

部会資料24第1、6に関する意見書

法制審議会 区分所有法制部会 御中

2023年11月22日

中野明安

私は、前回2023年11月9日、「共用部分に係る修補に代わる損害賠償請求権～当然分割説への疑問」と題する書面(以下、「疑問書面」という)を提出させていただいたが、今般、同年同月21日に開催予定の法制審議会区分所有法制部会用資料24「区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台(1)」と題する書面が届きました。しかし、私は、あいにく、次回の会議を欠席せざるを得ない事情があるため、同部会資料24のうち、第1、6「共用部分等に係る請求権の行使の円滑化」の論点について下記の意見を述べておきますので、皆さまには、よろしくご検討のほど、お願い申し上げます。

記

- 1 部会資料24第1、6(補足意見)は、従前の部会議論の経緯等を要約したうえ、「共用部について生じた損害賠償請求権は区分所有権の譲渡に伴って譲受人に当然に移転するものとする規律を根拠づけることは困難である」との見解を示しています。そして、同補足意見4は、「区分所有法第15条第1項、第2項」及び、「区分所有法第8条、第29条2項」の各規定と「損害賠償請求権は異別」と指摘しただけで「当然承継論は根拠付けが困難」(同17頁21行目)と断じています。
- 2 しかし、本論点は、個々の契約関係から生じる請求権であっても、結局、共用部分の瑕疵の修補を目的とするための請求権である点や一元的行使をしなければその目的が達成出来ない点を無視することができず、それらを考慮した解釈が必要とされる場面です。したがって、瑕疵修補請求であれば一元的行使を認めるが、損害賠償請求権は金銭債権なので分割行使しか認められないとする前提に、そもそも法26条の制度趣旨を考慮しない解釈の誤りがあると思われます。
- 3 私は、当然分割説が、最高裁大法廷平成28年12月19日決定に反し、また、修繕積立金の分割請求禁止の趣旨に反する見解であると思料します。すなわち、マンション共用部の損害賠償請求権は「修補に代わる」ものであり、それゆえ、後述のとおり、修補代金の具体的金額が確定されなかつたり(その結果、区分所有者に「分属するとされる」具体的賠償額も不確定になります)、業者の任意の修補によ

り損害賠償請求権自体が発生しなかつたりする性質のもので、こうしたマンション共用部に特有の損害賠償請求権を分割債権と把握することは前記最高裁決定に反すると考えます。そしてまた、分割債権と把握する結果として補修費全額が取得できない事態を招来します。そうした改正案は、マンションの一元的・集団的管理を旨とする区分所有法の理念に反する改正と言わざるを得ません。以下、さらに付言します。

(1) 共同相続された預金債権に関する判例と比較してみます。

ア 同最高裁決定が共同相続された預金債権につき当然分割されないとした理由は、①遺産分割の調整に役立つ(換言すれば、紛争解決に資する)こと、②換価が確実・容易ゆえ現金と差異が少ないこと、③普通預金・通常貯金は常に残高が変動しうるため、解約しない限り確定額として分割されないこと、④定期貯金は一定期間払戻ができず、期間内払戻ができる例外的場面でも多数の預金者を対象とした大量の事務処理の必要性から一部払戻を制限していること、にあります。

イ 預金債権は、少なくとも法定相続人以外に帰属する者はいないし、また、債権額に不確定要素があると言っても、払戻手続を行った時点で確定させることが可能であり、その意味では、性質上は可分性のある分割債権であり、当然分割されると解する余地も十分にあり得たところでは、最高裁決定は当然分割を否定しています。

ウ 最高裁の上記①ないし④の理由に照らして見た場合、共用部分の修補に代わる損害賠償請求権は、共同相続された預金債権に比して、以下のとおり遙かに当然分割を制限ないし否定すべき必要性および許容性が大きいと考えられます。

①の理由に照らして

区分所有者全員との紛争の終局的解決という視点から見た場合、紛争当事者双方にとっても裁判所等の紛争解決機関にとっても、集団的解決の方が望ましいと言える。

②及び③の理由に照らして

共用部分に係る修補に代わる損害賠償請求権は、金銭債権であるものの具体的金額は著しく不確定であり、正確に言えば、請求権者全員についての判決が確定するまで、共用部分全体についての損害賠償債権額は確定しないと言え得るものです。

この点、区分所有権の転売時の代金に当該損害賠償請求権を反映させるなどという机上論が語られることもありますが、正確に算定することなど到底できません(仮に損害賠償請求権の存在を考慮して転売したとしても、最終的には清

算を要する不当利得・不均衡等が発生していることになるはずです。)

④の理由に照らして

共用部分に係る損害賠償の事案については、団体的・一元的な紛争解決のためにも、また、共用部分の瑕疵の修補を実現するという一体不可分の債権の目的のためにも、請求権者ごとの分割的な権利行使（個別行使）を制限すべき要請は極めて高いと考えます。

エ したがって、相続預金に関する最高裁決定の考え方に照らしてみれば、マンション共用部分の修補に代わる損害賠償請求権は、相続預金債権よりも更に一層、当然分割を否定されるべき性質のものと言い得るものです。

(2) 修繕積立金との比較

ア 分譲マンション等の区分所有建物においては、通常、将来の大規模修繕に備えて各区分所有者が修繕積立金を定期的に拠出しており、且つ、この修繕積立金は、管理規約上、区分所有権を売却した場合でも払戻を受けることはできないものとされています(修繕積立金を組合員に返還する旨の総会決議が無効とされた東京地判平成23年4月26日参照)。

イ 共用部分に係る修補に代わる損害賠償請求権も、共用部分の維持管理の目的のために振り向けられるべきものという意味においては、修繕積立金と本質的に同一の性質を有する債権です。

ウ そうであれば、修繕積立金について分割請求することができないことと同様に、共用部分に係る修補に代わる損害賠償請求権についても、各区分所有者は共有持分に沿って分割請求することは制限されて然るべきであり、区分所有建物の健全な存続のために団体的・一元的な行使がなされるよう規律すべきです。

(3) 本文③「別段の意思表示」は、かえって悪用されるおそれがあります

現在の部会案の起案者は、損害賠償請求権は分割債権であり各区分所有者に所属するとの前提に立ったうえ、しかし、実際には、既に区画を譲渡した者がその後に「別段の意思表示」などする筈もないだろうとの予測を前提にしているのかも知れませんが、同文言が挿入される結果、瑕疵あるマンション区画を他に譲渡した者に、将来、損害賠償金の一部が取得できる旨告知する効果を生じさせることになってしまい、むしろ、今後は、積極的に「別段の意思表示」を促す結果を生じさせ、現状以上にかえって団体的・一元的行使を阻害させることになることが懸念されます。

(4) 具体的設例でみる混乱

マンション共用部分に係る修補に代わる損害賠償請求権を分割債権と把握した場合、例えば、瑕疵が発覚後、区分所有者 X が同瑕疵を売買価格に反映(減額)させて Y に譲渡した場合、その後、管理組合からの補修請求に応じて業者が任意に同瑕疵を補修した場合、X が瑕疵修補に代えて取得した筈の損害賠償請求権なるものもそもそも存在しなかったことになるなど、私が前回ご提出した書面の別紙として記載した設問のとおり様々な不都合が生じてしまいます。この点も、マンション共用部分に係る修補に代わる損害賠償請求権を分割債権とされる場合、どのように対処なされるか、ご見解をお聞き致したく存じます。

(5) 補修費の半額以下の請求しかなし得ない実例があります

ア 2023年11月11日付け朝日新聞 DIGITAL 記事は「マンション共用部分に欠陥 中古購入者は損害賠償を請求できない？」というタイトルで、「改修費用約1064万円のうち約405万円しか請求できない事例」が紹介されています。そして、「法務省の担当者は、『改正されればこれまで却下されていたものも争いの中身まで判断されるようになる。住民の負担も減る筈だ』と話している。」と結ばれています。

イ しかし、平成14年の区分所有法改正にあたり法制審はこうした不都合が生じないための議論をしていたはずであり、今回の改正にあたって同種問題が再び突きつけられているというのに、補修費の半分程度の損害賠償請求しかできない法改正で本当にいいのでしょうか。そして、「住民の負担も減る筈だ」とのコメントを世論は納得するのでしょうか。先般、開示頂いたパブリックコメントでも賠償額を全額回収できない点を心配するコメントが見られました。

ウ 以上のことから、法制審議会区分所有法制部会の委員・幹事におかれては、マンション共用部分に係る修補に代わる損害賠償請求権は「当然承継される」と規律することに賛意を示して頂きますようご審議をお願い致します。

以上