「第４４７回 判例・事例研究会」

テーマ：マンション管理組合が民法７１７条１項本文にいう占有者にあたるかについて研究しました

日　時	令和８年１１月１０日
場　所	湊総合法律事務所　第１会議室
報告者	弁護士　横　田　将　宏

事件の表示

事 件 名　　損害賠償等請求事件

事件番号　　最高裁令和６年（受）第３８５号

裁判日付　　最一小判令和８年１月２２日

掲 載 誌　　民集８０巻１号３７頁、判タ１５４４号３３頁

判示事項

建物の区分所有等に関する法律３条前段所定の団体と民法７１７条１項本文にいう「占有者」

事案の概要

１　・X（原告・控訴人兼被控訴人・上告人）：都内所在の区分所有建物（総戸数２７戸。以下「本件建物」）の専有部分２０３号室の共有者。

・Y（被告・被控訴人兼控訴人・上告人）：本件建物の管理組合であり、区分所有法３条前段所定の団体（以下「区分所有者の団体」）。

２　Yの規約には、共用部分の管理はYの責任と負担で行う旨（２０条）、Yが管理する共用部分の保全・保守・修繕を行う旨（３１条）の定めがある。

３　平成２５年１０月～平成２７年３月、４回にわたり、外壁コンクリート躯体部分及び床下スラブ部分（以下「本件外壁部分等」）の亀裂等により２０３号室に漏水が発生した。亀裂等は工作物の設置又は保存の瑕疵に当たり、本件外壁部分等は共用部分に当たる（原審確定）。

４　Xは、Yに対し、民法７１７条１項本文に基づく損害賠償を求めた。争点は、区分所有者の団体が共用部分について同項本文の「占有者」に当た

るか否かである。

5　審級ごとの判断は次のとおり。

・1審（東京地判令4・12・27判時2591号21頁）：Xは、Yのほか、漏水の原因を作ったと主張する上階（302号室）の区分所有者Y1も被告とした。浸水箇所は302号室北側外壁の躯体部分（共用部分）の隙間ないし亀裂で、717条1項の瑕疵に当たるとした上で、占有者は区分所有者全員としつつ、団体が共用部分を管理し修繕を団体の負担で行う旨の規約は、区分所有者全員が団体に717条1項の賠償債務の履行権限を付与する趣旨を含むとして、XはYに請求できると判断した。Yに1009万7247円の支払を命じた。Y1についても、X自身が区分所有者であることから持分（7691／206737）の限度でYと連帯して賠償責任を負うとし（38万9593円）、Y1のリフォーム工事が原因とは認められないとして、その余の請求を棄却した。

・原審（東京高判令5・9・27判時2612号38頁）：Yは「占有者」に当たらないとして請求を棄却。Xが上告受理申立て。

判　旨

主　文

1　原判決中、上告人の被上告人に対する損害賠償請求に関する部分を破棄する。

2　前項の部分につき、本件を東京高等裁判所に差し戻す。

3　上告人のその余の上告を却下する。

理　由

（1～3　中略）

4　しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

（1）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ると解される。

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うことができる。

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思に沿い、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。

（２）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。

5　以上と異なる見解の下に、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」に当たるということはできないとした原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は理由があり、原判決中、上告人の被上告人に対する損害賠償請求に関する部分は破棄を免れない。そして、損害額等について更に審理を尽くさせるため、上記部分につき本件を原審に差し戻すこととする。

解　説

※　判例タイムズ１５４４号３３頁の解説の要旨

1　従前の議論状況

区分所有者の団体が、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」に当たるか否かという問題について，昭和５８

年改正の立案担当者は、管理責任のあるところに占有があるとは必ずしもいえず、区分所有者の団体を第一次的責任主体と解するのは無理ではないかとして、否定説を採っていた。学説は、これを支持する否定説と、肯定説に分かれていた。

両説の対立点は、(ａ)「占有者」の意義及び区分所有者の団体の地位ないし権能という理論問題と、(ｂ)区分所有者の通常の意思や被害者救済等からみた結論の妥当性の問題に整理できる。

・否定説の根拠：(ａ)団体は共用部分を管理するが所有者ではなく、管理のあるところに占有があるとは必ずしもいえない。(ｂ)団体の財産（中心は管理費・修繕積立金）が当然に第一次的な引当財産となるのは適当でない。

・肯定説の根拠：(ａ)７１７条１項が第一次的に占有者に責任を負わせるのは、占有者が損害発生防止に必要な注意を直接払える地位にあるためであり、区分所有建物では区分所有者の団体がその地位にある。(ｂ)区分所有者個人より資力がある可能性の高い同団体に請求できるとする方が被害者救済に適う。

下級審でも判断が分かれ、高裁レベルでは拮抗していた。

・否定説を採用したもの：東京高判平２９・３・１５判タ１４５３号１１５頁、東京高判令５・９・２７（本件原審）、東京高判令７・２・２７（令和５年（ネ）第４２３４号）

・肯定説を採用したもの：福岡高判平１２・１２・２７判タ１０８５号２５７頁、東京高判平３０・７・４、東京高判令６・５・２９（令和４年（ネ）第５４４８号等）

2　本判決の位置づけ

上記の議論状況の下で、区分所有者の団体は特段の事情がない限り共用部分について「占有者」に当たるとして、肯定説を採ることを、最高裁として初めて明らかにしたものである。

3　「特段の事情」

本判決は「特段の事情」の具体的内容を明らかにしておらず、学説上もほとんど議論がない。今後の裁判例の集積や学説の発展に委ねられる。

もっとも、判旨４（１）の理由付けに照らすと、特段の事情が認められるには、①団体が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とはいえないこと、②瑕疵による損害について団体の財産から賠償することが区分所有者の通常の意思に沿うとはいえないこと、などが必要と解される。

そうすると、特段の事情が認められるのはかなり例外的な場合に限られ、例えば、団体が現に共用部分の管理をしていない、団体の財産が十分にない、といった事情は、特段の事情に当たらないものと思われる。

4　意義

学説及び裁判例で見解が二分されていた論点について、最高裁が法理判断を示したものであり、理論的にも実務的にも重要な意義を有する。

関係条文（建物の区分所有等に関する法律）

（区分所有者の団体）

第３条　区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

（共用部分の管理）

第１８条　共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

（共用部分の負担及び利益収取）

第１９条　各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

（選任及び解任）

第２５条　区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。（２項略）

（権限）

第２６条　管理者は、共用部分並びに第２１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（次項及び第４７条第６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、その職務に関し、区分所有者を代理する。（後段、３項以下略）

参考文献

・判例タイムズ１５４４号３３頁

以　上