの、安全・安心のマンション建物を所轄する省庁は国交省なのだから、万が一にもマンション共用部分の完全な修補が不可能になるが如き事態を国交省が傍観する筈もなく、よって、国交省・担当官におかれては、法務省と相共働して「当然承継」を前提にした法改正が実現され、共用部分の瑕疵が100%完全に修補し得る社会の実現に寄与されたく本書面をもって要望する次第である。

以上