

マンションの共用部分の瑕疵に対する 契約内容不適合責任追及権の一元的処理論

——改正区分所有法26条2項の解釈論——

松 本 克 美*

目 次

- I はじめに
- II マンションの共用部分に瑕疵があった場合の契約内容不適合責任の追及
- III 区分所有権の譲渡があった場合の契約内容不適合責任の追及主体
- IV 「共用部分等について生じた損害賠償金」(改正区分所有法26条2項)の
類型に即した解釈論
- V 改正法26条2項の問題点の回避策とその評価
- VI おわりに

I はじめに

本稿は、2025年に改正された建物の区分所有等に関する法律¹⁾(以下、区分所有法と略し、同法の条文を引用する場合は、単に法とする)26条2項の「共用部分等について生じた損害賠償金」の解釈論を展開するものである。

* まつもと・かつみ 立命館大学大学院法務研究科特任教授 立命館大学名誉教授

- 1) 今回の改正は、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」(令和7年法律第47号。2025年5月30日公布)によるものである(施行は2026年4月1日)。改正法の全体を概観したものとして、日本弁護士連合会司法制度調査会編『新旧対照でわかる改正区分所有法の要点』(新日本法規、2025年)。今回の改正に関する特集として、「特集・区分所有法制の見直し」ジュリスト1614号(2025年)13頁以下、「小特集・マンションの管理・再生の新局面」法律時報97巻8号(2025年)57頁以下など。

まず、前提的な考察として、マンションの共用部分に瑕疵²⁾があった場合の契約内容不適合責任の追及方法について概観し(Ⅱ)、次に区分所有権の譲渡があった場合の契約内容不適合責任の追及主体の問題を論じる(Ⅲ)。以上の検討を基礎にして、「共用部分等について生じた損害賠償金」を類型化して私見の解釈論を具体的に展開する(Ⅳ)。次に改正法26条2項の問題点の回避策として提案されていることを紹介し、その評価を行う(Ⅴ)。最後にまとめを行う(Ⅵ)。

Ⅱ マンションの共用部分に瑕疵があった場合の 契約内容不適合責任の追及³⁾

1 契約内容不適合責任の追及方法

分譲マンション(以下、単にマンションという)の共用部分は専有部分の床面積の割合により(区分所有法14条1項)、区分所有者全員の共有に属する(法11条1項)。マンションの共用部分に瑕疵があった場合、マンションの買主は、専有部分だけでなく、共有部分の買主でもあるのだから、原始的分譲業者に共用部分の瑕疵についての契約内容不適合責任(民法562条以下)を

2) ここで「瑕疵」とは、2020年4月1日施行の改正民法前に規定されていた瑕疵担保責任(旧570条)における客観的瑕疵(当該建物が通常有すべき品質を欠いていること)と主観的瑕疵(契約で定められた品質を欠いていること)の両方を含み、それぞれ客観的な契約内容不適合、主観的な契約内容不適合に相当するものと捉えている。この点の詳細は、松本克美『民法(債権法)改正後の建築瑕疵責任論——欠陥住宅被害救済の視点から』(民事法研究会、2023年)17頁以下に譲る。

3) 分譲マンションの共用部分の契約内容不適合責任については、既に大木満「分譲マンションの共用部分の契約不適合をめぐる問題——契約不適合責任等を契機として」山野日章夫・花房博文・姜嶺臣編、鎌野邦樹先生古稀記念論文集『マンション区分所有法の課題と展開』(日本評論社、2023年)123頁以下が私見と共通の問題意識から詳細な検討をしている。同論文は執筆の時期との関係で2025年の区分所有法改正に向けた立法論として提言されている面が強い。私見は2025年に成立した改正区分所有法の解釈論として立論している。なお私見は民法は「契約の内容に適合しない」(562条)と規定しているのだから、「内容」という言葉を省略して契約不適合と略すことに反対の立場である。詳細は、松本克美「民法改正と建築瑕疵責任」立命館法学375・376号(2018年)449頁注4。

追及し得る。

この場合、瑕疵の修補が可能であれば、追完請求としての瑕疵の修補を請求するか（562条）、或いは売主に瑕疵の修補を任せるのは不安であるとして瑕疵修補にかかる費用を損害として賠償請求し（564条、415条1項）、修補費用に充てることが考えられる。また瑕疵修補を請求したのに、売主が履行を拒絶した場合には、履行に代わる損害賠償として、同様に、瑕疵修補費用を損害として賠償請求することが考えられる（415条2項）。以上の瑕疵修補のための損害賠償金を「瑕疵修補賠償金」と呼ぶことにする。

他方で、瑕疵の修補が不可能ないし困難な場合、もしくは瑕疵修補が物理的には可能であっても、瑕疵が軽微で、それを完全に契約内容に適合させるためには、多大な費用がかかるような場合には、瑕疵があることによる価値の減価分を損害として賠償請求する（564条、415条1項）ことが考えられる⁴⁾。これを「価値減価賠償金」と呼ぼう。

このようにマンションの共用部分の瑕疵について、各区分所有者が専有部分の購入に伴う共用部分の買主として共用持分に応じた瑕疵修補請求権や瑕疵修補のための損害賠償請求権、目的物の減価に対する損害賠償請求権を売主たる原始的分譲業者に対して有する⁵⁾。これらの契約内容不適合責

4) 瑕疵の修補が不能な場合で、瑕疵があることによってその建物の経済的価値の減少が認められるときは、瑕疵がない建物と瑕疵がある建物との経済的価値の差額を損害として賠償請求することになることを指摘するものとして、日本弁護士連合会消費者問題対策委員会編『欠陥住宅被害救済の手引・全訂四版』（民事法研究会、2018年）60頁。価値減価賠償請求を認めた実際の裁判例として、一戸建ての欠陥住宅に関する福岡地判平成22・5・19『消費者のための欠陥住宅判例〔第6集〕』（民事法研究会、2012年）150頁など。

5) 共用部分の瑕疵に対する損害賠償請求権は、各区分所有者に分割帰属するのではなく、まずもって一体のものとして管理団体に帰属するという説もある（新田敏「マンションの共用部分から生ずる金銭債権の性質」杏林社会科学研究18巻2号（2002年）44-45頁）。しかし、管理団体は区分所有権の共用部分の買主ではないのだから、契約内容不適合責任追及の権利主体にはならないのではないかと。むしろ権利の帰属と行使を分けて、行使に対する団体的制約を論じる方が説得的であろう。後者の視点を強調するものとして、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（2010年）23頁。また大野武は、各区分所有者が有する瑕疵修補請求権は、各区分所有者に合有的に帰属し、その行使は全員が共同してのみ行うことができるとする（大野武「マンションの瑕疵と消費

任に基づき売主に請求できる権利を総称して、ここでは契約内容不適合責任追及権と呼ぼう。しかし、この権利は買主がマンションの専有部分を買い受けたことに伴い共用部分も買い受けたことになる結果、得られる抽象的な権利であって、その権利の行使を各区分所有者の自由に任せて良いかどうかは、また別の問題である。

この点を項を改めて次に論じよう。

2 共用部分の瑕疵に対する契約内容不適合責任追及権行使の

一元的処理の必要性

判例⁶⁾やこれまで区分所有法改正を議論した法制審議会の委員や立法担当者⁷⁾は、瑕疵修補賠償金も価値減価賠償金も金銭債権であり、可分な債権であること、各区分所有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に

者保護——住宅瑕疵担保履行法の制定を踏まえて——」マンション学30号(2008年)107頁)。傾聴すべき見解だが、合有という概念を持ちださなくても、後述のように瑕疵修補請求は管理事項として集会で決すべきと解せば足りるのではなかろうか。また、共用部分の瑕疵が軽微で、しかも特定の区分所有者にしか関わらない場合(例えば、何号室のベランダの手すりが土台部分から浮いているなど)は、むしろ当該区分所有者のみで瑕疵修補請求ができないと不都合が生じる懸念もある。

6) 百合ヶ丘マンション事件・東京高判平成8・12・26判時1599号79頁は、本件マンションの共用部分にひび割れ等の瑕疵が生じたとして、管理組合Xが、当該マンションの建設会社Y1及び販売会社Y2に対して、不法行為、瑕疵担保責任、債務不履行責任に基づく損害賠償請求訴訟を提起した事案である。控訴審は、「Xの主張は、Yらの行為により、本件建物の共用部分にひび割れ等の瑕疵が生じたことによる損害の賠償を求めるというにあるから、本件損害賠償請求権は、本件建物の共用部分の共有者である各区分所有者に帰属する」であり、しかも、右損害賠償請求権は可分債権であるから、各区分所有者にその共有持分割合に従って分割して帰属するものと解するのが相当であって、本件損害賠償請求権が控訴人の組合員である区分所有者全員に総有的に帰属する旨の控訴人の前記主張は採用し難い。従って、控訴人の請求は理由がなく、棄却すべきものである。」と判示した(下線は引用者。以下同様)。原告がこれを不服として上告したが、上告審は、原審の判断には違法はないとして上告を棄却した(最判平成12・10・10公判裁判例集未登載)。

7) 2002(平成14)年の区分所有法改正や2025(令和7)年の区分所有法改正の審議過程での議論については、平野裕之「区分所有建物の共用部分の共有と管理者の直接訴権」日本大学法科大学院法務研究22号(2025年)9頁以下が詳しい。

応じて、共用部分から生じる利益を収取する（法19条）から、どちらの賠償金も民法427条の分割債権の原則により、各区分所有者の共有持分に応じて、分割帰属すると解している。その結果、各区分所有者は原則として、個別的に自由に瑕疵修補賠償金や価値減価賠償金を請求することを容認しているように見える（個別権利行使自由説）。しかし、このような損害賠償請求権の分割帰属を根拠に各区分所有者の権利行使は自由とする考え方は、すでに多くの論者が指摘するように⁸⁾、大きな問題をはらんでいる。

マンションの共用部分に瑕疵があることが発覚した場合、そもそもそれが契約内容不適合に当たるものなのか、引き渡し後のメンテナンスに原因があるのか、経年劣化によるものなのか、直ちにわからない場合も多い。また、それが契約内容不適合に当たるとしても、原始的分譲業者に（いかなる）修補を請求すべきか、修補を請求しないで、修補費用を損害として賠償請求するか、その場合の損害をどのように算定するか、修補をしないで交換価値の減価分を損害として請求するか、さまざまな選択肢が考えられる。

これを各区分所有者が自由に選択できるとするならば、ある区分所有者は「このような修補をせよ」と請求し、ある区分所有者はそうではなく、「こういう別の修補をしろ」と請求し、ある区分所有者は「修補にかかる費

8) マンションの共用部分の瑕疵に対する損害賠償請求権の行使については、各区分所有者の個別の権利行使を自由に認めるのではなく、団体的に行使すべきことは、既に、今から40年近く前に松本恒雄が提言していた（松本恒雄「分譲マンションの瑕疵と分譲業者・建設業者の責任——区分所有建物の共用部分の瑕疵における団体法理」大阪市立大学法学雑誌34巻3=4号（1988年）457頁）。その後も、このような視点を強調する論者として、大木・前掲注（3）、新田・前掲注（5）、平野・前掲注（5）（7）の他、菅原郁夫「判批」判例評論466号（1996年）43頁、伊藤栄寿「判批」民商152巻1号（2015年）73頁、富田裕「マンションの共用部分の瑕疵の補修費用の損害賠償請求の問題点と立法的解決の考察」日本不動産学会誌33巻1号（2019年）58頁、62頁、藤巻梓「マンションの共用部分の契約不適合」ジュリスト1532号（2019年）38頁以下、山口敬介「区分所有建物の共用部分から生ずる金銭債権の法的性質」立教法学101号（2020年）456頁、花房博文「マンション共用部分の一元的管理の必要性と訴訟担当制度について」消費者法ニュース131号（2022年）115頁以下、渡邊拓「区分所有建物の共用部分から生じる損害賠償請求権の行使」横浜法学31巻2号（2022年）年84頁以下、平野裕之「マンションの共用部分をめぐる債権の帰属と行使」前掲注（3）鎌野古稀・63頁など。

用としてこれこれの額を支払え」と請求し、別の区分所有者は修補費用としてそれとは別の金額の支払いを請求し、ある区分所有者は修補ではなく、「交換価値の減価分としてこれこれの金額を支払え」と請求し、別の区分所有者は「減価分として別の金額を支払え」と請求し、またある区分所有者はマンションの瑕疵に関心がなく、何も請求しないなどというように、收拾がつかない事態に陥ってしまうことになろう。また、請求をされる原始的分譲業者としても、各区分所有者からそのような内容の異なるバラバラの請求をされても対応に困ってしまう⁹⁾。

そもそもマンションの共用部分に瑕疵があり、その修補が可能である場合は、(どのような)修補請求をするか、修補請求をしないで修補にかかる費用を総額として、いくら損害賠償請求するかについては、後述するように管理事項として集会で決し一元的処理をすべきであろう。また、分譲業者が支払う瑕疵修補賠償金は、瑕疵の修補のための賠償金なのであるから、各区分所有者に分配するのではなく、共用部分の瑕疵修補のために支出すべきである。従って、マンションの共用部分の瑕疵に対する分譲業者への契約内容不適合責任の追及権の行使は、分譲業者に対する請求権の行使の面で一元的処理の必要性から生じる団体的制約を受けると解すべきである。

なおこの点で注目されるのが最判平成27・9・18民集69巻6号1711頁である。当該事案では、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争われた。最高裁は、次のような注目すべき判示を行い、当該事案における区分所有者の一人による不当利得返還請求権の行使を否定し、団体のみが権利行使できると結論づけている。

「共用部分の管理を団体的規制に服させている上記のような建物の区分所有者等に関する法律の趣旨に照らすと、共用部分を第三者に賃貸することは

9) 瑕疵賠償請求権について団体的な制約を強調する多くの論者が指摘する点である。松本・前掲注(8)457頁、藤巻・前掲注(8)40頁等。

共用部分の管理に関する事項に当たるところ、上記請求権は、共用部分の第三者に対する賃貸による収益を得ることができなかったという区分所有者の損失を回復するためのものであるから、共用部分の管理と密接に関連するものであるといえる。そうすると、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る。そして、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。」

当該事案は共用部分の瑕疵修補賠償金に関わる事案ではないが、分譲業者に対する共用部分の瑕疵に対する瑕疵修補請求や瑕疵修補賠償金請求という契約内容不適合責任の追及権の行使が管理事項に当たると捉えれば、この判例の射程距離は本稿で論じている問題にも及ぶと解することができよう¹⁰⁾。

10) 最判平成27年の判決の射程距離は共用部分の瑕疵修補賠償金にも及ぶと解するものとして、伊藤・前掲注(8)73頁。山口・前掲注(8)も最判平成27年の趣旨を踏まえて、共用部分の瑕疵修補請求や瑕疵修補賠償については団体的な権利行使のみを認める必要性が高いとする(456頁)。齋藤毅「調査官解説」『最判解平成27年度民事篇(下)』(2018年)420頁は、共用部分の損害賠償請求権については今後の課題とする。なお最判平成27年については、上記引用した判示部分には異論がないとしても、当該事案の規約の解釈として個人の権利行使を否定しているとまで言えるのかという点については、異論が多い(笠井修「判批」金商1504号(2016年)12頁、鎌野邦樹「判批」判評693号(2016年)24頁、同・「判批」新・判例解説 Watch18号(2016年)74頁(「論理の飛躍」とする)、松岡久和「判批」金法2095号(2018年)92頁など)。また当該事案で問題となった共用部分の不当利得返還請求権の団体による一元的処理は、共用部分の瑕疵修補請求や瑕疵修補賠償金の請求と異なり、便宜的なものであることを指摘するものとして、平野・前掲注(8)52頁以下。最判平成27年は、「本件マンションの管理規約には、管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができる旨の定めがあり、この定めは、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含むものと解すべきであるから、上诉人は、前記2(3)の不当利得返還請求権を行使することができない。」としている。つまり規約上、共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができるのは管理者のみなのであるから、共用部分が無断で使用されたことによって生じる不当利得返還請求権の行使による賃料相当の損害金の請求ができるのも管理者のみと解すべきであって、従って個人の権利行使はできないという論理である。「共用部分の管理を団体的規制に服させている上記のような建物の区分所有等に関する法律の趣旨」を前提にしたこのような規約解釈が「論理の飛躍」とまで言えるのか疑問である。

また修補をしないで価値減価賠償金を請求する場合も、修補をしないということを集会で決した上で、総額いくら価値減価と算定するかについても、管理事項として集会で決すべきである。なぜなら、賠償金が金銭債権で分割債権であるとしても、そもそも共用部分の瑕疵による価値の減価による損害額が全体としていくらになるかが判明しなければ、各区分所有者の共有持分に応じた請求金額も算定できないはずだからである。

3 個別の権利行使の自由が認められる例外的な場合

瑕疵修補をしないで価値減価賠償金を分譲業者に請求することを集会で決めて、賠償金が実際に支払われた場合は、規約や集会で特に定めなければ、最終的に各区分所有者に共有持分に応じて分配されることになる。なぜなら、共用部分の価値減価は、各区分所有者が持分に応じて被った損害であると解されるからである。従って価値賠償金については、請求権行使について団体的制約を受けるとしても、支払われた賠償金の取得については原則として団体的制約を受けないと解される。

また共用部分に耐震偽装などの重大な瑕疵があり、補強工事をするると元の建物の形状などと異なることになるような場合には、本来の契約内容に適合した目的物の引き渡しが行うことが履行不能であると評価して（542条1項1号）、各区分所有者が個別に契約を解除して、原状回復請求として代金の返還を請求すること（545条1項）は可能であろう¹¹⁾。

11) 耐震偽装マンションにおける売買契約の解除を論じるものとして、鎌野邦樹「耐震強度偽装事件と法律問題——民事法上の問題を中心として」NBL830号（2006年）18頁。なお耐震偽装を知っていたら当該マンション（15階建）の区分所有権を購入しなかったとして同マンションの買主の一部（14名）が売買契約の錯誤無効を主張して、不当利得返還請求権に基づき売買代金の返還等を請求した事案で、札幌高判平成23・5・26消費者法ニュース89号203頁は原告らの請求を一部認容した。

Ⅲ 区分所有権の譲渡があった場合の 契約内容不適合責任の追及主体

1 当然承継否定説

最初の区分所有者が区分所有権を譲渡した場合、譲受人は原始的分譲業者と契約関係にないので、マンションの共用部分の瑕疵については、譲渡人から損害賠償請求権の譲渡を受けていない限り、原始的分譲業者に契約内容不適合責任を追及できないのではないかという問題が生じる。これは区分所有権の譲渡に伴い契約内容不適合責任の追及権が当然承継されるという考え方を否定することを前提にしているので、当然承継否定説と名付けよう。

東京地判平成28・7・9 LEX/DB25536804は、このような当然承継否定説に立つことを前提に、当該事案では区分所有権の譲渡に伴い、分譲業者に対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権を譲り受けていない区分所有者が2名いるので、管理者は区分所有者全員を代理して訴訟遂行をすることができず、原告適格を欠くとした。しかし、これでは、区分所有権が譲渡された場合は、損害賠償請求権の譲渡がない限り、管理者が区分所有者を代理して訴訟を迫行することができないという問題が生じる。

2 2025年改正区分所有法26条2項の意義と問題点

(1) 2025年改正区分所有法26条2項

そこでこの問題に対応すべく区分所有法26条2項が次のように改正された。

「管理者は、その職務（第十八条第六項（第二十一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（以下この条及び第四十七条において「保険金等」という。）の請求及び受領を含む。第四項において同じ。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあつては、保険金等の請求権を有する者（区分所

有者又は区分所有者であつた者（書面又は電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）による別段の意思表示をした区分所有者であつた者を除く。）に限る。以下この条及び第四十七条において同じ。）。同項において同じ。）を代理する。」

(2) 改正区分所有法26条2項の意義と問題点

区分所有権が譲渡されたことによって、区分所有者の中に共用部分の瑕疵に対する損害賠償請求権を有しない区分所有権の譲受人がいることによって、管理者が区分所有者全員を代理して、瑕疵にかかる損害賠償請求権を行使できないという改正前26条2項の問題点は、改正区分所有法26条2項が管理者が損害賠償請求権を有する現在の区分所有者だけでなく、旧区分所有者も代理できるとすることによって解決されたかのように見える。

しかし、同項は、瑕疵に対する損害賠償請求権を有する旧区分所有者が別段の意思表示をした場合には、管理者はこの旧区分所有者を代理して損害賠償請求権を行使することができなくなるという結果を容認している。

そうすると、旧区分所有者が別段の意思表示をした場合には、共用部分の瑕疵修補のための損害賠償金を管理者が全額請求することができなくなり、修補に支障をきたすという問題（以下、単に区分所有権の譲渡に伴う問題と略す）が依然として残ることになる。

3 問題解決の視点——当然承継説の再検討

このような区分所有権の譲渡に伴う問題を根本的に解決しようとするならば、これまでも多くの論者¹²⁾や団体¹³⁾により主張されてきた当然承継説、

12) 当然承継説を立法論として展開する見解として、富田・前掲注(8)62頁、平野・前掲注(5)27頁（なお平野は同頁で解釈論としての当然承継説——87条2項による従たる権利の移転の類推適用も主張している）、同・前掲注(8)63頁、渡邊・前掲注(8)111頁、谷合周三「マンションの共用部分の瑕疵（契約不適合）についての損害賠償請求訴訟の当事者適格」現代消費者法52号（2021年）127頁など。

13) 第二東京弁護士会意見書（2021年3月15日 <https://niben.jp/news/opinion/2021/202103152879.html>）、

すなわち共用部分の瑕疵に対する分譲業者に対する損害賠償請求権は区分所有権の譲渡に伴い、当然、譲受人に移転するとする考え方を採用するしかない。当然承継説によれば、区分所有権の譲渡がされても、譲受人に分譲業者に対する瑕疵の損害賠償請求権が承継されるから、管理者は現在の区分所有者全員を代理して損害賠償訴訟を提起することができるからである。

しかし、当然承継説の立法化は2002年の区分所有法の改正の議論においても一部の委員から主張されたが実現せず、今回の改正議論においても当然承継説の立法化が一部の委員から強く主張されたものの、またもや実現には至らなかった¹⁴⁾。当然承継説に基づく立法はなぜ実現しないのか。

4 当然承継説否定論の論拠

2022（令和4）年設置の区分所有法制部会では、当然承継説に基づく法改正を実現すべきだという一部の委員からの提案が結局、実現しなかった。なぜ、当然承継説は否定されたのか。そのことを象徴するのが、この部会での議論も終盤に当たるところでなされた当然承継説の論者である中野明安幹事（第二東京弁護士会）と、佐久間毅部会長（同志社大学教授）のやりとりである。

中野幹事が当然承継説の採用をなぜしないのかという発言に対して、佐久間部会長は次のように回答した。

「そこはもう全然無理で。……各区分所有者が元々持っている権利であっ

欠陥住宅被害全国連絡協議会第50回大会アピール（2021年10月16日 <https://kekkan.net/information/other/article/区分所有建物の瑕疵の法的責任について法制度の見直しを求めるアピール>）、仙台弁護士会意見書（2022年7月25日 <https://senben.org/archives/9823>）、日弁連意見書9823（2023年8月17日 <https://www.nichibenren.or.jp/library/pdf/document/opinion/2023/230817.pdf>）、京都弁護士会意見書（2023年8月24日 https://www.kyotoben.or.jp/pages_kobetu.cfm?id=10000329&s=ikensyo）など。

14) これらの経緯については、平野・前掲注（7）9頁以下参照。

て。¹⁵⁾」

部会長が「全然無理」とする理由は、同じ第16回会議で配布された「区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台 (3)」(部会資料26) が指摘する次の理由を背景にしているものと思われる。

「損害賠償請求権が新区分所有者に当然承継することとすると、契約不適合の存在が判明した区分所有建物から離脱したいと考える区分所有者は、区分所有権をかなり安い金額でしか売ることができない上に、損害賠償請求権も譲受人に当然承継されてしまい自らの損害回復を図る手段もなくなってしまう事態となり、区分所有権の処分を困難にさせてしまうという副作用が生ずることになるため、上記のような規律を設けることは難しいように思われる¹⁶⁾。」

このような理解は、契約内容不適合の瑕疵が判明した場合、各区分所有者に金銭債権としての損害賠償請求権が共有持分に基づき分属し、その権利行使をどのようにするかは、区分所有者の処分の自由任に任されるということを前提にしていよう。なぜなら、契約内容不適合が判明して安い代金でしか区分所有権を譲渡できなかった譲渡人は、契約内容不適合に基づく損害賠償請求金でその穴埋めをすることが前提とされているからである。ここで念頭に置かれている損害賠償請求金は、共用部分に契約内容不適合があることにより、それを含んだ区分所有建物の価値が減少したことを損害として、それをてん補するための賠償金である。

他方で、当然承継説が念頭においている損害賠償金とは、共用部分の契

15) 第16回議事録 pdf 版20頁 (<https://www.moj.go.jp/content/001411761.pdf>)。なお同部会の委員であった齊藤弘子は、前掲注 (1) のジュリスト掲載座談会で、「法制審議会などでも多様な意見があったものの、我が国の法体制全体の中で当然承継説の採用が難しいという考え方(損害賠償の請求権はあくまで元所有者にある)と、元区分所有者の権利を考慮する必要があるということで、改正案ができたと理解しています。」と発言している (23頁)。

16) 「区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台 (3)」(部会資料26) 15頁 (<https://www.moj.go.jp/content/001408795.pdf>)。

約内容不適合を修補するための賠償金であって、この賠償金を各区分所有者が自由に行使し、処分できるとすれば、修補費用を賄うことができなくなってしまうのである。

法制審議会では、契約内容不適合の損害賠償金のこのような2類型を明確に区別することなく、当然承継説支持論者は、瑕疵修補賠償金を念頭において論じ、これに対して、後述のように当然承継説否定論者は、価値減価賠償金を念頭において論じるという、議論のすれ違いに陥っていたのではなかろうか。

以下では、冒頭で述べたような契約内容不適合の損害賠償金の2類型に則した解釈論を検討してみよう。

Ⅳ 「共用部分等について生じた損害賠償金」 (改正区分所有法26条2項)の類型に即した解釈論

改正区分所有法26条2項が規定する「共用部分等について生じた損害賠償金」の中で、共用部分に瑕疵（契約内容不適合）があり、それを修補するための損害賠償金（瑕疵修補賠償金）と、共用部分に瑕疵があることによって、建物の価値が減少したことによって生じた損害をてん補するための賠償金（価値減価賠償金）を区別すべきである¹⁷⁾。

すでに前述のⅡ2で述べたこととも重複するが、その理由は以下の通りである。

1 瑕疵修補賠償金

(1) 瑕疵修補請求ないし瑕疵修補のための賠償請求の「管理事項」該当性

瑕疵修補賠償金は、マンションの共用部分に瑕疵があることに対する追完請求権としての瑕疵修補請求権（562条）が損害賠償請求権に転嫁したことにより得られる賠償金（415条2項）ないし、瑕疵修補にかかる費用を損

17) このような二分説を主張するものとして、大木・前掲注（3）139頁以下、平野・前掲注（5）17頁。

害として賠償請求し得られる賠償金（同条1項）である。

瑕疵修補賠償金はいずれにしても共用部分の瑕疵を修補するために取得する金銭なのであるから、各区分所有者が個別に権利を行使し、自由に処分することを認めては、修補費用が賄えなくなってしまうので、そのような個別の権利行使と処分の自由を認めるべきではなく、権利行使に一元的処理の必要性から団体的制約が伴うと解すべきである。この点が建物全部を購入して単独所有していて、共用部分についての共有関係が生じない場合との根本的な相違点である。

解釈論としては、マンションの共用部分の瑕疵に対する修補や修補のための損害賠償請求は、原則として法18条1項が規定する集会の決議で決すべき「共用部分の管理に関する事項」（いわゆる狭義の管理行為）に当たると解すべきである¹⁸⁾。もっとも同項ただし書きによれば、保存行為は「管理に関する事項」から除かれ、各区分所有者がこれをできるとされているので、このこととの関係が問題となる。

目的物の修繕などは現在の価値を維持する行為なので、一般的には保存行為にあたると解されている¹⁹⁾。ところで区分所有法は、建物の一部滅失の場合は、区分所有法自体が特別な規定を置いている。すなわち、建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合（大規模滅失）には、その復旧には区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した部分の復旧決議をしないと復旧はできない（法61条5項）。また、建物価格の2分の1以下に相当する部分の滅失（小規模滅失）でも、復旧ではなく建替をする旨の決議（法62条1項）が先になされた場合にも、各区分所有者による復旧は認められない（法61条1項ただし書）。

また法18条1項の保存行為自体も、各区分所有者が単独でなし得るのは、

18) 同じく瑕疵修補請求や瑕疵修補のための損害賠償請求は管理行為に当たると解する見解として、新田・前掲注(5) 23頁、平野・前掲注(5) 20頁。松本・前掲注(8) 427頁も同旨と思われる。

19) 佐久間毅『民法の基礎1 総則・第5版』（有斐閣、2020年）241頁。

緊急を要するか、比較的軽微な維持行為であって、具体的には、月々の管理費で賄える範囲内のものにとどまり、修繕積立金を取り崩す必要がある修繕や分担金を要する修繕は狭義の管理事項にあたると解されている²⁰⁾。

マンションの共用部分の瑕疵があった場合に、それが軽微なものではない場合には、その瑕疵原因を調査して、それが契約内容不適合にあたる場合は、分譲業者に契約内容不適合責任を追及し、(いかなる)修補を請求するか、修補を請求しないで修補費用を損害として賠償請求するか、その額はどうか算定するか、受領した賠償金をどのように使うかなどは、各区分所有者が単独で自由に決められるべき問題ではなく、まさに共用物の管理に関する事項と解すべきである。

このようにマンションの共用部分の瑕疵についての瑕疵修補賠償請求権や価値減価賠償請求権が各区分所有者に帰属するにもかかわらず、その権利の行使が一元的処理の必要性から団体的制約に服するのは、区分所有権に本質的に内在する制約であって、不当な制約ではない。

そもそも区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない（法6条1項）。マンションの共用部分の瑕疵に対して、集会の決議を待たずに、各区分所有者が勝手にばらばらに瑕疵修補賠償金を請求して、その賠償金を自由に費消してしまい、その結果、修補の原資が足りなくなり適切な修補が実現できないことになるならば、それはまさに同条1項にいう「建物の保存に有害な行為」ではないか。

共用部分の瑕疵について分譲業者に契約内容不適合責任を追及して瑕疵修補を請求するか否か、どのような修補を請求するか、修補を請求しないで修補費用相当額を損害として賠償請求するか、その場合、損害額をいくらと算定するか、修補をしないで共用部分の価値の減価を賠償として請求するか、その場合の損害額をいくらと算定するかという、いかなる契約内

20) 高柳輝雄『改正区分所有法の解説』（ぎょうせい、1983年）56-57頁、稻本洋之助・鎌野邦樹『コンメンタール マンション区分所有法・第3版』（日本評論社、2015年）115頁。

容不適合責任を原始的分譲業者に追及するかは、区分所有者全体の共同の利益に関わる管理行為なのであるから、そのような共同利益を無視して、各区分所有者が自分の利益だけ追及できて良いわけがない²¹⁾。

(2) 区分所有権の譲渡に伴う瑕疵修補請求権及び瑕疵修補のための
損害賠償請求権の移転

また、瑕疵修補賠償金は瑕疵の修補のための賠償金なのであるから、利害関係があるのは、現在の区分所有者である。区分所有権を譲渡した旧区分所有者は既に自分の所有物ではない共用部分の修補に利害関係を持たない。修補費用相当額の損害を被るのは旧区分所有者ではなく、譲受人たる現在の区分所有者である。そこで、区分所有権の譲渡に伴い、原始的売主たる分譲業者に対する契約内容不適合責任追及権は、区分所有権に従たる権利として譲受人に移転する（法87条2項の類推適用）と解すべきである²²⁾。

この点で今回の区分所有法改正を審議した法制審議会区分所有法制部会の部会長の佐久間毅は、瑕疵修補賠償金との関係で当然承継説を採用すべきという意見に対する反論として、管理者が代理して取得した「その損害賠償金というのは修補費用に充てられるものではなくて、旧区分所有者の権利ですから、旧区分所有者に払わないといけない」と強調している²³⁾。しかし、この見解は瑕疵修補賠償金について議論しているときに、その賠償金は「修補費用に充てられるものではなく」と、あたかも価値減価賠償金が論点となっているかのように反論している。部会長は問題の本質（瑕疵修補のための賠償金を修補に利害関係を持たない旧区分所有者に取得させる意味がない）を全く誤解しているのか、それとも修補はどうでも良い旧区分所有

21) 花房博文は、各区分所有者に個別に帰属する請求権であっても、共用部分の一元的管理のために、「一種の共益的な要請によって」個別の権利行使が制約されることを指摘する（花房博文「マンション共用部分をめぐる紛争当事者」現代消費者法47号（2020年）66頁。私見は、その条文上の根拠を法6条1項に求める。

22) 平野・前掲注（5）27頁。

23) 前掲注（15）・第16回議事録 pdf 版20頁。

者に本来修補のために使われるべき賠償金を渡すことこそが政策的に正しいと考えているのであろうか。例えば、自分が居住するためではなく、投資対象としてマンションを購入したような場合には、修補に関心が薄いであろうから、共用部分に瑕疵があつて資産価値が低下したマンションは売却して賠償金をもらえればそれで良いと考えるかもしれない。かくして共用部分に瑕疵のあるマンションに居住し続ける区分所有者にとって切実な修補費用の確保の実現よりも、そのような修補に関心のない投資家保護の政策として、当然承継説否定論を強固に主張しているのだろうか。部会長に是非、その心の内を伺いたいものである。

ところで一般に従たる権利が主たる権利の効用を助ける関係にある場合には、主物と従物の関係同様に、主たる権利の処分は従たる権利の処分を伴うものと解されている²⁴⁾。区分所有権は、原則として、専有部分と共用部分を分離して処分することはできず、共有者の持分は専有部分の処分に従う（法15条）。区分所有者が専有部分を譲渡すると、それに伴い共有持分も譲渡したことになるが、共用部分について分譲業者に対する契約内容不適合責任を追及する権利は、その権利があることによって共用部分の価値を維持できる権利として、共有持分の従たる権利と解し、譲受人に移転すると解した方が合理的である。

そうでないと、区分所有権の売主たる譲渡人は、瑕疵のある共用部分を買受けた譲受人から契約内容不適合責任を追及され、譲渡人が瑕疵修補や瑕疵修補の賠償義務を負担することになりかねない。分譲業者に対する契約内容不適合責任を追及する権利が譲受人に当然承継されるならば、譲受人は譲渡人ではなく、分譲業者に責任を追及することになる。

このような当然承継説に対しては、共用部分に瑕疵があるマンションから離脱しようとする時に、目的物の代金は下がってしまうだろうから、分譲業者に対する賠償請求を譲渡人ができないとなると、損失を回復できな

24) 山野目章夫編『新注釈民法（1）』（有斐閣、2018年）811-812頁〔小野秀誠〕。

くなり不当であるという議論がある²⁵⁾。しかし瑕疵を前提に売却する場合に、分譲業者に対する瑕疵修補請求権や瑕疵修補のための損害賠償請求権も譲受人に移転するとした方が、それが移転しない場合と比較したら、代金額の低下は避けられるであろう²⁶⁾。

2 価値減価賠償金

これに対して、価値減価賠償金は、共用部分の瑕疵が軽微で修補しなくても良い、あるいは、修補が不能のため区分所有建物の価値の減少分を損害として賠償請求する場合の賠償金である。この場合は、共用部分の修補のための賠償金ではないのであるから、各区分所有者が共有持分に応じて損害賠償請求権を個別に行使することも原則として許容されることになる。

ただし、このような価値減価分の賠償請求は各区分所有者が各自の判断で最初から自由に請求できると解すべきではない。なぜなら、共用部分の瑕疵の修補が可能である場合には、修補請求や修補に代わる損害賠償請求ないし、修補費用相当額の損害賠償請求をすることも考えられるからである。また前述したように共用部分の瑕疵を修補しないことによる建物の共用部分の価値の減価の全体額が判明しなければ、各区分所有者に分割帰属する賠償金の具体的金額も算定できないはずである。

従って、前述したように共用部分の瑕疵が発覚した場合にそれに対する対応をどうするかは、共用部分の管理に関する事項として集会の決議で決すべきである（法18条1項本文）。

そして、集会の決議によって共用部分の瑕疵については修補を迫及しな

25) 前述Ⅲ 4 参照。

26) 森友隆成は、瑕疵が発覚後に補修費用分を控除して売買価格を設定したとしても、瑕疵補修賠償請求権を承継した譲受人が賠償金を取得した場合に精算する特約を設けることも可能であるし、瑕疵発覚後に相場より安い代金で譲渡する場合も、瑕疵修補賠償金は譲受人に移転することを前提に、その行使の不確実性などのリスクを考えて安価で売り抜けているに過ぎないのではないかと指摘する（森友隆成「マンション共用部分の欠陥の100%補修のために」消費者法ニュース141号（2024年）78頁）。

いで価値減価分の損害賠償請求をすることが決まったならば、その時点の各区分所有者に交換価値減価分の損害賠償請求権が初めて現実に分割帰属し、区分所有者が共用部分に瑕疵があることを理由に共用部分の持分に応じた賠償金を取得できることになる。

複数の金銭債権者がいる場合も、初めからその権利の割合に応じて債権が現実に分割帰属するのではない場合があることは、例えば、相続財産たる預貯金債権の例のように既に認められている。現在ではこのことは明文で規定されている（909条の2）。しかし、このような規定ができる前の判例は、預貯金債権も金銭債権だからという理由で、当初は相続開始と同時に法定相続分に応じて各共同相続人に分割帰属すると解していた（最判平成16・4・20家月56巻10号48頁）。その後、そのような当然分割帰属説では具体的相続分を有しない相続人が利益を得るとか、預貯金債権は遺産分割の対象としておいた方が、柔軟な分割策が実現できるなどの学説からの強い批判もあり、最高裁は大法廷平成28・12・19決定民集70巻8号2121頁で判例変更をし、預貯金債権は、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されることはなく、遺産分割の対象となるとした²⁷⁾。

区分所有権の譲渡後に共用部分の瑕疵が発覚した場合は、譲渡人は共用部分に瑕疵がないものとして評価した金額で区分所有権を譲渡しているのであるから、旧区分所有者に価値減価による損害は生じていない。共用部分の瑕疵による交換価値の減価により損害を被っているのは、現在の区分所有者、すなわち譲受人である。この場合も、区分所有権の譲渡に伴い原始的分譲業者に対する瑕疵減価賠償請求権も譲受人に承継されたと解せば、譲受人が分譲業者に対する交換価値減価分の損害を賠償請求できることになる。

逆にこの場合、譲受人には分譲業者に対する契約内容不適合責任の追及権はないと解すと、分譲業者は最初の区分所有者には損害が生じていない

27) この点の詳細は、潮見佳男編『新注釈民法（19）・第2版』（有斐閣、2023年）498頁以下〔藤巻梓〕参照。

という理由で賠償義務を負わず、譲受人に対しては、直接の契約関係がないという理由で賠償義務を負わないことになり、不当な結果となる。

3 小 括

このように当然承継の否定は、否定説が問題とする観念的な不当性（損害賠償請求権は金銭債権だから、共用持分に依じて分割帰属し、その権利行使は自由なはずなのにその自由が制約される）とは比べ物にならない大きな現実の不当性（共用部分の修補が必要なのに、自由な権利行使により修補費用が不足してしまう）を放置することになる。そのような法解釈をすることが正義・公平にかなうのであろうか。

もちろん、譲受人は共用部分の瑕疵を作出した建築施工者等に不法行為責任を追及することも考えられる²⁸⁾。しかし、不法行為責任については、原告が被告の故意または過失を立証しなければならないという負担が生じる。また共用部分の瑕疵が発覚した後に区分所有権を譲渡した場合、瑕疵に対する不法行為責任を追及できるのは、旧区分所有者なのか、現区分所有者なのかという問題が生じる²⁹⁾。

そもそもマンションの原資的分譲業者は共用部分に瑕疵がないことを保証して目的物を引き渡していると解すべきである³⁰⁾。しかもマンションが

28) この点で参考となるのが、別府マンション事件・最判平成19・7・6民集61巻5号1769頁、同事件の第二次上告審・最判平成23・7・21判時2129号36頁である。賃貸事業を営むために新築の9階建てのマンションを一棟丸ごと購入したところ、多数の瑕疵があることが発覚し、建築施工者等に不法行為責任を追及した事案で、最高裁は建築施工者等は契約関係にない者との関係でも建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がないように施工する注意義務（安全性配慮義務）を負うとした。これらの判決の意義と課題については、松本克美「マンションの欠陥と不法行為責任——『安全性瑕疵』概念の再検討」前掲注（3）鎌野古稀・141頁以下を参照されたい。

29) この点の詳細については後掲注（34）参照。

30) 2020年4月1日施行の改正民法により、従来の瑕疵担保責任から契約内容不適合責任に変わったにも関わらず、改正民法は「担保責任」という言葉を条文中に残している（565条、566条、568条、569条、572条）。そして、引き渡された目的物の品質が契約内容に適合しない場合の売主の追完責任を規定した562条1項の責任も「担保責任」と規定している（572

転売されることは通常よくあることで分譲業者にとっても予見可能なことである。従ってマンションの共用部分の品質の保証は直接の買主だけでなく、その後の購入者に対しても及ぶと解しても、担保責任（契約内容不適合責任）を負う期間³¹⁾の起算点を最初の区分所有者への引き渡し時と固定すれば、分譲業者に特に不利益は生じないはずである。

なお瑕疵が発覚した後に区分所有権を譲渡した場合、区分所有者には既に分譲業者に対する損害賠償請求権が成立しているはずであるから、当然承継説のように、その権利が当然に譲受人に移転すると解するためにはそれを正当化する理由が必要だとする見解がある³²⁾。しかし、瑕疵修補賠償請求権は、修補のための賠償金であり、区分所有者でなくなった譲渡人は共用部分の修補に利害関係を持たないのだから、そもそも瑕疵修補費用相当額の損害は生じない。むしろ瑕疵修補費用に相当する損害を被っているのは、共用部分の瑕疵の修補が必要なマンションの現在の所有者たる譲受人なのだから、当然承継説によって譲受人に瑕疵修補賠償請求権を承継させる方が合理的である。

瑕疵が発覚した後に区分所有権を譲渡した場合の価値減価賠償請求権については、それを譲受人に移転させることによって、譲受人は瑕疵を前提に目的物を購入したことになる。従って目的物に瑕疵があっても、それは契約内容に不適合とは評価できなくなるから譲渡人は譲受人からの契約内容不適合責任の追及を免れるという利益がある。このように分譲業者に対する契約内容不適合責任追及権を譲受人に承継されるならば、譲渡人は契

条)。このことは売主が目的物の品質を「担保」、すなわち保証していることに基づく責任と解すことができよう（松本・前掲注（2）35頁）。

31) 新築マンションの場合は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）95条により引き渡しの時から10年間、契約内容不適合責任を負うべきことが強行規定として定められている。

32) 鎌野邦樹「マンションの共用部分等の管理と管理者の訴訟追行権のあり方」消費者法ニュース131号（2022年）114頁。

約内容不適合責任を負わなくて済むのであるから³³⁾、この場合も当然承継説の方が合理的な処理ができる。

私見は、こうした説明で当然承継説を正当化できると考える。

なお以上の立論は、マンションの共用部分の瑕疵の契約内容不適合責任追及権の当然承継に関する解釈論であって、共用部分の瑕疵が問題とならない場合、すなわち、一戸建て住宅であれ、共同住宅であれ、建物全体を購入して、共用部分が存在しない場合について論じるものではない³⁴⁾。なぜなら後者の場合は、瑕疵修補のために瑕疵修補請求権を行使するか、瑕疵費用相当額の賠償金を請求するか、瑕疵があることによる減価分を損害として賠償請求するかは、単独所有者たる買主が自己責任で決めれば良いだけである。これに対して、区分所有権の場合には区分所有権が譲渡された場合、当然承継説に立たずに、原始的分譲業者に対する契約内容不適合

33) なお瑕疵が発覚したのにそれを告げないで売却した場合は、担保責任を負わない特約は無効となる（民法572条）。

34) 前掲注（28）の別府マンション事件では、訴訟継続中に、多数の瑕疵による賃借人離れが理由で原告のマンション経営が破綻をきたし、マンション購入資金のための融資金の担保として設定されていた同マンションの抵当権が実行され、途中で、原告は同マンションの所有権を失った。そのことにより、修補費用相当額の損害は生じていないという被告からの主張に対して、第二次上告審判決（前掲注（28）掲載の最判平成23年）は、「上記所有者が、当該建物を第三者に売却するなどして、その所有権を失った場合であっても、その際、修補費用相当額の補填を受けたなど特段の事情がない限り、一旦取得した損害賠償請求権を当然に失うものではない。」とした。しかし、この判決の射程距離は、同事案のように建物を単独所有している買主が、瑕疵修補費用相当額の損害賠償請求訴訟を提訴した後に所有権を失ったような場合には妥当な解釈であろう。なぜなら、そう解さないと現に瑕疵修補費用相当額の損害を被った買主は損害を填補されず、売主は損害賠償をする前に買主が所有権を失えば免責されることになり不当である。ところが本文で述べたように、一つの建物に多くの区分所有者が損害賠償請求権を有するような事案はそれと単純に同一視することはできず、区分所有者の共同利益という固有な問題が生じるので、この最高裁判決の上記下線部分の射程距離は及ばないと解すべきである。なお、所有権を失った旧所有者は「特段の事情がない限り」損害賠償請求権を当然に失わないという最判平成23年の判示の「特段の事情」の中で、分譲マンションの共用部分の瑕疵に対する不法行為に基づく損害賠償の場合を考慮すべきではないかということを示唆する見解として、藤巻・前掲注（8）38頁。

責任追及権は旧区分所有者が有し、権利行使は個別に可能で、取得した賠償金はどのように使おうが自由というのでは、再三にわたり本稿で指摘してきたように共用部分の瑕疵をめぐる区分所有者全体の共同の利益が実現できないのである。

当然承継否定説は、建物を購入して単独所有している場合には当てはまっても、以上のような特殊性を有する区分所有権に付随する共用部分の瑕疵の問題には全般的な議論ではなかろうか。

V 改正法26条2項の問題点の回避策とその評価

1 規約による旧区分所有者の権利行使の団体的制約

前述したように、改正法26条2項は区分所有権を譲渡した旧区分所有者が別段の意思表示をした場合は、管理者は旧区分所有者を代理して損害賠償請求権を行使できないという問題が生じる。そこで、この問題を回避するために、マンションの約款で、「共用部分の瑕疵に対する損害賠償請求権は管理者のみが行使できる」と定めておけば、その約款が適用された以降に区分所有権を譲渡した旧区分所有者もこの約款に拘束されるので、管理者は旧区分所有者の損害賠償請求権を代理して行使でき、旧区分所有者が個別に権利行使をしようとしてもそれはできないことになるという解決策が提案されている³⁵⁾。

そして国土交通省が2004年に公表しているマンション標準約款では、「共用部分等について生じた損害賠償金については、理事会決議により理事長が損害賠償請求できる」旨が定められている（67条3項2号）ので、この標

35) 佐藤元「改正マンション法制の課題と展望」マンション学81号（2025年）13頁、日弁連司法制度調査会編・前掲注（1）116頁以下、児玉隆晴・大桐代真子『新マンション法のポイント解説』（信山社、2025年）68頁。区分所有法制部会の幹事であった望月千広（法務省民事局民参事官）も、区分所有権の譲渡の時点で賠償金を修補のために使うことが規約で定められていれば、旧区分所有者もその規約上の義務に拘束されると説明している（前掲注（1）ジュリスト特集の座談会24頁）。

準約款を当該マンションの管理規定として採用していれば、管理者のみが損害賠償請求権を行使できると解されるというわけである³⁶⁾。

更に、現在、国土交通省が「令和 7 年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会」を設置し、マンション標準約款の改訂を検討している³⁷⁾。改訂の方向性としては、損害賠償金等の使途を制限する規定を創設、区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第 26 条第 2 項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設、理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権の代理行使をできる旨を明示する規定を創設することが検討されている³⁸⁾。

2 損害を受けていない旧区分所有者からの賠償金の分配請求の 権利濫用による制約

共用部分の瑕疵が発覚した後、それによる減価をせずに区分所有権を譲渡したような場合には、旧区分所有者からの管理者への賠償金の分配請求は、損害がないのに分配金を請求しようとするものなので、権利濫用として排斥すべきという議論もされている³⁹⁾。

3 回避策への評価

私見は、1、2 のような回避策を否定するものではない。しかし 1 については、そのような規約ができる前に区分所有権が譲渡された場合の解決策にならないという限界がある。そこで、私見のように解釈論として個別

36) 佐藤・前掲注 (35) 13頁、日弁連司法制度調査会編・前掲注 (1) 118頁、児玉・大桐・前掲注 (35) 69頁。

37) この検討会とそこでの議論については、国交省の次の HP (<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/r7kiyakukentou.html>) を参照されたい。

38) 国土交通省 住宅局 参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 付のパワポレジュメ「令和 7 年マンション標準管理規約の見直し (各論)」1 頁 (<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001904607.pdf>)。

39) 佐藤・前掲注 (35) 13頁、日弁連司法制度調査会編・前掲注 (1) 118頁、児玉・大桐・前掲注 (35) 70頁。

の権利行使の団体的制約（瑕疵修補請求、瑕疵修補賠償請求については集会の決議により団体的に行使、瑕疵減価賠償請求も集会の決議を経たあとでなければ個別に権利行使できない）を論じる意味がある。

また2については、旧区分所有者に損害が生じていないのならば、そもそも損害賠償請求権の成立要件が充足されていないのだから、請求権の存在自体を否定すべきである。損害賠償請求権が形式的にも成立したことを認めた上で権利の濫用という一般条項を用いて権利行使を否定するのは迂遠な方法ではなかろうか。

VI おわりに

以上の私見を改正区分所有法26条2項との関係で、今一度、整理するならば、そこで規定されている「共用部分等について生じた損害賠償金」のうち、瑕疵修補のための損害賠償金（瑕疵修補賠償金）は、各区分所有者の個別の権利行使と取得した賠償金の処分を認めると、瑕疵修補という目的が達成できなくなるので、管理者が区分所有者を代表して権利を行使し（改正26条2項）、取得した賠償金は各区分所有者に分配するのではなく、修補のために使うことにしなければならない。

その前提として、マンションの共用部分についての分譲業者に対する瑕疵修補請求、瑕疵修補のための損害賠償請求、それらの具体的内容は、各区分所有者が自由になしうる保存行為の範疇を超えた狭義の管理事項（法18条1項本文）として、集会により決すべきである。

瑕疵が発覚する前ないし瑕疵が発覚し修補ないし修補のための損害賠償請求権を原始的分譲業者に請求することを集会で決めた以降に、区分所有権を譲渡した場合には、前述したように、原始的分譲業者に対する瑕疵修補請求権、瑕疵修補のための損害賠償請求権は区分所有権の従たる権利として譲受人に移転すると解すべきである（民法87条2項の類推適用）。なぜなら区分所有権を譲渡した旧区分所有者は共用部分の瑕疵の修補について利

害関係を持たず、利害関係を有するのは区分所有権を譲り受けた現区分所有者だからである。従って、瑕疵修補賠償金については、旧区分所有者に権利が帰属しないので、旧区分所有者が別段の意思表示をしたら旧区分所有者の請求権を管理者が代理することもできないという改正26条2項の規定は無関係ということになる。

集会において共用部分の瑕疵については修補を請求しないで、交換価値減価分に対する損害賠償請求権を行使することを決めた場合には、それ以降は、各区分所有者に価値減価分の損害賠償請求権が共有持分に応じて、具体的現実的に帰属することになる。この場合も、管理者は便宜上の一元的処理のために、26条2項により「共有部分等について生じた損害賠償金」として区分所有者及び、価値減価分の損害賠償請求権が帰属した後、区分所有権を譲渡した旧区分所有者を代理することができる。ただし、旧区分所有者が別段の意思表示をした場合は、代理ができない。

以上の私見は、立法論ではなく、解釈論としての見解である。これまでの瑕疵修補賠償金の損害賠償請求権行使の一元的処理のための団体的制約を論じる論者は、区分所有法の改正に向けてあるべき立法改革を論じるという観点から、立法論として展開されてきた。区分所有法の改正が間近に迫っている時点では、もちろんそのような立法論は重要な意義を有する。

しかし、2025年に成立した改正区分所有法では、瑕疵修補賠償金の各区分所有者の自由な権利行使を制限し、団体的制約に服することや、区分所有権の譲渡に伴い、瑕疵修補のための損害賠償請求権も当然移転することを明文で規定すべきという意見は実現しなかった。

そこで、本稿は、立法論としてではなく、むしろ解釈論としてこれらの目的を実現することを目指すものである。今回の改正区分所有法は附帯決議で改正法施行後5年を目処として、「マンション等の共用部分の補修等に係る紛争の予防及び解決のための方策について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする」と定めている。将来の法改正で私見の解釈論的提言が立法化されたならば、そ

れは創設的な改正ではなく、確認的な改正と位置付けられることになる。

もとより立法時の議論で採用されなかった見解を、改正法の解釈として論じることの意味があるのかと疑問が生じるかもしれない。しかし、逆に言えば、瑕疵修補賠償請求権の行使の一元的処理のための団体的制約がそれ自体、具体的に明文で禁じられているわけでもなければ、「瑕疵修補賠償金」の各区分所有者の自由な行使が、それとして具体的に明文で認められ、それを妨げることが具体的に明文で禁止されているわけでもない。区分所有権の譲渡に伴い、分譲業者に対する瑕疵修補賠償請求権が当然承継することも明文で具体的に否定されているわけでもない。すなわち、瑕疵についての損害賠償請求権は各区分所有者が個別的に自由に行使できるという考え方は、それとして明文で具体的に規定されているわけではなく、損害賠償請求権は金銭債権であるから各区分所有者に分割帰属するという民法427条、法19条の（観念的な）解釈によって支えられているだけなのである。

そのような「解釈」が合理的なものとして維持されるべきかどうかは、立法論とは別に、まさに「解釈論」の次元でも問われるべき問題であろう。いくら立法過程での議論、具体的には法制審議会の区分所有法制部会での立法当局者や委員・幹事、部会長の見解だからといって、それが合理的な解釈でないならば、それに拘束されるいわれはないはずである。違うだろうか。

* 引用した URL の閲覧日は2025年9月1日である。

