



監修：弁護士 [中澤 亮](#)  
文責：弁護士 [竹永 希](#)

## 【判決要旨】

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）3条前段所定の団体（以下「区分所有者の団体」という。）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」に当たるとされた事例。

## 【事案の概要等】

### 1 事案の概要

本件は、X（上告人）が、区分所有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、同区分所有建物の管理組合であり、区分所有者の団体であるY組合（被上告人）に対し、民法717条1項本文に基づく損害賠償を求めるなどする事案である。

### 2 事実関係の概要

Y組合は、東京都練馬区に所在する1棟の区分所有建物（平成2年5月に新築され、総戸数27戸のもの。以下「本件区分所有建物」という。）の区分所有者の団体（本件区分所有建物の区分所有者全員で構成され、その敷地及び付属施設の管理を行う法人格のない団体）である。

Xは、本件区分所有建物の専有部分である203号室の共有者である。

Y組合の規約には、共用部分の管理については、Y組合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（20条）、Y組合は、Y組合が管理する共用部分の保全及び保守並びに修繕を行う旨の定め（31条）がある。

本件区分所有建物においては、平成25年10月から平成27年3月にかけて、4回にわたって、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」という。）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、本件区分所有建物の共用部分に当たる。

## 【論点】

建物の区分所有等に関する法律3条前段所定の団体（区分所有者の団体）は、区分所有建物の共用部分について、民法717条1項本文の「占有者」に該当するか否か。

## 【訴訟の経過】

### 1 第一審<sup>1</sup>（東京地判令和4年12月27日判時2591号21頁）<sup>2</sup>

第一審は、民法717条1項本文にいう「占有者」に該当するか否かの判断に関し、以下のとおり判示し、X（原告）のY組合（被告）に対する請求を一部認容した。

「本件建物の北側外壁のコンクリート躯体部分は、本件建物の区分所有者全員が占有しているものであり、その部分に存する隙間ないし亀裂を放置している以上、占有者である本件建物の区分所有者全員に保存の瑕疵があるものといわざるを得ない。そうすると、本件建物の区分所有者全員が、原告（X）に対し、不真正連帯債務の形で民法717条1項本文に基づく損害賠償債務を負うものと解すべきである。」

「区分所有建物の区分所有者が、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、当該目的を達成するために、区分所有建物の区分所有者は、集会での決議や組合の管理規約において、その方法や範囲を定めるものであると解される。そうすると、区分所有建物の区分所有者全員からなる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717条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ものと解するのが相当である。」

「……本件規約31条は、被告（Y）組合がその管理する共用部分の修繕を行うものとし、20条は、共用部分の管理を被告（Y）組合がその負担においてこれを行う旨を定めていることが認められるところ、これらの定めによれば、共用部分の管理・修繕は、被告（Y）組合の負担においてこれを行うものとされ、負担の時期及び負担額に制限を設けていない。以上からすれば、被害者が本件建物の区分所有者に対して共用部分の工作物責任に基づく損害賠償債務の履行を求めた際に、被告（Y）組合が当該債務全額を履行する権限を付与されたものと認めることができる。そうすると、原告（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、被告（Y）組合に対して民法717条1項本文に基づく損害賠償請求をすることができるものと解すべきである。」

### 2 控訴審（東京高判令和5年9月27日判時2612号38頁）

一審判決に対しては、X及びY組合のいずれも控訴。控訴審は、Y組合敗訴部分を取り消

<sup>1</sup> 本事案では、Xは、Y組合の他、Xの専有部分の直上の3階専有部分を所有し占有する者に対しても717条1項本文又は但書に基づく損害賠償請求をしていたところ、一審判決は、同人に対する損害賠償請求につきY組合と連帯して38万9593円の限度でこれを認めている。以下、本解説では、Y組合に対する請求に焦点を当てて記載する。

<sup>2</sup> 評釈として、伊藤栄寿「判批」別冊NBL193号53頁。渡邊拓「判例」私法判例リマークス（法律時報別冊）71号18頁。

し、当該取消部分に係る X の Y 組合に対する請求を棄却した<sup>3</sup>。控訴審判決は、Y 組合に対する請求について、以下のとおり判示している。

「本件建物の共用部分の占有者は、管理組合である一審被告（Y）組合ではなく、本件建物の区分所有者の全員であると認められる。そして、一審被告（Y）組合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717条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。

この点について、原判決は、区分所有建物の区分所有者が、区分所有者全員からなる組合を構成する目的には、共用部分の使用によって生じる権利義務関係の処理を組合に一本化することも含まれ、区分所有建物の区分所有者全員からなる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になる民法717条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ものと解するのが相当であると判示する。しかしながら、上記管理規約の定めから当然に、管理組合において、区分所有者全員が負うべき民法717条1項に基づく損害賠償債務の履行をする権限を付与され、区分所有者全員との関係で同債務の履行を引き受ける義務を負うことになるものと認め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、同規約に基づいて無条件に上記損害賠償債務について区分所有者全員との関係で債務の履行引受義務を負うものと解することは相当ではないというべきである。また、仮に、管理組合が、同規約に基づき、区分所有者全員との関係において、上記債務の履行を引受ける義務を負うものであると解したとしても、このことから当然に、管理組合が、民法717条1項に基づく損害賠償請求権を有する「他人」に対して、直接に損害賠償支払義務を負い、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 上告審（最判令和8年1月22日（以下「本判決」という。）

X が上告及び上告受理申立て。上告審は、以下のとおり判示し、原判決のうち X の Y 組合に対する損害賠償請求に関する部分について破棄し、損害額の認定に関して原審に差し戻し、X のその余の上告を却下した。

「(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ことができる。

<sup>3</sup> なお、控訴審判決は、X の専有部分の直上の3階専有部分を所有し占有する者に対する請求について、損害額を40万4176円に変更した。

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。

(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。

なお、その余の請求に関する上告については、上告人が上告受理申立ての理由を記載した書面を提出しないから、これを却下することとする。」

## 【解説】

### 1 区分所有建物における民法717条1項の責任

#### (1) 民法717条1項本文の占有者概念

民法717条1項1項本文の「占有者」とは、工作物を事実上支配する者をいい、通説では、その範囲は物権法上の占有理論により定められるとされ、一次的には直接占有者がこれに該当するとされている。もっとも、近時の学説では、物権法上の直接占有者の概念のみでなく、民法717条の趣旨に鑑み、土地工作物を支配・管理すべき地位にある者に責任を負わせる点も重視されている<sup>4</sup>。

本判決は、「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」とした上で、民法717条1項本文の趣旨を踏まえ、占有者たる地位について検討しており、学説の流れに沿うものと考えられる。

#### (2) 区分所有建物の共有部分の設置又は保存の瑕疵に関する民法717条1項本文の責任主体

区分所有建物における民法717条1項本文の工作物責任について、その瑕疵が専有部分の設置又は保存にある場合には、当該専有部分の区分所有者が損害賠償責任を負うところ、共用部分の設置又は保存に瑕疵がある場合の責任主体をいかに解すべきかが問題となる<sup>5</sup>。

この点、1983年改正区分所有法の立法担当者は、管理責任があるところに占有がある

<sup>4</sup> 近江幸治『民法講義VI〔第3版〕』（成文堂、2018）240頁、潮見佳男『不法行為法II〔第2版〕』（信山社、2011）265頁等。

<sup>5</sup> なお、区分所有法は、9条において、民法717条の工作物責任の特則として、「建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。」として、区分所有建物における瑕疵が、共用部分にあることを推定する規定を置いている。

とは必ずしもいえないとして、区分所有法の共用部分から生じた工作物責任については、管理組合法人又は管理組合（法人格なき社団）が占有者として責任を負うと解することはできず、区分所有者全員が不真正連帯責任を負うとしていた<sup>6</sup>。東京高裁平成29年3月15日判時2384号3頁も、区分所有者の共用部分の占有者は、建物の区分所有者全員であるとし、管理組合は、共用部分を管理しているところ、「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）であるとみるには無理がある」として、組合に対する工作物責任の成立を否定した。

これに対し、学説等において、民法717条1項が土地工作物の瑕疵による責任を、一次的には占有者に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ためであると解すると、管理組合法人又は管理組合（法人格なき社団）は、かかる地位にあることから、占有者に当たると考える余地があるとする見解があった<sup>7</sup>。

### (3) 本判決について

まず、一審判決は、管理規約の記載を理由に、区分所有者全員が、同組合に対し、民法717条1項本文に基づく損害賠償債務の履行権限を付与していると解されることを理由として、Y組合に対して民法717条1項本文に基づく損害賠償請求をすることができるとした。しかし、このような理由付けについては、①管理規約は共用部分の管理に係る責任のみ定めており、区分所有者全員の第三者に対する義務の履行を定めていると解するのは文言解釈に無理があること、②管理組合に債務の履行権限が付与されていると解した場合の区分所有者と管理組合の求償関係等の権利関係が曖昧となること等の批判がされていた<sup>8</sup>。

次に、控訴審判決は、「上記管理規約の定めから当然に、管理組合において、区分所有者全員が負うべき民法717条1項本文に基づく損害賠償債務の履行をする権限を付与され、区分所有者全員との関係で同債務の履行を引き受ける義務を負うことになるものと認めることは困難である」として、Y組合に対する請求を棄却しており、上記批判①と同旨の判示をしている。

本判決は、第1審の示した、管理規約に基づく区分所有者全員による管理組合への債務の履行権限の付与という構成を採用せず、また、民法及び区分所有法の規定に鑑み、特段の事情がない限り、区分所有者の団体が占有者として民法717条1項本文の責任主体となると判示し、控訴審判決と異なる結論を示している。

## 3 区分所有者の団体を民法717条1項本文の占有者に該当すると解する実務上の意義

### (1) 区分所有者の団体を占有者とする必要性

上述のとおり、立法担当者の見解等においては、区分所有者の団体は占有者としての責任を負わず、各区分所有者が共用部分の占有者として民法717条1項本文の責任を負うと解されてきたが、このような構成の実務上の問題点としては、主に以下の点が指摘されていた

<sup>6</sup> 濱崎恭生『建物区分所有法の改正』（法曹会、1989）137頁。もっとも、管理組合法人又は管理組合（法人格なき社団）が占有者として717条1項本文の工作物責任を負うか否かについては、「両説ありうると思われるが」との留保は示されている（同141頁）。

<sup>7</sup> 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）72頁。

<sup>8</sup> 伊藤・前掲注（2）53頁。

9。

まず、区分所有建物の場合、各区分所有者が直接に共用部分を管理しているわけではないため、工作物責任に係る損害賠償債務を連帯債務とした場合には、①区分所有者のうち、資産の多いものが狙い撃ちされる可能性があり、②区分所有者間で求償権を行使することは、その後の居住環境の悪化につながるという懸念である。

次に、組合債務のように分割債務と解した場合には、被害者が全額の賠償を得るためには全区分所有者を相手方として請求しなければならず、損害金全額の回収が現実には困難となるため、被害者保護に欠ける。

これに対し、区分所有者の団体を民法717条1項本文の占有者と解することにより、当該団体に対する損害賠償請求との関係で、「団体の財産（管理費・修繕積立金等）」を損害賠償の直接の引当てとすることが可能になり<sup>10</sup>、こうした実務上の弊害を回避しようと考えられる。

## (2) 本判決の立場

本判決は、「区分所有者の団体は、区分所有者からその持分に依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」「(区分所有法19条参照)」として、「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。」と説示しており、区分所有者の団体を民法717条1項本文の責任の主体として認める必要性についても考慮しているものと考えられる。

## 4 本判決の射程についての検討

### (1) 被害者は区分所有者に限られるか。

本事案では、区分所有建物の共有部分の保存の瑕疵により損害を受けた被害者は、当該区分所有建物の区分所有者の一人であった。もっとも、本判決が述べる民事訴訟法717条1項本文の趣旨や、共用部分を管理すべき区分所有者の団体の地位等は、被害者が区分所有者であるか否かにかかわらず、同様に妥当することなどから、本判決の射程は、被害者が区分所有者以外の第三者である場合にも及ぶものと考えられている<sup>11</sup>。

### (2) 各区分所有者の民法717条1項の責任

本判決は、区分所有建物の保存の瑕疵から生じた工作物責任に関して、区分所有者の団体が、特段の事情がない限り、民法717条1項本文の「占有者」に該当する旨を判示したものであるところ、本判決において、区分所有建物の各区分所有者の責任に係る判断は示されていない（控訴審判決が認めたXの専有部分の直上の3階専有部分を所有し占有する者に対する工作物責任に基づく損害賠償請求は、損害額を40万4176円とする限度で確定している。）各区分所有者の民法717条1項の責任や、区分所有者の団体と各区分所有者の

<sup>9</sup> 渡邊・前掲注(2)20頁。

<sup>10</sup> 区分所有者の団体もその構成員が区分所有者全員である以上、最終的には区分所有者全員が責任を負担することに変わりはないが、区分所有者の団体に対して損害賠償請求がされた場合には、各区分所有者の財産は（当該団体の財産が不足するときに）補充的に引当てとなるに留まる点で、各区分所有者が直接連帯債務を負担する構成とは差異がある（金丸義衡「判批」『マンション判例百選（別冊ジュリ259号）』51頁。）。

<sup>11</sup> 西村康人「判批」有斐閣 ONLINE 判例 Direct 記事 ID : L2601009。

責任との関係等については、今後の事例の集積が待たれる。

### (3) 「特段の事情」

本判決は、「本件において特段の事情はうかがわれない」とするほかに、特段の事情の該当性に関する理由を示していないため、どのような場合に「特段の事情」が認められるかについては明確にされていない。

この点、「特段の事情」が認められないとするには、規約上別段の定めで管理権限を制約することの他、共用部分の管理費を制約することが必要である旨の指摘されている<sup>12</sup>。また、規約上の定めとして、区分所有法上、原則として、区分所有建物の共有部分は、区分所有者全員の共有に関するところ（区分所有法 11 条 1 項）、管理を円滑にする目的等から、組合の規約により共有部分の全部又は一部を一部の区分所有者の所有とすることにより（同条 2 項）、当該区分所有者に管理義務を負わせた場合（同法 20 条 1 項）等には、当該共有部分に対する管理組合の管理権限は制約されているとも考えられる<sup>13</sup>。

なお、本件では、Y 組合の規約において、当該組合が当該共用部分の修繕を行うものとし（規約 31 条）、共用部分の管理を Y 組合がその負担においてこれを行う（規約 20 条）旨が定められており、規約の定めによる特段の事情の有無は問題とならなかったものと考えられる。どのような場合に特段の事情が認められるかについては、今後の裁判例等の蓄積を踏まえて検討する必要がある。

## 5 本判決の意義

本判決は、区分所有建物の保存の瑕疵から生じた工作物責任に関して、区分所有者の団体が民法 717 条 1 項本文の「占有者」に該当するか否かについて、最高裁の解釈を明らかにした点で意義がある。また、区分所有者の団体の占有者該当性の判断において、民法及び区分所有法の規定の解釈を基に理由を説示しており、事例的な判断にとどまらない判示をした点も注目し得る。

近年、マンション等の共用部分の老朽化に伴い共用部分の適切な維持管理の在り方が問われるところ、本判決により、区分所有者の団体が、原則として民法 717 条 1 項本文に基づく責任主体となるとされたことにより、区分所有建物の共用部分の設置又は保存の瑕疵により損害を被った被害者は、個々の区分所有者を相手方とせず、区分所有者の団体に対して責任追及をする途が開かれたことになる。

一方で、区分所有者の団体は、「特段の事情」がない限りは、同条の占有者としての責任を否定することができないため、同団体としては、①管理組合の規約の文言の検討、②共用部分についての定期的な修繕及び保守点検の徹底、③損害賠償請求がされた場合に備えた保険の加入や管理費の徴求額等の実務上の対応を検討することが考えられる。

<sup>12</sup> 西村・前掲注（12）。なお、同評釈では、管理組合の権限を制約する例として、区分所有法 11 条 2 項・20 条・27 条 1 項が引用されている。

<sup>13</sup> 本判決が引用する区分所有法 18 条 1 項は、「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。」としているところ、かかる規定についても規約で別段の定めをすることは可能であり（同条 2 項）、別段の定め例としては、共用部分の管理について管理者が決定する旨の定め等があり得る（稲本＝鎌野・前掲注（7）115 頁）。もっとも、規約により共用部分の管理に関する決定を管理者に委任している場合であっても、このことから直ちに管理組合の「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」が失われるかは明らかではない。

## 【監修】



中澤 亮 (弁護士)

Email: [ryo.nakazawa@iwatagodo.com](mailto:ryo.nakazawa@iwatagodo.com)

慶應義塾大学法学部卒業、2008年裁判官任官、2023年弁護士登録。

訴訟・紛争処理に関する案件を主に取り扱う。その他、企業法務全般に関する法的助言、企業不祥事に関する調査等も手掛ける。

## 【文責】



竹永 希 (弁護士)

Email: [nozomi.takenaga@iwatagodo.com](mailto:nozomi.takenaga@iwatagodo.com)

早稲田大学法科大学院修了、2023年弁護士登録。

M&A、ジェネラルコーポレート、訴訟、株主総会対応、海外業務等を中心に、企業法務全般を取り扱う。

## 岩田合同法律事務所

1902年(明治35年)、司法大臣や日本弁護士連合会会長を歴任した故・岩田宙造弁護士が「岩田宙造法律事務所」を開設したことに始まる、我が国において最も歴史のある法律事務所の一つです。開設当初より、我が国を代表する企業等の法律顧問として多数の企業法務案件に関与しております。日本法弁護士約120名が東京・札幌の両オフィスに所属し、日本語対応も可能な中国法弁護士、フランス法弁護士、米国各州弁護士資格を有する多数の弁護士のほか、特別招聘顧問として元最高裁判所長官大谷直人氏、特別顧問として前公正取引委員会委員長古谷一之氏、前金融庁長官井藤英樹氏が在籍しております。

〒100-6315 千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング 15階  
岩田合同法律事務所 広報: [newsmail@iwatagodo.com](mailto:newsmail@iwatagodo.com)

※本ニュースレターは一般的な情報提供を目的としたものであり、法的アドバイスではありません。また、その性質上、法令の条文や出展を意図的に省略している場合があります。また情報としての網羅性を保証するものではありません。個別具体的な案件については、必ず弁護士にご相談ください。