

区分所有建物の管理の円滑化に係る方策(4)

第1 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

5 区分所有建物の共用部分等について生じた損害賠償請求権等の行使に関して次のような規律を設けることにつき、どのように考えるか。

1 2(1)の規約の定め又は集会の決議がない区分所有建物において、共用部分等(区分所有法第26条第1項の共用部分等をいう。)についての損害賠償請求権等(同条第2項に規定する損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求権をいう。)の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、損害賠償請求権等を有する現在の区分所有者(以下「請求権を有する現区分所有者」という。)に帰属する損害賠償請求権等を代理して行使することができ、規約又は集会の決議により、請求権を有する現区分所有者のために原告又は被告となることができるものとする。

15 2(1) 規約又は集会の決議により、区分所有建物の共用部分等についての損害賠償請求権等は管理者のみが行使し、各区分所有者は損害賠償請求権等を個別に行使することができないものとする。ことができるものとする。

20 (2) (1)の規約の定め又は集会の決議がある区分所有建物において、共用部分等についての損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、請求権を有する現区分所有者だけでなく、譲渡人(以下「元区分所有者」という。)に帰属する損害賠償請求権等も代理して行使することができ、規約又は集会の決議により、請求権を有する現区分所有者及び元区分所有者のために原告又は被告となることができるものとする。

25 (注) 本文とは別に、損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、損害賠償請求権等は、当然に譲受人(以下「新区分所有者」という。)に移転するものとする規律を設けるという考え方もある。

(補足説明)

1 問題の所在等

30 (1) 現行法の規律

管理者は、①区分所有法第18条第4項(同法第21条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領に関し、区分所有者を代理し(同法第26条第2項後段)、②規約又は集会の決議により、区分所有者のために原告又は被

告となることができる（同条第4項）とされている。

①は平成14年改正で創設された規律である。②は昭和58年改正で創設された規律であるが、その後、①の規律の創設に伴い、①の規律も②の規律の対象となることを明記する改正がされている。

①の趣旨については、これらの共用部分等についての損害賠償請求権等は、その性質上可分債権であり、各区分所有者に分割的に帰属することになるため、その額が少額にとどまることが多いこと、受領した損害賠償金は共用部分等に生じた損害の回復の費用に振り向けるべき場合も少なくないことから、管理者等が一元的に請求し、又は受領することができるものとするにより、建物の適正な管理に資するようにしたとされている。

また、②の趣旨については、次のように説明されている。すなわち、①の規律による代理権がある以上、管理者が選任されているのであれば、管理者が区分所有者全員のために訴訟を進行することができるということが合理的であるが、法律の規定に基づかないいわゆる任意的訴訟担当によることとすると、それが認められるか否かは裁判所の事案ごとの判断になってしまい、予測可能性が確保されない。そこで、明文の規律を設けることとした上で、訴訟進行の重要性に鑑み、管理者であれば当然に訴訟進行権を有するものとはせず、規約又は集会の決議による特別の授權に基づき、訴訟担当者（学説上、法定の任意的訴訟担当といわれている。）として、区分所有者のために訴訟を進行することができることとした。

(2) 問題の所在

共用部分等についての損害賠償請求権等が生じた場合でも、これを管理者が代理し、授權を受けて訴訟を進行するまでには、原因や損害の確定の調査のために一定の期間を要することも多く、その間に区分所有権の譲渡がされるケースもある。

このようなケースにつき、東京地判平成28年7月29日（判例秘書登載）（以下「平成28年裁判例」という。）は、①管理者である原告は、転売により区分所有者でなくなった当初の区分所有者（元区分所有者）を代理することはできず、②区分所有法第26条第4項の「区分所有者のために」とは「区分所有者全員のために」と解釈すべきであり、各区分所有者に個別的に発生し帰属する請求権に係る訴えについては、管理者は、区分所有者全員を代理できる場合に限り、原告となって訴訟進行をできると判示し、一部の区分所有権が転売された本件では、原告である管理者は訴えの原告適格を欠くとして、訴えを却下した。

しかし、平成28年裁判例のように解釈されるとすれば、共用部分等についての損害賠償請求権等が生じた後に、一部の区分所有権が転売されるなどして、現在の区分所有者の一部（新区分所有者）が損害賠償請求権等を保有していないこととなった場合には、管理者は、事実上、区分所有法第26条第4項に基づいて訴訟を進行することができず、区分所有権を譲渡していない他の区分所有者まで個別に当該損害賠償請求訴訟を提起しなければならないこととなってしまい、規定の趣旨が没却されるとの指摘が

されている。

なお、共用部分についての損害賠償請求権等が発生した場合の区分所有法第26条第2項及び第4項の「区分所有者」の解釈については、㉞請求権が発生した時点での区分所有者と解する立場と、㉟請求権を行使し、又は訴訟の原告若しくは被告となる時点での区分所有者と解する立場とがあり得、㉞をとれば、請求権を保有し続けている元区分所有者の代理・訴訟追行が可能と解することになるが、平成28年裁判例は、㉟をとったものと考えられる。

そこで、本文では、共用部分等についての損害賠償請求権等が発生した場合には、その後、区分所有権の譲渡があったとしても、管理者は、少なくとも請求権行使時点における区分所有者を代理し、訴訟担当者として訴訟を進行することができるようにする規律を設けた上で（本文1）、一定の要件の下で、損害賠償請求権等が生じた当時の区分所有者全体を代理し、訴訟担当者として訴訟を進行することができるものとする規律を設けること（本文2）を提案している。

これに対しては、現行法でも、元区分所有者が、区分所有権の譲渡に際し、それぞれに帰属している損害賠償請求権を新区分所有者に譲渡する代わりに、共用部分等の品質が契約の内容に適合しないことによって生ずる新区分所有者に対する債務不履行に基づく損害賠償責任等を免れるという合意をしておくなどして対処することができるはずであることや、区分所有法第26条の解釈に関して、未だ最高裁判所の判例はなく、上記の㉞の立場をとって元区分所有者の代理・訴訟追行が可能と解する余地はあることから、立法による手当ては不要ではないかとの指摘もある。

2 法律関係の整理等

- (1) 不法行為等により共用部分について損害が生じた場合には、その賠償請求権は、規約に別段の定めがない限り、共用部分を共有する各区分所有者が、その持分（区分所有法第14条）に応じて分割して取得することになる。

管理者が、区分所有者を代理してこの損害賠償請求権に係る賠償金を受領した場合には、管理者は、受け取った金銭を各区分所有者に引き渡さなければならない義務を負うことになる（区分所有法第28条において準用する民法第646条第1項）。

他方で、通常は、共用部分について損害が生じた状態を放置することはできないため、管理者は保存行為等の工事を行うこととなるが（区分所有法第26条第1項）、かかった工事費用は、規約に別段の定めがない限り、共用部分を共有する各区分所有者が、その持分に応じて負担に任ずることになる（区分所有法第19条）。

そのため、工事がされる前に管理者が損害賠償金を受領したケースでは、管理者において工事を実施し、受領した金銭を工事費用に充てた上で、各区分所有者の管理者に対する受取物引渡請求権を受働債権とし、管理者の各区分所有者に対する負担金請求権を自働債権として、相殺を行うことが想定される。

また、工事がされた後に管理者が損害賠償金を受領したケースでも、管理者は、各区分所有者の管理者に対する受取物引渡請求権を受働債権とし、管理者の各区分所有者

に対する負担金請求権を自働債権として、相殺を行うことが想定される。

(2) これに対し、損害賠償請求権を取得したが、工事がされる前に区分所有権を譲渡した元区分所有者は、その時点で共用部分の共有者ではなくなるから、譲渡後に生じた工事費用については、その負担義務を負わないものと解される（区分所有法第19条参照）。

そのため、このような元区分所有者との関係では、前記(1)の相殺処理をすることができず、管理者は、受領した損害賠償金を元区分所有者に引き渡さなければならない。また、この場合には、新区分所有者が、共用部分の共有者として工事費用の負担義務を負うことになる。

なお、新区分所有者は、元区分所有者に対し、共用部分等がその品質に関して契約の内容に適合しないものであることにつき、債務不履行に基づき、工事費用相当額の損害賠償の請求をすることができるものと解される（民法第415条、第564条）。

(3) 管理者が、区分所有法第26条第4項に基づき、区分所有者のために損害賠償請求権等に関する訴訟の原告又は被告となった場合には、その訴訟の確定判決は、区分所有者に対してその効力（既判力）を有する（民事訴訟法第115条第1項第2号）。

損害賠償請求権を有する各区分所有者は、自ら訴えを提起して損害賠償請求をすることができるが、管理者が区分所有者のために損害賠償請求の訴えを提起した場合には、これとは別に各区分所有者が自ら訴えを提起することはできなくなり（民事訴訟法第142条）、管理者が訴えを提起した訴訟に補助参加（共同訴訟的補助参加）をして対応することになる。

(4) 最判平成27年9月18日民集69巻6号1711頁（以下「平成27年判例」という。）は、一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権を各区分所有者が行使することができるかが問題となったケースについて、㊦各区分所有者は、原則として上記請求権を行使することができるが、㊧区分所有者の団体は、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができるものと解され、㊨上記の集会の決議又は規約の定めがある場合には、各区分所有者は、上記請求権を行使することができないものと解するのが相当であると判示した。

この判例の射程については様々な理解があり得るが、共用部分について生ずる損害賠償債務等を第三者が負うケースについても、集会の決議又は規約の定めによって区分所有者の団体のみが損害賠償請求権等を行行使することができる旨を定めることができるとすれば、そのような定めがされた場合には、各区分所有者は、個別に損害賠償請求権を行行使することができないものと解することになる。

3 検討

(1) 本文1について

特定の区分所有権が譲渡されたことによって、他の区分所有者が、その権利につい

5 での訴訟追行を管理者に行わせる利益を失うことは不合理であることから、本文1では、請求権を有する現区分所有者（元区分所有者からその請求権を譲り受けた者を含む。）については、管理者がその請求権を代理して行使し、規約又は集会の決議により、管理者がその請求権について訴訟追行することができることを明確化する規律を設けることを提案している。

これに対しては、管理者が訴訟担当者となって訴訟を追行した場合には、その訴訟の確定判決の既判力は、被担当者である請求権を有する現区分所有者に及ぶこととなるのに対し、請求権を有しない現区分所有者（請求権の発生後に区分所有権を譲り受けた者など）には既判力が及ばないことになるため、既判力の主観的範囲を判断することが困難になるおそれがあるとの指摘が考えられる。

10 もっとも、その判断の困難性は、権利者が多数にわたることがあり、そのために権利関係の変動が頻繁に生ずることも予定される区分所有法制において、法律上、管理者に全ての権利者の権利を代わって行使する権限を与えたことによって必然的に生ずるものであり、本文1の規律を設けることで有意の弊害が生じるとはいえないとの反論が考えられる。

15 (2) 本文2について

本文2は、規約又は集会の決議により、共用部分等についての損害賠償請求権等は管理者が団体的・一元的に行使することとし、各区分所有者が個別に行使することができないものとするところを明確化した上で((1))、そのような規約の定め又は集会の決議がある区分所有建物において、損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、現区分所有者及び元区分所有者の損害賠償請求権等を併せて代理行使し、訴訟追行することができるものとするものである((2))。

20 ア 前記1(1)のとおり、共用部分等についての損害賠償請求権等は、その性質上可分債権であり、各区分所有者に分属することになる。

25 現行法は、区分所有者の便宜及び区分所有建物の管理の円滑化に資するよう、損害賠償請求権等を管理者が一元的に行使することを可能としているが、管理者が選任されている場合でも、権利者である区分所有者が自ら損害賠償請求権等を行行使して弁済を受けることはなお可能である。

30 そのため、管理者としては、区分所有者全体のために損害賠償請求権等を行行使する際には、個々の区分所有者が損害賠償請求権等を行行使していないかを確認しなければならないことになるが、煩雑であると考えられる。

35 そのような管理者の負担を軽減し、また、回収可能な金員を多く確保して区分所有建物の管理費用に充てるため、区分所有者が、規約又は集会の決議で、損害賠償請求権等を管理者に一元的に管理させることとし、個々の区分所有者が損害賠償請求等を行行使することを禁ずることは、平成27年判例に照らし、現行法でも許容されるものと考えられる。

イ もっとも、現行法では、このような規約が定められている場合において、損害賠償

請求権等が発生した後に区分所有権が譲渡されたときについての規律がない。そのため、損害賠償請求権等の行使は元区分所有者自身が行わなければならないことになる。しかし、一般に、上記の規約が定められている区分所有建物の区分所有権を有していた元区分所有者は、損害賠償請求権等を有し、これを自ら行使することができること自体を認識しないまま放置することになりがちであり、結局、債務者を利する結果になると考えられる。

また、上記の規約が定められている区分所有建物においては、管理者による損害賠償請求権等の一元的行使を重視しているものと考えられ、区分所有権の譲渡により区分所有者に交代があったとしても、元区分所有者の分を含む損害賠償請求権等の総額を一元的に行使する必要性が高いと考えられる。

加えて、元区分所有者としても、上記のとおり、自らが損害賠償請求権等を有し、行使することができること自体を認識しないことが多いため、管理者に代理して行使してもらう必要性は高いと考えられる。

他方で、元区分所有者は、区分所有権を譲渡したことによって一般的には規約又は集会の決議による拘束から脱することになるものの、区分所有権に密接に関連する損害賠償請求権等を有しているため、その権利の行使に関してはなお規約又は集会の決議の拘束力に服するとすることも許容されると考えられる。

ウ そこで、本文2では、(1)において、前記アのような規約を定め、又は集会の決議をすることが可能であることを明確にするとともに、(2)において、その規約が定められ、又は集会の決議がされている区分所有建物においては、共用部分等についての損害賠償請求権等が発生した後に区分所有権が譲渡されたとしても、管理者は、請求権を有する現区分所有者だけでなく、元区分所有者に帰属する損害賠償請求権等も代理して行使することができ、請求権を有する現区分所有者及び元区分所有者のために原告又は被告となることができるものとするを提案している。

エ なお、管理者が、規約による授權に基づいて、その職務に関して区分所有者のために原告又は被告となったときには、区分所有者がその旨を容易に知ることができないことも考えられることから、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならないとされている（第26条第5項）。

本文2の規律を設けた場合にも、元区分所有者に対して、同様の通知をしなければならないとすることが考えられる。

4 本文(注)について

本文(注)では、共用部分について生じた損害賠償金は、本来的に共用部分の修繕に充当されるべき金銭であり、これに係る損害賠償請求権は、共用部分の修繕費を負担する現区分所有者に帰属すべきものであるとの理解から、区分所有権の移転に伴って、共用部分等についての損害賠償請求権等が当然に新区分所有者に移転するという考え方を取り上げている。この考え方は、共用部分等についての損害賠償請求権等は、常に現在の区分所有者が有することになり、債権管理や既判力の主観的範囲の確定が容易である点に

意義があるものと考えられる。

もつとも、この考え方に対しては、前記2(1)のとおり、法的には、管理者は、共用部分について生じた損害賠償金を受領した場合には、各区分所有者にその持分に応じて引き渡さなければならず、管理者において共用部分の修繕に充当すべきであるとは当然にはいえないとの指摘がある。

また、区分所有権の移転に伴って当然に損害賠償請求権等が移転するとの規律を設けた場合には、例えば、規約も管理者も存在しない長屋状の区分所有建物についても同様にこの規律が適用されることになる。しかし、このような区分所有建物は単なる共有の建物とほとんど差異がないにもかかわらず、単なる共有の建物においては、共有持分が譲渡されても損害賠償請求権等は当然には新共有者には移転しないのに、区分所有建物であるというだけで異なる取扱いが許されるのはなぜかが問題となる。

なお、平成14年改正時の立案過程では、区分所有権が譲渡された場合には共用部分等の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権についても譲受人に当然に承継されるものとするのが検討されたが、区分所有権と瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権とは法律上は別個の権利であること、区分所有権の売買に当たって契約当事者間で瑕疵の存在を織り込んで売買価格を決定する場合も考えられ、損害賠償請求権が一律に承継されるとすると契約当事者に不測の損害を与えかねないこと等を踏まえ、改正が見送られた経緯がある。これらの問題は、不法行為等の他の損害賠償請求権等でも同様と考えられる。

そのため、区分所有権の移転に伴って、損害賠償請求権が当然に新区分所有者に移転するものとする考え方については、現行法制との整合性も踏まえて、慎重に検討する必要があると考えられる。

第2 その他