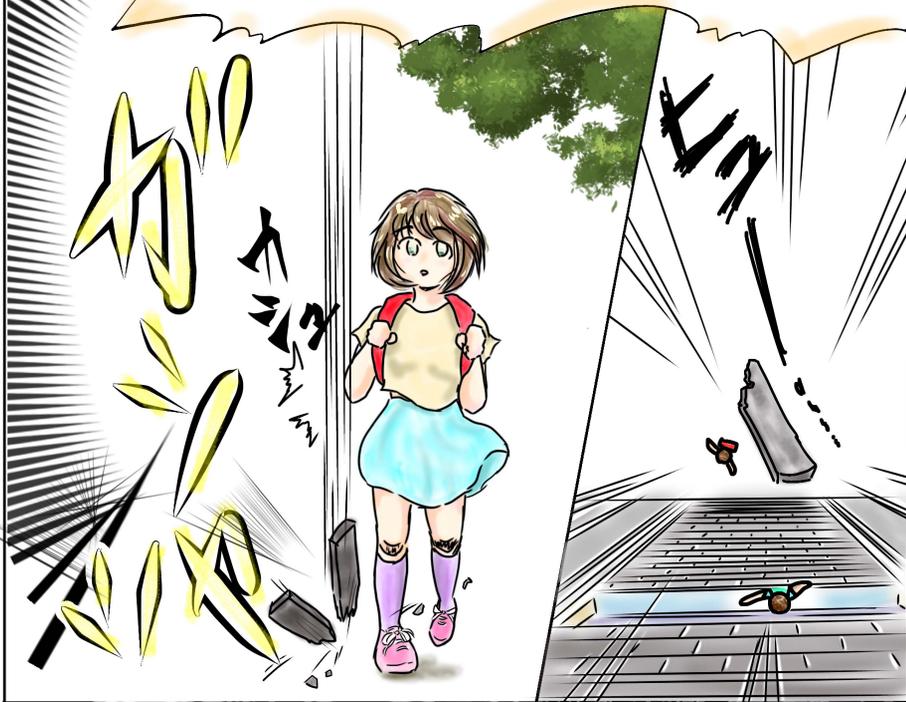


光の

# えっ、理事長(管理者)は訴訟を起こせない!?

ある日、所有しているマンションの外壁タイルが落下



マンション共用部分に  
瑕疵があったのだ



住民(区分所有者)に代  
って理事長(=管理者)  
が損害賠償請求訴訟を  
起こそうとする



しかし

東京地裁



過去の判例

理事長は  
そもそも原告と  
して訴える事も  
できませんよ

えー！

最初にマンションを買った人が、そのマンションを次の人に売却し、完全に手放した後でも、現在の区分所有者ではなく今はどこに行ってしまったか分からない元の区分所有者に損害賠償請求権があり続けるのだという

元の売主が住民票登録してないから、どこに行っちゃったか分からない

私たちがここまで調べなあかんものなの!?

外国人で海外に帰ったらしい。探すの不可能...

やっと捜し当てた元の区分所有者に損害賠償請求権の譲渡(債権譲渡)をお願いするも:



結局、元の区分所有者が債権譲渡を拒否

損害賠償請求の訴訟は門前払いになった

# えっ、現区分所有者ではなく、元の区分所有者がお金をもらえる?!おかしくない!?

### 法改正の答申案発表!!



管理者は元区分所有者を代理して訴訟できる!!



わかった! わかった!  
法律変えまひょか

※法律変えるための協議会

マンションの共用部分である  
外壁タイルの瑕疵を更に自費  
で修理するなんて理不尽



元区分所有者

その賠償金はわしの金やな  
その200万円頂戴っ♡

あ〜まで代理やらで

信者った♡ 信者った♡

**別段の意思表示**

そんな、ややこしいの関わりたくないわあ  
訴訟なんかやめといてエ〜  
おばちゃん、わいわ〜

あえて申し出てきた

訴訟ができません

はあ!?

あ〜まで代理やらで

あえて申し出てきた

あ〜まで代理やらで

元の区分所有者が別段の意思表示を示した場合は、その限りではない

ただし

あいまいみーまいん

なんでこんなな法改正案になったの!?

改正になってへんやん!

そんな馬鹿な...!!

マンションの共用部分の瑕疵や欠陥が直せないじゃないか!!

あかんのか!?

不足する補修費を自腹切らな

現区分所有者は補修するためのお金を100%取得できないの!?

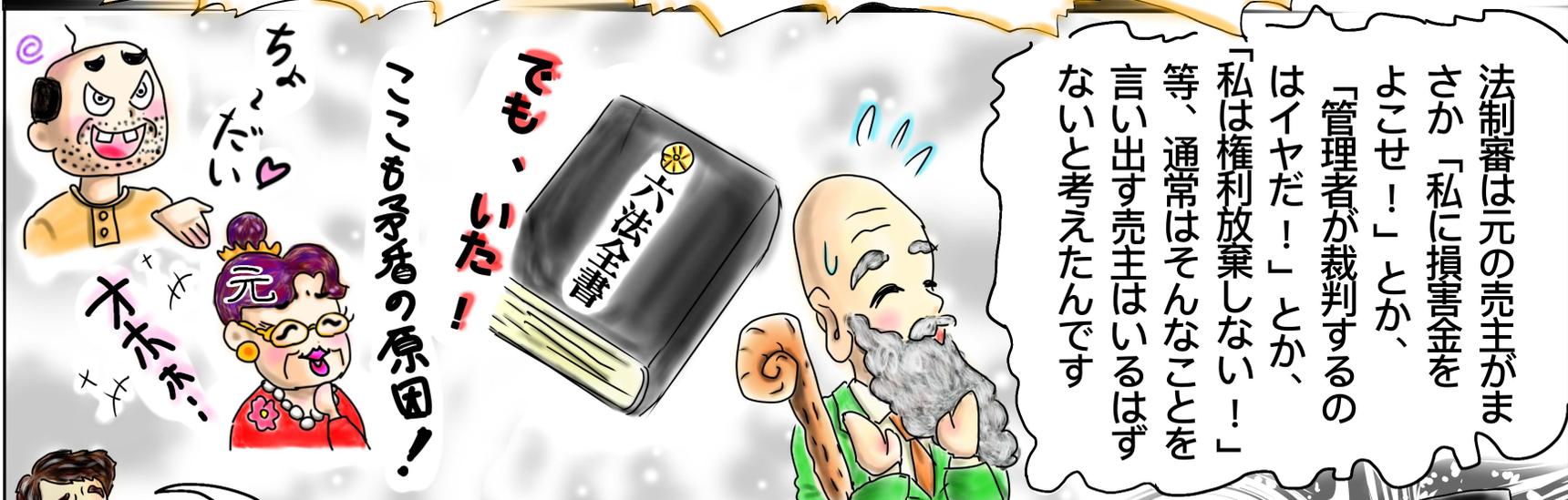
理由は「契約に基づく損害賠償請求権は各契約当事者に分割して帰属する」とか、「損害賠償請求権は分割債権だ」との考えを前提に法改正の答申案を作ったからなんです

矛盾の原因

法制審は「管理者が単独で売主と買主を代理して裁判が出来る」ようにした上でそこに、別途、売主に「別段の意思表示をする」機会を付け足しておけば、売主の権利にも配慮した上で、東京地裁のような判決を防止することが出来るよ、ねと考えたんです。

光のろ

# 現所有者が100%の補修ができるように!!



マンション共用部分に欠陥がある場合、現在の所有者全員が皆んなで統一的・団体的に対処する必要があります。管理者は業者に補修を求めることができるのに、補修に応じない業者に裁判を起こす場面で管理者が単独で原告になれないというのはおかしくありませんか



私たちはマンション共用部分の問題は、現所有者の皆んなが統一して団体的に対処する問題だと考えています

欠陥住宅被害全国連絡協議会  
(略称・欠陥住宅全国ネット)



また、元の区分所有者に賠償金が支払われるなら現所有者は100%の補修が出来なくなります。マンションを転売した段階で元の区分所有者は損害賠償請求権等の権利を買主に承継させるという意味でマンションを売買していると解釈するのが当事者双方の合理的な意思解釈だ・・・と私たちは主張しています。

うん!うん!



だから私たちは、損害賠償請求権は元の区分所有者から買主に、当然、承継されると考え、現区分所有者に賠償金が入る仕組みになる【区分所有法の改正】を提案しています