

2026. 7. 14

「最一小判令和8年1月22日に係る諸問題。
区分所有建物共用部分からの漏水事故と瑕疵につき工作物責任を負う者」
基調報告・弁護士 小池 一利
(弁護士業務改革委員会・マンション部会)

1. 本判例の紹介。

最一小判令和8年1月22日。最高裁ウェブサイト掲載。

令和6年(受)第385号 損害賠償等請求事件。

【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」

【裁判要旨】建物の区分所有等に関する法律第3条前段所定の団体は、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。

【参照法条】民法717条1項、建物の区分所有等に関する法律3条。

原審・東京高等裁判所令和5年(ネ)第786号令和5年9月27日判決¹。

2. 基礎知識の解説。

(1) 判例、判決の違い。

(2) 最高裁判所判例集、最高裁判所裁判集。

(3) 判例委員会(判例委員会規程(昭和22年12月15日最高裁判所規程第7号。))
審議事項(第2条) 当該裁判所の裁判を判例集に登載するかしないかを審議する。

構成(第3条) 委員会は、最高裁判所においては、委員7人以内で、組織する。

幹事(第6条) 幹事は、裁判官、裁判所調査官及び裁判所事務官の中から、当該裁判所が、これを命じる(2項)。幹事は、委員長の命を受けて、庶務を掌る(3項)。

(4) ① 判例とは。²

¹ 判時2612号38頁。

² 畑佳秀『民事判例の「実践的」読み方について』一判決文等の形式面から読み取れることー45頁～47頁。

② 判例の射程。

法理判例の場合にはその射程は広いのに対し、事例判例の場合、その性格に照らして、その射程は基本的に狭い。

③ 法理判例と事例判例。

ア 法理判例。一般法理を示したもので、法律と同等の規範性が認められる。

イ 事例判例。当該事例と同様の事情があった場合に初めて適用される法理性を明らかにするものである。

(5) 判例の拘束力。³

上級審の裁判所の裁判における判断は、その事件について下級審の裁判所を拘束する(裁判所法4条)。審級制が採られていることからの当然の帰結である。

3. 事案の概要。

(原審の確定した事実関係)⁴

(1) 被上告人(区分所有者の団体。管理組合。)は、1棟の区分所有建物(本件区分所有建物)の区分所有者の団体である。

上告人は、本件区分所有建物の専有部分の共有者である。

(2) 被上告人の規約には、共有部分の管理については、被上告人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)、被上告人は、被上告人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(本件外壁部分等)の亀裂等により、上告人居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。

(原審の判断)

原審(東京高等裁判所令和5年9月27日判決⁵)は、被上告人は、本件外壁部分等について、民法717条本文にいう「占有者」に当たるとすることはできないと判断して、上告人の被上告人に対する同項本文に基づく損害賠償請求を棄却した。

本件区分所有建物の共用部分の占有者は、管理組合ではなく本件区分所有建物の区分所有者の全員である。

被上告人が区分所有者全員との関係において共有部分を管理する責任を負うとし

³ 同上。

⁴ 当事者の呼称は、本件判例の呼称によった。

⁵ 1と同じ。

でも、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。

4. 最高裁の判断。

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」に当たるといふべきである。

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。

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。

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し、同部分を原審に差し戻す。

同日付けのもう1件の最高裁判決は、裁判所のウェブサイトを含め、公開・公表されていない。この判決は、原判決の損害賠償部分につき破棄差し戻しをしていること、本判例を引用していることに留意したい。

5. 整理。

(1) 最高裁の初判断。何についての初判断か。実務への影響。⁶

本判例は、区分所有者の団体(管理組合)を民法717条1項の「占有者」と解した初めての最高裁の重要な判断といえる。他方、本判例も、区分所有者が占有者として責任を負うことを排除するものではないと解される⁷。

(2) 本判例の射程。

⁶ 論説・橘勝治・マンション事故に関する損害賠償責任—令和8年1月22日付2つの最高裁判決について・NBL1314号37頁。

この論説の「2. 管理組合の責任」参照。本判例について、被害者の救済に力点を置いた論と思われるが、ここでも論理の飛躍がある、必ずしも被害者救済の実効性がないことが明らかである、区分所有者の連帯責任として被害額の賠償を求めることが可能であり、民法に即した基本的な解決方法である、などと指摘している。示唆に富む論説である。

論説・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日に出された2つの最高裁判決を契機として」NBL1314号39頁。

⁷ 花房博文「共用部分の瑕疵による事故について、マンション管理組合が民法717条の占有者にあたるとした最高裁判決について—最判令和8年1月22日(令和6年(受)第385号)—マンション管理センター通信2026年4月6頁(8頁の「4」)。河津博史『区分所有建物の共有部分の「占有者」』小笠原奈菜『民法717条1項本文の「占有者」』法学教室548号111頁。

ア 判例の判断(判決理由)は、限定されたものと言われている。この限定のことを「射程」という。ある論点に関して明確に言及した判例が1つしかないときは、当該判例を検討して、当該判例の判断(判決理由)の及ぶ範囲を検証することになる。他方、関連する判例が複数あるときは、関連する判例の相互の検証をすることになる。

イ 本判例の射程は、民法717条1項の「占有者」に、区分所有建物の区分所有者の団体(管理組合)が当たるか否かといえる。

ウ 特段の事情のない限り、という事項は、本判例の射程といえない。

(3) 法律上の問題点。

ア 最高裁が指摘する問題点。

事案に鑑みて、被害者の救済を意識していることは、推測できる。

民法717条1項の「占有者」の意義も、判決理由である。

イ 原審が検討した問題点。

工作物責任を負うのは、区分所有者全員かあるいは管理組合か。原審は、典型的な民法の論点と考えているようである。

(4) これまでの学説や下級審の裁判例の概観。

ア 学説⁹。

学説では、「占有者」を物権法上の占有理論によって定めるとするのが通説である⁹。

他方、物権法上の占有理論にはとらわれず、「占有者」を独自に解釈する傾向も顕著であり、例えば、工作物を事実上管理支配している者のほか、被害者との関係で管理すべき地位にある者を「占有者」とする見解もある¹⁰。

イ 下級審の裁判例の概観。

これまでの下級審の裁判例は、以下のとおりのものである。

a 福岡高判平成12年12月27日判例タイムズ1085号257頁。

b 東京地判平成23年5月24日。

a、bの裁判例は、管理組合が占有者であることを認めたものと評価できる。

⁹ 大塚直編『新注釈民法（16）』251頁[米村滋人]。

¹⁰ 鎌田薫ほか編『新基本法コンメンタール債権（3）』129頁[和田真一]。

c 東京高判平成29年3月15日。¹¹

d 東京地判令和2年9月25日。

e 仙台地判令和4年1月25日。

c～eの裁判例は、管理組合の工作物責任を否定したものと評価できる。

ウ 原判決の評釈¹²。

第1審判決、原判決とも、区分所有者全員が民法717条1項の「占有者」であることを明示している。他方、第1審判決は、管理組合をも責任主体とする解決を提示し、原判決は、第1審判決の上記管理組合の履行権限に係る解釈を否定している。

エ 問題の所在等。

民法717条1項の「占有者」は、民法の典型的な論点といえる。他方、区分所有建物については、固有の問題があるものといえる。

すなわち、共用部分の瑕疵は、個々の区分所有者、管理組合のいずれもが個別的な対処を行うことの困難な区分所有建物の内部に関わる点で、大規模修繕、計画修繕など、区分所有者全員が一体となって対処することが求められている問題である。この意味で、区分所有者全員で構成する団体(管理組合)が「共用部分」の瑕疵に対して広く責任を負う、と整理することも可能と思われる。

6. 差戻し後の差戻審の審理の検討。

差戻審は、最高裁の当該判断に拘束される(裁判所法4条)¹³。

本判例は、損害額等について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻している。

(1) 本判例は、「占有者」の論点について、特段の事情の有無を差戻審に求めているといえるか否か。

本判例は、「本件において特段の事情はうかがわれない」と判示している。そうすると、本判例が、この点を、差戻審の審理の対象として、差戻しをしたとは考えにくい。

(2) 損害額等。

損害額の認定は、事実審の判断事項である。原判決は、被上告人の「占有者」性を否定しているので、本判例が事実審である原審にこの点の審理

¹¹ 判例時報2384号3頁。

¹² 吉原知志・判例評論801号9頁(判例時報2633号139頁)。

¹³ 中野次雄「判例とその読み方」〔三訂版〕92頁。

を求め差戻しをしていると考えることは素直な見方である。

7. 実務上の課題等。

本判例を受けて、実務上の課題としては、以下の諸点を検討することが必要と思われる。

(1) 管理組合の対応策¹⁴。

ア 区分所有者全員の責任を否定できないので、後に、管理組合から、区分所有者に対する求償の問題が生じる。

イ 理事等に対する責任追及の問題が出てくる可能性がある。

ウ 適切な修繕計画の策定や保険契約の内容の確認等の問題が生じる。

(2) その他。

本判例について、ジュリスト1625号(7月号)82頁に、藤巻梓(国士舘大学教授)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」』が掲載されている。

この時論は、区分所有建物において誰が共有部分の占有者に当たるのかという問題は、区分所有法制定以来、下級審裁判例や学説において継続的に議論されてきた論点であり、本判決はこれについて最高裁として初めての判断を示したものとして注目される、と位置付けている。

他方、この時論は、本判例で明確にされていない点として、ア 3条団体の責任と各区分所有者の責任との関係や、イ 共用部分の管理が管理規約や管理委託契約によって管理者や管理業者に広範に委ねられている場合には、これらの者についても同様に、土地工作物の占有者としての責任を認める余地が生じる、といったことを挙げている。注目すべき点である。

今後の実務対応についても、問い掛けをしている論考である、と評価することができる。

以 上

¹⁴ 花房博文・前掲9頁。