

**区分所有法 26 条 4 項に基づく管理者の当事者適格**

- 【文献種別】 判決／仙台地方裁判所  
【裁判年月日】 令和 5 年 2 月 20 日  
【事件番号】 平成 30 年（ワ）第 1097 号  
【事件名】 損害賠償請求事件  
【裁判結果】 請求棄却  
【参照法令】 建物の区分所有等に関する法律 26 条 2 項・4 項  
【掲載誌】 判タ 1515 号 143 頁  
◆ LEX/DB 文献番号 25594923

弁護士 山本幸太郎

**事実の概要**

Xは、マンション（以下「本件マンション」という。）の管理組合（以下「本件管理組合」という。）の理事長であり、本件管理組合の規約には理事長を建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）に定める管理者とする旨の規定があることから本件マンションの管理者である。

Y<sub>1</sub>は分譲業者であり、訴外建設会社に本件マンションの工事を請け負わせた者である。Y<sub>2</sub>は、本件マンションの設計及び監理をした者である。Y<sub>3</sub>は、訴外建設会社から建築事業に属する事業の譲渡を受けた者である。訴外建設会社は、平成 9 年 9 月に本件マンションを完成させ、Y<sub>1</sub>に引き渡した。Y<sub>1</sub>は、平成 10 年 10 月 12 日までの間に、本件マンションの全戸の区分所有権を分譲し、引渡しを完了した。

平成 27 年ころ、本件管理組合が本件マンションの大規模修繕工事を実施しようとしたところ、8 か所の未使用のスリーブ孔があることなどが判明した。本件管理組合は、Y<sub>1</sub>に対して、本件マンションの調査・報告を依頼し、Y<sub>3</sub>が、調査を行ったところ、20 か所以上のスリーブ孔があるなどの不具合が発見された。Y<sub>1</sub>及びY<sub>3</sub>は、本件マンションの住民に対して、スリーブ孔の補強計画及び補償内容についての考え方を説明した。そのうえで、平成 29 年 7 月 11 日、Y<sub>3</sub>がスリーブ孔の補強工事を開始したが、同年 8 月 7 日までに、梁型に鉄板が貼られてスリーブ孔が隠されていること、梁型にひび割れがあること、コンクリートに異物が混入されていること及び鉄筋のかぶり厚さ不足があることなどが発見された。

本件管理組合は、平成 30 年 7 月 8 日、本件マンションの瑕疵について、Y<sub>1</sub>らに対し、損害賠償請求訴訟を提起すること及びXを全区分所有者のための訴訟追行者とする旨を決議した。この決議に基づき、Xは、同年 9 月 6 日、Y<sub>1</sub>らに対し、本件マンションに瑕疵があるとして不法行為に基づく損害賠償を請求する訴えを仙台地裁に提起した。これに対して、Y<sub>1</sub>らは、Xが区分所有法 26 条 4 項所定の要件を満たしておらず当事者適格がないとして却下を求めた。

**判決の要旨**

Xの当事者適格を肯定して、請求棄却。

「ア 管理者が、区分所有者に分割的に帰属する損害賠償請求権について、訴訟追行をし、その判決の効力が区分所有者全員に及ぶとするためには（民事訴訟法 115 条 1 項 2 号）、管理者は、上記損害賠償請求権につき、区分所有者全員から訴訟追行権限を授与されていることを要するものというべきであり、区分所有法 26 条 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』を意味するものと解される。

そして、本件各損害賠償請求権のような、共用部分に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があることを理由とする不法行為に基づく損害賠償請求権は、共用部分の共有持分権を有することに基づく請求権であり、区分所有者の共有持分に応じて分割的に帰属するものというべきところ、区分所有者が変動した場合、転得者たる区分所有者は、瑕疵の存在を知りながら、これを前提として区分所有権を買い受けたなどの特段の事情がな

い限り、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があることを理由とする不法行為に基づく損害賠償請求権を有するものと解される（最高裁平成17年（受）第702号同19年7月6日第二小法廷判決・民集61巻5号1769頁参照）。

イ 本件マンションの603号室について、本件訴訟の提起後に売買代金1648万円で売買されたことが認められるが、転得者たる区分所有者が瑕疵の存在を知りながら、これを前提として区分所有権を買い受けたことを認めるに足りる的確な証拠は見当たらない。また、本件訴訟の提起より前にも区分所有権の変動があったものの、これらの変動に際して、転得者たる区分所有者が、瑕疵があることを知りながら、これを前提として区分所有権を買い受けたと認めるに足りる証拠はない。

以上によれば、本件各損害賠償請求権は、本件マンションの区分所有者全員に、その共有持分に応じて分割的に帰属するものと認められる。

ウ したがって、管理者であるXは、本件各損害賠償請求権につき、『区分所有者のために』（区分所有法26条4項）訴訟追行するものということができる。

(3) また、Y<sub>1</sub>らは、Xの主張する、仮住まい費用及び移転費用といった専有部分に関する費用や、専有部分を含む建替費用に係る損害についての損害賠償請求権の行使は、『職務』（区分所有法26条4項）に当たらないから、Xは、本件訴訟の当事者適格を有しない旨主張する。

しかしながら、Xは、本件マンションの共用部分に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があることを理由とする不法行為に基づく損害として上記の損害を主張するものであると解されるところ、共用部分に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があることを理由とする不法行為に基づく損害賠償金は、『共用部分等について生じた損害賠償金の請求』（区分所有法26条2項後段）に当たるといふべきである。

したがって、本件訴訟は、管理者がその『職務（第2項後段に規定する事項を含む。）に関し』（区分所有法26条4項）、訴訟追行するものということができる。

(4) 以上によれば、Xは、本件訴訟につき当事者適格を有しているといえる。<sup>1)</sup>

## 判例の解説

### 一 はじめに

本判決は、区分所有建物に転得者がいる場合（転得者に対する区分所有建物の譲渡人を以下「旧区分所有者」という。）においても、共用部分等について生じた損害賠償金の請求（区分所有法26条2項後段）（以下「共用部分等に係る損害賠償請求」という。）について同条4項に基づき管理者に当事者適格が認められるかが争われた事案である。

転得者がいる場合でも、同項の「区分所有者のために」に該当するか否かが問題となる。同該当性について厳格に解し、区分所有者と訴訟物たる共用部分等に係る損害賠償請求権の帰属者が一致しない限り、管理者の訴訟追行権が認められないとすると同項の実効性を阻害することになりかねない。他方、転得者ではなく旧区分所有者に共用部分等に係る損害賠償請求権が残っている場合もあり、旧区分所有者の実体法上の請求権及び自らの訴訟追行権への配慮も必要となる。

### 二 区分所有法26条4項

区分所有法上、管理者は、共用部分等に係る損害賠償請求に関し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と定められ（26条4項）、一元的に共用部分等に係る損害賠償を請求することができ、任意的訴訟担当として訴訟追行権が付与されている。

平成14年の区分所有法の改正により規定されたところ、この趣旨について、立法担当者は、「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をしたとしてもその額が少額にとどまる場合が多いこと、受領した損害賠償金は共用部分等について生じた損害の賠償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ものと考えられる」と述べている<sup>2)</sup>。

### 三 関連裁判例

東京地判平28・7・29<sup>3)</sup>は本判決と同様に、管理者が、マンションの分譲事業者等に対して、区分所有法26条4項に基づき共用部分等に係る損害賠償を求めた事案である。同判決では、「管

理者が規約又は集会の決議により原告又は被告となった場合のその訴訟追行による判決の効力は、勝訴、敗訴を問わず区分所有者全員に及ぶところ（民事訴訟法 115 条 1 項 2 号参照）、これは、共用部分等について生じた損害賠償請求権等の実体的権利を有する区分所有者全員から管理者に対し、規約又は集会の決議により訴訟追行権限を授与されていることがその前提とされているものと解される。「区分所有法 26 条 4 項の『区分所有者のために』とは『区分所有者全員ののために』と解釈すべきであり、本件のように各区分所有者に個別に発生し帰属する請求権に係る訴えについては、区分所有者全員に当該請求権がそれぞれ帰属し、管理者が区分所有者全員を代理できる場合に限り、規約又は集会の決議により、管理者が区分所有者全員（規約の設定又は集会の決議における反対者を含む。）の利益のために訴訟追行することを認めたものと解する」と判示した。そして、「当初の各区分所有者から転得者たる各区分所有者に上記区分所有権が転売された際、両者の間で当初の各区分所有者の被告らに対する請求権を譲渡する旨の合意はされていない。」などと認定したうえで、「本件口頭弁論終結時において、本件各請求権は本件マンションの区分所有者全員に帰属してはならず、管理者は、本件マンションの区分所有者全員が本件各請求権を有することを前提とする区分所有法 26 条 4 項の授權決議を得ていない。したがって、本件管理組合の管理者たる原告が区分所有者全員を代理することはできないから、原告は、本件各請求権に係る本件訴えの原告適格を欠くといわざるを得ない。」と管理者の当事者適格を否定し、訴えをすべて却下した。

同判決に対しては、「最終的に 2 名分については請求権が帰属していないことが明らかとなったとしても、それはあくまで本案の審理の結果であり、その 2 名分の請求権については損害の算定の際に控除され、口頭弁論終結時点において、その 2 名の区分所有者については、請求権が存在していなかったということが既判力をもって確定され、その判決効が民訴法 115 条 1 項 2 号によって拡張されるということに過ぎなかったはずである。そうすると、区分所有者の一部が訴訟物である請求権を有していなかったことを理由に訴えを却下した東京地判平成 28 年は、区分所有法・民事訴訟法の解釈を誤っていたと言わざるを得な

い<sup>4)</sup>との批判がある（以下「渡邊説」という。）。

#### 四 検討

##### 1 本判決と東京地判平成 28 年の異同

本判決は、マンションの一部住戸について転得者が存在する事案である。本判決も、東京地判平成 28 年と同様に、「区分所有法 26 条 4 項の『区分所有者のために』とは『区分所有者全員ののために』を意味するものと解される。」と判示した。しかしながら、本判決では、旧区分所有者からの損害賠償請求権の譲渡に関して管理者側が証明をすることを前提とした同東京地判とは異なり、「転得者たる区分所有者が、瑕疵があることを知りながら、これを前提として区分所有権を買い受けたと認めるに足りる証拠はない」として旧区分所有者から転得者に対して損害賠償請求権の譲渡がなされていないことの証明をいわば相手方に課することを前提として当事者適格を肯定した。つまり、同東京地判と本判決は、原告たる管理者の訴訟追行権を判断するに際して、現在の区分所有者に訴訟物たる請求権が帰属するか否かについての立証責任の分配を異にしている。同東京地判は原告側、本判決は被告側に、管理者の訴訟追行権を基礎づける請求権の帰属の立証責任を分配している。

##### 2 本判決の評価

本判決によると、転得者がいる場合においても、東京地判平成 28 年よりも、共用部分等に係る損害賠償請求についての管理者の当事者適格が認められやすい結果となり、区分所有法 26 条 4 項により定められた管理者による訴訟追行の実効性が確保されやすい方向を示したという意味で一定の評価ができる。

しかしながら、本判決も、東京地判平成 28 年と同様に、同項に基づく管理者は「区分所有者全員ののために」訴訟を追行するのであって、その訴訟追行権が肯定されるためには、訴訟物たる共用部分等に係る損害賠償請求権が被担当者たる区分所有者全員に帰属していることを必要とし、それが区分所有者の 1 人についてでも否定されるならば、本判決を前提としたとしても管理者の提起した訴えはすべて却下されることとなり、渡邊説の批判が当てはまることとなる。渡邊説は、「被担当者に実体法上請求権が帰属しているかどうかは本案の問題に過ぎないのであって、区分所有法 26 条 4 項の管理者への授權の際には、区分所有

法上は、実体法上の請求権が帰属しているかどうかにかかわらず、全区分所有者に被担当者となる資格はあるのであり、区分所有法 26 条 4 項に定める規約の拘束力又は集会の決議の効力を受けることによって、自らが権利主体であるかどうか、そして、権利主体であったとしても権利者に授権することに同意するかどうかにかかわらず、全区分所有者は、管理者の被担当者になるのである<sup>5)</sup>と述べ、管理者の訴訟追行権と、被担当者たる現在の区分所有者への請求権の帰属を別問題と考える。管理者の当事者適格は、管理者の主張で足り、現に区分所有者に請求権が帰属するか否かは、もっぱら本案の問題として理解する<sup>6)</sup>。

本評釈は、渡邊説を支持する。管理者による訴訟追行において、本案審理も並行して行われるにもかかわらず、一部に転得者がいるのみで、最終的に訴えの全体が却下されるのであれば、訴訟経済に反する結果となる。

これを避けるためには、審理の結果、転得者ではなく旧区分所有者に請求権が帰属していると判断される場合であっても、訴訟物たる請求権の全体に関する管理者の当事者適格は維持され、訴訟物たる請求権が可分債権であると解される限りにおいて、その部分についてのみ棄却するという判決をするべきである。この場合でも、転得者については請求権が存在していなかったという既判力は認められるものの、旧区分所有者の請求権は訴訟物に含まれておらず、かつ当該請求権については管理者に対する授権もないので、旧区分所有者には当該判決の既判力は及ばず、旧区分所有者は、転得者に承継されなかった共用部分等に係る損害賠償請求権について別訴を提起することは妨げられないと考える。

### 3 区分所有法の改正作業

法制審議会区分所有法部会において、区分所有法 26 条 4 項に関する規定の改正が検討されている。

同審議会において、「①管理者は、区分所有法第 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「保険金等」という。）の請求及び受領について、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った者（以下「旧区分所有者」という。）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、保険金等の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、管理者に対して書面又は電磁的方法により別段の意思表示をした旧区分所有者には適用しない。」との区分所有法制の見直しに関する要綱案が示されている<sup>7)</sup>。

これは、旧区分所有者が共用部分等に係る請求権を有していたとしても、旧区分所有者の別段の意思表示がない限り旧区分所有者との関係においても、区分所有法 26 条 4 項に基づく管理者の訴訟追行は認められ、また、別段の意思表示があったとしても当該旧区分所有者の請求権との関係についてのみ管理者の訴訟追行は認められなくなるだけであり、その他の区分所有者との関係においては同項に基づく管理者の訴訟追行は認められることを意味する。つまり、管理者の訴訟追行権は、区分所有者「全員」からの授権を要件としない。上記要綱案の趣旨にて改正が行われることにより、旧区分所有者から転得者に共用部分等に係る損害賠償請求権が譲渡されていなかったとしても、管理者による訴訟追行は認められることとなり、区分所有法 26 条 4 項の実効性がより担保されるものとなる。

この要綱案によれば、本判決の管理者の訴訟追行権に関する判断は見直しを迫られる。

#### ●—注

- 1) 本稿は、訴訟追行権に関する判示のみを評釈し、損害賠償請求に関する判断は省略した。
- 2) 吉田徹＝和田澄男＝一場康宏＝佐伯千種「建物の区分所有等に関する法律の一部改正法の概要（上）」金法 1664 号（2003 年）70 頁。
- 3) LLI/DB 判例秘書登載 [判例番号] L07133997。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」横法 31 卷 2 号（2022 年）79 頁、86 頁が本判決を詳細に検討し、批判する。
- 4) 渡邊・前掲注 3) 101 頁。
- 5) 渡邊・前掲注 3) 100 頁。
- 6) 最判平 23・2・15 判タ 1345 号 129 頁。この問題については、徳田和幸「給付訴訟における当事者適格の機能について」『企業紛争と民事手続法論』（商事法務、2005 年）116 頁参照。
- 7) 法務省法制審議会区分所有法制部会（[https://www.moj.go.jp/shingi1/housei02\\_003007\\_00004](https://www.moj.go.jp/shingi1/housei02_003007_00004)（2024 年 11 月 15 日閲覧））。