

はじめに

区分所有建物の瑕疵により損害を受けた者に対して、区分所有法第3条が定める「区分所有者の団体」は、民法第717条第1項の「土地の工作物等の占有者」として不法行為による損害賠償責任を負うか。学説も分かれ、下級審の判断も割れていたこの論点について、本年1月に最高裁が初めて判断を下した¹。

本稿は、この論点について従来からの議論を整理するとともに、本最高裁判決の概略を示し、若干の考察を試みるものである。

1. 区分所有法第3条の団体と民法第717条の土地工作物責任に係る従来からの議論

(1) 問題の所在

建物の瑕疵が原因で損害を受けた者は、民法第717条第1項の土地工作物責任を根拠として損害賠償を請求することができる²。この場合、損害賠償請求の相手方は、一次的には当該建物の占有者となる(同項本文)。当該建物が区分所有建物³である場合、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第3条に基づき、区分所有者は全員で建物等の管理を行うための団体を構成するのであるが、この区分所有法第3条に定める団体は、民法第717条第1項に定める「占有者」に該当するか。

この第3条団体は、通常に分譲マンションであれば管理組合がこれに該当することになる。したがって、区分所有建物の共用部分の瑕疵により損害を受けた者は、管理組合が民法第717条の占有者に該当するのであれば、管理組合に対して損害賠償請求を行うことができるが、該当しないのであれば区分所有者に対して請求せざるを得ないことになる。

なお、区分所有建物の設置・保存に係る瑕疵により他人に損害が生じた場合には、その瑕疵は、共用部分の設置・保存にあるものと推定される(区分所有法第9条)⁴。したがって、当該瑕疵が専有部分のみにあることが明らかであれば、当該専有部分の区分所有者のみが損害賠償の責を負うのであるが、そうでなければ、管理組合

¹ 最判 R8.1.22 判タ 1544-33。

² なお、土地工作物責任以外に、一般不法行為責任、債務不履行責任を根拠とすることも可能であり、実際これらの責任を主張している裁判例も多い(佐藤元「マンションの共用部分から生じた損害に関する責任—給排水管からの漏水に関する管理組合の責任とその拡大を中心に—」(専門実務研究(神奈川県弁護士会)第16号 2022年)(以下「佐藤①」という。)p91)。ただし、債務不履行責任については、区分所有者のみ請求根拠とすることが可能である(佐藤①p95)。

³ 「区分所有建物」という文言は、区分所有法には存しないが、被災区分所有建物再建等特別措置法上「区分所有法第2条第3項に規定する専有部分が属する一棟の建物」を区分所有建物と称している(同法第2条)。不動産登記法第2条第22号の「区分建物」も同旨である。本稿では区分所有法の適用対象となる建物を区分所有建物と称することとする。

⁴ 区分所有建物の場合、その欠陥が建物のどの部分に存するか分からないことが多く、瑕疵の存在場所を特定するのは容易でない。また、瑕疵の存在場所は明らかでも、そこが専有部分か共用部分か不明な場合もある。これらの場合に、瑕疵は共用部分に存在すると推定し、賠償請求権者の立証責任の軽減を図る趣旨である(水本浩・遠藤浩・丸山英氣「基本法コンメンタル マンション法[第3版]」(日本評論社 2006年)(以下「基本法コンメ」という。)p28[内田勝一]、濱崎恭生「建物区分所有法の改正」(法曹会 1989年)(以下「濱崎」という。)p137・138)。

又は区分所有者全員が損害賠償の責を負うことになる⁵。

(2) 管理組合の責任否定説と責任肯定説

立法担当者によると、管理組合は民法第 717 条第1項の占有者には該当しないという。すなわち、共用部分は、区分所有者が団体を構成して管理するのであるが、管理責任があるところに占有があるとは必ずしもいえないのであり、当該団体が民法第 717 条の第一次的責任主体であると解するのは無理があり、民法の原則に戻って、区分所有者全員が不真正連帯債務を負うことになる⁶。

学説においても、占有者を広く捉え管理組合を占有者と理解する場合、管理業者や管理者(区分所有法第4節)なども占有者となり得ることとなり、責任主体の範囲が不明になるとして、管理組合の占有者としての責任を否定する見解も存する⁷。

もっとも、学説の多くは、管理組合の占有者としての責任を肯定する。すなわち、民法第 717 条第1項が一次的には占有者に責任を負担させているのは、占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を直接に払うことができる地位にあるからと解すれば、区分所有建物にあっては管理組合がこのような地位にあり、また、賠償請求の場面においても、いきなり区分所有者全員の不真正連帯債務責任と考えるより、管理組合の一次的責任の問題とした方が、實際上の解決として妥当であるとする⁸。一般に共用部分を管理する責任を負っているのは管理組合であるから、管理組合は占有者としての責任を負うとする見解が多い⁹。さらに、土地工作物責任の占有者概念を物権法上の占有理論と同じく「工作物を事実的に支配する者」ととらえるのではなく、不法行為法上の考慮により「工作物を支配管理すべき地位にある者」とより規範的にとらえた上で¹⁰、当該事故を生じさせた危険を実質的に支配し得る占有者として、管理組合が第一次的に責任を負うとする見解もある¹¹。責任否定説に対しては、一般不法行為及び債務不履行責任については管理組合に追求できるにもかかわらず¹²、土地工作物責任については管理組合に追及できないというのはバランスを欠くとの批判も存する¹³。

(3) 裁判例の傾向

裁判所の判断も責任否定説と責任肯定説とに分かれていた¹⁴。高裁判例を例示すると、責任肯定説として、「管理組合は、…(管理規約上)敷地及び共用部分等の管理をその責任と負担において行うものとされている…のであるから、管理組合において管理すべき共用部分に起因して個々の区分所有者に損害が発生した場合、その区分所有者の責に帰すべき事情がない限り、まずは管理規約に基づいて管理組合に対して請求できると解するのが相当である」、「管理組合は、(区分所有者)に対しては管理規約による管理責任として、(賃借人)に対して

⁵ なお、瑕疵の存在する部分が共用部分か専有部分かが争点となった裁判例も存する(給排水管について、佐藤①p89)。

⁶ 濱崎 p141。

⁷ 伊藤栄寿「共用部分から生じる債務」(山野目章夫・花房博文・姜赫臣(編著)『マンション区分所有法の課題と展開』(日本評論社 2023 年)) (以下「伊藤」という。) p171～173。

⁸ 稲本洋之助・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) (以下「稲本・鎌野」という。) p72。

⁹ 基本法コメ p28[内田勝一]、丸山英氣「区分所有法」(信山社 2020 年) p227。

¹⁰ 大塚直(編)「新注釈民法(16) 債権(9)」(有斐閣 2022 年) p251[米村滋]、潮見佳男「不法行為法Ⅱ[第2版]」(信山社 2011 年) p265。

¹¹ 金丸義衡「共用部分の管理の瑕疵につき責任を負う者」(山野目章夫・佐久間毅・熊谷則一『マンション判例百選』(有斐閣 2022 年) (以下「金丸」という。) p51、佐藤①p99。

¹² 脚注2参照。

¹³ 佐藤元「共用部分から生じた損害に関する管理組合の賠償責任の実務」(マンション学第 72 号 2022 年) (以下「佐藤②」という。) p19、佐藤①p100。

¹⁴ 給排水管に係る裁判例について、佐藤①p105～の別表に網羅的に整理されている。

は不法行為責任として、損害を負担すべきことになる」、「(雨水等の浸入は)通常有すべき安全性を欠いていたというべきであり、工作物の保存に瑕疵(民法 717 条1項)があったというべきであるから、工作物責任も免れないことになる」との判決がある¹⁵。

責任否定説としては、「原告は、区分所有法3条の団体(管理組合)であり、本件建物の共用部分を管理しているが、管理責任があるところに占有があるとはいえないのであり、管理組合が共用部分の占有者(民法 717 条1項の第一次的責任主体)であるとみるのは無理がある」、「(管理組合)は、…建物の建築工事又は補修工事の瑕疵について、これらの建築業者や修繕業者と同様の責任を、個々の区分所有者に対して負うべき立場にはない」との判決がある¹⁶。この判決については、文言からみて(2)の立法担当者の見解に近いものと考えられる。

なお、上記の管理組合の責任を否定した平成 29 年東京高裁判決以前には、管理組合が占有者に当たらないと判示した判例は見当たらなかったにもかかわらず、当該判決以降には管理組合が占有者に当たらず、区分所有者全員が占有者であるとする判例が現れるようになったという¹⁷。

2. 令和8年1月 22 日最高裁判決の概略

(1)事実の概要

Xは、1棟の区分所有建物に係る区分所有者の団体(管理組合)である。Yは、本件建物の専有部分である 203 号室の共有者である。Xの規約には、共用部分の管理については、Xがその責任と負担においてこれを行うものとする旨の定め、及びXは共用部分の保全及び保守並びに修繕を行う旨の定めがある。

本件建物においては、外壁部分等の亀裂等により、203 号室への漏水事故が発生した。上記亀裂等は、工作物の設置又は保存の瑕疵に当たり、上記亀裂等が生じた本件外壁部分等は、本件建物の共用部分に当たる。

Yは、本件建物の共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって損害を被ったと主張して、Xに対し、民法第717条第1項本文に基づく損害賠償を求めた。

(2)第一審・控訴審の判断

民法第717条第1項本文に基づく管理組合に対する損害賠償請求について、第一審は管理組合の責任を認め¹⁸、控訴審は同項の占有者には該当しないとして管理組合の責任を否定した¹⁹。以下、それぞれの判断の概要を記する。

①第一審の判決概要

本件建物の区分所有者全員は、Xに対し、不真正連帯債務の形で民法 717 条に基づく損害賠償を負う。そして、区分所有者全員からなる組合を構成する目的には、区分所有建物の共有部分の管理・修繕のみならず、権利関係が複雑化することを防ぐべく、共用部分の使用により生じる権利義務関係の処理を組合に一本化することがあると考えられ、管理組合の管理規約に、同組合が共用部分を管理し、その修繕を同組合の負担において行う旨の定めがあるときは、この定めは、区分所有者全員が、同組合に対し、共用部分の保存の瑕疵により第三者が損害を被った場合に発生することとなる民法第 717 条第1項に基づく損害賠償債務について、それを履行する権限を付与するという趣旨を含む。

¹⁵ 福岡高判 H12.12.27 判タ 1085-257。

¹⁶ 東京高判 H29.3.15 判タ 1453-115。

¹⁷ 佐藤②p14、佐藤①p93。

¹⁸ 東京地判 R4.12.27 判時 2591-21。

¹⁹ 東京高判 R5.9.27 判時 2612-38。

したがって、Xは、区分所有者全員が占有する共用部分の設置管理の瑕疵により生じた本件事故に関し、Yに対して民法第 717 条第1項に基づく損害賠償をすることができる。

②控訴審の判決概要

本件建物の共用部分の占有者は、管理組合であるYではなく、本件建物の区分所有者全員であると認められる。そして、Yが区分所有者全員との関係において共用部分を管理する責任を負うとしても、このことから直ちに民法第 717 条第1項本文の「占有者」として、これに基づく損害賠償責任を負うものと解することはできない。

第一審判示のように管理規約の定めから当然に管理組合において区分所有者全員との関係で損害賠償債務の履行を引き受ける義務を負うことになることは困難である。特に、当該債務について、その負担の時期及び負担額が特定していない段階において、管理組合が規約に基づき無条件で当該債務の履行引受義務を負うものと解することは相当でない。

また、仮に管理組合が規約に基づき区分所有者全員との関係において上記債務の履行を引き受ける義務を負うものと解したとしても、このことから当然に管理組合が民法第 717 条第1項に基づく損害賠償請求権を有する「他人」に対して、直接に同債務を履行すべき責任を負うものと解することはできない。

(3)最高裁判決の概要

最高裁は、以下の通り判示して、控訴審の判断には判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があるとして、破棄・差戻しとした。

「民法 717 条1項本文の趣旨は、工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって損害が生じた場合、このように通常有すべき安全性を欠く状態にある工作物を支配管理して上記損害の発生を防止すべき地位にある者に損害賠償責任を負わせることにありと解される。

区分所有法によると、区分所有者は、全員で、区分所有建物等の管理を行うための団体を構成し(3条前段)、区分所有建物の共用部分の管理に関する事項は集会の決議で決するとされている(18条1項)。これら区分所有法の規定に照らすと、区分所有建物の共用部分については、基本的に、区分所有者の団体がこれを支配管理して通常有すべき安全性を確保していくことが予定されているものというべきである(このことは、区分所有法 25 条及び 26 条に管理者の選任及び権限等についての定めがあるからといって、左右されるものではない。)。そうすると、区分所有者の団体は、特段の事情がない限り、区分所有建物の共用部分を支配管理してその設置又は保存の瑕疵による損害の発生を防止すべき地位にあるといえることができる。

また、区分所有者の団体は、区分所有者からその持分に応じて共用部分の管理のための費用を徴収しているのが通例であるところ(区分所有法 19 条参照)、共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって損害が生じた場合には、区分所有者の団体の財産からその賠償をすることが、区分所有者の通常の意味に沿い、損害を被った者の保護にも資するものといえる。

以上によれば、区分所有者の団体は、特段の事情がない限り、区分所有建物の共用部分について、民法 717 条1項本文にいう「占有者」に当たるというべきである。

そして、本件において特段の事情はうかがわれないから、被上告人は、本件外壁部分等について、民法 717 条1項本文にいう「占有者」に当たる。」

3. 最高裁判決の意義と論点

(1) 最高裁判決の意義

今回の最高裁判決においては、民法第 717 条第1項の「占有者」を「工作物を支配管理…すべき地位にある者」とするという判断を初めて示した上で²⁰、共用部分については、基本的に管理組合がこれを支配管理して通常有すべき安全性を確保していくことが予定されており、管理組合は、特段の事情がない限り区分所有建物の共用部分について民法第 717 条第1項の「占有者」に該当すると判断した。同じく管理組合の損害賠償責任を認めた第一審においては、規約の定めを根拠として、管理組合を直接的には民法第 717 条第1項の「占有者」とは位置づけずに、管理組合の責任を認めたのであるが²¹、最高裁は、規約については言及せず、直截に管理組合を民法第 717 条第1項の「占有者」として認めたことになる²²。

本判決により、管理組合は民法第 717 条第1項の占有者には該当しないとする立法担当者や東京高裁の見解は否定され、管理組合は、区分所有建物の共用部分の占有者として、土地工作物責任を負うことが明らかとなった。これは、マンション管理の実態に即した判断であり、実際の被害者救済の観点からは、是認されるものと考えられる²³。

また、管理組合が一次的に損害賠償責任を負う場合、損害賠償に対して管理組合の財産を引当てとすることができののかも問題となるが²⁴、この点についても正面から肯定するに至っている²⁵。

(2) 「特段の事情」とは

最高裁判決は、区分所有者の団体は、特段の事情がない限り、区分所有建物の共用部分について、民法第 717 条第1項本文にいう「占有者」に当たるといふべきと判示しているが、ここでの「特段の事情」の中身については特に触れられていない。

想定される事情としては、まず管理組合が組織されておらず、集会も開催されていないような場合については、共用部分を支配管理して通常有すべき安全性を確保していくことが予定されている団体とされるものは、実質的には存在しないとして、特段の事情に該当すると思われる²⁶。

また、最高裁判決の管理組合に土地工作物責任を認める理由づけに沿って考えると、共用部分の支配管理について、規約上の別段の定めで管理組合の権原を制約したり、管理費の用途を制約することにより、管理組合が共用部分を支配的に管理する地位を有していない場合についても、特段の事情に該当し得るとされる²⁷。区分所有者が少人数であり、管理組合には日常的定型的業務のみを委ね、大規模修繕に係る契約締結・出捐等非

²⁰ 小笠原奈菜「判批」(法学教室 No.548 2026 年)(以下「小笠原」という。)p111。

²¹ この点については、管理組合を直接に「占有者」としないことにより、1.(3)後半で挙げた東京高判 H29.3.15 との抵触を避け、判例法理の安定化路線との調和を図る筋立てだったとの見解が存する(吉原知志「判批」(判例時報 2633 号 2025 年)p143)。

²² 長 友昭「判批」(不動産学会誌 Vol.39 No.4 2026 年)(以下「長」という。)p102。

²³ 安達敏男・吉川樹士「判批」(戸籍時報 No.811 2026 年)p36。

²⁴ 金丸 p51。なお、控訴審は、この点を相当でないとして、管理組合が民法第 717 条第1項の占有者に該当しない根拠としている(2.(2)②参照。)

²⁵ この点については、管理組合に責任が認められた場合に、実質的に損害を負担するのは、「不法行為侵害時点」の区分所有者ではなく、「損害賠償請求認容時点」での区分所有者となってしまう、不法行為侵害後に区分所有関係に入ってきた区分所有者はなんら責任がないにもかかわらず、実質的に損害賠償責任を負うことになるとの批判がある(丸山英氣・香川希理「区分所有法理論の本質に迫る—令和8年1月 22 日に出版された2つの最高裁判決を契機として」(NBLNo.134 2026 年)(以下「丸山・香川」という。)p54)。

²⁶ 藤巻梓「時論 区分所有建物の共用部分の瑕疵と民法 717 条の「占有者」」(ジュリスト No.1625 2026 年)(以下「藤巻」という。)p84、丸山・香川 p55。

²⁷ 西内康人「判批:マンション管理組合と民法 717 条1項本文の「占有者」」(有斐閣 ONLINE ロージャーナル L2601009 2026 年1月)014。

日常的で重要度の高い業務については区分所有者自らが担うようなケースが想定されるのではないかと。

その他「特段の事情」として、規約の定め、総有財産の有無、区分所有者の状況など、千差万別にある区分所有建物の状況も想定されとの見解も存する²⁸。最高裁判決は、典型的な分譲マンションを念頭に置いているものと考えられるが、区分所有建物にはこれに当てはまらない多様な形態が想定されるのであり、そのような場合には、第3条団体に土地工作物責任を問うことの可否を個々に検討する必要があるだろう。

4. その他の論点

(1) 民法第 717 条第1項の「他人」

民法第 717 条第1項は、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときに關する条項である。ここでの「他人」に区分所有者が含まれるかが問題となる。区分所有建物の設置・保存の瑕疵により損害が生じた場合、区分所有者全員が責任を負うことになるのであるから、その一員である被害者たる区分所有者は、ここでの「他人」には該当しないとも考え得るからである²⁹。

この点、立法担当者は、建物の共用部分は区分所有者全員の共有であり、これに由来する責任は全員で負うべきであるのに、たまたまその被害者がその一員であるために被害者が何らの賠償も受けられないというのは妥当でなく、また、「他人」に該当しないとすれば、区分所有法第9条の適用場面が極めて限られることになりかねない。したがって、この場合も、被害者たる区分所有者は、民法第 717 条第1項の「他人」に該当するとしている³⁰。

今回損害賠償請求を行ったXは、区分所有者である。第一審、控訴審、上告審いずれの判決も、Xが区分所有者であることを民法第 717 条第1項適用の支障になるとはみておらず、ここでの「他人」に区分所有者が含まれることは当然の前提としている。

(2) 個々の区分所有者の土地工作物責任

管理組合が民法第 717 条第1項本文にいう「占有者」に当たるとしても、民法第 717 条第1項の文言上、区分所有者が所有者としての責任を負うことは明かであろう(同項ただし書)。それでは、個々の区分所有者は、所有者としてではなく占有者としても損害賠償責任を負うことになるのか。

この点、管理組合が一次的に占有者としての責任を負うことになっても、個々の区分所有者の管理責任がなくなるわけではないとする見解が多いようである。ただし、区分所有者の責任については、個々の区分所有者の管理権までが失われるわけではないため、個々の区分所有者の占有者性が否定されるわけではないとする見解³¹がある一方、個々の区分所有者については、区分所有法第 29 条第1項や同法第 53 条が類推適用されることによる責任が生じるとする見解³²もある。前者の見解は、民法第 717 条第1項本文の占有者としての責任を認めることになるため、区分所有者全員が不真正連帯債務を負うことになる。後者の見解は、管理組合のみが占有者となり、区分所有法第 29 条第1項・第 53 条の文言(区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第 14 条に定める割合(=共有部分の持分:その有する専有部分の床面積の割合)と同一の割合とする)から、個々の区分所有者は

²⁸ 丸山・香川 p55。

²⁹ なお、脚注2でも触れたように、区分所有者との関係では、不法行為責任ではなく、管理組合の債務不履行責任(管理規約に基づく義務違反)として捉える考え方もある(渡辺晋・久保田理広「区分所有法の解説【7訂版】」p60、佐藤②p15)。これに対し、管理規約上の権能の定めは、契約ではなく合同行為に過ぎないとして、債務不履行を否定する見解も存する(匿名解説「判批」(判例タイムズ No.1453 2018 年)p115)。

³⁰ 法務省民事局参事官室(編)「新しいマンション法:一問一答による改正区分所有法の解説」(商事法務研究会 1983 年)p111。同旨として、基本法コンメ p28〔内田勝一〕。

³¹ 金丸 p51。

³² 稲本・鎌野 p72。

共有部分持分による分割債務を負うことになる³³。

最高裁判決にはこの点についての言及はないが、第一審では、区分所有建物の保存の瑕疵に基づく損害賠償請求がなされるとき、請求者が当該建物の区分所有者である場合には、その者は債権者であると同時に不真正連帯債務者という立場に置かれ、連帯債務者が一旦すべての債務を履行し、他の連帯債務者に対して求償権を行使する場面と類似するから、当該請求者からの他の区分所有者に対する損害賠償請求は、当該他の区分所有者の負担割合(持分)の限度でなすことができるにとどまると判示している。控訴審も、同様の理由で共有持分に相当する金額の賠償を命じている。なお、この部分については上告が認められておらず、最高裁のこの点についての判断は示されていない³⁴。

思うに区分所有者の団体といってもその実効性の面においては濃淡が存する。管理組合法人(区分所有法第47条)として区分所有建物の管理全般を統括している場合もあれば、形式的に管理組規約が定められているにとどまり実質的な意思決定があまり行われていない場合、さらには区分所有者の団体としての集会さえ一度も開かれておらず「管理組合」としての実体が存しない場合も想定される。最後に挙げたケースなどは、被害者が区分所有者の団体に対して民法第717条第1項本文の責を帰すことは事実上困難であり、区分所有者全体を相手方とするほかないであろう。ただ、区分所有者の団体にどの程度の実体があれば民法第717条第1項本文の占有者としての責任を認めることができるかについて明確に線引きすることは困難であり、結局区分所有者の団体とは別に区分所有者全員も民法第717条第1項本文の占有者として認め、不真正連帯債務を負うと解するほかないのではないかと考える。ただし、被害者が区分所有者である場合の他の区分所有者の責任は、共有関係に係る規律に服するとして、民法第253条第1項、区分所有法第29条第1項の趣旨から、分割債務と解することになるのではないかと考える。被害者としては、管理組合、区分所有者いずれに対しても、損害賠償請求は可能であるが、管理組合が機能しているのであれば、実務上管理組合を請求先として選択することになると考える。

(3) 賃借人の土地工作物責任

区分所有建物の専有部分が賃貸されており、損害を受けた者が当該専有部分の賃借人以外の第三者である場合、賃借人は民法第717条第1項本文の責任を負うか。

まず瑕疵が当該専有部分のみにあることが明らかである場合については、直接占有者である賃借人が一次的に民法第717条第1項に基づく損害賠償の責を負う³⁵。ただし、危険物の管理による責任という民法第717条の趣旨から、賃貸人のように民法上修繕義務を負う者がいる場合(民法第606条)については、直接占有者たる賃借人の責任が否定され、工作物を支配下に置く可能性を有し瑕疵の修補をなすべき地位にある間接占有者(ここでは区分所有者)に責任を課することが多いと考えられる³⁶。すなわち、賃貸人たる区分所有者も、所有者としてのみならず、間接占有者として民法第717条第1項本文の責任を負うことになる³⁷。

瑕疵が共用部分、専有部分のいずれにあるか不明の場合又は共用部分のみにあることが明らかな場合については、賃借人も共用部分の占有者ではあるが、賃借人は共用部分の管理には参加しないのであり、その意味では、共用部分の瑕疵に対して「損害の発生を防止するのに必要な注意」(同項ただし書)を払う義務は限定的

³³ 伊藤 p171。なお、両者の折衷的見解(民法第717条第1項本文の占有者としての責任を認めるが、その責任は持分割合の範囲とする見解)として、佐藤①p100。

³⁴ 丸山・香川 p51。

³⁵ 稲本・鎌野 p71。

³⁶ 金丸 p50。

³⁷ 窪田充見「不法行為法[第2版]」(有斐閣 2018年)(以下「窪田」という。) p246。

に解さざるを得ず³⁸、大抵の場合賃借人が責任を負うことはないものと考えられる。

ただし、サブリース等における賃借人兼転貸人(＝マスターレシー)については、工作物を支配管理すべき地位にある者として、民法第 717 条第1項本文の責任を負う場合があり得る³⁹。例えば、個人家主から賃貸集合住宅を一括して借り上げ各戸を個人に賃貸するケースや不動産ファンド等から賃貸用建物全体を借り上げ各区画を法人・個人に貸し出すケースが想定される。前者のケースでは賃貸住宅管理業者が、後者のケースではプロパティマネジメント業者がマスターレシーとなることが多いと考えられる。この場合、専有部分(空室を除く。)については個々の賃借人・テナントによる直接占有となり、マスターレシーは間接占有者となるが、共用部分(及び空室の専有部分)については(一棟貸しの場合等を除き)マスターレシーによる直接占有となろう。建物所有者とマスターレシーとの間で締結されるマスターリース契約の中、あるいはこれに付随して、建物管理に係る業務も委託している場合においては、賃借人であるが民法第 717 条第1項の占有者たる地位を有することもあり得ると考える(なお、同様のケースは区分所有建物でなくとも生じ得る⁴⁰。)。

(4) 民法第 717 条第1項の占有者の拡大可能性

最高裁判決が、「区分所有建物の共用部分については、…区分所有者の団体がこれを支配管理して通常有すべき安全性を確保していくことが予定されている」というややあいまいな理由で、区分所有者の団体を土地工作物責任における占有者と認めたことに関連して、この理由であれば、区分所有建物における民法第 717 条第1項の占有者の範囲が、管理者(区分所有法第3条・第 25 条～)や管理業者に拡大していく可能性を指摘する見解もある⁴¹

この点について、まず管理者は区分所有者の代理機関に過ぎず(区分所有法第 26 条第2項)、その法律行為等の効果は、区分所有者全員に帰属する。占有理論からみても、管理者には「自己のためにする意思」(民法第 180 条)が認められないため代理占有(民法第 181 条)には該当せず、管理者は占有機関ないし占有補助者に過ぎず占有を持たないと考えられる⁴²。また、最高裁判決の中では、管理者の存在が管理組合が民法第 717 条第1項の占有者たることに影響しない旨言及しているが、これは管理者が土地工作物責任における占有者たることを消極的に捉えている趣旨ではないか。以上より、管理者については、民法第 717 条第1項の占有者としては想定しにくいのではないかと考える。

管理業者については、共用部分の維持管理を一手に引き受けているケースも少なくなく、管理者業務を受託している事例も存する。ただし、最高裁判決で民法第 717 条第1項本文の趣旨として強調しているのは、管理している者より管理すべき者が責任を負うことであり、管理の実態より管理すべき法的地位にあることを重視している⁴³。となると、区分所有建物の占有自体を目的とする権原を何ら有していない管理業者を土地工作物責任における占有者と認めることは難しいのではないかと考える。もっとも、管理業者がマスターレシーとしての地位も有している場合については、賃借権という建物占有権原を有していることから、土地工作物責任における占有者たる場合もあり得ると考える((3) 参照。)。

³⁸ 稲本・鎌野 p71。

³⁹ 小笠原 p111。

⁴⁰ 例えば個人家主1人が所有する賃貸集合住宅については、賃貸人が建物の各部分を区分して所有する意思(各部分から別個に収益をあげる意思)があれば区分所有権の成立を肯定する見解とこのような場合には区分所有権の成立を認める実益がないとして否定する見解がある(稲本・鎌野 p15)。後者の見解によれば、当該建物は区分所有建物でないことになる。その他区分所有建物でないケースとして、一棟貸しが前提の建物であっても管理上の都合等でサブリースを用いる場合なども想定される。

⁴¹ 藤巻 p87。

⁴² 小粥太郎(編)「新注釈民法(5) 物権(2)」(有斐閣 2020 年)p33・36[金子敬明]、窪田 p246。

⁴³ 長 p102。

(5) 専有部分の瑕疵でありながら管理組合の土地工作物責任が生じる場合～令和7年区分所有法改正の影響

令和7年の区分所有法改正により、給排水管の全面更新など、共用部分の変更・管理に伴い必要となる専有部分の保存行為や利用改良行為については、規約に特別の定めがあるときは、共用部分の変更や管理行為と同様の多数決で行うことができることとされた(区分所有法第 17 条第3項・第 18 条第4項)⁴⁴。この場合、当該専有部分の区分所有者の承諾は不要である⁴⁵。したがって、区分所有法上においても、当該規約の定めに基づき管理組合が専有部分の工事や管理を行った場合などについては、管理組合が当該専有部分の危険を実質的に支配し得る占有者であるとして、当該専有部分の瑕疵に係る損害賠償において、管理組合が民法第 717 条第1項の占有者に当たる可能性が生ずることとなった⁴⁶。

なお、マンション標準管理規約⁴⁷の令和3年改正においては、「共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定する…」(マンション標準管理規約(単棟型)コメント第 21 条関係⑦)との文言が加えられた。この点について、上記規約の定めにより、専有部分である配管の取替えは、管理組合の管理として行うよう方向づけられ、他方、区分所有者は自ら費用をかけて配管の取替えを行わなくなる可能性が高まり、管理組合の専有配管の管理に関する責任が増すことになる。そして、長期修繕計画における専有部分の配管取替えの記載と工事費用の修繕積立金からの拠出は、管理組合が専有部分配管の危険を支配管理し得ることを基礎づけて、管理組合が当該専有部分に係る民法第 717 条第1項の占有者と評価される根拠となり得るとの指摘があった⁴⁸。したがって、令和7年区分所有法改正以前から、管理組合が専有部分について民法第 717 条第1項の占有者に当たる可能性は生じていたことにはなる。

さらに、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。」(マンション標準管理規約(単棟型)第 21 条第2項)との文言は、マンション標準管理規約制定当初より存在している。したがって、管理組合が専有部分設備の工事等を行い、これにより損害が生じた場合においては、管理組合が過失による一般不法行為責任を負う可能性は従前よりあったことになる。ただし、この場合の管理組合を当該専有設備に係る民法第 717 条第1項の占有者と評価するのは、保守業者や工事業者にも土地工作物責任を課すようなことにつながりかねず、占有者概念が広くなり過ぎるため難しいと考える。当該専有部分の区分所有者の了解等の下、当該区分所有者の費用で⁴⁹、管理組合が当該専有設備を管理する場合、管理組合は当該専有設備を支配管理すべき地位にある者とはいえないのである。

管理組合が専有部分設備に係る民法第 717 条第1項の占有者に当たるかどうかについては、諸事情を踏まえて個々に判断するほかないが、少なくとも専有部分設備について長期修繕計画に定めがあり、その費用は修繕積立金から拠出され、かつ、当該専有部分の区分所有者の意思にかかわらず管理行為が行われている場合については、占有者として評価せざるを得ないのではないかと考える。

⁴⁴ 大谷太・望月千弘「Q&A 令和7年改正区分所有法・被災区分所有法」(金融財政事情研究会 2026 年)(以下「大谷・望月」という。)p130

⁴⁵ 大谷・望月 p132

⁴⁶ 最高裁判決の考えを前提すると、当該専有部分についても3条団体が占有者責任を負うことになりそうとする見解として、丸山・香川 p56。

⁴⁷ 「マンション標準管理規約(単棟型)」及び「マンション標準管理規約(単棟型)コメント」(いずれも国土交通省)をいう。

⁴⁸ 佐藤①p101。

⁴⁹ マンション標準管理規約においても、原則として「配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担するものである。」(マンション標準管理規約(単棟型)コメント第 21 条関係⑦)とされている。

むすび

今回の最高裁判決は、一般的な分譲マンションの住人等にとっては、設備等に係るトラブルにより損害を被った場合に、管理組合を相手方とすることができるようになった点で、実務的に非常に有意義であると考えられる。また、区分所有者にとっても、自らが損害賠償請求の相手方として矢面に立つ懸念が薄れた点で意味があるのではない。

ただ、最高裁が想定しているのは、管理組合が機能している典型的な分譲マンションであり、管理組合が機能不全・機能喪失に陥っている場合、事務所、商業施設、倉庫など非住宅建物である場合、小規模な建物で区分所有者の数が数人程度である場合などについては、別途解決策を探る必要が生じる可能性も少なくないであろう。

また、最高裁の判断は、現行の区分所有法の建付けとは必ずしも整合的であるとはいえず、将来的に何らかの立法措置を講じることも視野に入れる必要性があるのではない。

今回の判決がきっかけとなり、区分所有や土地工作物責任に係る議論が深化し、本判決が直接触れていなかった論点も含めて、より使い勝手のよい区分所有建物制度の実現に向けて発展していくことを期待したい。

(齋藤 哲郎)