

2023年(令和5年)5月30日

衆議院議長 細田 博之 殿
参議院議長 尾辻 秀久 殿
法務大臣 齋藤 健 殿
国土交通大臣 齊藤 鉄夫 殿
経済産業大臣 西村 康稔 殿
消費者庁長官 新井 ゆたか 殿
内閣府消費者委員会委員長 後藤 卷則 殿

大阪弁護士会
会長 三木 秀夫

共用部分に係る損害賠償請求の円滑化のための立法措置を求める意見書

第1 意見の趣旨

区分所有建物の共用部分の欠陥又は契約不適合に基づく損害賠償請求権について、区分所有権の特定承継があったときには、区分所有権とともに上記損害賠償請求権も当然付随的に譲渡されたものとみなすことにより、管理者又は管理組合法人がこれを一元行使できるよう、建物の区分所有等に関する法律を改正すべきである。

第2 意見の理由

1 問題の所在

「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」という。)の対象となる区分所有建物の共用部分に欠陥又は契約不適合(以下、両者をまとめて「瑕疵」という。)がある場合、区分所有者は、瑕疵の発生に責任を負うべき設計・施工・監理者に対する不法行為に基づく損害賠償請求(民法第709条)、及び、分譲業者に対する修補請求(民法第562条第1項)又は修補に代る損害賠償請求(民法第415条)を行うことができる。

もっとも、損害賠償請求権は可分な金銭債権であるから、分譲業者との売買契約の契約不適合責任という契約法理に基づく損害賠償請求権は、もとより個々の区分所有者に帰属するし、本来的に全区分所有者の共有物(区分所有法第11条)たる共用部分の欠陥についての不法行為に基づく損害賠償請求権も各区分所有者の共有持分に応じて分割帰属する(民法第427条)と解されている。

そのため、一部の区分所有者が損害賠償請求権を行使しない場合や獲得した賠償金を修補以外の目的に費消した場合、結果として、修補工事を行うための費用が不足し、共用部分の瑕疵を補修することができない事態が発生し得る。

かかる事態を防止するためには、共用部分の瑕疵による損害賠償請求権については、管理者又は理組合法人(以下、「管理者等」という。)による一元的行使を認めるものとする必要がある。なお、その前提として、そもそも区分所有権が譲渡された場合、共用部分の瑕疵に基づく損害賠償請求権が新旧いずれの

区分所有者に帰属するのかが問題となり得る。

2 従来の日弁連の提言

この問題について、日本弁護士連合会（以下、「日弁連」という。）は、2000年（平成12年）6月に、建物の共用部分、敷地の維持、管理に関する訴訟について、管理組合が当事者適格を有することを法律で定めるべきであり、そのために、建物共用部分、敷地に関する請求権は区分所有権の売買において区分所有権とともに当然付随的に債権譲渡されたものとみなされるものとするを立法化しておく必要がある、との提言を行った¹。

また、翌2001年（平成13年）6月、法制審議会建物区分所有法部会（以下、「2001年法制審部会」という。）が発足し、区分所有法の改正に向けた議論がなされた際も、日弁連は、「区分所有者に変更が生じても前区分所有者の諸権利を承継者に承継させる必要がある。」と重ねて指摘していた²。

3 2002年改正区分所有法

そして、2002年（平成14年）に成立した改正区分所有法（以下、「2002年改正区分所有法」という。）では、管理者等に「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」の代理権限（同法第26条第2項）及び訴訟追行権（同第4項）が認められた。その趣旨は、「共用部分等について生じた損害賠償請求権については、各区分所有者が権利行使したとしても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等から、管理者等が各区分所有者を代理して一元的に請求し、または受領することができるものとした方が、建物の適正な管理に資する」ことにある³。

他方、後述する理由から権利承継の問題は先送りされた。

4 問題の顕在化

もっとも、2002年改正区分所有法の施行後も、建築紛争の裁判実務において、権利承継の有無が主な論点となることは多くなかった。

ところが、区分所有建物の共用部分たる外壁の瑕疵に関する損害賠償請求事件において、東京地裁2016年（平成28年）7月29日判決（D1-Law判例ID29019359）（以下「東京地裁平成28年判決」という。）は、分譲業者に対する損害賠償請求権は当初の買主たる各区分所有者に個別的に発生し帰属する請求権であり、かつ、管理者による訴訟追行は区分所有者全員を代理できる場合に限られるとの解釈を前提に、原始区分所有者が転得者に対し一切の請求権を譲渡したことの立証が十分でない⁴との理由で、原告たる管理者は区分所有者全員を代理していないとして、管理者の原告適格を否定し、その

¹ 2000年（平成12年）6月16日付「区分所有法の改正に関する意見書」

² 2002年（平成14年）5月9日付「「建物区分所有法改正要綱中間試案」に対する意見書」

³ 稲本洋之助・鎌野邦樹著「コンメンタールマンション区分所有法 [第3版]」159頁

⁴ 「転売された9戸の当初の各区分所有者10名中8名は、被告らとの売買契約に基づき発生する被告らに対する一切の請求権を当該区分所有権の買受人に譲渡したことを報告する書面を裁判所に提出したものの、残り2名は同書面を提出せず、今後上記請求権を上記区分所有者に譲渡する見込みも乏しい」と認定されている。

訴えを「却下」した。

こうして、2002年改正で先送りされた問題が、顕在化した。

そもそも共用部分の瑕疵が判明するのは、竣工後相当経過してからである。そのため、区分所有権が譲渡されているケースも多く、特定承継人が全員、原始区分所有者から債権譲渡の手続を受けることは容易ではない。

よって、全ての特定承継人が債権譲渡を受けていない限り、管理者等による訴訟追行を認めないとする上記解釈は、管理者等による一元的権利行使を否定するに等しい。

その結果、共用部分の瑕疵について補修すらできない事態に陥り、特に構造耐力や防耐火性能の不足といった建物の安全性に関する瑕疵によって「安全な住宅に居住する権利」⁵が侵害された状態が放置されてしまうこととなる。

つまり、東京地裁平成28年判決の解釈は、管理者等の一元的権利行使を認め、区分所有建物の適正な管理と消費者救済を図った2002年改正区分所有法の立法趣旨を没却するものである。少なくとも、このような解釈の余地を残しては、この争点を巡って常に審理が長期化するリスクを払拭できない。

5 立法的措置を検討すべき必要性

本来、区分所有建物を適切に管理するためには、共用部分の瑕疵修補に代わる損害賠償請求権は、集団的・統一的に行使され、かつ、その全額が修補費用に充てられるべきである。そのためには、区分所有者の変動があった場合にも、管理者等による損害賠償請求権の一元的行使が可能であることを明確にする立法的措置が必要である。

折しも、2022年（令和4年）10月28日、法制審議会区分所有法制部会が発足した（以下、「2022年法制審部会」という。）⁶。現在までに8回の会議が重ねられ、本年6月中旬にも「中間とりまとめ」が発表される予定といわれている。

2022年法制審部会の目的は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下、「マン建法」という。）の活用促進の観点からの建替決議の要件緩和等と言われているが、このように区分所有法改正に向けた動きがある今こそ、2002年改正時に積み残され、かつ、その後顕在化した「法の欠缺」とも言うべき論点について、改めて立法提言を行う必要がある。

6 損害賠償請求権の当然承継

そこで、具体的な立法措置として、区分所有権の特定承継に伴って共用部分の瑕疵に基づく損害賠償請求権も当然承継されるものとみなす規定を設けることを提言する。

そもそも、区分所有建物の共用部分の瑕疵に基づく修補費用相当額の損害賠償請求権は、集団的・統一的に行使され、かつその全額が現実の修補費用に振り向けられるべきものであるから、かかる請求権は、区分所有権の特定承継に附随して移転することが合理的な権利であり、また、それが区分所有権を売買

⁵ 日弁連2005年（平成17年）11月11日「安全な住宅に居住する権利を確保するための法整備・施策を求める決議」参照

⁶ https://www.moj.go.jp/shingil/housei02_003007_00004

等する当事者の合理的意思にも適うというべきである。

他方、分譲業者にとっても、修補又は修補費用相当額の損害賠償の交渉を多数の区分所有者と個々に行うのは煩雑であるから、管理者等による一元的請求を可能ならしめる方が便宜といえる。

7 2001年法制審部会での議論について（立法的措置の許容性）

(1) この点、2002年（平成14年）8月22日開催の2001年法制審部会の議事録によれば、「区分所有権を譲渡された場合に、共用部分についての瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権を譲受人に承継させる手当」は、以下の理由で導入が見送られたという⁷。

- ① 契約上の地位の移転には当事者間の合意および対抗要件が必要
- ② 区分所有権と瑕疵担保責任の請求権は別個の権利で主従の関係もないので、後者を前者に随伴させるという一般原則と異なる扱いは疑問
- ③ 区分所有権の売買価格に瑕疵の存在が織り込まれていた場合、売主の意思に反する擬制により売主に不足の損害を与える
- ④ 分譲業者以外の一般人が譲渡した区分所有権が転売された場合、売主たる一般人が直接の買主以外の承継人に対しても責任を負うのは酷であり、かといって、承継人に対する瑕疵担保責任を負う者をデベロッパーや分譲業者等の一定の者に限定する規律を、民事一般法である区分所有法に設けることは不適當

(2) しかし、そもそも区分所有法では、まさに「区分所有」という特殊な法制度を実現するために、区分所有者は当然に「管理を行うための団体を構成」し（同法第3条）、共有持分の処分は専有部分の処分に従い、分離処分は許されず（同法第15条第1項、第2項）、区分所有者の管理費滞納等の債務は特定承継人にも承継される（同法第8条）など、民法の一般原則とは異なる規律を設けているのであって、一般原則による不都合解消のための立法論において、現行法の一般原則に拘泥する①②の指摘は、説得力がない。

また、③について、「区分所有権の売買価格に瑕疵の存在を織り込む」と言うは易いが、構造躯体や外壁タイル等の瑕疵の補修について、共通仮設等を含む必要かつ相当な補修方法の立案および損害査定は、それ自体困難であり、まして、いずれ相手方当事者となる住宅供給者側の反論を一切考慮せずになされた査定が適正なものである保証はどこにもない。あたかも一介の区分所有者と購入希望者との間で適切な査定ができるかのごとき立論は、畢竟、机上の空論でしかない。そもそも、当然承継の制度が法定されれば、それを前提に売買価格を決定せざるを得ないのであって、「瑕疵の存在を織り込む」ことは不要かつ不能になるから、売主が不測の損害を被ることはありえない。むしろ、「織り込む」ことが可能と想定するが故にゆえに、織り込んだか否か、損害査定が適正か否かを巡るトラブルさえ生じ得る現状こそが問題である。

さらに、④については、区分所有権が転売された場合、元の売主は買主と転得者の両方ではなく、転得者にだけ責任を負うのであって、責任を負う相手が変わるだけで決して加重されるものではない。つまり、「直接の買主以

⁷ https://www.moj.go.jp/shingil/shingi_020822-1.html

外に対しても責任を負うのは酷」とは、完全なミスリーディングである。その点を措いても、「承継人に対する瑕疵担保責任を負う者をデベロッパーや分譲業者等の一定の者に限定する規律」については、後述するフランス法や韓国法のように、立法技術でいかようにも必要かつ十分な手当が可能である。

8 2022年法制審部会での議論状況について

(1) この点、2023年（令和5年）4月11日に開催された2022年法制審部会第7回会議での配布資料10（以下、「部会資料10」という。）においては、以下のように論点整理されている。

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。

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。

(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。

(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。

(2) しかし、上記第1項案は、東京地裁平成28年判決の不都合性について、当事者適格の面だけを解消する案に過ぎず、管理者が請求できる損害額が元区分所有者の分だけ目減りすることになるので、実務上の不都合は回避できない。

他方、上記第2項案は、個別行使が禁止され、かつ、元区分所有者に帰属する請求権も行使できる点は評価できる。しかし、規約や決議を前提としているため、規約・決議に遡及効が認められない以上、数多く存在する既存の物件に関する実務上の不都合を解消できない点で、やはり不十分である。この点、規約や決議に頼るのではなく、端的に立法で各区分所有者が損害賠償請求権を行使できない旨を定めることが検討されるべきである。

(3) 上記部会資料10では、上記（注）案すなわち当然承継制度について、

① 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。

- ② 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。
- ③ 2002年改正区分所有法の立案過程では、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。

として、消極的な意見が付されている。

しかし、①遺産分割においては可分債権たる預金債権も当然分割されるのではなく分割協議の対象となとした2016年（平成28年）12月19日最高裁大法廷判決に照らしても、「区分所有建物の共用部分の欠陥又は契約不適合に基づく修補費用相当額の損害賠償請求権は、その全額が現実の修補費用に振り向けられるべきものである」という現実社会の要請に鑑みれば、賠償金を各区分所有者の持分に応じて引き渡すべき、というドグマティックな発想に拘泥すべき必然性はない。②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のは、いわば当然であり、むしろ、そのような物件においても規約や管理者がおかれることが推奨されるべきなのである。③2002年当時の立案過程における批判については、全て上記7（2）で反論したとおりである。

なお、かかる当然承継という構成によって既存の物件に関する実務上の不都合も解消されるよう、立法上の工夫を講じるべきである。

- (4) さらに、2023年（令和5年）5月12日に開催された2022年法制審部会第8回会議での配布資料15（以下、「部会資料15」という。）では、以下のように論点整理されている。

区分所有建物の共用部分等に係る請求権の行使に関する区分所有法第26条第2項、第4項及び第5項につき、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

- ① 管理者は、第18条第4項（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（以下「共用部分等に係る請求権」という。）の請求及び受領について、共用部分等に係る請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であった者に限る。以下同じ。）を代理する。
- ② 管理者は、規約又は集会の決議により、①に規律する事項に関し、共用部分等に係る請求権を有する者のために、原告又は被告となることができる。
- ③ ①及び②の規律は、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者であった者である場合において、その者が別段の意思表示をしたときは、その者については、適用しない。
- ④ 管理者は、②の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、共用部分等に係る請求権を有する者にその旨を通知しなければならない。この場合において、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者であるときは、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。

（注1） 本文とは別に、共用部分等に係る請求権が発生した後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、①原則として、その請求又は受領について、現在の区分所有者を代理し、規約又は集会の決議により訴訟追行することができることとし、②①の例外として、共用部分等に係る請求権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規約又は集会の決議がある場合には、現在の区分所有者及び区分所有者であった者を代理し、規約又は集会の決議により訴訟追行することができるとする規律を設ける考え方がある。

（注2） 本文に加え、共用部分等に係る請求権の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、別段の合意がない限り、当該共用部分等に係る請求権は、譲受人に移転するものとする規律を設ける考え方もある。

かかる部会資料15の本文①～④の案は、特に本文③において、「元区分所有者が共用部分等に係る請求権を有する」ことに拘泥するあまり、区分所有関係から離脱したが故に、かかる一元的行使に服す必要がなくなるとする規律を設けるものであって、決議における反対者も含めて管理者による請求権の一元的行使を可能とした2002年改正区分所有法第26条第2項、第4項に真っ向から反するものであり、その意義を没却する。

他方、部会資料15の（注1）案は部会資料10の第2項案に対応するので、前記8（2）で述べた批判が妥当する。

- (5) したがって、部会資料10の（注）案に対応する部会資料15の（注2）案こそが採用されるべきである。ただし、「別段の合意がない限り」との留保は不要であり、「当然に」とすべきである。なお、部会資料15の補足説明に

においては、この考え方に対しては、区分所有権の譲渡人による通知（民法第467条）がされないことも多いので、実際には債権を行使することができないおそれがあるとの指摘が考えられる、とされているが、当事者の合理的な意思解釈としての区分所有権の譲渡に伴う包括的な当然承継なのであって、個々の債権譲渡通知を必要としないものと解すべきであるから、かかる懸念は杞憂である。

9 管理者等による一元的行使

ところで、共用部分に関する損害賠償請求権について、管理者による一元的行使を十全ならしめるには、上記6の当然承継の制度だけでは不十分である。

現行法上、共用部分に関する損害賠償請求権について区分所有者による個別行使も可能であり、かつ、管理者等がこれを行って回収した賠償金についても区分所有者からの持分割合に応じた分割請求も可能なため、同請求権の権利行使が競合することや、回収した賠償金が本来の目的である補修費用に充てられなくなってしまうことがあり得るからである。

したがって、2022年法制審部会での部会資料10の第2項案や部会資料15の（注1）案でも提言されているとおり、共用部分に関する損害賠償請求権については、その行使においても回収後の用途についても、区分所有という特殊な団体法理に基づく規制として、後述のドイツ法に倣って、個々の区分所有者による個別行使を封じ、行使における性質上の不可分債権として、管理者等のみが行使できるとすることが考えられる。

けだし、(i) 共用部分から生じる契約不適合ないし不法行為に基づく損害賠償請求権については、同債権が建物の区分所有の継続とそれと不可分の共用部分の管理のためという共通目的の下、団体的に制約され得ること（区分所有法第3条、第17条、第18条）、(ii) 民法の共有物から生じた債権とは異なり、共有物分割ができない「継続を前提とした共有関係の対象である共用部分」から生じた債権であること、(iii) 区分所有建物の継続を前提とする限り、共用部分から生じた金銭債権は一体として区分所有者の団体による処理に委ねることが最も適切であること、(iv) 区分所有法は管理費滞納等の債務が特定承継人にも承継される（同法第8条）として、「解消に向かう共有ではなく永続的に共同管理せざるを得ない共有関係」⁸を前提とする規律を設けていること、(v) 共用部分でさえも専有部分との一体処分が要請されているため、そこから生じた債権も本来的に区分所有権と分離して考えることができない性質のものともみることができ、(vi) 区分所有者が個々の持分に基づいて共用部分から生じた債権を個別行使することは極めて稀であること、(vii) 「規制改革実施計画」（2022年（令和4年）6月7日付閣議決定）も、「区分所有権は、戸建ての建物所有権とは異なる団体的制約を受け得るものであること」に留意すべきと指摘していること等に照らして、区分所有者は「共用部分の管理のため」当該債権の処理を区分所有者の団体に委ねていると解すべきだからである。

なお、個別行使禁止まで法定することは、区分所有法第19条の利益収取権

⁸ 平野裕之「マンションの共用部分の瑕疵と区分所有者の交替」（ジュリスト1402号18頁）

を否定するに等しいとの指摘があり得る。しかし、同条は共用部分から生じる「利益」について定めた規定であるところ、共用部分の契約不適合に係る損害賠償金は、本質的に修補に充てるべきものであるから「利益」には該当せず、同法第19条とは無関係である。

もっとも、区分所有者全員で構成される管理のための団体（区分所有法第3条）たる管理組合の対応が多数決原理によるものである以上、これに賛同できない少数者の権利を尊重するための手当も必要である。それには、後述のフランス法のように事前通知を要件とする個別行使を認めることや、区分所有権の買取請求（マン建法第64条第3項）のような制度を導入することが考えられる。さらに言えば、管理者不在等による機能不全を防止する観点から、後述のフランスの法制度にならって管理組合の当然設立を前提とし、かつ、今般の不動産登記法改正による相続登記の義務化にならってその法人登記を義務化する等の手当も考えられる。

これらについても今後さらなる検討が必要である。

10 諸外国の立法例

以上の諸制度の提案等については、諸外国の立法例を参考としている。

たとえば、韓国の「集合建物の所有及び管理に関する法律」第9条は、区分所有建物の「分譲者」及び「施工者」の「区分所有者」に対する担保責任を定めているが⁹、これは「現」区分所有者に対する責任と解されている¹⁰。

また、フランスでは、「建築不動産の区分所有の規則を定める1965年7月10日の法律第65-557号」により、管理組合は、区分所有関係が生じると直ちに（何らの手続き・公示も必要とせずに）法人格を取得し（同法第14条第1項）、「不動産に関する権利の保護のために」区分所有者と共同して又は単独で訴訟を提起でき（同法第15条第1項）、各区分所有者が訴権を単独行使する場合には管理者への事前通知が必要である（同第2項）。そして、支払を命じる判決の場合、損害賠償金は管理組合に対して支払われる（同第4項）¹¹。

さらに、ドイツの「住居所有権および継続的居住権に関する法律」は、従前、区分所有者は、自己の権利に基づく請求権であっても、それが共同の管理に従うべきものである場合には、これを行行使することができないものとされ（改正前同法第21条）、かつ、連邦通常裁判所（BGH）2007年4月12日判決は、区分所有者の権利変動は影響しない、としていた¹²。2020年（令和2年）

⁹ https://www.retio.or.jp/research/pdf/overseas_study_15_005_01.pdf

¹⁰ 「集合建物の区分所有及び管理に関する権利・義務は、区分所有者に帰属することを前提として規定されている点、集合建物の瑕疵補修に関する行為は集合建物の保存行為に該当するため、区分所有者が当然保存行為の一環として瑕疵修補請求ができなければならないという点・・・に照らしてみると、集合建物法第9条による瑕疵担保追及権は、集合建物の被分譲者が集合建物を譲渡した場合、譲り渡した当時、譲渡人がこれを行行使するために留保したなどの特別な事情がない限り、現在の集合建物の区分所有者に帰属すると見なすべきである」（韓国大法院2003年2月11日判決）

¹¹ 鎌野邦樹編著「マンション区分所有法制の国際比較」76頁

¹² 藤巻梓「区分所有建物の共用部分の瑕疵をめぐる権利関係ードイツにおける瑕疵責任の内容とその追及ー」（マンション学の構築と都市法の新展開：丸山英氣先生古稀記念論文集157頁）

の同法改正後も、共同財産（共用部分に該当）から生じた権利のみならず住居所有権者（区分所有者に該当）の権利についても「統一的な行使を必要とするもの」は、住居所有権者の共同体（管理組合に該当）が行使する、とされている（改正法第9 a 条第2項）¹³。

1 1 結論

以上のとおり、2002年改正区分所有法第26条第2項の趣旨を没却する裁判例によって不合理な事態が顕在化している実態に鑑み、管理者等による損害賠償請求権の一元的行使を容易にするため、意見の趣旨のとおり、区分所有法の改正を求めるものである。

以 上

¹³ 鎌野邦樹編著「マンション区分所有法制の国際比較」54頁