

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して
(Liability for damage caused to the Common Interest of the Condominium)

佐藤 元

第1 はじめに一検討課題の提示

マンションの共用部分から生じた損害賠償の責任主体について、近時、実務上問題が生じている。すなわち、東京高判平成29年3月15日判時2384号3頁（以下、「東京高裁平成29年判決」という。）は、共用部分から生じた漏水事故にかかる土地工作物責任（民法717条1項）について、管理組合は、共用部分を管理しているが、共用部分の「占有者」ではなく、区分所有者全員が共用部分の「占有者」であるとして、管理組合の土地工作物責任を否定した。同判決は、区分所有者全員が共用部分の「占有者」に当たるとも述べていることから、区分所有者全員が占有者として土地工作物責任を負うという帰結になるとと思われる。

また、敷地に関する問題ではあるが、神奈川県逗子市のマンション敷地の斜面が崩落し、市道通行中の高校生が死亡した事故では、原告である被害者遺族は、おそらく東京高裁平成29年判決を意識して、土地工作物責任については、管理組合ではなく、区分所有者全員を被告として訴訟提起している¹。また、被告となった区分所有者は、「区分所有者の共有ではあるが管理規約で管理組合が保存行為を含め管理することになっており、しかも管理組合は実際の管理を管理会社に委託している」とし、「少なくとも区分所有者らは占有者ではない」と主張しており、土地工作物責任の責任主体が「管理組合」なのか、「区分所有者全員」なのかが争点となっている²。

このように、共用部分から生じた土地工作物責任の責任主体については、「管理組合」

か「区分所有者全員」なのかが実務上問題となっているが、他方で、後に検討するとおり、共用部分にかかる一般不法行為責任や債務不履行責任については、実務上、管理組合がその責任主体になると解されていると思われる。

そうすると、共用部分から生じた損害にかかる被害者の側からすると、その法的構成によって責任主体が変わる可能性があり、誰を被告とすべきかの決定において難しい判断を迫られる。他方で、請求を受ける管理組合側としても、仮に土地工作物責任に基づき損害賠償請求された場合に、東京高裁平成29年判決があるがために、管理組合として修繕積立金などを原資として賠償金の支払いをする団体的決定をしてよいのか否か（仮に土地工作物責任に基づき法的責任を負わないのであればそのような集会決議をすることの妥当性が問題になる）につき、難しい判断を迫られる。

学説においても、とりわけ、共用部分から生じた土地工作物責任の責任主体については対立があり、共有部分から生じた損害賠償の責任主体の問題は、理論的にも検討を要するものである。

以上の問題状況の下、本稿の第一の目的は、マンションの共用部分から生じた損害について、「誰が」責任を負うのか、につき検討を行うことである。

また、本稿の、第二の目的は、マンションの専有部分から生じた損害について、共用部分と同じように、管理組合が責任を負うことがあり得るのかについて検討することである。

令和3年6月22日に、マンション標準

管理規約（以下、「標準管理規約」といい、標準管理規約（単棟型）を指す。）が改正されたところ、専有部分である給排水管の取替えについて管理組合の管理権限を強化しうるコメントが付された。その結果、専有部分についての管理権限が強化される反面として、専有部分である給排水管の漏水についても、共有部分と同じように、管理組合が責任を負う可能性があり得るのではないか、ということが問題と思われる。本稿の第二の目的はこのような問題意識に基づくものである。

ところで、マンションの給排水管は、専有部分とされる部分と共用部分とされる部分とがあり、それぞれからの漏水事故に関する裁判例が豊富に存在する。そこで、給排水管からの漏水について、管理組合または区分所有者（ないし占有者）の賠償責任が問題となった判例・裁判例の検討を踏まえて、上記第一及び第二の問題点の検討を行う。

以上を踏まえ、本稿では、まず給排水管における共用部分と専有部分の区別を確認する（第2）。その上で、給排水管からの漏水に関する損害賠償請求が問題となった判例・裁判例を整理し（第3）、専有部分及び共用部分より生じた損害の責任主体に関する学説を確認する（第4）。最後に、専有部分及び共用部分から生じた損害についての責任主体について私見を述べ、令和3年の標準管理規約の改正を受けて、給排水管から生じる損害については、専有部分であっても管理組合が責任主体となる可能性があることを確認する（第5）。

なお、本稿においては、区分所有法3条が定める区分所有者の団体のことを「管理組合」と呼ぶ。また、本稿における管理組合に関する議論は、特に留保のない限り、基本的に管理組合法人にも妥当する。

第2 給排水管における共用部分と専有部分の区別

前提として、給排水管における共用部分と専有部分の区別について確認する。

一般に、給排水管の本管・立て管（以下、「本管」という。）は共用部分とされ、枝管・横管（以下、「枝管」という。）は専有部分とされる。学説上は、古くから、「水道の配管についていえば、いわゆるメインパイプの部分がこれ（筆者注：区分所有法2条4項の「専有部分に属しない建物の附属物」）に当たり、そこから分岐して各住戸に通ずる配管の部分は、専有部分たる各住戸の附属物であって、共用部分たる性質を有するものではない。」と説明され³、近時も同様の説明がされる⁴。また、実務的にも、雑排水・水道のメインパイプは、法律上当然に共用部分となる、と同様の説明がされている⁵。マンション標準管理規約単棟型（以下、「標準管理規約」という。）においても、その別表第2 共用部分の範囲2項において、「各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）」は専有部分に属さない「建物の附属物」として、共用部分として規定されている⁶。

では、給排水管の本管及び枝管のそれぞれからの漏水に関する責任について、これまでの判例・裁判例ではどのような判断がされているであろうか。以下、これを確認する。

第3 判例の整理

I 判例の整理について（別表の説明）

別表は、給排水管からの漏水について、管理組合ないし区分所有者の損害賠償責任が問題になったこれまでの判例・裁判例をまとめたものである。

判例・裁判例のそれぞれについて、「事故状況」、「当事者」、「請求根拠」及び「判決

内容」を整理している。

「事故状況」は、判決で認定された事実を記載している。そのため、「共用部分 or 専有部分」の欄については、訴訟提起時に原告（ないし反訴原告）が、漏水箇所を「共用部分」であることを前提として提訴しているものでも、裁判所が「専有部分」と認定したものについては、同欄においては、「専有部分」と記載している（⑬、⑭、⑯、⑰及び⑱）。

「当事者」については、基本的に、給排水管からの漏水に関し損害賠償請求をした者を「原告」に、賠償請求の相手方を「被告」に記載しているが、次の例外がある。①は、区分所有者が専有部分からの漏水ではないとして漏水被害にあった区分所有者に対し債務不存在確認請求をしているものなので、被害者である区分所有者を「被告」に記載しており、①の上訴審である②及び③は同被害者が上訴しておらず損害賠償請求が直接争点になっていない（後述のとおり排水管が専有部分か共用部分かが問題となっている）ため、損害賠償請求の当事者を「当事者」欄に記載していない。また、給排水管からの漏水に関する損害賠償請求が、④、⑭及び⑯（⑭の控訴審）では相殺の抗弁の自働債権として主張され、⑮及び⑰では反訴において主張されたため、いずれも、賠償請求の相手方を「原告」に、請求者を「被告」に記載している。

II 初期の判例：＜共用部分＝管理組合の責任、専有部分＝区分所有者の責任＞の構図

最判平成 12 年 3 月 21 日判タ 1038 号 179 頁（別表判例番号③。以下、「最高裁平成 12 年判決」という。）の事案は、次のとおりである。マンションの 707 号室の区分所有者である原告が、階下の 607 号室の天井裏を通っている排水管から発生した漏水事故について、上記排水管の修理を行い、607 号室の区分所有者から専有部分内での損害につき賠償請求を受けた。そこで、原

告が、607 号室の区分所有者に対しては損害賠償義務が存在しないことの確認を求め、本件マンションの管理組合に対しては排水管の修理に要した費用の求償を求め、両被告に対して上記排水管が共用部分であることの確認を求めた。

最高裁平成 12 年判決における争点は、本件排水管が共用部分か否か、という点である。この点につき、最高裁は、「本件排水管は、その構造及び設置場所に照らし、建物の区分所有等に関する法律 2 条 4 項にいう専有部分に属しない建物の附属物に当たり、かつ、区分所有者全員の共用部分に当たると解するのが相当である。」と判示し、本件排水管が共用部分であるとした。

では、原告が、607 号室の区分所有者に対して求めていた損害賠償義務の不存在確認はどうなったのか。この点については、最高裁平成 12 年判決の第一審である東京地判平成 8 年 11 月 26 日判タ 954 号 151 頁（別表判例番号①）が判断している。すなわち、本件排水管を共用部分であると解した上で、それが「共用部分である以上、仮にこれから生じた損害が被告・・・にあったとしても、原告が・・・損害賠償義務を負ういわれはない」として、原告による債務不存在確認を認容している。607 号室の区分所有者は控訴しておらず（控訴審は東京高判平成 9 年 5 月 15 日判時 1616 号 70 頁（別表判例番号②））、第一審で確定している。そのため、仮に、607 号室の区分所有者が上告審まで争っていた場合に最高裁がどのような判断をしたかはわからないが、第一審が、一方で本件排水管が共用部分であることを根拠に、原告の被告管理組合に対する修繕費用の求償請求を認め、他方で、原告の 607 号室区分所有者に対する債務不存在確認請求については、「共用部分である以上、仮にこれから生じた損害が被告・・・にあったとしても、原告が・・・損害賠償義務を負ういわれはない」と述べているところから、この当時、＜共用部分＝管理組

合の責任、専有部分＝区分所有者の責任」という単純な構図で捉えられていたのではないかと推測される。

しかし、共用部分からの漏水であればその責任主体は常に管理組合になるかといえ、必ずしもそうではない。東京高裁平成29年判決においては、「共用部分」から生じた損害についての「土地工作物責任」について、管理組合がその責任を負うことを否定しているからである。

そこで、最高裁平成12年判決後の裁判例を、漏水箇所が専有部分か共用部分かという区別と、損害賠償請求権の性質（請求の法的根拠）の整理を踏まえて、分析する。

II その後の裁判例における請求権の性質と責任主体の整理

1 専有部分である給排水管からの漏水事故

専有部分である給排水管からの漏水についての損害賠償請求が問題になった事案は、別表判例番号④、⑤、⑥、⑨、⑩、⑪、⑬、⑭、⑯、⑱、⑲、⑳、㉑、㉒及び㉓⁷である。管理組合に対し損害賠償請求をしている④、⑬⁸、⑭、⑯、⑲及び⑳を除き、専有部分からの漏水について、被害者は、区分所有者（及び専有部分の賃借人）に対して損害賠償請求をしている。管理組合に対し損害賠償請求をしている④、⑬、⑭、⑯、⑲及び⑳は、漏水箇所が共用部分であることを前提に管理組合に対して損害賠償請求しているものであり、いずれも漏水箇所が専有部分であるとの認定がなされ損害賠償請求が棄却されている（⑭及びその控訴審である⑯については共用部分と認定された漏水箇所もある）。

専有部分からの漏水を前提として、当該専有部分の区分所有者（及び専有部分の賃借人）に対して損害賠償請求している場合の法律構成としては、土地工作物責任と一般不法行為責任をいずれも主張するもの（⑤、⑩、⑬、⑱、㉑、㉒、㉓）、土地工作物責任のみ主張するもの（⑨、⑪）、一般不

法行為責任のみ主張するもの（⑦、㉕）がある。このうち、請求を全部棄却したのは、⑨（専有部分の賃借人の「占有者」としての土地工作物責任が認められるため、区分所有者の「所有者」としての土地工作物責任を否定し区分所有者に対する請求を全部棄却した）、⑩（「設置又は保存の瑕疵」も不法行為の過失も認められないと判示）、㉕（給水管の経年劣化による漏水ではないので管理組合の過失が認められないと判示）、㉖（不法行為の注意義務違反はあるが損害が填補されているため損害がないと判示）、及び㉗（専有部分である排水管からの漏水であることが認定できないと判示）であり、それ以外（⑤、⑥、⑪、⑬、⑱及び㉑）は、土地工作物責任ないし一般不法行為責任の要件の充足が認められ、区分所有者の損害賠償責任を全部ないし一部認めている。また、⑨も専有部分の賃借人については「占有者」としての土地工作物責任を認めている。

一般不法行為の成立が認められたもの（⑤、⑥、⑱及び㉑）のうち、過失の判断については、⑤は漏水の原因が給水蛇口の操作不良ないし給水ホースの接続不良の事実を、⑱は浴槽からキッチンに変更するリフォーム工事をした際に亀裂の生じた給水管の継ぎ手部分が装着された（そのため、給排水管の設置、維持及び管理を怠ったといえる）事実を評価根拠事実として考慮し、過失の認定をしている。なお、⑥は精神的損害の有無及び慰謝料額のみが争点とされ、過失の有無が争点となっておらず、㉑も共同不法行為の成立については争いがないため、いずれも、過失については明示的に認定されていない。

逆に、一般不法行為の過失が認められないとしてその成立を否定したもの（⑩及び㉕）のうち、⑩は、給湯配管が東日本大震災による強い揺れに起因して亀裂が生じたことについて、被告区分所有者及び専有部分の賃借人に、管理に当たり尽くすべき注

意義を怠ったと認めることが困難であるとして過失を否定しており、東日本大震災が原因となった漏水であることを評価障害事実として考慮している。⑮は専有部分である給水管の経年劣化が原因での漏水ではないとして、過失の評価根拠事実が認められないため過失を否定した。

以上の裁判例からわかることは、専有部分である給排水管からの漏水についての損害賠償責任の責任主体は区分所有者（または専有部分の賃借人等占有者）であり、他方で、管理組合は責任主体とはされていないということである。また、区分所有者（または専有部分の賃借人等占有者）に対して責任追及する際の法律構成は、土地工作物責任か一般不法行為責任であるということである。

また、一般不法行為の過失については、評価的要件であるところ、漏水の原因や専有部分である給排水管の管理状況等の具体的事実を考慮して、過失を認定しているといえる。

2 共用部分である給排水管からの漏水事故

(1) 3つの法律構成による請求

共用部分からの漏水に関する損害賠償請求が問題になった裁判例をみると、土地工作物責任と一般不法行為責任をいずれも主張するもの（⑦、⑳）、土地工作物責任と債務不履行責任を主張するもの（⑭、⑮、⑯、⑰、⑱、㉒）、土地工作物責任のみ主張するもの（⑧）、一般不法行為責任のみ主張するもの（㉑）、債務不履行責任のみ主張するもの（⑫、㉓）がある。

このように、共用部分からの漏水に関する損害賠償請求の請求根拠としては、土地工作物責任、一般不法行為責任、債務不履行責任の3つの構成がみられる。以下、それぞれの法的構成ごとに、裁判例を検討する。

(2) 土地工作物責任(民法717条1項)

A 東京高裁平成29判決までの裁

判例の検討

東京高裁平成29年判決（⑯）までの間に土地工作物責任が問題となった裁判例としては、別表判例番号⑦、⑧、⑭及び⑮がある。

土地工作物責任の成否において、特に注目すべきは、管理組合が、土地工作物責任における「占有者」と認定されているかどうかである。

管理組合の「占有者」性について判断が示されている⑧は、「漏水が発生したと認められる水道管は、土地に接着して人工的に作り出された建物設備であり…、民法717条1項の『土地の工作物』に該当する。そして、この水道管は、本件建物の共用部分であり、被告は、この水道管を事実上支配し、その瑕疵を修理することができ、損害の発生を防止することができる関係にある…から、被告がこの水道管の占有者であると認めることができる。」として、管理組合が土地工作物責任の占有者に当たると判示している。

また、東京高裁平成29年判決（⑯）の原審である⑭は、貯水槽に接続する配管の脱落（耐震性を備えていなかった瑕疵）について、当該部分が共用部分であり、管理組合が現に管理を行っていたから占有者であるため、土地工作物責任又は債務不履行責任を負うとする。

なお、⑦は、共用部分に属する温水器用排水管が経年劣化によって通常の安全性を欠くような状況にはなっていないとして請求を棄却したため、管理組合が土地工作物責任の占有者にあたるかについて判断を示していない。また、⑮は、債務不履行責任を理由に請求を認容しており、同じく管理組合の占有者性について判断を示さなかった。

このように、共用部分である給排水管の、土地工作物責任の占有者性について判断を示した裁判例においては、管理組合が「水道管を事実上支配し、その瑕疵を修理する

ことができ、損害を防止することができる関係にある」(⑧)とか、管理組合が現に管理を行っていたから(⑨)という理由で、管理組合が土地工作物責任における「占有者」であると認定している。

B 東京高裁平成 29 年判決⁹

ところが、東京高裁平成 29 年判決(⑩)は、管理組合が土地工作物責任の占有者には当たらないと判断した。

同判決の事案は、原告管理組合が、被告区分所有者に対し、管理費等の請求をしたのに対し、被告区分所有者が、共用部分である貯水槽に接続する配管の脱落によってその所有する専有部分に水漏れの被害を受けた等として、土地工作物責任または債務不履行に基づく損害賠償請求権を自働債権とする相殺の抗弁を主張した、というものである。

同判決は、原告管理組合が土地工作物責任の占有者に当たるか否かにつき、次のように判示した。すなわち、「本件建物の共用部分の占有者は、管理組合たる第 1 審原告(筆者注：原告管理組合)ではなく、本件建物の区分所有者の全員である。第 1 審原告は、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)であるとみるには無理がある。したがって、第 1 審原告が民法 717 条 1 項の占有者であることを前提とする第 1 審被告の工作物責任の主張は、理由がないことに帰する。」と判示した。

このように、東京高裁平成 29 年判決は、マンションの共用部分に関する土地工作物責任の占有者は、区分所有者全員であり、管理組合ではないと判断した。「管理責任があるところに占有があるとはいえない」という理由付けをしているところからみると、同判決は、後に紹介する区分所有法昭和 58 年改正における立案担当者である濱崎恭生

法務省民事局参事官(当時)の見解に依拠しているものと思われる。

C 東京高裁平成 29 年判決後の裁判例の検討

さて、東京高裁平成 29 年判決後の裁判例はどうであろうか。共用部分である給排水管に関する土地工作物責任が問題となった裁判例としては、別表判例番号⑪、⑫、⑬及び⑭がある。

このうち、⑪は、「工作物の設置又は保存の瑕疵」が認められないとして請求を棄却しており、⑫は、損害がないとして土地工作物責任の成立を否定しており、いずれも、管理組合が、共用部分に関する土地工作物責任の占有者にあたるかどうか判断していない。⑬は、管理組合が債務不履行責任により賠償責任を負うと判断し、土地工作物責任の成否について判断を示しておらず、同じく管理組合の占有者性につき判断していない。

共用部分である給排水管に関する土地工作物責任における管理組合の占有者性について⑭が判断を示している。同判決は、配管内部に角材があり、配管断面の相当部分を塞ぐ状態で配管が詰まっていたことが原因で、排水及び汚水が排水口等からあふれ出て専有部分に損害が生じた漏水事故につき、専有部分の賃借人が、管理組合に対し、土地工作物責任または不法行為責任に基づき損害賠償請求をしたという事案である。そして、同判決は、土地工作物責任に関し、「被告管理組合は、区分所有法 3 条の管理組合として、本件マンションの共用部分を管理しているものの、上記共用部分は、本件マンションの区分所有者全員の共用に供されるべき部分であるから、本件マンションの区分所有者全員がこれを占有しているというべきであって、被告管理組合が上記共用部分の管理をしていることをもって、これを占有しているということとはできない。」と判示した。同判決は、判決理由からして、平成 29 年判決の影響を受けているも

のと推察される。

以上のとおり、共用部分である給排水管に関する土地工作物責任における管理組合の占有者性の判断につき、平成 29 年判決までは、占有者性を肯定していたが、平成 29 年判決以後、同判決の影響で、占有者性を否定し、占有者は、「管理組合」ではなく「区分所有者全員」であると判断される傾向が生じているといえる。

(3) 一般不法行為責任(民法 709 条)

他の法律構成である一般不法行為責任についてはどうであろうか。共用部分である給排水管に関する一般不法行為責任が問題になった裁判例としては、別表判例番号⑦、⑭及び⑳がある。いずれも土地工作物責任とともに主張されている。

⑦は、電気温水機器に接続されている排水管の点検洗浄作業中に排水が逆流し排水が大量に漏れたことについて一般不法行為の成否が問題となったものであるが、26 年間このような事故が起きたことがないことから、予見可能性がないとして管理組合の過失を否定した。26 年間点検洗浄作業中に排水が逆流する事故が起きたことがないことを、過失（予見可能性）の評価障害事実として考慮している。

⑭は、雑排水管が異物により閉塞し逆流したことにつき、被害を受けた区分所有者が、管理組合と理事長に対し共同不法行為責任に基づき損害賠償請求した事案であるところ、雑排水管が、「共用部分である以上、被告組合には、当該部分を適切に保守、清掃するなどの管理を行う義務がある。また、被告理事長は、被告組合の業務を統括する理事長として、そのような管理業務を適切に行わせるべき義務があったといえる。そうであるところ、…事故は、共用部雑排水管が異物により閉塞したことが原因で、行き場を失った雑排水が逆流し、4 階居室から 3 階、2 階へと被害が拡大したものであるというのであり、被告らが、定期的に排水管を清掃・点検するなど、適切な管理を

行っていたら、…事故を予防することができた可能性は高く、…被告らの管理に不備があったといわざるを得ない。」と判示し、被告管理組合と理事長の共同不法行為責任を認めた。同裁判例は、敷地及び共用部分等の管理については、管理組合が責任と負担においてこれを行うとの規約の規定に基づいて共用部分である雑排水管を適切に保守、清掃するなどの管理を行う義務があるとしたうえで、定期的に排水管を清掃・点検するなど、適切な管理を行っていなかったとの事実を評価根拠事実として、過失（注意義務違反）を認定している。

⑳は、被告管理組合の一般不法行為の過失について、「本件全証拠をもってしても、本件角材が本件配管の内部に混入した経緯は不明であって、少なくとも本件配管が通常どおり使用される過程で長さ約 380 ミリメートルの本件角材が混入したとは考え難い上、本件事故が発生する以前に本件配管内に異物が混入していることをうかがわせるような不具合が生じた等の事情は認められないから、被告管理組合又は被告管理会社が本件マンションの共用部分の修繕、保守点検等として、本件配管内の状態を確認する検査を行う義務を負っていたということとはできず、本件角材を発見することができなかったとしても、このことにより本件配管の管理を怠ったということとはできない。」と判示し、過失を否定し、損害賠償請求を棄却した。同判決は、角材が配管内に混入した経緯が不明であること、通常の使用では当該角材が混入することが考え難いこと、事故発生以前に配管への異物混入をうかがわせるような不具合がないことを評価障害事実として、過失（注意義務）を否定している。

以上のとおり、共用部分である給排水管に関する管理組合の一般不法行為責任については、規約の規定、漏水事故の原因、漏水事故が予見できる事情の有無、給排水管の点検、保守、清掃及び修繕等の管理の状

況等の具体的事実関係を評価根拠ないし評価障害事実として考慮して、過失の有無を判断しているものといえる。

(4) 債務不履行責任

債務不履行責任が問題となった裁判例としては、別表判例番号⑫、⑭、⑮、⑯、⑰、⑱、㉒及び㉔がある。⑭及び⑱は債務不履行責任について判断を示していないので、これら以外のものについて以下検討する。

裁判例をみると、規約解釈を踏まえ規約違反であるとして債務不履行責任を追及するもの（規約違反構成）と、規約解釈を行わず管理義務違反があるとして債務不履行責任を追及するもの（管理義務違反構成）とがある。

A 規約違反構成

規約違反構成の事案としては、まず⑮がある。事案は、管理費等請求に対し、被告区分所有者が東日本大震災後に発生した排水本管からの漏水によって生じた損害に関する損害賠償請求権を自働債権とする相殺の抗弁を主張したものである。同裁判例は、原告管理組合が、規約上敷地及び共用部分の保全、保守等を業務としているところ、昭和47年築のマンションであること、東日本大震災前から老朽化した排水管を原因とする漏水事故が少なからず発生していたこと、渋谷区に提出したマンションの建替計画説明書において、建替の必要性として「給排水管の劣化から漏水が多数発生していることを指摘していること等を考慮し、排水本管の「老朽化による漏水事故が発生することを予見して事前に改修・修繕工事を行うなどしてこれを回避することが可能であり、そうすべき義務があったにもかかわらず、これを怠った過失があるといふべきであり、本件規約に基づく責任として」、管理組合が、被告区分所有者に対し、損害賠償責任を負う旨判示した（相殺の抗弁も認めている）。

また、規約違反構成の事案として、㉔がある。事案は、マンションの排水管が道路

の下の本管に直結されている部分のつまりが原因となって専有部分が漏水被害を受けたとして、専有部分を所有する原告区分所有者が管理組合に対して債務不履行に基づき原状回復工事費用相当額の損害賠償請求をしたものである。同裁判例は、管理規約により、本件マンションの「敷地及び共用部分等の点検、定期保守、清掃等の維持管理」、「共用部分等の諸修繕」及び「その他日常の維持管理に関する業務」等の管理業務を行うことが定められているとした上で、平成21年1月27日を最後に排水管清掃が行われていないこと、漏水事故が発生した平成29年6月2日の後の、同月29日に排水管の高圧洗浄を実施し、排水管内から大量の固化した油脂が排出されたことによって、排水管が再び機能回復したこと等を考慮し、「本件規約により定められた義務である、本件マンションの排水管の清掃を怠ったことにより生じたものである」と判示し、被告管理組合の債務不履行責任を認めている。

規約違反構成は、共用部分について管理組合が維持管理業務を行う等の管理規約の規定を、具体的事実関係の下で解釈し、規約により管理組合に課せられる具体的義務（⑮は排水管の改修・修繕工事を行い結果を回避すべき義務、㉔は排水管の清掃を行う義務）を導き出し、その違反を認定し、債務不履行を認めている。

他方、被告区分所有者が、原告管理組合に対し、相殺の抗弁の中で規約違反構成により債務不履行責任を主張したのに対し、規約違反を認めなかったのは、東京高裁平成29年判決（⑯）である。同裁判例は、被告区分所有者が、原告管理組合は「敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする」との規約の定めに基づき、区分所有者との間で、漏水の原因となっている共用部分を修繕し、区分所有者に漏水被害が生じないように修繕等を行う義務を負ってい

るにもかかわらず、これを怠ったと主張したものである。これに対し、裁判所は、当該規約の規定は管理組合の目的・権能を定めた規定であって、管理組合と個々の区分所有者との間の権利義務関係を定めた規定ではないと判示し、管理組合の債務不履行責任を認めなかった。

東京高裁平成 29 年判決は、「敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする」との規約の定めのみでは、漏水被害が生じないように修繕等を行う具体的義務を導くことはできないと判断したもので、⑮や⑳のように、具体的事実関係の下で、規約を解釈し、管理組合が負う個別具体の注意義務（債務）を導くことを否定するものではないと思われる。

B 管理義務違反構成

管理義務違反構成で、債務不履行責任を認めた事案としては、㉔がある。㉔は、腐食が原因である排水管からの漏水に関し、被告管理組合が点検・清掃や排水管清掃工事を実施していないことを評価根拠事実とし、管理義務違反を認め、被告管理組合が原告区分所有者に対し債務不履行責任を負うとした。同裁判例では、具体的な規約の規定の認定はなく、規約解釈により規約上の具体的義務を導くことはしていない。評価根拠事実に基づき、直接、「管理義務」とその違反を認めている（いわゆる不完全履行として整理できるだろう）。

他方で、⑰は、上階の居住者が共用排水管に携帯電話とタオルを落としたことにより下階専有部分において漏水被害が生じたことにつき、被害に遭った原告区分所有者が、被告管理組合に対し、管理義務違反構成で債務不履行責任に基づく損害賠償請求をして、棄却された事案である。同裁判例において、原告区分所有者は、管理規約を根拠とせず、管理組合が区分所有者から委託を受けて管理業務を行う立場にあり、区分所有者と管理組合との間に、注意義務を

尽くして管理業務を行う管理契約上の義務を負っているとの解釈を前提に、管理組合が、共用排水管の詰まりによる事故を防ぐために、居住者に対し、「便器内に物を落とさないように注意すること」及び「便器内に物を落としたときは直ちに管理人に報告すること」につき、注意喚起する義務を怠った注意義務違反を根拠として、債務不履行に基づき損害賠償請求をした。これに対し、裁判所は、「マンションという区分所有建物の性質上、その用法に違背した使用（すなわち、便器に異物を流す行為）が、共用排水管の詰まり等の原因となることから禁止されることは、被告による注意喚起を待たずとも自明のことである。そして、誤って便器に異物を流した場合、それによる事故の発生を防止し、又は事故による損害拡大を防止するために、管理人にかかる事項を速やかに報告すべきことについても、区分所有建物の性質にてらし、個々の区分所有者が負う自明の義務である」として、被告管理組合は、原告区分所有者が主張する注意義務を負わず、債務不履行責任も負わないとして、請求を棄却した。

以上の通り、管理義務違反構成においても、具体的事実関係を評価根拠事実ないし評価障害事実として考慮して、不完全履行としての債務不履行の義務（債務）とその違反を評価・認定している。

C 債務不履行責任の請求主体について

債務不履行責任が追及された⑫、⑭、⑮、⑯、⑰、⑱、㉔及び㉔において、請求主体となっているのは全て区分所有者であり、専有部分の賃借人等の占有者が債務不履行に基づき損害賠償請求している例はない。管理組合との間において、適切な管理行為を請求するための債権債務関係（ないしそれ類似の関係）が認められるのは、区分所有法 3 条の定める区分所有者の団体の構成員である区分所有者であり、専有部分の賃借人との間にはかかる関係が認められない。

そのため、区分所有者が損害賠償請求する場合にだけ債務不履行構成が主張されているのであろうと思われる。

D 債務不履行構成のまとめ

共用部分からの漏水に関する管理組合の債務不履行責任が問題となった裁判例においては、規約違反構成も、管理義務違反構成も、いずれも具体的事実関係を評価根拠事実ないし評価障害事実として考慮し、注意義務（債務）とその違反（不完全履行としての債務不履行）を認定しているといえる。考慮している具体的事実は、規約の規定、漏水事故の原因、漏水事故が予見できる事情の有無、給排水管の点検、保守、清掃及び修繕等の管理の状況等である。

また、債務不履行構成の場合の請求主体となりうるのは、区分所有法3条に定める区分所有者の団体の構成員である区分所有者であり、土地工作物責任や不法行為責任の場合には専有部分の貸借人等の占有者が請求主体となり得ると異なる。

第4 学説の検討

I 専有部分から生じた損害に関する賠償責任

1 土地工作物責任の責任主体

まず、専有部分から生じた損害に関する土地工作物責任の責任主体については、学説上、多くの議論があるわけではない。

区分所有法昭和58年改正の立案担当者である濱崎恭生法務省民事局参事官(当時)は、「民法717条1項によれば、土地工作物(区分所有建物もこれに該当する。)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、その工作物の占有者又は所有者が損害賠償責任を負う。一般の建物の場合は、その責任主体である建物の占有者又は所有者が誰であるかについて特段の問題は存しない。しかし、区分所有建物の場合は、その瑕疵が専有部分の設置又は保存にあるのか、共用部分のそれにある

のかによって責任主体が異なる。その瑕疵が専有部分にあるのであれば通常は区分所有者が賠償責任を負い、共用部分にあるのであれば通常は区分所有者全員が責任を負うことになる。」(下線部筆者注)¹⁰として、専有部分についての土地工作物責任の責任主体は、当該専有部分の区分所有者であるとする。

また、鎌野邦樹教授は、「瑕疵が、専有部分にある場合には、専有部分の占有者または所有者が賠償責任を負う」と述べる¹¹。

区分所有法昭和58年改正の立案担当者の述べる「瑕疵が専有部分にあるのであれば通常は区分所有者が賠償責任を負い」のうちの「通常は」とは、専有部分の区分所有者の他に賃借人などの占有者がいない限り、との趣旨であろうから、専有部分に関する土地工作物責任について両見解は一致していると思われる。

このように、専有部分について土地工作物責任の責任主体が、占有者ないし区分所有者であることは、学説上も争いがないものと思われる¹²。

2 一般不法行為責任の責任主体

専有部分から生じた損害を、当該専有部分の占有者ないし区分所有者に対し、一般不法行為に基づいて損害賠償請求する場合について論じる学説はみあたらない。裁判においても、一般不法行為の要件へのあてはめが問題になるのみであり、マンション固有の議論がないからであると推測される。もっとも、専有部分である給排水管に関しては、後述のとおり、令和3年の標準管理規約の改正を契機として、責任主体の判断が揺らぐ可能性がある。

II 共用部分から生じた損害に関する賠償責任

1 学説における議論の状況

共用部分から生じた損害に関する責任主体の問題のうち、一般不法行為責任や債務不履行責任の責任主体が誰かについては、学説上議論がみられないようである。前述

の専有部分から生じた損害に関する一般不法行為責任と同様に、一般不法行為ないし債務不履行責任の要件へのあてはめの問題であり、マンション固有の問題がないため、議論がないのであろうと推測される。

他方、土地工作物責任については、「管理組合」を占有者とみるか、「区分所有者全員」を占有者とみるかについて学説上争いがある。以下この点に関する学説の議論を確認する。

2 共用部分に関する管理組合の「占有者」性についての議論

(1) 管理組合の「占有者」性否定説

区分所有法昭和 58 年改正の立案担当者である濱崎恭生法務省民事局参事官(当時)は、管理組合が、共用部分の「占有者」として、土地工作物責任の第一次的責任主体になり得るかにつき、「管理責任あるところに占有があるとは必ずしもいえない」との理由で、管理組合が土地工作物責任を負うことを否定し、区分所有者全員が(共同)占有者であり不真正連帯責任を負うとする¹³¹⁴。また、「本法の予定する団体による管理が占有をとまなうということはできないであろうし、実際的にも、団体の財産(その中心は管理費や修繕積立金として積み立てられたものである)が当然に第一次的な引き当て財産となるとするのは、適当でもないであろう。」とも説明する¹⁵。

さらに、区分所有者が不真正連帯責任を負うことになる土地工作物責任に基づく損害賠償債務の履行方法については、「このような賠償責任をどのように履行するかは、共用部分の管理に関する事項に含まれると解すべきであるから、規約でその賠償金を積立金をもって支払う旨定め、規約又は集会の決議で賠償責任保険を締結する旨を定めて、団体の名で保険契約を締結するなどにより、危険の分散を図ることができる。」とし、債務の履行については、規約において積立金を賠償金に充てることを定めること等を前提に、管理組合によって行うこと

が可能であるとする¹⁶。

(2) 管理組合の「占有者」性肯定説

他方、鎌野邦樹教授は、土地工作物責任の第一次的責任主体である「占有者」を、管理組合が損害の発生を防止するために必要な注意を直接に払うことができる者と解し、管理組合がこのような立場にあること、共用部分の瑕疵によって生じた損害の具体的な賠償請求の場面においても、これをいきなり区分所有者全員の不真正連帯と考えるよりも、団体の一次的責任の問題とした上で、区分所有法 29 条 1 項(または管理組合法人の場合には同法 53 条)が類推適用されると解する方が実際上の解決としても妥当であることから、管理組合が土地工作物責任の「占有者」に当たると解する¹⁷。

以上は、区分所有法の分野における、共用部分に関する管理組合の「占有者」性についての議論である。では、民法・不法行為法においては、土地工作物責任の「占有者」の解釈・適用につき、どのような議論がされているであろうか。以下、民法・不法行為法における「占有者」の解釈に関する議論を確認する。

3 民法・不法行為法における「占有者」の解釈に関する議論¹⁸

(1) 直接占有者限定説

平野裕之教授は、民法 717 条 1 項本文の「占有者」は、直接占有者を指し、間接占有者は含まれないと解する。その理由として、間接占有者も民法 717 条 1 項本文の占有者責任を負うということになると、本文とただし書の関係が崩壊してしまう点を挙げる。つまり、「例えば、建物の賃貸借の場合に、まず占有者たる賃借人の責任を問題とし、それが免責される場合に賃貸人たる所有者の責任が問題となるという構造になっているが、間接占有者に 717 条 1 項本文の責任を認めると、賃貸人も賃借人と共に占有者として責任を問われることになってしまう」ため、本文とただし書の関係が崩壊してしまうという¹⁹²⁰。

直接占有者限定説を、マンションの共用部分に関する土地工作物責任の「占有者」の判断に当てはめると、管理組合は、権利能力なき社団ないし民法上の組合契約の関係であり、それに、物権法上の占有の要件である、所持や占有意思を認めることは難しいと思われるから、区分所有者全員が(共同)直接占有者として、土地工作物責任における「占有者」であると解することになるだろう。

(2) 間接占有者包含説

民法 717 条 1 項本文の「占有者」は、直接占有者に限らず、間接占有者も含むとの見解である。

末川博博士は、土地の工作物の占有者は、現に工作物を事実上支配している者を指し、代理占有が成立している場合には、まず代理人が責任者となり次に本人が責任者となる。例えば、賃貸借関係がある場合においては、賃借人(直接占有者)が第一次に、賃貸人(間接占有者)が第二次的に占有者として責任を負うべきだが、賃貸人が所有者であれば所有者として責任を負うから占有者としての責任は問題にならないとする²¹。

また、吉村良一博士は、民法 717 条 1 項本文の「占有者」を物権法上の占有概念によって定まるのを基本としつつ、それよりもやや規範的に捉え、土地工作物責任独自の「占有者」の判断があり得るとの見解ではあるが、「損害発生を防止することに直接関係のある占有者にまず第一次的責任を負わせたという本条の趣旨からして、原則として直接占有者のみが責任を負うと解すべきであろう」としたうえで、「直接占有者の他に間接占有者がいて、直接占有者の責任が否定された場合には、工作物を支配下に置きうる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が責任を負うべきである」と述べており、間接占有者が責任を負う場合があり得るとする²²。

間接占有者包含説に立つ判例が、最判昭和 31 年 12 月 18 日民集 10 卷 12 号 1559

頁である。事案は、国が、連合国進駐軍の接收通知に応じ、所有者よりビルを賃借して、同ビルを進駐軍の使用に供していたところ、同ビル内において感電して死亡した事故が起き、被害者の相続人が、国が民法 717 条 1 項本文の「占有者」として土地工作物責任を負うとして、国に対し損害賠償請求をしたものである。同条の「占有者」に間接占有者が含まれるかが争点となったが、同判例は、「民法 717 条にいわゆる占有者には特に間接占有者を除外すべき法文上の根拠もなくまたこれを首肯せしむべき実質上の理由もないから、国は右建物の設置保存に関する瑕疵に基因する損害については当然に右法条における占有者としてその責に任ずべきものと解するを至当とする」と判示し、民法 717 条 1 項本文の「占有者」に間接占有者も含まれると判断した²³。

間接占有者包含説を、マンションの共用部分に関する土地工作物責任の「占有者」の判断に当てはめたとしても、区分所有者全員を直接占有者とし、管理組合を間接占有者とらえることは困難であるから、同説に立ったとしても、管理組合に土地工作物責任の「占有者」性を肯定することはできない。

(3) 規範的概念説

規範的概念説は、民法 717 条 1 項本文の「占有者」を規範的・評価的に捉える見解である。

潮見佳男教授は、「工作物責任の主体としての地位を指す民法 717 条 1 項の『占有者』概念に、物権法上の直接占有・間接占有の枠組みをそのまま妥当させることには、疑義を感じる。危険責任の観点を入れて過失の立証責任を転換したのが工作物責任であるという点を考慮に入れたとき、工作物責任での『占有者』概念は、自動車賠償責任保障法 3 条の自動車の運行供用者の概念と同様、危険源としての工作物を支配管理すべき地位にある者という意味で捉える方が適切である。」とし、同条の「占有者」を規

範的・評価的概念として解釈する²⁴。

また、近江幸治博士は、「717条の『占有者』とは、物権法上のそれと同一ではなく、工作物を『被害者に対する関係で管理支配すべき地位にある者』を言う」と解している²⁵。

規範的概念説を採用した裁判例が、福岡地判昭和53年3月28日判時898号79頁である。土砂採取工事現場での児童の死亡事故につき、相続人である父・母が、土地所有者、採取業者、その下請業者及び採取の斡旋業者に対し、土地工作物責任に基づき損害賠償請求をしたところ、裁判所は、次の解釈を示して、被告らの責任を認めた。

すなわち、「工作物責任の法理が危険責任および報償責任の考え方を基底にしている以上、第一次的に責任を負うべき占有者とは瑕疵ある工作物を『①事実上管理支配している者』および『②被害者に対する関係で管理支配すべき地位にある者』を指すと解するのが相当である。右①は当然のこととしても、右②をも含むと解するゆえんは以下のとおりである。即ち、被害者に対する関係で管理支配しうべき地位にある者こそとりもなおさず瑕疵ある工作物を修補すべき地位にある者といえること、現代社会においては法律関係が錯綜して複雑であり、所有者即占有者および所有者と占有者の二者間の法律関係にとどまらず、所有者と事実上の占有者との中間に複数の人が介在していることが数多くみられること(本件の場合もそうである)、占有者として責任を負うべき者を瑕疵ある工作物を事実上管理支配している者だけに負わせるだけでは被害者の救済には不十分であり、被害者に対する関係で管理支配すべき地位にある者をも含ませることによってはじめて被害者の救済が十全なものに近づくこと、これはまた責任回避だけを計りながら利益だけは獲得しようとする中間の介在者を許さない社会的正義に通ずること、その結果瑕疵ある工作物を社会からできる限り放逐し、安全な社会生活が現実化する契機になること

等の理由による。従って、直接占有者が含まれることに異論はないが、間接占有者も民法717条1項にいう『占有者』に含まれるか否かという議論は、右にいう『被害者との関係で管理支配すべき地位にある者』といえるかどうかという議論におきかえられるべきである。」との解釈を示した。

規範的概念説を、マンションの共用部分に関する土地工作物責任の「占有者」の判断に当てはめると、「占有者」を規範的・評価的要件としてとらえるので、共用部分を管理する主体である管理組合は、「占有者」に当たり得ることになる。

第5 私見

I 共用部分から生じた損害についての責任主体

1 土地工作物責任について

マンションの共用部分に関する土地工作物責任の責任主体につき、私見は、管理組合と区分所有者全員が共同占有者として両者が責任を負うものと解する(管理組合・区分所有者共同占有者説)。理由は次のとおりである。

民法717条1項が、占有者について過失の立証責任を転換し、所有者について無過失責任として、責任を加重したのは、危険責任の考え方に基づく²⁶。同条の趣旨から、「占有者」とは、工作物から生じる危険を支配管理すべき地位にある者と解すべきであり、規範的要件であると解する(規範的概念説)。

そして、この「占有者」の解釈を前提に、マンションの共用部分に関する工作物責任における「占有者」については次のように考える。

管理組合は、共用部分の管理・変更を集会の決議で決定し実行する(区分所有法17条、18条)。確かに、保存行為は各人で行うが、条文上例外として位置づけられており(同18条1項ただし書)、実際上も共

用部分の設置又は保存の瑕疵の修補を保存行為に基づき各区分所有者が費用を立て替えて行うことは期待できない。したがって、第一次的に危険をコントロールしうるのは管理組合である。

また、管理組合が共用部分に関する土地工作物責任の第一次的責任主体となることは、被害者救済という不法行為の目的に適う。すなわち、被害者の側からすれば、各区分所有者に請求するよりも管理組合に請求した方がまとまった資力がある可能性が高く（修繕積立金などが引き当てになる）、資力のある各区分所有者を特定する（あるいは手当り次第区分所有者を提訴する、全区分所有者を提訴する）よりもまずは、管理組合を請求の相手方とし得ると解した方が、被害者救済に適うのである。

さらに、前述のとおり、共用部分から生じた損害について、管理組合に対して、不法行為責任や債務不履行責任を追及することは実務上行われていることで、理論的にも肯定できるものであるところ、不法行為責任や債務不履行責任を管理組合が負うにも関わらず、土地工作物責任については責任を負わないと解する合理性はないと思われる。

共用部分から生じた損害について、管理組合が土地工作物責任を負うとなると、修繕積立金などがその責任の引き当てになることが妥当でない、との反論が予想される。しかし、区分所有者としては、各人が不真正連帯債務を負い、各人に対し賠償額全額が請求される可能性があり、自己の区分所有権も含めて財産が責任財産として把握されるよりは、従前積み立てている修繕積立金など管理組合の資産から支出することを希望するのが通常だと思われる。

また、区分所有法昭和 58 年改正の立案担当者は、土地工作物責任に基づく賠償責任をどのように履行するかは、共用部分の管理に関する事項として、積立金を賠償金の支払いに充てる旨規約で定めることができ

るとするが、団体的意思決定がなされなければ管理組合が支払うことができないということだと、かかる意思決定がなされるまで、被害者は管理組合に対して賠償請求をすることはできず、区分所有者に対して賠償請求しなければならなくなり、前述のとおり被害者救済に悖ることになる。また、同見解は、あくまでも管理組合は規約で定めることで賠償金を支払うことが「できる」とするに過ぎず、管理組合が支払義務を負うわけではないから、管理組合を被告として土地工作物責任に基づく損賠償請求訴訟を提起したとしても、管理組合が支払義務を負わない以上、請求棄却判決となる。

以上から、管理組合は、共用部分に関する土地工作物責任の「占有者」に当たると解する。

他方、仮に、区分所有者が共用部分の「占有者」としての責任を負わず「所有者」としての責任のみしか負わないと解すると、管理組合の「占有者」としての責任が認められた場合には、区分所有者の「所有者」としての責任は免責されることになるため、修繕積立金など管理組合の資産が被害弁償に十分でないときは、被害者救済に悖ることになる。そこで、各区分所有者も、管理組合と共同で「占有者」とされるべきである。各区分所有者は、事実上建物を支配している占有者（物権法上の占有者）である上、例外ではあるものの保存行為の範囲で各自が危険源を除去する権限を有しており（区分所有法 18 条 1 項ただし書）、共用部分の管理を集会決議における議決権の行使を通じて行うことから、各区分所有者も共用部分から生じる危険を創出・支配・管理していると評価できる。そのため、各区分所有者にも共用部分に関する土地工作物責任の「占有者」としての地位が認められる。

そして、管理組合と各区分所有者は、「共同占有者」として土地工作物責任を負うものと解する²⁷。

その上で、各区分所有者が負う責任の範

困が問題となるところ、区分所有法 29 条 1 項（管理組合法人の場合には同法 53 条 1 項）を類推適用し、あるいはその法意に照らし、各区分所有者は持分割合に従った責任を負うものと解する（各区分所有者は、持分の範囲で、管理組合と不真正連帯責任を負うことになる）²⁸。

2 不法行為責任及び債務不履行責任について

裁判例の分析を踏まえ、共用部分から生じた損害に関する不法行為責任及び債務不履行責任については、管理組合がその責任主体となるものと解する。不法行為責任の過失並びに不完全履行としての債務不履行責任の義務（債務）及びその違反（不完全性）は、評価的要件であるから²⁹、具体的事実を評価根拠事実として評価・認定されることとなる（もともと、債務不履行責任においては、「債務」を導くよりどころとなる規約の定めが必要になる。その意味で、裁判例における規約違反構成が、法律構成としては妥当であると考えられる。）。共用部分である給排水管からの漏水の事例においては、規約の規定、漏水事故の原因、漏水事故が予見できる事情の有無、給排水管の点検、保守、清掃及び修繕等の管理の状況等が具体的事実として考慮されていた。他の共用部分から生じた損害に関する不法行為責任の過失の評価並びに不完全履行としての債務不履行責任の義務（債務）及びその違反（不完全性）の評価においても、規約の規定、事故の原因、事故が予見できる事情の有無、事故原因となった共用部分の点検、保守、清掃及び修繕等の事情の有無等が考慮されることになろう。

II 専有部分から生じた損害についての責任主体

1 原則 一占有者または区分所有者の責任

専有部分から生じた損害については、土地工作物責任及び一般不法行為責任いずれを追及する場合であっても、原則的な責任

主体は、専有部分の占有者または区分所有者である。

2 例外 一標準管理規約改正の影響により管理組合が責任主体となる可能性

以上が原則であるが、特に給排水管については、令和 3 年の標準管理規約の改正を受け、「管理組合」が土地工作物責任、一般不法行為責任または債務不履行責任の責任主体となることがあり得るかが問題となる。

標準管理規約 22 条 2 項は、「専有部分である設備のうち共用部分と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。」と規定しているところ、令和 3 年 6 月 22 日の標準管理規約改正では、同条項のコメントが改正された。すなわち、コメント第 21 条関係⑦に、新たに、「なお、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とともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。」との文言が追加された³⁰。これにより、①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であり、②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、③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し、④先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することを条件に、専有部分の配管の取替えについて、共用部分の配管の取替えと一体的に行い、その費用を修繕積立金

から拋出することがあり得ることとされた。

このうち、②及び③は、専有部分から生じた損害の賠償責任主体に影響を与える可能性がある。すなわち、管理組合が、専有部分である給排水管と共用部分であるその取替えを同時に行うことを想定して、②長期修繕計画において専有部分の給排水管の取替えについて定め、かつ、③その工事費用を修繕積立金から拋出することを管理規約において定めた場合には、専有部分である給排水管の取替えは、管理組合の管理として行うよう方向づけられ、他方で、区分所有者は自ら費用をかけて給排水管の取替えを行わなくなる可能性が高まる。そうすると、管理組合の専有給排水管の管理に関する責任が増し、他方で、専有給排水管を所有する区分所有者の責任が減少する可能性があるのではないかと思われる。

例えば、上記②及び③の措置が取られているマンションにおいて、専有部分である給排水管から漏水が生じた事故について、漏水被害に遭った専有部分の区分所有者が管理組合に対し責任追及するケースを想定しよう。当該区分所有者が、管理組合に対し、一般不法行為責任に基づき損害賠償請求する場合においては、その要件である「過失」は評価的要件であるから、②及び③が過失の評価根拠事実として考慮される可能性があると思われる。また、債務不履行責任に基づき損害賠償請求する場合においては、②及び③が、不完全履行の「不完全性」を基礎づける評価根拠事実として考慮される可能性があると思われる。

また、同様のケースにおいて、当該区分所有者が管理組合に対し土地工作物責任に基づき損害賠償請求をする場合を考えると、民法 717 条 1 項本文の「占有者」の解釈として規範的概念説に立ち、私見のように管理組合を「占有者」と評価する見解に立つと、②及び③の措置が取られていることは、管理組合が専有部分の危険を支配管理し得ることを基礎づけるから、②及び③は、「占

有者」の評価根拠事実として考慮される可能性がある（直接占有者限定説や間接占有者包含説の立場に立った場合には、②及び③は考慮されない）。

逆に、専有部分である給排水管から漏水が生じた事故について、区分所有者が漏水の原因となった専有部分の区分所有者に対し、不法行為責任を追及した場合には、②及び③が、「過失」の評価障害事実として考慮される可能性があると思われる。

このように、管理組合が、令和 3 年の標準管理規約の改正内容に準拠して、②及び③の措置を講じた場合には、専有部分から生じた損害であるにもかかわらず、共用部分についてのそれと同じように、管理組合が責任主体となる可能性があるのである。

第 6 結論

以上のとおり、共用部分から生じた損害賠償責任を「誰が」負うかとの第一の検討課題については、私見では、土地工作物責任、一般不法行為責任及び債務不履行責任すべてについて、管理組合が責任を負い、土地工作物責任については、各区分所有者が持分の範囲で管理組合と不真正連帯責任を負うことになる。

専有部分から生じた損害賠償責任を管理組合が負うことがあるかとの第二の検討課題については、私見では、原則として各区分所有者が負うことになるが、標準管理規約の改正に対応して、専有部分である給排水管の取替えを修繕積立金から費用を拋出して行い得るようにする場合には、専有部分である給排水管からの漏水についても、管理組合が責任を負うことになる可能性があるということになる。

本稿は、日本マンション学会 2021 年秋の大会・第 3 部・第 2 分科会「管理組合の管理範囲の拡大と責任」における報告をもとに執筆したものである。

- 1 マンション管理新聞 1162号(2021年2月5日)1面。
- 2 マンション管理新聞 1172号(2021年6月5日)4面。
- 3 川島武宜『注釈民法(7)物権(2)』364頁〔川島一郎〕(有斐閣、1968年)。玉田弘毅『注解建物区分所有法(1)』(第一法規、1979年)137頁、149頁も同様の説明をする。
- 4 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』(日本評論社、第3版、2015年)17頁、鎌野邦樹『マンション法案内』(勁草書房、第2版、2017年)46頁。
- 5 (公財)マンション管理センター編著『マンション管理の知識 令和3年度版』88頁((公財)マンション管理センター、2021年)。
- 6 なお、枝管であっても、例えば、最判平成12年3月21日判時1715号20頁(別表③)や東京地判平成3年11月29日判時1431号138頁)のように、その設置位置や構造から共用部分と判断されることはある(詳しくは、志田原信三ほか「マンションの管理に関する訴訟をめぐる諸問題(1)」判タ1383号44頁以下参照)。また、給排水枝管も共用部分に含むと解すべきとの見解として野口大作「共用部分の範囲および管理・変更と団体的拘束性」マンション学61号(2018年)27頁がある。
- 7 なお、⑬及び⑭は排水管ではなく、⑮は浴室下防水層の損傷を原因とする漏水、⑯は浴室排水トラップの劣化を原因とする漏水事案であるが、排水管からの漏水事案と類似し、基本的に考え方は異ならないため参照した。
- 8 別表判例番号⑬は、管理組合のみでなく、区分所有者に対しても損害賠償請求している。
- 9 東京高裁平成29年判決の評釈として、伊藤栄寿「判批」リマークス59号(2019年)14頁、鎌野邦樹「判批」法セ増(新判例解説 Watch)24号(2019年)97頁、拙稿「判批」マンション学66号(2020年)113頁がある。
- 10 濱崎恭生『建物区分所有法の改正』(法曹会、1989年)137頁。
- 11 稲本＝鎌野前掲注4)68頁。
- 12 その他同様の見解として、青山正明『改正区分所有関係法の解説—新しいマンションの管理と登記』(金融財政事情研究会、1983年)64頁、高柳輝雄『改正区分所有法の解説』(ぎょうせい、1983年)43頁、丸山英氣編著『区分所有法』(大成出版社、改訂版、2007年)75頁〔丸山英氣〕がある。
- 13 濱崎前掲注10)141頁。同旨の見解として、鎌野邦樹＝山野目章夫『マンション法』(有斐閣、2003年)52頁〔花房博文〕がある。また、青山前掲注12)65頁は、管理組合が「占有者」になるか否か直接的には説明していないが、区分所有者全員が占有者かつ所有者として責任を負うことになることと説明していることから、同旨の見解であると思われる。また、高柳前掲注12)43頁も、管理組合の「占有者」性につき直接言及しないが、区分所有者全員が責任を負うとしていることから同旨であろう。
- 14 共同占有者である区分所有者全員が不真正連帯責任を負うことになることについて、濱崎前掲注10)141頁は、区分所有法「29条1項の規定を適用ないし類推適用することは困難であるから、民法の原則に戻って、区分所有者全員は、不真正連帯責任を負うことになる。」と説明する。ここにいう「民法の原則」とは、おそらく、「不真正連帯債務は、主として、同一の損害を数人がそれぞれの立場において補填すべき義務を負担すべき場合に生じる」(我妻榮『新訂債権総論』(岩波書店、1964年)443頁)とか、「1つの損害について複数の賠償債務がある」ことは、「分割債務の原則を規定する427条…が前提とする1つの債務について複数の債務者が存在する場合ではない」から不真正連帯債務となる(窪田充見『不法行為法』(有斐閣、第2版、2018年)461頁)、という原則を指すものと思われる。
- 15 川島武宜＝川井健『新版注釈民法(7)物権(2)』(有斐閣、2007年)643頁〔濱崎恭生・吉田徹〕。
- 16 濱崎前掲注10)141頁。
- 17 稲本＝鎌野前掲注4)72頁。同様の見解として、水元浩ほか編『基本法コンメンタールマンション法』(日本評論社、第3版、2006年)28頁〔内田勝一〕がある。また、丸山前掲注12)77頁〔丸山英氣〕は、共用部分の土地工作物責任にかかる債務について「団体(管理組合)の債務と解すべきである」とし、丸山英氣『区分所有法』(信山社、2020年)226頁においても、「共用部分の管理を管理組合がしている場合は、管理組合が損害賠償を

- しなくてはならない」とする。
- 18 近時この点についての判例・学説を整理する論文として、枇杷さやか「717条における『占有者』の責任について—『占有者』が複数存在する場合の法律関係について—」明治学院大学法律科学研究所年報 37巻 49頁がある。
- 19 平野裕之『債権各論Ⅱ 事務管理・不当利得・不法行為』（日本評論社、2019年）312頁。
- 20 其木提「土地工作物責任の一考察：占有者の責任を中心に」北大法学研究科ジュニア・リサーチ・ジャーナル 4号（1997年）217頁及び枇杷前掲注 18）50頁は、民法起草者も「占有者」を「直接占有者」と考えていたと分析する。民法 717条の沿革については、植木哲「工作物責任・営造物責任」星野英一編『民法講座 6 事務管理・不当利得・不法行為』（有斐閣、1985年）527頁、松本克美「土地工作物責任における〈第一次的所有者責任・第二次の占有者責任論〉の可能性」立命 321・322号（2008年）1814頁に詳しい分析がある。
- 21 末川博「土地の工作物による損害の賠償責任」『権利濫用の研究』（岩波書店、1941年）240頁。幾代通（徳本伸一補訂）『不法行為法』（有斐閣、1993年）170頁、窪田前掲注 14）246頁も同旨。
- 22 吉村良一『不法行為法』（有斐閣、第5版、2017年）241-242頁。澤井裕『テキストブック 事務管理・不当利得・不法行為』（有斐閣、第3版、2001年）332頁も同旨の見解である。
- 23 この判例については、直接占有者である進駐軍に責任追及できない特殊事例であり、先例価値は限定されるべきと評価する見解もある（平野前掲注 19）312頁）。
- 24 潮見佳男『不法行為法Ⅱ』（信山社、第2版、2011年）264-265頁。
- 25 近江幸治「占有者・所有者の責任と共同不法行為」判タ 408号 35頁。
- 26 我妻榮『事務管理・不当利得・不法行為』（日本評論社、1937年）180頁、近江前掲注 25）237頁。
- 27 所有者にも占有者としての地位を与え、占有者と併存的に責任を負うとする見解として、内田貴『民法Ⅱ 債権各論』（東京大学出版、第3版、2011年）516頁。また、専有部分に雨水が溜まり階下に漏水した事故に関する事案であるものの、民法 717条 1項本文の「占有者」を「工作物を事実上支配し、その瑕疵を修補することができ、損害の発生を防止することができる関係にある者」と解した上で、専有部分の賃借人ともに、同専有部分の所有者も民法 717条 1項本文の「占有者」として損害賠償責任を認めた（連帯債務とした）裁判例として、東京地判平成 4年 3月 19日判タ 809号 182頁がある。
- 28 区分所有法 53条 1項は、管理組合法人が第一次的に債務を負担し、構成員たる区分所有者の責任は、補充的、二次的なものとしている。しかし、共用部分について生じた損害の土地工作物責任については、本文に示したとおり、管理組合法人と各区分所有者が共用部分を共同占有していることに基づき負担する責任であるから、区分所有者の責任を補充的なものとはせず、区分所有法 53条 1項は、区分所有者が持分の範囲で責任を負うという範囲で類推適用されると解する。
- 29 管理組合が（規約上の）管理義務を尽くさないことに基づく債務不履行は、いわゆる手段債務の不完全履行である。不完全履行における「不完全性」は、評価的要件である（伊藤滋夫編著『要件事実小辞典』（青林書院、2011年）211-212頁）。なお、拙稿前掲注 9）115頁においては、共用部分から生じた損害について、管理組合が債務不履行責任を負うには、規約において「敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担において行うものとする」との定めがあるだけでは足りず、集会の決議や規約の定め（団体的意思決定）が必要であるとした。しかし、団体的意思決定は、必要条件ではなく、本文に示したとおり、規約の定めを踏まえ、具体的事実関係のもとで、不完全履行の「不完全性」が認められれば、管理組合の債務不履行責任は成立すると解され、その範囲で上記拙稿における私見を改める。
- 30 なお、厳密には、コメント第 21条関係 ⑦に、「配管の清掃等に要する費用については、第 27条第三号の『共用設備の保守維持費』として管理費を充当することが可能であるが、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べきものである。」との文言も追加されたが、これは改正前の⑧の内容をそのまま移動させたものであるもので、実質的には新たに追加されたのは、本文に記載した文言である。

(別表) 給排水管からの漏水について、管理組合ないし区分所有者の損害賠償責任が問題となった事案(給排水管からの漏水に関する判断部分に限定して抜粋)

番号	判決	事故状況				当事者				請求根拠				判決内容	
		漏水事故の概要	漏水原因	共用部分の専有部分	原告	被告	土地工作物責任	一般不法行為責任	債務不履行責任	事業の概要	結論	理由の要旨			
①	東京地判平成28年11月26日判954号15頁	床下コンクリートスラブと天井板との間の空間に設置された上層からの汚水が流れる排水管(いわゆる排水配管)からの漏水	不明	共用部分	区分所有者	区分所有者(債務不存在確認) 管理組合(排水管の修理費用の求償請求)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
②	東京地判平成28年5月15日判1616号70頁(①の控訴審)	①と同じ	①と同じ	①と同じ	管理組合(控訴人)	区分所有者(被控訴人)	—	①の被告区分所有者は上訴していない	—	—	—	—	—	—	—
③	東京地判平成28年3月21日判1715号20頁(①の上告審)	①と同じ	①と同じ	①と同じ	管理組合(上告人)	区分所有者(被上告人)	—	①の被告区分所有者は上訴していない	—	—	—	—	—	—	—
④	東京地判平成13年10月26日判1715号20頁(①の控訴審)	専有部分床下の水道管が破損し、階下の専有部分に漏水	水道管の破損	専有部分	管理組合	区分所有者(被控訴人) ※損害賠償請求権を自動債権として相続の昇格を主張	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑤	東京地判平成19年3月7日判1616号70頁(①の控訴審)	給排水管からの漏水または、給水配管の操作不良により給水配管の接続不良を原因とする漏水	給排水管からの漏水原因は不明、給水配管の操作不良が給水配管の接続不良を原因とする漏水の可能性が高いと認定	専有部分	区分所有者から専有部分の管理を委託されている業者(修理費用を立替私費を負った業者)	区分所有者	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥	東京地判平成19年8月30日判1715号20頁(①の控訴審)	給湯配管接続部からの漏水	給湯配管接続部のフタが緩んだことが原因	専有部分	区分所有者	区分所有者	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑦	東京地判平成21年4月14日判1715号20頁(①の控訴審)	電気温水機器に接続される排水管の点検洗浄作業中に排水が逆流し排水が大連に漏れた	排水管に錆とオラスの点検洗浄作業中に排水が逆流し排水が大連に漏れた	共用部分	区分所有者が契約している保険の保険会社	管理組合	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑧	東京地判平成23年5月24日判1715号20頁(①の控訴審)	水道本管からの漏水	不明	共用部分	区分所有者が契約している保険の保険会社	管理組合	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑨	東京地判平成24年2月7日判1715号20頁(①の控訴審)	給水管からの漏水	給水管の老朽化	専有部分	区分所有者が契約している保険の保険会社	区分所有者	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑩	東京地判平成24年11月26日判954号15頁(①の控訴審)	電気温水機器に接続された給湯配管からの漏水	東日本大震災により生じた給湯配管の亀裂	区分所有者	区分所有者	区分所有者	—	—	—	—	—	—	—	—	—

<p>11 東京地判平成25年12月13日Westlaw文庫番号2013WVLPCAL12138005</p>	<p>電気温水部の給湯配管が地震により破損し、発生した漏水事故</p>	<p>電気温水器の脚がフッナーホルトで床面に固定されていたにもかかわらず、地震により、東日本震災の際に、横方向に回転してその給湯配管が破損した。</p>	<p>専有部分 区分所有者 専有部分の賃借人</p>	<p>区分所有者 (共有)</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>原告区分所有者及び専有部分の賃借人が、被告区分所有者(共有者2名)に対し、被告が所有する電気温水器の給湯配管が破損し、土地工作物責任に基づき損害賠償請求をした。</p>	<p>一部認容 一部棄却</p>	<p>本件電気温水器は配管が床、壁に埋め込まれ建物に固定されていたから、土地工作物に当たり、本件電気温水器の脚をフッナーホルトで床面に固定していたことは、本件電気温水器が通常使用する安全性を欠いていたものといえる。本件電気温水器の設置について瑕疵があるといえるから、被告らは連帯して土地工作物責任を負うと判断した。</p>
<p>12 東京地判平成27年2月25日Westlaw文庫番号2015WVLPCAL2558019</p>	<p>共用部分である排水管からの漏水が、専有部分の給水管からの漏水と争いがある。</p>	<p>あまり明確でないが、共用部分であることを前提としていえるようである</p>	<p>不明 区分所有者</p>	<p>管理組合</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>原告区分所有者が、被告管理組合に対し、原告専有部分の漏水に關して、被告管理組合が原告区分所有者との間で継続している管理業務に關する専委任契約又は規約の規定(「共用部分等の管理については、管理組合がその責任を負担してこれを行うものとする。」)に基づき、漏水について原告区分所有者のために緊急に原因究明するとともに、原因が判明し、迅速やかに修繕工事を実施しなければならぬ等の義務を負うていたにもかかわらず、漏水の原因調査も防止措置も取らずに約2年間放置したとして、債務不履行に基づき、漏水により生じた損害につき賠償請求した。</p>	<p>全部棄却</p>	<p>原告区分所有者と被告管理組合が専委任契約を締結している証拠はない。また、規約の規定に基づく債務不履行責任については、原告区分所有者が当初漏水の原因が上層専有部分にあると考えていたこと、共用部分である排水管について原告区分所有者において行うことを合意していたこと、専有部分の給水管取替箇所を大規模修繕の際に修繕して漏水が止まっていることなど、本件の具体的状況に照らし、共用部分である排水管に關し、被告管理組合が管理をかつた事實は認められないとして、債務不履行責任を負わないと判断した。</p>
<p>13 東京地判平成27年3月17日Westlaw文庫番号2015WVLPCAL3178003</p>	<p>原告専有部分の上層に位置する被告専有部分の浴室下階水廻りの排管により、原告専有部分浴室天井等に漏水が生じた</p>	<p>浴室下階水廻りの排管</p>	<p>専有部分 区分所有者</p>	<p>管理組合</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>原告区分所有者が専有部分浴室天井等に生じた水漏れにつき、上層を所有する区分所有者に対し、土地工作物責任又は一般不法行為に基づき損害賠償請求をし、被告管理組合に対し、は、水漏れの原因が原因不明である場合には、区分所有法第11条により共用部分の設置又は保存に瑕疵があるものと推定されるとして、土地工作物責任に基づき損害賠償請求をした。</p>	<p>全部棄却</p>	<p>(管理組合の土地工作物責任について) 専有部分相互間の境界部分を構成する壁、床、天井等については、境界部分は全て共用部分であるとする、専有部分は空間にけととなり、専有部分について所有権を認めることと矛盾するとしても、区分所有者は内装工事でもできないことになってしまい、妥当ではないことから、これらの境界部分の管轄をなす中央の部分は共用部分であるが、その上層りの部分は専有部分に含まれると解すべきであるところ、被告専有部分の浴槽下及び浴室強い給排水配管、専有部分の境界部分の管轄をなす中央の部分ではなく、上層りの部分であること、被告管理組合の規約においても共用部分とはなされていないことから、1002号等の決議及び浴室共用排水配管は、原告区分所有者の所有する専有部分であると認められる。したがって、被告管理組合は原告区分所有者を占有及び所有していないから、原告専有部分の水漏れについて、被告管理組合が工作物責任を負う余地はない。</p>
<p>14 東京地判平成28年1月19日判例時報234号7頁</p>	<p>給水管が腐食して破断し、その破断箇所から漏水したこと、②共用通路排水溝における防水が剥離していたこと、③給水・給湯管を設ける工事に際してバルコニーを配管の脱落(脱落性)を備えていなかったこと、④防水層に接合する配管の配管を備えていなかった専有部分に漏水が生じた</p>	<p>①給水管腐食 ②排水溝の防水剥離 ③バルコニーを配管の脱落(脱落性)を備えていなかった ④防水層に接合する配管の配管を備えていなかった</p>	<p>①専有部分 ②共用部分 ③共用部分 ④共用部分</p>	<p>区分所有者 管理組合</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>原告管理組合が、被告区分所有者に対し、管理組合の請求をしたのに対し、被告区分所有者が漏水によって生じた損害につき、債務不履行ないし土地工作物責任に基づき損害賠償請求を有するとして、相殺の抗弁を主張した事案。</p>	<p>本訴一部認容、一部棄却 反訴棄却 相殺の抗弁を認めた</p>	<p>①については専有部分なので原告管理組合は損害賠償責任を負わない。②③については、共用部分である土地工作物責任が債務不履行に該当し損害賠償責任を負う。④については、共用部分であり、原告管理組合が現に管理を行っているから占有者であるため、土地工作物責任は債務不履行責任を負うとする。</p>
<p>15 東京地判平成28年11月19日Westlaw文庫番号2016WVLPCAL1098003</p>	<p>排水配管の亀裂からの漏水により原告専有部分に漏水した</p>	<p>排水配管の亀裂</p>	<p>共用部分 管理組合(反訴被告)</p>	<p>区分所有者 管理組合(反訴原告)</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>原告管理組合が、被告区分所有者に対し管理組合の支払いを請求したのに対し、被告区分所有者が、共用部分である排水配管の亀裂を原因とする漏水事故により、被告区分所有者が所有する給湯器が破損したなどとして、管理規約又は土地工作物責任(171条1項)に基づく損害賠償請求を自動債権として相殺の抗弁を主張し、同請求権につき予備的抗弁を申し立てた事案。</p>	<p>本訴一部認容、一部棄却 反訴棄却 相殺の抗弁を認めた</p>	<p>原告管理組合は、最初上階及び共用部分の健全、保守等を義務としていたところ、排水配管の老朽化により漏水事故が発生することを見し、事前に改修・修繕工事を実施することとしていたことが可能であり、そのすべき義務があったにもかかわらず、これを怠った過失があるといふべきであり、規約に基づく責任として、被告区分所有者に対し、損害賠償責任を負う。</p>

<p>⑮ 東京都府平成29年3月15日判決230号3頁(⑩の控訴審)</p>	<p>⑩と同じ</p>	<p>⑩と同じ</p>	<p>⑩と同じ 管理組合(控訴人)</p>	<p>区分所有者(被控訴人) ※損害賠償請求権を自動債権として相続の拵弁を主張</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>⑩と同じ</p>	<p>全部認容 ※相続の拵弁を認めなかった</p>	<p>(工作物責任に基づく損害賠償請求権を自動債権とする相殺について) 被告区分所有者は、原告管理組合が、本件規約22条1項(敷地及び共用部分等の管理)については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする)により共用部分の管理を行うものとされており、その「管理」は占有者らから、原告管理組合は本件建物の共用部分について民法717条1項の占有者に該当し、第1審被告に對し同項に基づき損害賠償責任を負う旨を主張した。これに対し、初審は、原告管理組合は「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、管理責任がどのように占有者にあるとはいえない」とあり、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)であるとは無理がある。」として、本件建物の共用部分の占有者は、管理組合たる原告管理組合ではなく、本件建物の区分所有者の全員であると判断し、土地工作物責任を否定した。 (債務不履行に基づく損害賠償請求権を自動債権とする相殺について) 被告区分所有者は、第1審原告が、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする)に基づき、区分所有者との間で、漏水の原因となつて、共用部分を修繕し、区分所有者に漏水被害が生じないよう修繕等を行う義務を負つたことにより、本件漏水被害が生じたとして、被告区分所有者に對し債務不履行に基づく損害賠償責任を負う旨を主張した。これに対し、初審は、「本件規約22条1項の規定は、区分所有法3条の団体(管理組合)たる第1審原告の目的・機能を定めた規定であつて、第1審原告(管理組合)と本件建物の間の区分所有者との間の権利義務関係を定めた規定ではない」として、債務不履行責任を否定した。</p>
<p>⑭ 東京都府平成29年8月22日判決230号3頁(⑩の控訴審)</p>	<p>原告専有部分の上階の居住者が、携帯電話とタオルをトイレに落とし、共用排水管に詰まらせ、各戸から共用排水管に詰まされた汚物及び汚水が、原告専有部分の浴槽の排水口からあふれ出した事故</p>	<p>居住者が携帯電話とタオルを共用排水管に詰まらせた</p>	<p>共用部分 区分所有者</p>	<p>管理組合</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>原告区分所有者が、被告管理組合に對し、同管理組合が原告区分所有者に對し管理業務を行う管理規約上の義務を負うとの判断を前提に、建物管理者として共用排水管の詰まりによる事故を防ぐため、居住者に対し、「浴室内に物を落とさないように注意すること」と及び「便室内に物やゴミを落とさないように管理に報告すること」につき、適宜の方法により注意を喚起することを怠つた注意義務違反が認められるとして債務不履行に基づく損害賠償請求をすることを、土地工作物責任に基づき損害賠償請求をした事案。</p>	<p>(土地工作物責任について) 便室内に異物が落ち、それが排水管に落ちたこと、本来の用法に従つた使用でないことが明らかであるから、異物が詰まったことは、工作物の設置又は保存の瑕疵とはいえない。したがつて、土地工作物責任は認められない。</p>	
<p>⑬ 東京都府平成29年8月31日判決230号3頁(⑩の控訴審)</p>	<p>被告専有部分内の給水管の継ぎ手部分の亀裂により漏水し、原告専有部分の浴室天井から漏水した事故</p>	<p>被告専有部分内の給水管の継ぎ手部分の亀裂</p>	<p>専有部分 区分所有者</p>	<p>区分所有者</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>原告専有部分の浴室天井からの漏水事故につき、被告専有部分の給水管からの漏水が原因であるとして、土地工作物責任を負つた被告が不法行為に基づく損害賠償請求をした事案。</p>	<p>全部認容</p>	
<p>⑫ 東京都府平成30年4月25日判決230号3頁(⑩の控訴審)</p>	<p>エコーユニットの配管の破損と給水管(本管)に亀裂が入つていたことにより、反扉原告専有部分で漏水事故が発生</p>	<p>エコーユニットの配管の破損、共用給水管(本管)の亀裂</p>	<p>エコーユニット：専有部分 給水管(本管)：共用部分</p>	<p>管理組合(反扉被告) 区分所有者(反扉原告)</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>原告管理組合が、被告区分所有者に對し、本件マンションで発生したエコーユニットによる物件漏水事故に對し、本件マンションで発生したエコーユニットによる物件漏水事故に對し、被告の戻金を求めた(本訴)と認め、被告が、原告には共用部分に当たるエコーユニット及び給水管(本管)の管理義務、修繕義務を怠つた債務不履行責任(予備的に土地工作物責任)があるとして賠償を求めた(反訴)事案</p>	<p>本訴認容 反訴棄却</p>	
<p>⑪ 東京都府平成30年9月19日判決230号3頁(⑩の控訴審)</p>	<p>バルコニー内に設置されている給水管に接続された給水管及び給水管から漏水事故による被害を受けた給水管からの漏水事故</p>	<p>不明</p>	<p>専有部分 区分所有者</p>	<p>管理組合</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>バルコニー内に設置されている給水管に接続された給水管、給水管からの漏水事故によって、風呂を便せなくなった等の損害を被つたとして債務不履行又は土地工作物責任に基づく損害賠償請求をした事案。</p>	<p>全部棄却</p>	

<p>21 東京地判平成31年2月19日 Westlaw文庫番号 2018WVLJPCAO219816</p>	<p>①原告専有部分の外壁に設置されているフラスコ排水口が閉塞したことが原因で、溜まった雨水が溢れ、壁面を汚染したことが原因で、原告専有部分に漏水したことが原因で、原告専有部分の上層各居室に雑排水が溢れることとなり、原告専有部分に漏水した。</p>	<p>①フラスコ排水口の閉塞と防壁の漏水 ②共同維持排水管が異物により閉塞したことにより、行き分の上層各居室に雑排水が逆流した。</p>	<p>共用部分 区分所有者 管理組合 理事長</p>	<p>管理組合</p>	<p>○(共同不法行為に基づく請求)</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>①共用部分であるフラスコ排水口の保守・清掃不足により雨水が溢れ、②共同維持排水管の保守・清掃不足により排水が溢れた事実を以て、原告区分所有者が専有部分に損害を被ったとして共同不法行為に基づく損害賠償請求をした事案。なお、理由中において、2年前の3階の水漏れ水害事故を引き起こしていること、バルコニーの管理状況が認定されていることなど、本件マンションの管理状況が認定されている。</p>	<p>一部認容 一部棄却</p>	<p>①②について フラスコ排水口の共用部分である以上、被告管理組合はこれを適切に保守・清掃するなどの管理を行う義務がある。また被告理事長は、管理組合の業務を執行する理事長として、そのような管理義務を適切に行わねばならないと認められる。定期管理にフラスコ排水口の清掃・点検するなどの適切な管理を行っていたれば、事故を予防することができた可能性が高く、被告らの管理に不備があったと認めざるを得ない。したがって、被告らの過失による共同不法行為が認められる。 ②について 事故があった維持排水管部分は、共用部分であったことを前提に、①と同様の理由付けで共同不法行為を認定した。</p>
<p>22 東京地判平成31年4月23日 Westlaw文庫番号 2019WVLJPCAO423010</p>	<p>マンションの排水管が廊下の床面に直結されている部分のつまりが原因となり、原告専有部分の直上の専有部分で漏水が発生し、原告専有部分の天井から大量の水が落ちた。</p>	<p>排水管の清掃を怠ったこと</p>	<p>共用部分 区分所有者</p>	<p>管理組合</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>共用部分である排水管から生じた漏水事故が発生したところ、漏れ水が溢った被告区分所有者が、被告管理組合に対し、原状回復工事費用相当額について損害賠償請求した事案。</p>	<p>一部認容 一部棄却</p>	<p>被告管理組合規約により、本件マンションの「廊下及び共用部分等の点検、定期保守・清掃等の維持管理」、「共用部分等の修繕業務」及び「その他日常の維持管理に関する業務」等の管理義務を行うことが定められていること、被告管理組合は、排水管の清掃を怠り、規約上の義務を怠ったため、債務不履行責任を負う。 被告らが共同不法行為責任を負うことについては争いがないが、共同不法行為に対する不法行為による損害賠償請求は、各共済者がそれぞれの責任範囲に於いて請求するべきであり、その割合を認定し請求することはできないとして、各原告の損害賠償請求の額を認定した。</p>
<p>23 東京地判令和元年6月17日 Westlaw文庫番号 2019WVLJPCAO6178005</p>	<p>被告専有部分の浴室排水トラフから生じた漏水が、原告専有部分の玄関等を水浸しにした。</p>	<p>排水トラフの劣化による損傷</p>	<p>専用部分 区分所有者(共有)</p>	<p>管理組合</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>共用部分である排水管からの漏水が生じた損害につき、被告管理組合に対し、主位的に債務不履行(管理義務違反)、予備的に土留工事費用に基づく損害賠償請求をした事案。</p>	<p>一部認容 一部棄却</p>	<p>漏水事故の発生は、被告らの共同不法行為による損害賠償請求は、各共済者がそれぞれの責任範囲に於いて請求するべきであり、その割合を認定し請求することはできないとして、各原告の損害賠償請求の額を認定した。</p>
<p>24 東京地判令和元年12月24日 Westlaw文庫番号 2019WVLJPCAO12248022</p>	<p>原告は被告専有部分に属する給水管からの漏水と主張したが、専有部分から漏水したとは認められなかった。</p>	<p>排水管の腐食</p>	<p>共用部分 区分所有者</p>	<p>管理組合</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>判決趣旨に違反しているマンションの一室において発生した漏水事故は、同室の上層の一室を所有する被告の管理上の過失によるものであると主張して、原告区分所有者が、被告区分所有者に対し、不法行為又は土留工事費用に基づく損害賠償請求をした事案。</p>	<p>全部棄却</p>	<p>被告専有部分の給水管の経年劣化が原因で漏水が発生したのではないと認定し(前掲)により原告の差止め請求は認められない。</p>
<p>25 東京地判令和元年9月4日 Westlaw文庫番号 2020WVLJPCAO9048005</p>	<p>①キッチン内の排水管に亀裂が発生し、そこから漏水したことが原因で、原告専有部分の天井や壁等に水が漏れた。 ②専有部分内の給湯器が損傷し、そこから漏水したことが原因で原告専有部分の天井や壁等に水が漏れた。</p>	<p>経年劣化</p>	<p>専用部分 区分所有者</p>	<p>管理組合</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>被告区分所有者が所有する専有部分内に設置された電気温水機器の適切な管理を怠り、当該電気温水機器の扉面から水漏れを生じさせ、同室直下にある戸の専有部分を汚染したことにつき、当該2戸の専有部分の各区分所有者が被告区分所有者に対し民法717条又は民法709条に基づく損害賠償請求を有することを前提に、原告管理組合が、被告区分所有者に対し、①主位的に、当該損害賠償請求権を譲り受けたとし②予備的に、当該損害賠償請求権に依る債権を原告が第三者に譲渡したことを理由とする事後求償(不当利得返還請求)若しくは併済による代位によって当該損害賠償請求権を代位行使するとして損害賠償請求をした事案。</p>	<p>全部棄却</p>	<p>被告区分所有者が排水管及び給湯器を適切に維持管理すべき注意義務を怠った過失により漏水事故を発生させたので、不法行為責任が成立する(土地工作物責任)については争いがないとした。しかし、損害賠償が契約する損害賠償金によってすべて填補されているから損害賠償がない。</p>
<p>26 東京地判令和2年9月8日 Westlaw文庫番号 2020WVLJPCAO9088012</p>	<p>電気温水機器の扉面の排水口からつた水が、排水管が原因でこの漏水となることが原因で、排水管が原因でないと認定された。</p>	<p>不明</p>	<p>専用部分 区分所有者</p>	<p>管理組合</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>被告区分所有者が所有する専有部分内に設置された電気温水機器の適切な管理を怠り、当該電気温水機器の扉面から水漏れを生じさせ、同室直下にある戸の専有部分を汚染したことにつき、当該2戸の専有部分の各区分所有者が被告区分所有者に対し民法717条又は民法709条に基づく損害賠償請求を有することを前提に、原告管理組合が、被告区分所有者に対し、①主位的に、当該損害賠償請求権を譲り受けたとし②予備的に、当該損害賠償請求権に依る債権を原告が第三者に譲渡したことを理由とする事後求償(不当利得返還請求)若しくは併済による代位によって当該損害賠償請求権を代位行使するとして損害賠償請求をした事案。</p>	<p>全部棄却</p>	<p>排水管が原因での漏水とは認定できないため、被告区分所有者に責任はない。</p>
<p>28 東京地判令和2年9月25日 Westlaw文庫番号 2020WVLJPCAO9258022</p>	<p>排水及び汚水が排水口等(洗濯機用)の排水口及び浴室の排水口)からあふれはる漏水事故</p>	<p>配管内部に腐食があり、配管断面の相当部分がささく状態であったこと(竣工時に腐食が混入した可能性あり)</p>	<p>共用部分 区分所有者</p>	<p>管理組合</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>○</p>	<p>原告が、居住していた建物における漏水事故について、同建物の賃貸人である株式会社に対し、債務不履行に基づき、同建物を含む区分所有建物の管理組合である被告管理組合に対し、民法709条又は民法717条1項に基づき、同区分所有建物の管理業務の委託を受けていた被告管理会社に対し、民法709条又は民法717条1項に基づき、それぞれ損害賠償及びこれに対する返還損害金の支払を求めた事案。</p>	<p>全部棄却</p>	<p>(709条に基づく責任について) 原告は、配管の調査義務違反があるとして主張したが、配管の混入腐食が不明であること、通気および使用される過程で長さ約380メートルの本件身材が混入したとは考え難い上、本件事故以前に配管に腐食が混入していることをうかがわせるような事情がなかったことから、被告管理組合が配管の状態を確認する検査を行う義務を負っていたという主張は、委員でできかねたとしても、被告管理組合が配管の調査義務を怠ったことにはあたらない。 (土地工作物責任について) 被告管理組合は、区分所有者3名の管理組合として、本件マンションの共用部分を管理しているもの、共用部分である排水管は、本件マンションの区分所有者全員が共同して供するべき部分であるから、本件マンションの区分所有者全員がこれを占有しているというべきであり、被告管理組合が上記共用部分の管理を占拠していることを占拠しているというべきではない。</p>