

衆議院国土交通委員会ニュース

【第 217 回国会】令和 7 年 5 月 9 日（金）、第 13 回の委員会が開かれました。

1 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案（内閣提出第 34 号）

・参考人から意見を聴取し、質疑を行いました。

（参考人）横浜市立大学国際教養学部教授 齊藤広子君

東京大学大学院法学政治学研究科教授 沖野眞已君

丸の内総合法律事務所弁護士 中野明安君

欠陥住宅被害全国連絡協議会幹事長 神崎哲君

（質疑者）三反園訓君（自民）、長友よしひろ君（立憲）、奥下剛光君（維新）、鳩山紀一郎君（国民）、赤羽一嘉君（公明）、たがや亮君（れ新）、堀川あきこ君（共産）、福島伸享君（れ新）

（質疑者及び主な質疑事項）

三反園訓君（自民）

- （1） マンション管理計画の認定割合を更に高めるための方策についての齊藤参考人の見解
- （2） 修繕資金の不足を原因とした管理不全マンションの増加への対応策についての齊藤参考人の見解
- （3） 様々なニーズに対応したマンションの再生手法に係る決議要件の緩和についての沖野参考人、中野参考人及び神崎参考人の見解

長友よしひろ君（立憲）

共用部分に係る損害賠償請求権

ア 区分所有権の譲渡に伴い当該請求権が譲受人に当然承継される制度には問題があるとの政府見解に対する各参考人の見解

イ 旧区分所有者が義務を負わない管理規約の改定では共用部分に生じた損害賠償に係る課題解決に至らない部分があることについての沖野参考人及び中野参考人の見解

奥下剛光君（維新）

- （1） 共用部分に係る損害賠償請求権を新区分所有者に当然承継すべきでないとの批判に対する神崎参考人の見解
- （2） 売主の免責特約と潜在的な損害賠償請求権の譲渡
ア 転売時に旧区分所有者が新区分所有者に責任を負わない特約を設けている場合には潜在的に損害賠償請求権を譲渡したと解されるとの考え方に対する神崎参考人の見解
イ 標準的な売買契約書に、売主の免責特約を設けている場合には潜在的に損害賠償請求権が買主に譲渡されることとなる旨の規定を入れるべきとの意見に対する神崎参考人の見解
- （3） 共用部分の欠陥修補費用負担による旧区分所有者の損害
ア 旧区分所有者が自ら費用負担して補修した後に転売した場合に修補費用負担額の損害が残るのではないかと指摘に対する神崎参考人の見解
イ 旧区分所有者が緊急的に補修した後に転売した場合に修補費用負担の損害が残るのではないかと指摘に対する神崎参考人の見解
- （4） 本改正案の成立後に問題が顕在化した際に共用部分に係る損害賠償請求権が当然承継される内容の法改正を行うことについての各参考人の見解

(5) 共用部分に係る損害賠償請求権に関し最も適切な措置についての神崎参考人の見解

鳩山紀一郎君（国民）

- (1) 管理不全、管理放棄マンション
 - ア 今後の対応についての齊藤参考人の見解
 - イ 行政が買い上げて改修後にセーフティネット住宅として活用するという考え方に対する齊藤参考人の見解
- (2) 外国人によるマンション所有が一定以上の規模で広がると安全保障上の懸念が生ずるという意見に対する齊藤参考人の見解
- (3) 共用部分に係る損害賠償請求に当たっての旧区分所有者による別段の意思表示
 - ア 本規定を設ける議論の経緯についての齊藤参考人及び沖野参考人の見解
 - イ 別段の意思表示は損害賠償請求権を放棄すること又はしないことのどちらを想定しているかについての沖野参考人の見解
- (4) 区分所有権と共用部分の損害賠償請求権を法学的に分ける必要性についての沖野参考人の見解
- (5) 神崎参考人が提案する共用部分に係る損害賠償請求権を旧区分所有者から新区分所有者に当然承継させる見直しについての齊藤参考人の見解及びその見解を受けての神崎参考人の見解

赤羽一嘉君（公明）

- (1) 区分所有者が全員外国人や非定住者であるマンションに対応した新たな制度の必要性及び管理不全マンションに対する地方公共団体の関与の実効性についての齊藤参考人の見解
- (2) 標準管理規約の改正により共用部分の欠陥補修に関する問題や懸念を解決しようとする本改正案の方向性についての中野参考人及び沖野参考人の見解

たがや亮君（れ新）

共用部分に係る損害賠償請求権

- ア 本改正案に加えて標準管理規約の改正により十分対応可能との法務省説明及び管理規約改正前に区分所有権が譲渡された場合の扱いについての神崎参考人の見解
- イ 本改正案が成立した場合にその後に当然承継の規定を設ける法改正が行われたとしても旧区分所有者に損害賠償請求権が残置してしまう状態が固定化する問題があることについての神崎参考人の見解
- ウ 当該請求権を区分所有者が分属して所持するという考え方に立った法改正ではなく当該請求権が新区分所有者に当然承継するという考え方に立った法改正をした上で管理規約の改正等による対応を行うという考え方に対する神崎参考人及び沖野参考人の見解

堀川あきこ君（共産）

- (1) タワーマンションの管理の課題及び望ましい管理の在り方についての齊藤参考人の見解
- (2) 共用部分に係る損害賠償請求権
 - ア 管理者による旧区分所有者の損害賠償請求権の代理行使を認めた上で別段の意思表示をした場合を除くことの問題点についての神崎参考人の見解
 - イ 旧区分所有者への通知に当たっての懸念事項についての神崎参考人の見解

福島伸享君（有志）

- (1) 法制審議会区分所有法制部会の運営についての中野参考人の見解
- (2) 決議要件の緩和
 - ア 建物の除去や敷地売却等が5分の4の多数決で可能となることで、意に反し退去を余儀なくされる者が出てくることについての齋藤参考人及び中野参考人の見解
 - イ 再生時の居住支援に関する法的手当が設けられていないことについての齋藤参考人の見解
- (3) 共用部分に係る損害賠償請求権
 - ア 転売により当該請求権が新区分所有者に当然承継されるという扱いにする場合に生じる利益損失の内容についての沖野参考人の見解
 - イ 当然承継されるという扱いは法律上できないわけではなく、政策判断に委ねられるものであるとの考えに対する沖野参考人の見解
 - ウ 当然承継の規定を設ける法改正を行うか否かは立法府の政策判断であり、立法府に期待する役割についての中野参考人及び神崎参考人の見解