



質問

外壁タイルに浮きが生じるなどの施工不良が発覚し、売主に対して、契約不適合による損害賠償請求を検討している。区分所有法の改正により、管理者は、旧区分所有者を代理して、損害賠償請求をすることは可能か。



回答

区分所有法第26条（権限）第2項では「管理者は、その職務（第18条第6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47条において「保険金等」という。）の請求及び受領を含む。第4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47条において同じ。））。同項において同じ。）を代理する。」とあり、管理者は、旧区分所有者を代理して、損害賠償請求をすることは可能であるものの、区分所有者又は区分所有者であつた者による別段の意思表示をした区分所有者であつた者は除かれる。

そこで、標準管理規約第24条の2（保険金等の請求及び受領等）第1項において「理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び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「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であつた者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。」としたうえで、同条第4項で、旧区分所有者による「別段の意思表示」についても禁止し、これにより、各区分所有者は、区分所有者でなくなった後も「別段の意思表示」をしてはならないという義務を負うこととしている。

ただし、このような定めが管理規約に置かれる前に区分所有権を譲渡し、既に区分所有者ではなくなっていた旧区分所有者に対しては、当該規約の効力は及ばないことに留意する必要がある。（標準管理規約第24条の2（保険金等の請求及び受領等）関係コメント③）

■区分所有法第26条（権限）【抜粋】

第26条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2 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。
(以下、略)

■標準管理規約第24条の2(保険金等の請求及び受領等)【抜粋】

第24条の2 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び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「保険金等」という。)の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であつた者(以下「旧区分所有者」という。)を代理する。

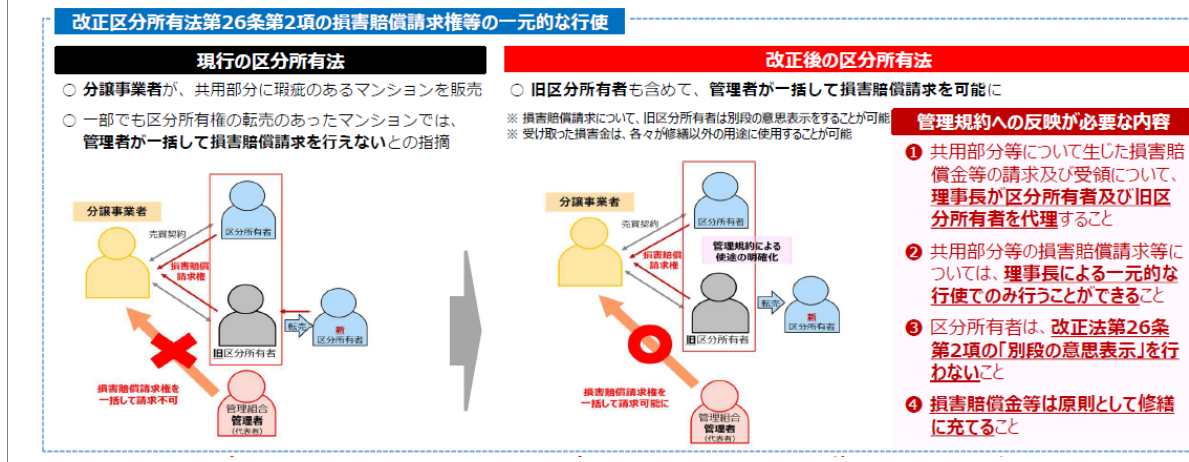
- 2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとることができる。
- 3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。
- 4 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。

(以下、略)

■標準管理規約第24条の2(保険金等の請求及び受領等)関係コメント③【抜粋】

③ 区分所有法第26条第2項では、旧区分所有者が「別段の意思表示」をした場合には、管理者は当該旧区分所有者を代理等することはできないこととされている。これは、保険金等の請求権を有する旧区分所有者を保護するものであるが、第3項において保険金等の請求権の理事長による行使の一元化を図り、各区分所有者及び旧区分所有者の個別行使を禁止していることを踏まえ、第4項において旧区分所有者による「別段の意思表示」についても禁止するものである。これにより、各区分所有者は、区分所有者でなくなった後も「別段の意思表示」をしてはならないという義務を負うこととなる。なお、このような定めが規約に置かれる前に区分所有権を譲渡し、既に区分所有者ではなくなっていた旧区分所有者に対しては、当該規約の効力は及ばない。」

出典：国土交通省



<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
- 個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。