

## 集合住宅における安全管理責任（3・完）

松本浩平

- 一 はじめに
- 二 集合住宅の供給者等の安全管理責任
  - 1 建物・設備等の基本的安全性
  - 2 付属施設・設備等の維持管理
  - 3 転落防止 (以上, 53巻3号)
  - 4 防火管理
  - 5 防犯管理
  - 6 漏水・浸水事故 (以上, 53巻4号)
- 三 居住者等の安全管理責任
  - 1 賃借人の責任
  - 2 区分所有者, 占有者, 管理組合等の安全管理責任
- 四 おわりに
  - 1 供給者等の安全管理責任
  - 2 居住者等の安全管理責任 (以上, 本号)

### 三 居住者等の安全管理義務

本章では、賃借人や区分所有者など集合住宅を占有・使用している居住者等に、建物の安全管理にかかわりいかなる義務・責任が認められるかについて検討する。

#### 1 賃借人の責任

以下では、建物の安全を維持するにあたっての賃借人の義務、賃借建物において事故等が生じた場合における賃借人の損害賠償責任について、裁判例

を概観しておくこととする。

(1) 前章(二)でみたように、賃貸集合住宅の安全管理については賃貸人の役割、責任が大きい。しかしながら、現実に建物を占有・使用するのは賃借人等の居住者であり、賃借人等の協力なしには十分な安全管理は期待できない。

たとえば、賃借人等には、建物の維持管理のため必要となる点検、修繕等に際して居室への立ち入りを受忍するなど、これに協力することが求められる。賃借人は、賃貸人が賃借物の保存に必要な行為をしようとする場合、これを拒むことはできない(民法606条2項)。

次の【38】は、事案としてはやや特殊なものであるが、賃借人の建物管理への非協力的態度が問題とされ、このことを理由に賃貸人が賃貸借契約を解除することができるかが争われている。

【38】東京地判平成6年3月16日判時1515号95頁

[事実] 6室の貸室のある木造2階建共同住宅(本件建物)の1室(本件貸室)につき、Xを貸主、Y<sub>1</sub>を借主、Y<sub>2</sub>をY<sub>1</sub>の連帯保証人とする賃貸借契約が締結された。本件建物内の貸室の賃貸借契約においては、賃借人の無断不在が1か月以上に及ぶ場合には契約が当然に解除される旨の特約が存した。ところが、Y<sub>1</sub>においては、前記特約に違反する長期間の不在が継続しており、またこれに加え種々の賃貸借契約上の義務違反があったことから、Xは、これらの義務違反により信頼関係が失われたため、本件貸室の賃貸借契約を解除したとして、Y<sub>1</sub>に対し、本件貸室の明渡し等を請求した。

[判旨] (1) 本件貸室の賃貸借契約の特殊性 本件建物は建築後35年余り経過した木造2階建家屋で、6世帯が入居している共同住宅である。「このような共同住宅は、コンクリート壁で各戸が区分されて耐久、耐火、防音及び独立性が高く、建物全体の管理のために専門の管理者が置かれて防犯、防災態勢が整えられた大規模マンションなどと異なり、そこに居住する各賃借人が防犯、防災、静ひつ及び衛生の保持に務め、健康で文化的な生活を維持するため、長期不在の場合には賃貸人であり管理者であるXに届出をし、あるいは平素から建物の室内の

日照，通気，通風に意を用いる等，所有者である管理者に協力していかなければならない特質を有するものであり，それは賃貸人の立場から必要であるのみならず，各賃借人が快適な生活を送るためにも必要なことといえるのである。

しかも，Xは，65歳をすぎた独り暮らしの女性であり，本件建物近くの住居に住んで，貸室の賃料で生計を立てており，本件建物を丹精込めて管理し，手入れしているものであり，各貸室の賃借人としては，Xとの契約により本件建物内の貸室を賃借して居住するものである以上，Xのこのような状況に理解を示し，協調性を保っていくことが，社会通念上必要とされているといえる。」

(2) 1か月以上の無断不在禁止の契約条項の効力 「本件建物内の貸室の賃貸借契約には，賃借人の無断不在が1か月以上に及ぶ場合は契約は当然解除されることが記載されている。この条項のうち，契約が当然解除されるとの部分は，賃貸借契約の解除の一般原則どおり，信頼関係理論により限定解釈をし，1か月以上の無断不在の事実があり，かつ，これによって賃貸人と賃借人の信頼関係が失われている場合には賃貸借契約を解除することができるとの趣旨と解すべきである…が，そのような限定はあるものの，右契約の条項自体は有効であるものというべきである。ことに本件においては，本件建物内の貸室の賃貸借契約に前記(1)の特質があるので，賃貸人にはこのような条項を設ける必要性があり，賃借人相互の防犯，防災その他の快適な生活維持の観点からも，この条項に合理性を認めることができるのである。」

本判決は，以上のように，本件契約条項について，本件賃貸借においては合理性があり有効としたうえで，Yらにおいて長期無断不在が常態化していること，本件貸室がYらの不適切な使用によって腐朽ないし損傷をきたしており，特に湿気による腐朽，損傷はYらの長期間の不在と密接な関係があると認められること，Yらの長期不在中にガス漏れ事故が発生したが，この事故についてはYらの長期不在中の貸室の管理がずさんであったことに起因するものと判断されること，賃料増額の協議を拒否する等，YらにはXとの間で円満な賃貸借関係を継続しようとする意欲および賃借人としての協調性に欠けることなどの事情を勘案し，XとYらの信頼関係は修復が不可能な程度に破壊されていると判示した。

(2) 賃借人による建物管理の不備などが原因で事故が生じた場合、賃借人の賠償責任が問題となる。この場合、賃貸人との関係では賃貸借契約の債務不履行責任、第三者との関係では不法行為責任が問われることになる。

【39】、【40】は賃貸建物内において発生した火災につき、賃借人の債務不履行責任が争われた事例である<sup>(1)</sup>。また、【41】は爆発事故、【42】は漏水事故について、賃借人に民法717条に基づく責任が認められた事例である。

【39】 東京地判昭和40年9月25日判時433号38頁

〔事実〕 Y<sub>1</sub>会社がその社員を入居させる目的でX所有の建物の一部を借り受け、同社の社員であるY<sub>2</sub>ほか数名を居住させていたところ、前記借受け部分が火災によって焼失した。Xは、本件火災がY<sub>2</sub>の重過失に基づくものであるとして、Y<sub>2</sub>に対しては不法行為を理由に、Y<sub>1</sub>に対しては、本件火災はY<sub>1</sub>の履行補助者であるY<sub>2</sub>の過失により生じたものであるとして、保管義務違反の債務不履行を理由に損害賠償を請求した。

〔判旨〕 本判決は、Y<sub>2</sub>については重大な過失により火災が生じたものとは認められないとして、同人に対する請求を退けた。また、Y<sub>1</sub>に対する請求についても、次のように述べてこれを棄却した。

「家屋の賃借人が自らその家屋に居住せず、さらにこれを賃貸ないし使用貸により第三者をして居住させ、しかもそのことにつき賃貸人の承諾を得ている場合に、その賃借物が右第三者（賃借人のいわば履行代用者）の責に帰すべき事由により焼失した場合には、賃借人としては右第三者の選任監督につき過失がある場合にのみ賃貸人に対し右賃借物の焼失による損害賠償の義務を負担するものと解すべきである（右履行代用者に故意あるいは重大な過失がある場合には、賃借人の選任あるいは少くともその監督に過失があるとされる場合が多いであろう。なお、右賃借人が会社であり、履行代用者がその会社員である場合にも右と異なる法理を用いなければならない理由は見当たらない。）」

「そこで、Y<sub>2</sub>に対するY<sub>1</sub>の選任監督にはたして過失がなかったかどうかについて検討する。

(1) …Y<sub>2</sub>は塗装工としてシンナー等を使用する関係上、日ごろから火気の取扱いには相当の注意を払い、使用した灰皿はただちに水で洗うかそれができないときは流し元に出して水をかけておくとかしていたこと、同人は灰皿を2個所有しており本件火災の起きた日にはそのうち1個を使用し、残りの1個は3号室内の茶ダンスの上に洗って伏せておいたが、外出にあたり右使用した灰皿を室外の流し元に出して水をかけておいたこと、また同人は右外出にあたりガスの元栓を開けておいたこと…を認めることができ、この認定を覆えずに足りる証拠はない。

また、…同人は本件火災の起きた日の朝コーヒーを飲むために使用した茶碗を外出にあたり洗って茶ダンスにしまっておいたことを認めることができ、これを覆えずに足りる証拠はないが、このことはY<sub>2</sub>の几帳面な性格を物語るものというべきである。

(2) …Y<sub>1</sub>の専務取締役をしているAはY<sub>1</sub>の代表取締役の命をも受けて工場長を通じあるいは自らY<sub>2</sub>ら従業員に対し機会ある毎に火気への注意を喚起し、また主として火の始末の監督のためにY<sub>2</sub>ら不在の時に自ら6、7回ないし10回位本件建物を訪問し、Xあるいはその妻からY<sub>2</sub>らの部屋の合鍵を借用してそのドアを開け室内の状態を見て廻ったこと（Xが自らAに対しY<sub>2</sub>居住の3号室の合鍵を1、2度貸したことがあることはX本人が述べるところでもある）を認めることができ、右認定を覆えずに足りる証拠はない。

(3) 右(1)、(2)で認定した事実により考えれば、Y<sub>1</sub>はXから賃借した本件建物の2階3号室にその社員であるY<sub>2</sub>を居住させていたことにつきその選任監督に社会生活上相当な注意を払っていたものすなわち過失はなかったものと考えるのが相当である。」

【40】東京地判平成元年3月2日判時1340号110頁<sup>(2)</sup>

〔事実〕Xは、昭和59年7月1日、その所有する本件賃貸建物（共同住宅）をY<sub>1</sub>に賃貸し、Y<sub>1</sub>は、椅子の製作および販売を業とする会社であるY<sub>2</sub>および同社の取締役Y<sub>3</sub>に、同社の作業場として使用するためにXの承諾を得てこれを転貸した。昭和60年6月24日、本件賃貸建物の一部である本件建物の1階廊下西側窓下から火を発生し、本件建物およびこれに隣接するX所有の本件類焼建物が焼失

した。Xは、Yらに対して、本件火災はY<sub>3</sub>または従業員Aの煙草の火の不始末により発生したものであると主張し、Yらの建物返還債務の履行不能等を理由として損害賠償を請求した。

[判旨] 1 重過失の有無について 「本件賃貸建物内には、引火性の強い危険物、燃焼力の強い材料及び毛布、布団等が常時保存されていたというのであるから、椅子等の張替作業等に従事していたY<sub>3</sub>及びAは、右建物内での喫煙に際しては、右危険物に引火することのないように通常人より特に注意し、危険のないように万全の注意を払うべき義務が存するというべきであるところ、本件火災は、Y<sub>3</sub>又はAのいずれかが吸ったタバコの火種が毛布及び布団の上に落下したにもかかわらず、これに気がつかずにそのまま放置したために発生したもので、Y<sub>3</sub>あるいはAは、通常人の当然用いるべき注意を著しく欠いたものというべきであり、その注意義務違反の程度は失火責任法所定の重過失に該当するものといわなければならない。」

2 Y<sub>1</sub>およびY<sub>3</sub>の債務不履行責任について 「Y<sub>1</sub>は、…Xの承諾を得て本件賃貸建物をY<sub>2</sub>及びY<sub>3</sub>に転貸したものであるところ、Y<sub>1</sub>には右転借人たるY<sub>2</sub>及びY<sub>3</sub>の選任・監督に何らの過失もなかったと主張する。

確かに、Y<sub>1</sub>が主張するように、建物の賃借人が自らその建物を使用せず、さらにこれを第三者に転貸して使用させ、しかもこの点について賃貸人の承諾を得ている場合に、その賃借建物が右第三者の過失によって焼失したときは、賃借人としては、右第三者の選任・監督について過失がある場合にのみ賃貸人に対して右賃借建物の焼失による損害を賠償すべき義務を負担すると解すべきである。

しかしながら、前記認定のとおり、本件火災は少なくともY<sub>3</sub>の過失に基づいて発生したものと認められるところ、Y<sub>1</sub>代表者尋問の結果によれば、Y<sub>1</sub>は、Y<sub>2</sub>が本件賃貸建物を作業所として使用することを十分に知悉し、その具体的な作業内容やY<sub>3</sub>が喫煙をすることまで知っていたにもかかわらず、特に火気への注意を喚起する等の措置も講じていなかったことを認めることができるから、Y<sub>1</sub>にY<sub>3</sub>の選任・監督について何らの過失もなかったとは到底考えることはできず、他にY<sub>1</sub>がY<sub>3</sub>の監督義務を尽くしたと認めるに足る証拠は存しない。」

「以上の事実によれば、Y<sub>1</sub>及びY<sub>3</sub>は、本件賃貸建物の返還義務の履行不能に基づくXの損害を賠償する責任があるということになる。」

3 損害賠償責任の範囲について 「本件賃貸建物が本件建物の一部であることは当事者間に争いがなく、これによれば、本件賃貸建物とそれ以外の本件建物部分とは構造上一体をなしていると認めることができるし、…本件建物は木造の建物であったと認めることができるのであって、このような状況の下で本件賃貸建物から火を発すれば本件建物全体を焼失するに至ることは通常起こりうることであるから、Yらの前記の不法行為あるいは債務不履行の事実と本件建物全体の焼失という結果との間には相当因果関係が存在するものというべきであり、Yらは、本件建物全体が焼失したことによってXが被った損害をも賠償する責任を負うというべきである。

また、…本件建物と本件類焼建物とは別個の建物ではあるが、両建物はわずか0.7メートルの距離をへだてて隣接しており、しかも本件建物の2階窓上部のひさし部分は本件類焼建物との間に隙間のない形で設けられており、また、…本件類焼建物もまた木造の建物であったと認めることができるのであって、このような両建物の構造やその位置関係からして、本件賃貸建物から火を発すれば同じくXが所有する本件類焼建物全体をも焼失するに至ることも通常の事態として当然に予想されるところであって、しかも、Yらは、これらの事情を認識しうる状況にあったといえることができるから、Yらは、本件類焼建物が焼失したことによってXが被った損害をも賠償する責任を負うというべきである。」

【41】大阪地判昭和55年12月22日判タ449号193頁

〔事実〕 Xが本件マンションの3階廊下を歩行中、Y<sub>1</sub>が賃借している303号室において爆発があり、これにより吹き飛ばされた同室出入口の鉄製ドアがXの頭部に強く当たるとともに転倒したXの上に落下し、Xはその衝撃と爆発熱によつて、傷害を負った。本件事故は、同室の玄関口東側の流し台の南壁面に設置されたガス元栓口の開口部からガスが流出して室内に充満したところ、同室内に置かれていた電気温風機のヒーター又はホームコタツの発熱体によつて着火したことにより生じたものであった。Xは、Y<sub>1</sub>および本件マンションの所有者である

Y<sub>2</sub>に対して損害賠償を求めた。

〔判旨〕 Y<sub>1</sub>の責任について 「問題のガス元栓は、 Y<sub>1</sub>が入居する以前から全開状態にあったか、又は、 Y<sub>1</sub>が、入居後、何かの拍子にこれに触れ全開状態になったか、いずれにせよ事故当日 Y<sub>1</sub>が外出するまでに全開状態にあったところ、同日午後0時30分ころまでは、開口部にゴムキャップがはめられていたため、ガス流出に至らなかったものの、その後、もともとゴムキャップのはめ方が不完全であったか又はゴムキャップ自体が当該開口部をふさぐものとして不完全であったかいずれかの理由でゴムキャップが元栓開口部からはずれ、その結果ガスが流出したと推認するのが相当である。」

「本件マンションは、鉄筋4階建て1階に2戸、2階から4階までに各4戸の居室があり、ガスは、各居室に個別メーターをとおしてガス管によって供給されていること、303号室においては、本件で問題となっている流し台南側の壁の湯沸器用の元栓口のほか、風呂釜用、流し台横のガスレンジ用に各1個及び和室の壁に1個、合計4個の元栓口が付いていることが認められる。これらの事実にかんがみると、本件ガス配管施設は本件マンションの一部としてこれと一体をなす内部設備にあたるものと認めるのが相当であり、したがって、同施設は、民法717条1項にいう土地の工作物に該当するというべきである。

ところで、…使用されていない元栓口の開口部には通常ゴムキャップをかぶせることが要求されることが認められるが、その趣旨は、元栓は、何かの拍子に開くことがありうるから、その場合になおガス流出を防ぐには、ゴムキャップを開口部にはめるのが有効であるということであることは明らかである。そうだとすると、元栓開口部のゴムキャップはガス配管施設の一部をなすものであり、また、非人為的な力が加ったことによってゴムキャップが本来具えているべき性質を欠いているといわなければならない。

以上論じたところによると、本件ガス配管施設の設置、保存には瑕疵があったとするのが相当である。」

Y<sub>1</sub>が303号室の賃借人であり入居者であったことは前記のとおりであるから、Y<sub>1</sub>は本件ガス配管施設の占有者であると認められる。<sup>(3)</sup>

## 【42】東京地判平成4年3月19日判時1442号126頁（後掲【49】）

〔事実〕階上室である701号室（本件居室）のベランダの排水口が詰まり、溢れた水が同室内に入り、さらに階下の2室（601号室および602号室）に漏水した。階下室の区分所有者Xらは、居室および家財等に損傷を受けたとして、本件居室の区分所有者であるY<sub>1</sub>、その賃借人であるY<sub>2</sub>会社およびY<sub>3</sub>（Y<sub>2</sub>の清算人）に対して、民法717条に基づき損害賠償を請求した。

本判決は、Y<sub>2</sub>の責任に関して次のように判示している（なお、より詳しい事実関係、Y<sub>1</sub>およびY<sub>2</sub>の責任については【49】を参照）。

〔判旨〕平成元年7月31日から同年8月1日にかけて、東京地方に大雨が降ったが、その間、8月1日の午前2時頃から同日午前5時頃にかけては、1時間当たりの降水量が35ccを超え、場所によっては50ccを超える豪雨で、そのような強い雨が2時間ないし3時間続いた。

この豪雨のため、本件ベランダに溜った雨水が701号室に流れ込み、次いで、階下の601号室、602号室等に漏水が発生した。漏水事故に気づいた階下の住民等が701号室に入室しようと同室の玄関扉を開けたところ、同室内に溜っていた水が廊下に流れ出すほど同室内に水が溜っていた。

同室入室後、ベランダを確認したところ、ベランダに置かれていたゴムの木が南側排水口を塞ぐような形で倒れているほか、その排水口に塵芥が大量に詰まっている状態であったので、入室した警察官、階下の住民等が、ゴムの木を取り除き、また、その塵芥を除去したところ、雨は降り続けているにもかかわらず、滞留していた雨水は徐々に減じていった。

「右認定によると、雨が降り続けているにもかかわらず、南側排水口の塵芥を除去することによって減水していったのであるから、南側の排水口の塵芥を予め完全に除去していれば前記した一時的な豪雨状態の時間帯を除けば、排水能力として十分であったと推認される。しかし、本件マンションの場合には、前記したように、屋根がなく雨水が701号室のベランダに直接溜る構造になっていたから、予測以上の豪雨の場合には、南側の排水口1つでは排水能力が十分ではなく、東側の排水口が完全に機能しなければ、雨水が溜ることが避けられない状況にあっ

たことも推認される。」

「また、右ベランダも、タイル張りのために底上げされていなければ、ベランダに滞留することができる水量も増加し、浸水の水量もその分少なくて済んだことも容易に推測されるところである。」

「以上によれば、本件豪雨による浸水事故は、Y<sub>3</sub>が忠実に南側排水口及び東側の排水口の塵芥を完全に除去していれば、発生を回避することができた可能性を否定することはできない。少なくとも、そのような完全な注意を行っていれば、かかる大きな損害の発生は回避できたことは明らかである。本件事故の原因となった豪雨は、1時間当たりの雨量が非常に大きく、両方の排水口の塵芥が完全に除去されていても、浸水を回避することができなかった可能性も否定できないので、Y<sub>3</sub>の過失と事故発生との因果関係について問題がないわけではないが、少なくとも、忠実に塵芥の除去を行っていれば、かかる大きな事故発生は回避することができたことは明らかであるので、Y<sub>3</sub>の過失と事故の発生の因果関係の存在を否定することはできない。

そうすると、Y<sub>3</sub>に過失が認められる以上、同人が清算人となっており、かつ、契約上701号室の使用者であったY<sub>2</sub>に損害賠償の責任があることを否定することができないことは明らかである。」

### 【考察】

(1) 賃貸住宅においては、一般に、賃借人等の居住者が建物を占有・使用していることから、賃貸人が建物、諸設備等の維持管理を実施するにあたっては、賃借人の協力（点検、修繕のため居室への入室を受忍するなど）を要する場合がある。民法は、賃借人が賃借物の保存に必要な行為をしようとする場合、賃借人はこれを拒むことはできないと規定しており（606条2項）、賃借人がかかる受認義務に違反する場合、賃貸借契約の解除が認められることもありうる<sup>(4)</sup>。

【38】では、賃借人の建物管理への協力等が問題とされている。事案は、1か月以上の長期無断不在を賃貸借契約の解除事由とする旨の契約条項が存

したところ、賃借人において長期無断不在等の義務違反があったため、賃貸人が当該賃借人に対して、賃貸借契約を解除したとして、貸室の明渡し等を求めたというものである。本件建物は木造2階建共同住宅（貸室6室）であり、近くに住む賃貸人が建物の管理を行っている。

判決は、こうした共同住宅では、コンクリート壁で各戸が区分されて耐久、耐火、防音及び独立性が高く、建物全体の管理のために専門の管理者が置かれて防犯、防災態勢が整えられた大規模マンションとは異なり、各賃借人において防犯、防災、静ひつ及び衛生の保持に務め、長期不在の場合には届出をし、あるいは平素から室内の日照、通気、通風に意を用いる等、賃貸人に協力していかなければならない特質を有すると述べて、前記契約条項の有効性、必要性を認めている。同判決はまた、賃借人相互の防犯、防災その他の快適な生活維持の観点からも、当該条項に合理性を認めることができるとしている。

個々の賃借人による居室の使用や管理のあり方が建物全体の安全性（防犯や防災等）に少なからぬ影響を及ぼすことを踏まえたうえで、賃借人の建物管理への協力の必要性、重要性を指摘する事例であるといえよう。

(2) 上記の義務のほか、賃借人は、賃貸借契約上、善良なる管理者の注意をもって自己が賃借した目的物を保管し（民法400条）、契約終了時にこれを返還する義務を負う。賃借人がかかる義務に違反し、賃借物を滅失・毀損したことにより損害が生じた場合、賃借人は、賃貸人に対して、その損害を賠償する責任を負う。したがって、建物の賃借人が、貸室等の使用にあたり、安全管理を怠り、その結果損害を生ぜしめた場合、賃借人は、賃貸人に対して、上記保管義務違反として債務不履行責任（契約上の責任）を負うことになる。

この点につき、裁判例では賃借人等の失火による損害賠償責任が問題となっている。賃借人の失火により賃借建物が焼失した場合、賃借物の返還義務の不履行として損害賠償債務を生ずる<sup>(5)</sup>。また、賃借人は、自己の家族、被用者など賃借人の使用収益権の内容として当然に使用収益をなしうる者の過

失についても責任を負う<sup>(6)</sup>。

転借人の失火については、賃貸人が転貸を承諾している場合には、賃借人は転借人の選任・監督につき過失がある場合に限り責任を負うとされる<sup>(7)</sup>。この見解に従うと、居室等を賃貸人の承諾を得て第三者に転貸して使用させるにあたっては、第三者の選任・監督について相当の注意を尽くすことが、建物の安全管理上、賃借人に求められることになる。

【39】は、賃借人（会社）が賃借部分を自社の社員に入居させていたところ火災により借受け部分が焼失したという事案において、入居者の選任・監督につき賃借人の責任は認められないとの判断をしている。同判決は、入居者には、火災発生日を含め、日頃の火気管理に問題がなかったこと、賃借人においては、機会を捉えて火気への注意喚起を行っており、入居者不在時に火の始末を確認するため室内を見回るなどしていたといった事実に基づき、賃借人は入居者の「選任監督に社会生活上相当な注意を払っていた」とした。なお、同判決は、本事案では賃借人の責任を否定したが、第三者に故意あるいは重大な過失がある場合には、賃借人の選任あるいは少なくともその監督に過失があるとされる場合が多いであろうと付言している（本件では、出火場所の入居者に重過失は認められていない）。

【40】も転貸借中に発生した火災につき賃借人の選任・監督上の過失が問題となった事例である。賃貸建物が、賃貸人の承諾を得て、椅子の製作および販売を業とする会社および同社の取締役に移転され、その後火災により焼失した事案において、同判決は、火災が少なくとも転借人の過失に基づいて発生したものと認められることを踏まえて、賃借人において、転借人が賃貸建物を作業所として使用することを十分に知悉し、その具体的な作業内容や従業員が喫煙をすることまで知っていたにもかかわらず、特に火気への注意を喚起する等の措置も講じていなかったといったことから、選任・監督について過失がなかったとはいえないと判示している。

なお、集合住宅内の賃借部分において火災が発生した場合、他の建物部分も焼失等により損害を被る可能性が高い。東京高判昭和40年12月14日東高民

時報16巻12号237頁（判タ188号159頁）は、「本件のようなその部屋だけが構造上独立して存在し得ない共同住宅の部屋の賃貸借の場合には、火災による右賃借物返還義務の履行不能による損害賠償としては、当該賃借部屋のみに限られず、これを維持存立せしめる上において不可分の一体をなす隣接の部屋、廊下等の部分その他階下の部分に対する損害についてもその賠償をなすべき義務あるものと解するのが相当である」と判示している<sup>(8)</sup>。また、

【40】では、賃借部分の焼失に伴う損害のほか、賃借部分以外の建物全体、隣接する賃貸人所有の建物（類焼建物）の焼失に伴う損害についても、損害賠償責任の範囲に含まれるか否かが問題となっている。同判決は、前者については、賃借部分と構造上一体をなしており、当該建物が木造であったという状況の下においては、賃借部分から失火すれば建物全体を焼失するに至ることは通常起こりうるとして、また、後者についても、類焼建物も木造であり、両建物はわずか0.7メートルの距離をへだてて隣接しているなど、両建物の構造やその位置関係から、賃借部分から火を発すれば同じく類焼建物全体をも焼失するに至ることも通常の事態として当然に予想されるなどとして、両損害とも賃借人らが賠償すべき責任を負うとの判断を示している<sup>(9)</sup>。

(3) 賃借人は、居室等の引渡しを受け、これを占有支配していることから、占有者として土地工作物責任（民法717条1項）を負うとされる場合がある。

【41】では、賃貸マンションの居室内のガス配管施設（ガス元栓口）からガスが流出して発生した爆発事故につき、居室の賃借人に同設備の占有者として工作物責任が認められている。本件マンションでは、ガスが各居室に個別メーターを通してガス管によって供給される構造になっていること、事故のあった居室においては、流し台南側の壁の湯沸器用の元栓口のほか、風呂釜用、ガスレンジ用に各1個および和室の壁に1個の合計4個の元栓口が設置されていることから、本件ガス配管施設は、本件マンションの一部としてこれと一体をなす内部設備として、民法717条1項という土地の工作物に該当するとされた。そのうえで、同判決は、ガスの流出を防止するために有効な機能を有するゴムキャップも当該施設の一部をなすものであるところ、本

件居室では、これが本来備えるべき性質を欠いた状態にあったとして（ゴムキャップのはめ方が不完全であったか、またはゴムキャップ自体が当該開口部をふさぐものとして不完全であったかいずれかの理由でゴムキャップが元栓開口部からはずれ、ガスが流出したと推認されている）、本件ガス配管施設の設置、保存の瑕疵を認めた。

また、【42】は、区分所有建物における漏水事故について、階上室の使用者である賃借人に民法717条に基づく賠償責任を認めている<sup>(10)</sup>。本件事故は、ベランダの排水口が詰まり、豪雨の際に溢れた水が同室内に入り、階下室等に漏水したというものであった。本件では、同条に基づく賃借人の責任の存否の判断において、ベランダの使用法や清掃の仕方といったことが問題とされている。同判決は、本件豪雨は1時間当たりの雨量が非常に大きく、排水口の塵芥が除去されていたとしても浸水を回避することができなかった可能性を否定できないとしつつも、少なくとも忠実に塵芥の除去を行っていれば大きな事故の発生は回避することができたと述べて、賃借人の賠償責任を認めている。

- (1) 賃借人の失火責任については、澤井裕・失火責任の法理と判例（1989年）281頁以下に詳しい。また、賃借人の失火による建物滅失の場合の損害賠償の範囲に関する研究として、後藤勇・民事実務の研究（1996年）131頁以下がある。
- (2) 本件の解説として、副田隆重・法セミ428号114頁がある。
- (3) なお、本判決は、マンションの所有者である $Y_2$ についても次のように述べ、民法717条1項の占有者にあたり、賃借人と重畳して賠償責任を負う旨を判示している。「 $Y_2$ は、本件マンションの各居室の賃貸人かつ管理人であり、本件マンションの1階で自ら経営する喫茶店を事務所とし、また本件マンションの道路を隔てた筋向いに自宅があり、各居室の合鍵も保管していること、 $Y_1$ は、学生の単身生活者で部屋の施設について管理能力が十分でなく、かつ、長期入居が予定されてはいなかったこと、 $Y_1$ が303号室に入居したのは事故直前の昭和53年12月で、それ以前は $Y_2$ が本件ガス配管施設を全面的に管理支配していたことが認められる。そうすると、 $Y_2$ は本件ガス配管施設を管理支配でき、その瑕疵を修補しうる立場にあっ

たというべきで、 $Y_1$ が占有者であるからといって $Y_2$ が占有を全面的に排除されているということとはできないから、 $Y_2$ も、 $Y_1$ と重畳して本件ガス配管施設を占有していたものと認めるのが相当である。」

- (4) 幾代通＝広中俊雄編・新版注釈民法（15）（1996年）231頁（渡辺洋三・原田純孝執筆）。裁判例として、横浜地判昭和33年11月27日下民集9巻11号2332頁（木造平屋居宅の賃貸借に関する事例）がある。
- (5) 失火責任法は、失火者に重過失がある場合を除き、不法行為責任を負わない旨を規定しているが、債務不履行責任についてはかかる責任軽減は認められないと解されている（最判昭和30年3月25日民集9巻3号385頁）。なお、賃借人の失火により他の居住者に損害が生じた場合、賃借人は不法行為責任を負うことになるが、これについては失火責任法による制限がある。
- (6) 幾代通＝広中俊雄編・前掲注(4)171頁（望月礼二郎・水本浩執筆）。最判昭和30年4月19日民集9巻5号556頁（賃借人の妻による失火）、大阪地判昭和56年6月16日判時435号135頁（賃貸人の夫による失火）など参照。
- (7) たとえば、星野英一・借地借家法（1969年）349頁等。
- (8) また、東京地判昭和47年12月20日判時708号63頁も、木造2階建て居宅の賃借部分から出火した事案において、賃借人に賃借物の返還義務の履行不能に基づく損害賠償義務があるとしたうえで、「賃借部分は本件建物のうち2階南西部分であって本件建物とは構造上不可分一体をなしており、このような場合には…損害賠償義務は賃借部分だけでなくこれに接している本件建物の他の部分に生じた損害についても及ぶものと解するのが相当である」としている。
- (9) 他に、建物全体の価額相当額の賠償を認めた事例として、大阪地判昭和54年7月20日判タ394号121頁がある。また、【40】と同様に隣接建物の類焼被害について賃借人の責任が争われた事例として、東京地判平成3年7月25日判時1422号106頁がある。判決は、 $X$ らが所有する家屋の賃借人 $Y_1$ が建物の内装工事を $Y_2$ 会社に請負わせていたところ、工事中に発生した火災により賃借建物が焼失し、さらに隣接する賃貸人所有の家屋が半焼したという事案において、賃借建物と50センチの距離で隣接する賃貸人所有建物の被害について、賃借建物に火災が発生すれば賃貸人所有建物が延焼することも通常予見し得ることから、賃借人による善管注意義務違反と相当因果関係の認められる範囲内の損害にあたと判示している。
- (10) 前掲【35】においても、浸水事故について賃借人の土地工作物責任が認められている（ただし、ビル内の店舗の賃貸借に関する事案）。上階店舗のカウンター床に溜まった水とこれより客席床に溢れた水とが店舗床のコンクリート躯体を通過して原告の店舗に落下して生じた本件事故について、

同判決は、店舗内のコンクリート床面部分および排水口部分は上階店舗の賃借人（被告賃借人）の占有する工作物であり、同部分に瑕疵があり本件事故が生じたとして、被告賃借人について、民法717条1項に基づく賠償責任を認めている。被告賃借人を同条にいう占有者と判断するにあたり、同判決は、賃貸に際して、内装、防水、家具設置などについては賃貸人は一切行なわず、賃借人が使用目的に応じてその選択により行なっていること、実際に被告賃借人も賃借後にカウンター床に防水を施し、本件浸水後にもカウンター床の排水口金具を取替えたことがあるといった事情を考慮している。なお、本件では、賃貸人について債務不履行責任が認められている（【35】参照）。賃貸ビル、マンションにおいて、賃貸人と賃借人双方につき工作物責任を認めた事例はいくつか見られるものの（前述24参照）、賃借人の工作物責任と賃貸人の債務不履行責任を競合的に認めている点で、本件は特色を有している。

## 2 区分所有者、占有者、管理組合等の安全管理責任

分譲マンション（区分所有建物）においてその安全性が維持されるには、まずは専有部分の区分所有者や賃借人など、建物を所有、占有する者による安全管理が重要である。また、場合によっては、建物の管理業務を委託されている管理会社や管理組合などについても適切な管理が求められることもありえよう。以下では、区分所有建物の安全を維持するにあたり、区分所有者、占有者、管理組合等にいかなる法的な権利義務・責任が認められるかについて、裁判例を通じてみておくこととする。

(1) 区分所有建物では、分譲後は基本的に管理組合、区分所有者等が、建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法という）や自主規範である管理規約等の諸規範にもとづき、建物の管理を行うことになる。

区分所有法は、区分所有者および賃借人等の専有部分の占有者（以下、区分所有者等という）が、「建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」（以下、共同の利益に反する行為という）をなすことを禁じている（区分所有法6条1項、3項）。そして、区分所有者等が共同の利益に反する行為をした場合またはそのおそれ

がある場合、他の区分所有者の全員または管理組合法人は、集会の決議に基づき、その行為の停止、その行為の結果の除去、またはその行為を予防するために必要な措置を執ることを請求することができる（同法57条）。さらに、区分所有法は、これによってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難である場合には、義務違反者に対する専有部分の使用禁止（同法58条）、また、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難である場合には、当該義務違反行為に係る区分所有者に対しては、区分所有権および敷地利用権の競売請求（同法59条）、区分所有者以外の占有者に対しては、専有部分の使用または収益を目的とする契約の解除および専有部分の引渡し請求（同法60条）といった措置を定めている。

建物の安全性を損なう区分所有者等の行為は、同法6条にいう共同の利益に反する行為にあると評価される場合が多いと思われる<sup>(11)</sup>。そうした場合、他の区分所有者全員または管理組合法人は、行為者に対して、区分所有法所定の上記措置をとることにより建物の安全性の確保を図ることができる。

ここでは、以下の裁判例を通じて、区分所有者等のどのような行為が建物の安全管理上問題となるかをみておくこととする。

【43】東京高判昭和53年2月27日下民集31巻5～8号658頁

〔事実〕区分所有者Yが、建物の北側外壁（法定共用部分）に直径15ないし20センチの開口をなし、換気装置を設置した。そこで、他の区分所有者Xは、Yに対し、前記開口部の原状回復として復旧工事を請求した。

〔判旨〕「建物の区分所有等に関する法律5条1項（当時）によれば、区分所有者は共同の利益に反する行為をしてはならないとされているのであるが、同条項の立法趣旨からすれば、区分所有者が同条項に違反する行為をした場合には、他の区分所有者は、区分所有権または共用部分の共有権に基づき違反行為者に対し、当該違反行為の停止を求めることができるほか既になされた違反行為によって生じた共同の利益に反する状態を排除して原状に回復せしめることを請求でき

るものと解すべきである。そして当該行為が前記規定にいう共同の利益に反する行為にあたるかどうかは、当該行為の必要性の程度、これによって他の区分所有者が被る不利益の態様、程度等の諸事情を比較考量して決すべきものである。」

Yは外壁に「直径15ないし20センチメートルの円筒形の開口をし、右開口部分の周囲の壁面を1ないし1.5センチメートル幅に削り取って木枠を取付け、換気装置を設置したものであり、右外壁は耐震壁ではないけれども、右の程度のものでも開口したままで放置しておいた場合には、壁面強度が弱くなり、延いては建物全体の安全性を弱める結果を招来するおそれがある。」

右開口は、前掲法5条の例示する「建物の保存に有害な行為」にあたるものというべきであり、「本件建物の排気は、その中央部分に地階から屋上まで貫通しているパイプシャフトと屋上に設置してあるモーターによってする構造で、各専有部分の排気は右パイプシャフトに対してすることになっており、そのため本件建物の管理組合もたとえ換気の必要からであっても外壁に開口することは許可していないことが認められるから、多少なりとも存する建物の安全性を害する危険をおかしてまで、外壁に開口して換気をはかる程の必要性があるとはいい難く、結局右の開口は共同の利益に反する行為にあたるものであって、Yは右の開口をしたことによって、その原状回復義務を負担するに至ったものといわざるをえない。」

【44】東京地判平成18年3月30日判時1949号55頁

〔事実〕1, 2階部分を店舗, 3階から13階部分を居住区域とする本件マンションの502号室において、Y<sub>1</sub>を代表者、同人の夫であるY<sub>2</sub>を園長とする無認可託児所（本件託児所）が開設された。本件は、マンションの管理組合であるXが、Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>および同室の所有者であるY<sub>3</sub>に対して、託児所としての同室の使用は居住者らに騒音、振動、悪臭、エレベーターの使用障害等の被害を生ぜしめ、また、不特定多数の者の来場による治安の悪化や、非常時における避難を困難にすることによる生命侵害の危険等の不利益をもたらすものであり、区分所有者の共同の利益に反するなどとして、区分所有法57条1項に基づき、託児所としての使用の差止めを求めたものである。

〔判旨〕本判決は、502号室の託児所としての使用より、近隣の居住者を中心として深刻な騒音等の被害が生じていることに加え、火災等の災害時には居住者の生命、身体への危険も考えられうるなどの理由から、本件託児所の経営は区分所有法6条1項に規定する「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたるとして、Xの請求を認容した。

本件マンション内での託児所経営に伴う安全面での問題点につき、本判決は、次のように指摘している。

「本件託児所のような認可外保育施設についての都の指導監督基準からは、3階以上に設置する場合、2か所2方向に非常口を設置することとなっているが、本件託児所の場合、本件マンションの構造上、1か所1方向にのみ非常口が存在する状態で、これを改善することは不可能である。そして、火災や地震等の災害時には、数人の従業員が10名前後（最大15名程度）の乳幼児を連れて避難することとなるのであって、非常階段を往復する事態も予想され、…本件託児所の利用者はもとより本件マンションの居住者にも避難に支障を来すおそれは十分あり、生命身体への危険があるものといえる」。

【45】東京地判昭和63年5月26日判時1303号87頁

〔事実〕本件建物の1階店舗部分の区分所有者であるYは、本件建物の敷地（本件土地）の北側および南側の一部に専用使用権を有していた。Yが、前記南側部分を商品置場として利用するために、本件土地の南側通路に面して設置された門扉（本件土地に附属する施設として区分所有者全員の共有に属する）を常時施錠し、その鍵を独占管理していたことから、他の区分所有者の通行を阻害する状況が生じていた。そこで、他の区分所有者Xらは、Yに対して、本件土地および前記門扉の共有持分権に基づき、保存行為として、門扉を利用するために右敷地を通行することの妨害禁止および門扉の錠の撤去を求めた。

〔判旨〕「本件土地の南側に設置された門は、Yが専用使用権を付与された土地に面し、これを通らなければ利用できないような位置関係にあるわけではあるが、右の権利は限定されたものであって、他の区分所有者の通行まで禁止されるものとは解されず、してみると、門扉の独占的な使用権をYに付与したものと解

することは到底できない。〔本件建物の2階ないし6階の南側の居住者は、火災等の危急の場合、南面のベランダを通り、1階南西に設置された避難用タラップを利用して南側敷地に降り、門から南側通路に出るか、又は西側通路状部分を通じて北側公道に出るかのいずれかの避難方法があるが、北側公道に出ることのできないような危急の場合を考えると、門を利用するしかなく、これが特定の区分所有者の独占的な使用・管理に委ねられていることは、居住者の安全上問題がある。〕(判決文中の記号は省略した。)

本判決は、以上のように述べ、XらはYに対し、門扉に施錠してXらが南側敷地を利用して門を通行することを妨害する行為の禁止を求めることができるなどと判示した(なお、Yもまた門扉につき共有持分を有していることから、Yが門扉に鍵をかけること自体はXらの共有持分を侵害する行為とはいえないとして、門扉の鍵の撤去を求めることは許されないとされている)。

〔46〕京都地判昭和63年6月16日判時1295号110頁

〔事実〕本件マンション(鉄筋コンクリート造陸屋根5階建)の402号室の区分所有者Yらは、同室のルーフテラス部分にサンルームを築造し、また、これに伴い、従前ルーフテラス内にあった屋外空調機を、隣接する403号室との間にある避難口付近の共用部分に移動した。そこで、本件マンションの管理組合Xは、Yらに対して、本件マンションの規約に基づき、前記サンルームと屋外空調機の撤去を求めた。

〔判旨〕本判決は、ルーフテラスが非常時に果たす役割(非常時の避難場所となる)などを勘案して、Xの請求を容認した。

〔本件マンション規約によれば、区分所有権の対象となる専有部分は住宅に属する附属物とされ、ただし、各住戸に接続するバルコニーは除かれており(第2条)、右以外の部分はバルコニーを含め共用部分とされている(第3条)。さらに共用部分につき専用使用権が認められている部分があり、バルコニーについても専用使用権が認められており(第8条)、これについてはバルコニーに直接接続する区分所有者が使用細則に従って無償で専用使用することが認められている(第12条)。そして各区分所有者および代理占有者に対し、バルコニーに建造物、

構築物等を建設または設置し、バルコニーに改造、改良を加えること、廊下、階段室等共用の場所を不法占有し、または物品を放置することが禁止事項の一つとして定められ（第29条第8号、第6号）、共用部分は、それぞれの目的に従った用法にて使用するものと義務づけられている（第27条本文）。また使用細則によると、バルコニーの使用にあたっては建物全体の美観と風格をそこなわないこと、非常時の避難場所として支障のない使い方をすること等とされ、クーラーの室外機以外の重量物を置くことや、建具、構作物等を取りつけることが禁止され（6(8)）、バルコニーの避難経路になる場所、隣家との間仕切板附近に物を置かないこと（8d）と規定されている。」

「本件マンション規約添付の図面によると、本件マンション4階部分及び5階部分にはバルコニー以外にルーフテラスと表示された部分が存するが、同規約上ではルーフテラスと明示した規定はないが、右ルーフテラス部分は区分所有の対象となる部分ではなく、区分所有者の専用使用権が認められた共用部分であり、階下の屋根の部分が階上のテラスとして使用され、高さ約1メートルの鉄製フェンスで囲われているがその構造上バルコニーと同様避難場所としての役割を果たしている。Yら所有の402号室のルーフテラスは縦1.3メートル、横10.4メートルであり、402号室と西隣の403号室との北側共用部分には、5階から4階に下りる非常時のための避難口及び避難梯子が設けられている。」

「右認定の事実によると、Yらが本件サンルームを設置したルーフテラス部分は、規約上では何ら特別に明示の規定はないものの、専用使用権が認められた共用部分であり、その機能上からはバルコニーと同様の性格を有するもので、規約上はバルコニーの使用と同様の利用制限に服すべきのものであると解するのが相当である。そして、Yらの設置したサンルームが、右認定のとおり構造である以上、ルーフテラスが非常時に果たす役割の重要性に照らし、本件マンション規約第29条第8号でその設置を禁止された構築物に該当するものであるというべきである。また、Yらの移設した屋外空調機の設置場所は、Yらに専用使用権が認められていない共用部分であり、しかも避難口、避難梯子のすぐそばであるから、非常時において障害物となることは当然予測されるから、これも非常時における

重要性に照らし、本件マンション規約第27条で遵守を義務づけられた目的に従った用法による使用に違反するものというべきである。」

(2) 区分所有建物では、建物や諸設備の保守点検、修理等のため、専有部分に立ち入ることも必要となる。次の【47】は、マンション内で漏水事故が生じた際、区分所有者が漏水の原因調査や補修工事のための立入りを拒絶したことが不法行為となる旨を判示している。

【47】大阪地判昭和54年9月28日下民集31巻5～8号777頁

[事実] Xは、本件マンションの522号室に居住しており、Yは、同室の直上に位置する621号室を所有し、居住していた。昭和52年5月29日午後、522号室の天井から水漏れが生じた。ところが、Yは、漏水事故の原因調査や補修工事のため工事関係者が621号室に立ち入ることを再三にわたり拒絶した。同年6月2日、工事関係者がようやく入室することができ、その際、同室炊事場床下の給水管に小さい亀裂があり、調理場の床を踏むたびに配管が圧迫されて亀裂が広がり、漏水が生じていたことが判明し、修理工事がなされた。

そこで、Xは、本件マンションの構造上、天井配管の修理点検は階上室の床下からでないと施行できない状況にあることから、給水管等の漏水事故が生じ、前記給水管等の点検修理のため階上室に立入ることを必要とするに至った場合には、階上住居の所有者または占有者は、点検、修理のための立入りを受忍し、これに協力する義務があるにもかかわらず、Yが入室を拒否して修理を妨害したため、その間漏水が間断なく続き、これによりXの住居各室のクロス張り部分、フスマ、カーペットの一部が汚損したなどとして、Yに対して、不法行為に基づく損害賠償を求めた。

[判旨] YとXとが所有し居住している本件マンションの621号室と522号室とは階上と階下の関係にあり、給水管は621号室（以下、階上室という）の床下を通っているため、階下の522号室（以下、階下室という）からは「コンクリートの障壁にさえぎられて給水管の点検、修理のできない構造になっているのであるから、かかる構造、設備を有する同一マンションの階上階を所有し居住する者は、

階下に漏水事故が生じ、その原因の調査、水漏個所の修理のため必要が生じた場合には、同一マンションの直上、直下階にそれぞれ居住するという共同の関係をもって社会生活を営む者の隣人（階下居住者）に対する義務として、自己の所有し、居住する階上室に工事関係者が立入って、漏水原因の点検、調査、修理工事をするを、これを拒否するのが正当と認められる特段の事情のない限り、受忍すべき義務があり、この義務に違背して右特段の事情がないのにことさらに立入を拒否した場合には階下居住者に対する不法行為となるというべきである。」

(3) 以下の裁判例は、区分所有建物において生じた事故に関して、区分所有者、占有者、管理組合、管理会社等の損害賠償責任が争われたものである。

このうち【48】【49】では、漏水事故について土地工作物責任（民法717条）が問題となっている。

区分所有建物においては、専有部分と共用部分とでは権利関係が異なることから、瑕疵がいずれの部分に存するかにより責任主体が異なることになる。ところが、区分所有建物は、専有部分が上下左右に密接しており、また建物構造が複雑であることから、瑕疵が共用部分か専有部分のいずれに位置するのか、専有部分に位置するとしていずれの専有部分に属するかについて争いとなることが少なくない（【48】）。

また、区分所有建物にあつては、専有部分につき賃貸、転貸等がなされることも多く、こうした場合、損害賠償責任を負う者の範囲が問題となる（【49】）。

【48】 最判平成12年3月21日判時1715号20頁<sup>(12)</sup>

[事実] XおよびY<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>らが居住する本件建物において、Xが区分所有権を有する専有部分である707号室とY<sub>1</sub>が区分所有権を有し、Y<sub>2</sub>とともに居住する専有部分である607号室は、上下階の関係にあつたところ、607号室の天井裏を通っている排水管（本件排水管）からの漏水が一原因で、607号室の天井から水漏れ事故が発生した。Xは、本件排水管の修理を行いその費用の支出し、また、Y<sub>1</sub>およびY<sub>2</sub>から漏水による損害の賠償を求められた。そこで、Xは、Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>お

よびY<sub>3</sub>（本件建物の管理組合）に対し、本件排水管が区分所有者全員の共用部分であることの確認を求めるとともに、Y<sub>1</sub>およびY<sub>2</sub>に対し、水漏れによる損害賠償金の支払い債務のないことの確認を求め、Y<sub>3</sub>に対しては、排水管の修理費用の立替払いをしたとしてその求償金及び遅延損害金の支払いを求めた。第1審（東京地判平成8年11月26日判タ954号151頁）はXの請求を全て認容した。Y<sub>3</sub>のみが控訴したのに対し、第2審（東京高判平成9年5月15日判時1616号70頁）は、本件排水管は専有部分に属しない建物の付属物として、共用部分にあたるとして、控訴を棄却した。第2審の判旨は次のとおりである。

本件排水管が専有部分に属するか否かの検討に際しては、「本件排水管が設置された場所（空間）、本件排水管の機能、本件排水管に対する点検、清掃、修理等の管理の方法、及び建物全体の排水との関連などを、総合的に考慮する必要がある。」

(1) 本件排水管が設置された場所（空間）は、607号室の天井裏であるが、その上部の床スラブが建物全体を支える堅固な構造物であり、707号室と607号室との上下の境をなすものであるのに対し、天井板はそのような堅固なものでないことから、天井裏の空間は、607号室の専有部分に属する。(2) 本件排水管は、707号室の排水の全部と708号室の排水の一部を排水本管に流すという機能を有する。(3) 本件排水管は607号室の天井裏にあるため、本件排水管を利用して排水を流している707号室又は708号室の所有者又は占有者が、点検、清掃、修理等を行うためには、607号室に入らなければならない。そのためには、607号室の所有者又は占有者の承諾を得なければならない。(4) 各戸の排水は、枝管を通して本管に流れ込むこととなっているので、枝管を含めてすべての管が統一された形態や材質を有するのではないと、例えば建物全体の排水管を同じ洗剤や道具を用いて同じ方法で洗浄する際に不都合を生じるなど、管理上困難な問題が生じる。また、安全面からいうと、本件のように重層的に各専有部分が配置されている建物の場合には、一箇所の水漏れの影響する範囲が大きくなる可能性があつて、枝管の安全性を維持することに複数の区分所有者が共通の利害を持つことがある。このように枝管についても全体的な観点から管理する必要性が大きい。

「以上のように、本件排水管は、707号室の排水の全部及び708号室の排水の一部を排水本管に流すという機能を有しており、その点では707号室及び708号室に付属するという一面を有する。しかし、本件排水管の存在する空間は607号室に属しており、場所的には707号室又は708号室の所有者又は占有者の支配管理下にあるということではできず、したがって、その点検、清掃、修理等の管理をするには607号室に立ち入らなければならない。さらに建物全体の排水との関連からいうと、排水本管との一体的な管理が必要である。

このように本件排水管は、特定の区分所有者の専用に供されているのであるが、その所在する場所からみて当該区分所有者の支配管理下にはなく、また、建物全体の排水との関連からみると、排水本管との一体的な管理が必要であるから、これを当該専有部分の区分所有者の専有に属する物として、これをその者の責任で維持管理をさせるのは相当ではない。また、これが存在する空間の属する専有部分の所有者は、これを利用するものではないから、当該所有者の専有に属させる根拠もない。結局、排水管の枝管であって現に特定の区分所有者の専用に供されているものでも、それがその者の専有部分内にはないものは、共用部分として、建物全体の排水施設の維持管理、機能の保全という観点から、法の定める規制に従わせることが相当である」。

これを不服として、Y<sub>3</sub>が上告した。

[判旨] 上告棄却。 「1 本件建物の707号室の台所、洗面所、風呂、便所から出る汚水については、同室の床下にあるいわゆる躯体部分であるコンクリートスラブを貫通してその階下にある607号室の天井裏に配された枝管を通じて、共用部分である本管（縦管）に流される構造となっているところ、本件排水管は、右枝管のうち、右コンクリートスラブと607号室の天井板との間の空間に配された部分である。

2 本件排水管には、本管に合流する直前で708号室の便所から出る汚水を流す枝管が接続されており、707号室及び708号室以外の部屋からの汚水は流れ込んでいない。

3 本件排水管は、右コンクリートスラブの下にあるため、707号室及び708号

室から本件排水管の点検、修理を行うことは不可能であり、607号室からその天井板の裏に入ってこれを実施するほか方法はない。

右事実関係の下においては、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。」

【49】東京地判平成4年3月19日判時1442号126頁（前掲【42】参照）

〔事実〕本件は、階上室（本件居室）のベランダの排水口が詰まり、溢れた水が同室内に入り、さらに階下の2室に漏水した事故に関して、階下室の区分所有者X<sub>1</sub>が、居室および家財等に損傷を受けたとして、本件居室の区分所有者Y<sub>1</sub>、同室の賃借人であるY<sub>2</sub>会社およびY<sub>3</sub>（Y<sub>2</sub>の清算人）に対して、民法717条に基づき損害賠償を請求した事案である。

関係各居室の所有、使用関係は次のとおりである。X<sub>1</sub>は本件マンション602号室を所有し、同室に家族と共に居住しており、X<sub>2</sub>は同マンション601号室を賃借し、写真家であるX<sub>3</sub>と共に住居を構えていた。一方、Y<sub>1</sub>は同マンション701号室の所有者であり、本件事故当時Y<sub>2</sub>が同室を使用していた。Y<sub>2</sub>は、昭和63年2月24日、Y<sub>1</sub>から701号室を賃借して、同室で貸スタジオを運営していたが、本件事故発生当時、右賃借契約は合意解除され、明渡猶予期間中であつた。なお、Y<sub>2</sub>は、昭和63年3月31日、解散しており、Y<sub>3</sub>がその清算人であつた。

X<sub>1</sub>らの前記主張に対して、Y<sub>2</sub>およびY<sub>3</sub>は、本件事故の原因は前所有者により排水口の上に構築されたコンクリート製建物をY<sub>1</sub>が除去しなかったところ、この建物が排水口を塞いだことなどにあるとして、Y<sub>3</sub>は、本件居室の占有者はY<sub>2</sub>であり、Y<sub>3</sub>ではないなどとしてこれを争った。また、Y<sub>1</sub>は、工作物の所有者としての責任は占有者が免責された場合の二次的なものであるから、占有者であるY<sub>2</sub>らと共同不法行為責任を負うものではないなどと主張した。

〔判旨〕本判決は、次のように判示し、X<sub>1</sub>らの請求を一部認容した。

1 701号室のベランダの形状 「(一) 701号室は、…テラス面積28.53平方メートルの3LDKの建物であつたが、その後Y<sub>1</sub>が701号室を購入した昭和61年1月末までの改装により、西側のテラス部分は廃止されて、部屋に取り込まれて

おり、また、北側ベランダの東側部分（納戸の先部分）には…内法幅員約2.06メートルのサンルームが構築されていた。

（二）また、701号室の北側ベランダのサンルーム以外の部分（幅員約10.35メートル、奥行約1.8メートル）には、昭和61年1月末までの改装により、ベランダの上にコンクリートを打ってその上にタイルを貼っており、そのため、そのタイル面の高さ701号室内の床面と高さとは、余り大きな差がなく、タイル面の傾斜もさほどではなくなっていた。」

2 Yらの責任の有無 「(一) …本件豪雨による浸水事故は、Y<sub>3</sub>が忠実に南側排水口及び東側の排水口の塵芥を完全に除去していれば、発生を回避することができた可能性を否定することはできない。少なくとも、そのような完全な注意を行っていれば、かかる大きな損害の発生は回避できたことは明らかである。本件事故の原因となった豪雨は、1時間当たりの雨量が非常に大きく、両方の排水口の塵芥が完全に除去されていても、浸水を回避することができなかった可能性も否定できないので、Y<sub>3</sub>の過失と事故発生との因果関係について問題がないわけではないが、少なくとも、忠実に塵芥の除去を行っていれば、かかる大きな事故発生は回避することができたことは明らかであるので、Y<sub>3</sub>の過失と事故の発生の因果関係の存在を否定することはできない。

そうすると、Y<sub>3</sub>に過失が認められる以上、同人が清算人となっており、かつ、契約上701号室の使用者であったY<sub>2</sub>に損害賠償の責任があることを否定することができないことは明らかである。

（二）ところで、Xらは、Y<sub>3</sub>についても、占有者としての責任を主張し、Y<sub>3</sub>はこれを争っている。

確かに、701号室の契約上の使用者は、Y<sub>2</sub>であったことは前記のとおりであるが、民法717条1項の規定により損害賠償の責任を負うべき『占有者』とは、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を意味するから、Y<sub>3</sub>も、そのような地位にあったものであることが明らかであるので、Y<sub>3</sub>も、占有者として損害賠償の責任を負うものと認めるのが相当である。

(三) さらに、Xらは、Y<sub>1</sub>について工作物の所有者としての責任を求めているところ、同被告は、事故発生について占有者に損害賠償責任が認められる場合には、所有者としての責任は認められるべきでない旨主張している。

確かに、本件事故の発生については、右に認定したようにY<sub>3</sub>及びY<sub>2</sub>に占有者として損害賠償責任が認められる。

しかし、本件事故の発生には、本件ベランダの構造が大きく影響を与えていることは否定することができないところである。

すなわち、本件ベランダの東側の排水口は、サンルームの構築により、塵芥の完全な除去が容易でない状況となっており、このため、本件事故による損害が増大していることは前記したとおりである。また、本件ベランダがタイル張りのために底上げされ、そのために、損害の発生が増大したことも前記のとおりであるから、これによる損害増大部分の責任を占有者に負わせることはできず、その部分は、所有者たるY<sub>1</sub>が負わなければならない。

これらサンルームの構築、ベランダの底上げは、Y<sub>1</sub>が701号室を購入する以前の所有者がしたものであるが、それだからといって、事故発生当時の所有者であるY<sub>1</sub>の責任を否定することはできない。

(四) そして、Y<sub>2</sub>又はY<sub>3</sub>の負うべき損害部分と、Y<sub>1</sub>が負うべき損害部分とを区分けすることができない以上、Yらは、連帯して、Xらに生じた損害を賠償する義務があるというべきである。』

次の【50】は、分譲マンションの屋上からの転落事故に関する事例であり、区分所有者らの工作物責任が争われている。

【50】 浦和地裁昭和59年9月5日判タ540号215頁

〔事実〕鉄筋コンクリート造陸屋根7階建の本件マンションの屋上には、居住者および外来者の屋上への立入りを規制するための設備として鉄製の柵が2か所に設置されていた。このうち、7階から屋上へ通じる階段入口には、高さ1.12メートルの柵状扉が設置、施錠されていた。屋上は、一般の利用に供されないことを前提に設計され、そのため周囲に転落防止のための防護柵は設けられていなかった。

た。本件マンションの入居者、外来者が屋上へ立ち入ることは禁止されていたが、6階の専有部分の賃借人の子A（女子高生）が2つの柵を乗り越えて屋上に出た後、転落し死亡した。そこで、Aの母Xは、本件マンションの構造上の共用部分である屋上、屋上へ通じる7階階段とその昇り口を共有し、これらを占有している区分所有者Y<sub>1</sub>乃至Y<sub>6</sub>に対し、右階段付近に屋上へ上がることが物理的に不可能な高さの柵を設置しなかった点に工作物の設置、保存に瑕疵があるなどとして、損害の賠償を求めた。

[判旨]「本件マンションの屋上には柵がなく、したがって、屋上に上れば転落の危険があるけれども、右屋上への立入りは禁止されており、しかも、7階から屋上へ通じる階段には、2箇所に高さ1メートルを越える鉄製柵が設けられて本件マンションの居住者及び外来者がみだりに屋上に立入ることを規制する設備が施されていたことが認められるから、本件マンションは、その構造及び設備において、通常予測される危険の発生を防止するに足りる安全性を有していたものというべきである。

この点に関し、Xは、屋上への昇り口である7階の階段入口に物理的に屋上に上ることができない高さの柵を設置しておくべきであると主張する。しかし、その居住者、外来者のみが専ら使用することが予定されている本件マンションの設置管理者としては、その構造及び場所的環境に照らして通常予測される居住者等の行動を基準として危険防止の設備をすれば足りるのであって、本件のように、すでに15歳に達し、思慮分別のある本件マンションの居住者であるAが高さ1メートル以上もある柵を2つも乗り越えて屋上に出るなどという無謀な行動にでることまで予測して柵を設置、保存すべき義務はないというべきである」。

最後に紹介する【51】は、漏水事故について、マンション管理組合が被告としてその責任を問われた事例である。

【51】 福岡高判平成12年12月27日判タ1085号257頁

[事実] 本件マンションにおいて、平成7年5月15日に共用部分である屋上排水ドレーンのゴミ詰まりに起因する903号室への漏水事故（第1事故）、平成8年

8月14日に903号室北側バルコニー排水口の目詰まりに起因する同室への溢水事故（第2事故）、平成8年1月28日に503号室床下排水管の亀裂に起因する303号室への漏水事故（第3事故）、平成8年8月14日に403号室バルコニー排水口の目詰まりに起因する303号室への漏水事故（第4事故）が発生した。本件は、903号室の区分所有者 $X_1$ 、同室の賃借人の配偶者である $X_2$ 、303号室の区分所有者である $X_3$ および同人の配偶者である $X_4$ が、前記事故によって内装や着物等に損害を被ったとして、本件マンションの管理組合 $Y_1$ 、管理会社 $Y_2$ 等を相手取って損害賠償を求めたものである。

$X_1$ 、 $X_3$ は、 $Y_1$ に対して、区分所有者として管理業務を委任（準委任）していたところ、 $Y_1$ またはその履行補助者であるA（事故発生当時の管理会社。後に $Y_2$ に合併して解散）は共用部分である屋上およびバルコニーについて管理業務を怠ったことから、債務不履行または不法行為に基づき損害賠償責任を負う（第1審では不法行為責任のみ主張したようである）、 $Y_2$ に対して、Aは全区分所有者に対し管理委託契約に基づく管理義務を負っていたところ、共用部分である屋上およびバルコニーについて管理業務を怠ったことから、債務不履行または不法行為に基づき損害賠償責任を負うなどと主張した。また、 $X_2$ 、 $X_4$ は、共用部分であるバルコニーおよび床下排水管に欠陥があったため着物等に損害を被ったとして、 $Y_1$ には民法717条1項に基づく責任、 $Y_2$ に対しては、 $Y_1$ から本件マンションの管理を受託していたにもかかわらず管理を怠った不法行為責任があるなどと主張した。

これに対して、 $Y_1$ は、法人格のない $Y_1$ は原則として不法行為能力を有しない、管理規約は区分所有法第3条の授權に基づき各区分所有者と管理組合との関係を規律している自治規範であって、各区分所有者と管理組合との関係は契約関係ではないから、 $Y_1$ が各区分所有者に対し債務不履行責任を負うことはない、 $Y_1$ は屋上排水ドレインを通常管理せず、占有もしていないから不法行為責任を負わないなどと主張した。

第1審（福岡地判平成11年8月23日）は、大要以下のように述べ、 $X$ らの請求を棄却した<sup>(13)</sup>。

(1) Y<sub>1</sub>の責任について 「管理組合は、その組織、理事の存在、総会の運営方法等に照らして、権利能力なき社団と解される。権利能力なき社団にも不法行為責任を認めうることは多言を要しない。

共用部分については、本来最終的な管理責任を負う本件マンションの区分所有者により構成された管理組合が、管理権限を有するのみならず、その責任と負担において管理を行うこととされている（本件規約）。したがって、管理組合が共用部分を管理する義務を負う以上、その義務違反が不法行為又は債務不履行責任を構成する可能性がある。

管理組合による管理義務の懈怠が不法行為を構成するには、管理組合について、その管理する共用部分において事故の発生を回避するための具体的な作為可能性の存在と、その作為義務に違反した事実が認められなければならない。」

屋上排水ドレインのある庇部分の清掃のためには高所にある隙間を渡る必要があり、本件マンションの女性管理人に清掃させることは危険であること、Y<sub>1</sub>の委託を受けた管理会社が毎月1回人員を派遣して前記庇部分を清掃させていたことが認められる。この事実に基づいて検討するに、第1事故以前に類似の事故が発生したことがない以上、管理会社から毎月1回を超える頻度で危険を冒してまで人員を派遣して庇部分を清掃させなければならない事情は窺われず、当時Y<sub>1</sub>がこれ以上の頻度で清掃を実施すべき義務を有していたとは認められない。また、本件事故後に実施されたような排水ドレインの改修をY<sub>1</sub>が第1事故以前に行うべき義務も認めがたい。

第3事故は503号室床下排水管の亀裂に起因して生じたものであるが、同排水管は専有部分に属する建物の付属物であり共用部分には当たらず、その管理責任は同室の区分所有者にある。また、403号室のバルコニー排水口の目詰まりに起因する第4事故は、バルコニー排水口からの雨水の排水というバルコニーの通常の使用に伴って生じたものというべきであるところ、バルコニーの管理は通常の使用に伴うものについては専用使用权を有する者がその責任と負担において行うべきである。

(2) Y<sub>2</sub>の責任について 共用部分である屋上排水管に関して生じた事故に

については、本件管理委託契約により管理組合から共用部分の管理を委託された管理会社にも、この排水管を管理すべき契約上の義務が認められ、管理会社がこの契約上の義務に違反した場合、これが債務不履行となりうることはもちろん、場合によっては、共有施設の管理懈怠が不法行為を構成する可能性があることも否定できない。しかし、 $Y_2$ においても、当時屋上排水管事故の発生を予見できたとはいえ、事故発生箇所の清掃に伴う危険等を勘案すれば、毎月1回程度職員を派遣し清掃に従事させていたことをもって、マンションの管理会社として通常履行すべき管理義務を果たしたというべきである。

また、503号室の床下排水管および403号室のバルコニーに係る事故については、管理組合に各事故の発生箇所を管理すべき責任は認められないため、管理組合から本件管理委託契約により管理を受託した管理会社にもこれを管理すべき責任はない。

〔判旨〕本判決は、 $Y_1$ の不法行為能力等については原判示のとおりであるとしうえて、その損害賠償責任の有無につき以下のとおり判示した。

「管理組合は、建物の区分所有等に関する法律3条に基づき区分所有の目的とする建物並びにその敷地等の管理のために区分所有者全員をもって構成するものとされ（管理規約6条）、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（同23条本文）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、その損害が最終的には全区分所有者間でその持分に応じて分担されるとしても、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。そして、右の管理組合と個々の区分所有者の関係を準委任類似の関係とみるかどうかはともかく、 $X_1$ らの主張が右の管理規約に基づく請求を含むものとする余地があるので、さらに検討する。」

本件マンションでは、過去にも屋上排水ドレーンのゴミ詰まりに起因する事故があり、その際、被害者と $Y_1$ との間で示談書が交わされたこと、屋上排水ドレーンのゴミ詰まりを防ぐ措置をとることが著しく困難であるとは考え難いことなどにかんがみると、「 $Y_1$ は屋上排水ドレーンのゴミ詰まりによる漏水事故の結果を

予見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というべきであり、これを怠った過失を認めることができる。また、右は工作物の設置又は保存の瑕疵に該当するというべきである。したがって、屋上排水ドレーンを管理していたY<sub>1</sub>は右瑕疵によって損害を蒙った者に対し管理規約に基づく責任あるいは工作物の不法行為責任を免れない（民法717条1項）。

以上によれば、右漏水事故によってX<sub>1</sub>らに損害が発生したとすれば、Y<sub>1</sub>は、X<sub>1</sub>に対しては管理規約による管理責任として、X<sub>2</sub>に対しては不法行為責任として「損害を負担すべきである。

なお、本件では、X<sub>2</sub>の和服の変色等の損害については、第1事故によるものではなく、屋上、外壁のクラックからの雨水等の侵入を原因とするものであったと認定されたが、同人が控訴審において、前記損害が第1事故とは別の原因で生じたものであれば、別の原因による損害として請求するとしていたことから、この点につき本判決は次のように判示した。

「管理規約8条によれば屋上、外壁は共用部分であるから、前記のとおり、Y<sub>1</sub>がその管理義務を怠った場合には管理規約による管理責任が認められる余地がある。また、屋上等のクラックから雨水等が浸入するのは、本件マンションが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。」

なお、Y<sub>2</sub>の責任等については、第1審の判断が維持されている。

### 【考察】

(1) 前述したように、分譲マンションの区分所有者等の居住者は共同生活の利益を遵守すべき義務を負っており（区分所有法6条）、これに違反する行為に対して、他の区分所有者は区分所有法所定の是正措置等をとることができる。

居住者の行為が共同の利益に反するか否かは、「当該行為の必要性の程度、これによって他の区分所有者が被る不利益の態様、程度等の諸事情を比較考量して決すべきものである」とされる（【43】）。【43】～【46】においては、

かかる判断にあたり、建物の安全性を害することや、安全管理上支障を来すといったことが斟酌されている。

まず、建物の物理的な安全性を害する行為は、共同の利益に反する行為となる。【43】は、区分所有者がマンションの外壁に開口部を設けた行為について、壁面強度を低下させ、延いては建物全体の安全性を弱める結果を招来するおそれがあるなどとして、当該開口行為を共同の利益に反する行為にあたと判示している<sup>(14)</sup>。

物理的に建物の安全性を損なう行為や現実に危険を生ぜしめる行為ではなくても、当該行為から居住者等の生命、身体へ危険が及ぶ事態が予想される場合も、共同の利益に反するものと判断されうる。たとえば、【44】では、規約で住居以外の使用を禁じられている専有部分を託児所として使用したことについて、非常口が1か所しか設置されていない本件マンションでは、火災等の災害時に従業員が乳幼児を連れて非常階段を往復する事態も予想され、こうした場合、マンションの居住者の避難に支障を来すおそれがあるなどと指摘されている。

また、緊急時に避難経路となる部分に工作物を設置したり、自己の所有物を置くなど、他の居住者の通行を妨害するような形態で共用部分を独占して使用する等の行為も、マンションの安全性を危殆化させるものであり、当該行為の結果の除去が図られる必要があるであろう。【45】は、火災等の危急な場合の避難経路に設置されている門扉が「特定の区分所有者の独占的な使用・管理に委ねられていることは、居住者の安全管理上問題がある」として、特定の区分所有者が門扉に施錠して他の居住者の通行を妨害する行為の禁止を認めている。【46】では、特定の区分所有者がルーフテラスにサンルームを設置し、これに伴い屋外空調機を共用部分に移設した各行為について、ルーフテラスが非常時に避難場所として重要な役割を果たすこと、避難口、避難梯子のそばに設置された屋外空調機が非常時において障害物となることは当然予測されるなどとして、いずれも管理規約に違反すると判示されている<sup>(15)</sup>。

(2) 建物の安全を維持するには、定期的な保守点検が不可欠であり、また、

事故等が生じた際にはその被害を最小限にとどめるため修理等の措置を早急にとる必要がある。こうした場合、専有部分への立入りが必要となることも少なくない。【47】は、上下の位置関係にある居室において、階下の居室から給水管の点検、修理ができない構造になっている本件マンションにおいては、階下で漏水事故が生じた場合、階上室の所有者は、工事関係者が居室に立入り、事故原因の調査や修理工事を行うことを受忍する義務があり、この義務に違反して特段の事情がないにもかかわらず立入りを拒絶した場合には不法行為責任が認められる旨を判示した。同判決は、区分所有者のこうした受忍義務を、マンションの直上直下に居住する隣人間において社会生活上要求される義務としている。

(3) 【48】～【51】は、区分所有建物内での事故に関わる事例である。

漏水事故に関する事案では、区分所有者、占有者（専有部分の賃借人等）について土地工作物責任（民法717条）の有無が争われている。

一般に、区分所有建物においては、設置または保存の瑕疵が専有部分に存する場合には、当該部分の区分所有者が責任を負い、共用部分に存する場合には、区分所有者全員が賠償責任を負うとされる<sup>(16)</sup>。したがって、事故等の原因となった瑕疵がいずれに属するかが重要な争点となる。なお、区分所有建物では、瑕疵が建物のどの部分に存するのかが判然としない場合も少なくない（たとえば、漏水事故の場合など）ことから、区分所有法は、建物の設置または保存の瑕疵により他人に損害を生じたときは、その瑕疵は共用部分にあるものと推定すると規定している（同法9条）。

【48】では、排水管の枝管からの漏水事故につき、当該排水枝管が共用部分に属するか否かが争われている<sup>(17)</sup>。

本件建物では、原告所有の専有部分の汚水は、枝管を通じて、共用部分である本管（縦管）に流される構造になっている。枝管は、上階室の床下のコンクリートスラブ（躯体部分）を貫通し、階下室の天井裏に配されているところ、この枝管のうち漏水事故が生じた本件排水管は、前記コンクリートスラブと階下室の天井板との間の空間に配置された部分である。本件排水管は、

コンクリートスラブの下にあるため、その点検、修繕は階下室から実施するしか方法はない。本判決は、こうした本件排水管の構造および設置場所に照らし、本件排水管は専有部分に属しない建物の附属物（区分所有法4条2項）で、区分所有者全員の共用部分に当たると判示した。

なお、第2審判決も本判決と同様に本件排水管を共用部分に当たるとしているが、その理由として、本件排水管の点検、清掃、修理等を行うためには階下室に立ち入らなければならないことのほか、本件建物では各戸の排水が枝管を通して本管に流れ込む構造になっていることから、枝管についても共用部分である排水本管との一体的な管理が必要であることを挙げている（たとえば、枝管を含めてすべての管の形態や材質が統一されていないと、建物全体の排水管を同じ洗剤や道具を用いて同じ方法で洗浄する際に不都合を生じるなど、管理上困難な問題が生じる）。また、本件建物のように重層的に各専有部分が配置されている建物の場合には、一箇所の水漏れの影響する範囲が大きくなる可能性があり、枝管の安全性を維持することに複数の区分所有者が共通の利害を持つことがあるとして、排水管全体の安全管理の観点からの判断もなされている点が注目される。

【49】では、階上居室（専有部分）に付属するベランダの排水口に塵芥が詰まり、階下の専有部分に漏水事故が生じたという事案において、居室の使用者（賃借人。ただし、事故発生時は賃貸借契約が解除され、明渡し猶予中であった）、居室の所有者らについて、民法717条に基づく責任が問題とされた。居室の使用者につき、同判決は、その清算人において「忠実に塵芥の除去を行っていれば、かかる大きな事故発生は回避することができたことは明らかである」として、その責任を肯定するとともに、清算人についても、排水口の塵芥を完全に除去していれば損害の発生を回避する可能性があることを指摘し、同条の占有者に該当すると判示している。また、居室を占有・使用していない区分所有者についても、サンルームの設置やベランダの底上げ（前所有者が施した工事であるが）により損害が増大したという事情を勘案し、占有者と並び賠償責任が認められている。漏水事故事案において、占有

者、所有者等の関係者がそれぞれの立場で、管理支配あるいは所有する建物部分について管理上の責任を負う場合のあることを示した点で参考となる事例である。

【50】は、分譲マンションでの転落事故に関する事例である。本件では、屋上への昇り口である7階の階段入口に物理的に屋上へ出ることができない高さを備えた柵が設置されていなかった点で、本件マンションの設置・保存に瑕疵が認められるかが争われた。本件事故当時、7階から屋上へ通じる階段には、2箇所の高さ1メートルを超える鉄製の柵が設置されていたが、被害者（15歳の女子高生）はこれらの柵を乗り越えて屋上に上り、その後転落したとされている。

判決は、本件マンションでは屋上への立入りが禁止されており、前記鉄製の柵が設置されていたことから、本件マンションはその構造および設備において、通常予想される危険の発生を防止するに足りる安全性を有していたと判示した。なお、これに関連して、本判決は、思慮分別のある居住者が高さ1メートル以上の柵を2つも乗り越えて屋上に出るなどという無謀な行動までを予測して柵を設置、保存しなければならぬわけではない（本件マンションの構造および設置場所に照らして通常予測される居住者等の行動を基準とすることで足りる）と述べている。

(4) 近時、管理組合の賠償責任が問題とされる事例が見受けられるようになった<sup>(18)</sup>。

【51】は、屋上ドレーンのゴミ詰まり等に起因する漏水事故により生じた損害について、マンション管理組合が被告として責任を問われた事例である。本判決は、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または第三者に損害が発生した場合、区分所有者に対しては管理規約に基づく責任、第三者に対しては不法行為責任を負うことがありうる旨を述べたうえで、本件事案において管理組合に損害賠償責任が認められるか否かについて判断を行っている。第1審判決は、過去に類似の事故が発生した事実が認められないこと等を考慮し、本件管理組合の責任を否定したが、本判決は、

過去に同様の事故があったとの認定のもとで、本件管理組合には本件事故の結果を予見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ところこれを怠った過失を認めることができるとして、本件管理組合の責任を肯定した。

また、本判決では、「屋上等のクラックからの雨水等が浸入するのは、本件マンションが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」として、本件管理組合が土地工作物責任を負う旨の判断も示されている。共用部分の瑕疵につき管理組合が占有者として責任を負うか否かについては、見解が分かれていたところであるが、本判決は、理由は明確ではないものの、これを肯定した。

従来、管理組合の法的責任について上記のように具体的に言及する裁判例が見られなかったことから、本件は今後同種の問題を考えるにあたり参考となる事例である。

- (11) 同法6条にいう共同の利益に反する行為としては、建物の不当毀損、建物の不当使用、プライバシーの侵害ないしニューサンスなどが典型的なものと考えられている（法務省民事局参事官室編・新しいマンション法（1983年）272頁、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2版〕（2004年）46頁など）。
- (12) 本件の評釈として、鎌野邦樹・私法判例リマークス2001（下）30頁、河内宏・判評505号11頁、玉越義雄・平成12年度主要民事判例解説（判タ1065号）56頁、戎正晴・不動産取引法判例百選〔第3版〕188頁がある。
- (13) 第1審の判旨についてはマンション管理センター編・マンション管理の判例&解説（2002年）250頁以下（中島繁樹執筆）によった。
- (14) 類似の裁判例として、東京地判平成3年3月8日判時1402号55頁（区分所有者が共用部分である壁柱に貫通孔を開け配管等を行ったのに対して、当該穿孔等の行為による結果の復旧工事を命じた事例）がある。
- (15) また、東京地判昭和47年5月30日判時667号10頁（上告審は最判昭和50年4月10日判時779号62頁）は、日本住宅公団（当時）の分譲住宅のバルコニーを温室とする工作がバルコニーの改築を禁止する当該住宅管理組合の建築協定に違反するとして工作物の撤去を命じた事例であるが、「バルコ

ニーが密閉されると、中に何が置かれてあるか外部からはわからず、このことが隣家の居住者に心理的抵抗を与え、非常の場合の避難を困難ならしめる要素となることは否定できない、「万一上階に非常事態が生じたとき上階の在住者が本件バルコニーによつてその難をさけることをも妨げることにもなる」などと指摘している。

- (16) 新しいマンション法・前掲注(11)110頁。なお、この場合であっても、民法717条3項の適用があることから、たとえば、瑕疵により生じた損害につきマンションの分譲業者や修理業者等が責任を有する場合には、それらの者に対する求償権の行使が認められる（青山正明編・注解不動産法(5)区分所有法（1997年）71頁（南敏文執筆））。
- (17) 給排水枝管の帰属については、見解が分かれるが、管理実務では、給排水枝管を専有部分としたうえで、規約により、管理組合が共用部分の管理と一体として管理することを認め、また、配管の清掃等に要する費用については管理費を充当する旨を定めるといった扱いが一般的になされている（鎌野邦樹・前掲注(16)31頁以下、戎正晴・前掲注(16)189頁。なお、新しいマンション法・前掲注(11)70頁、74頁参照）。
- (18) なお、アメリカ法においても、分譲マンション内での事故等につき、管理組合の賠償責任が争われている（松本浩平「区分所有建物における安全管理責任－カリフォルニア州の判例法を中心に」島大法学47巻3号51頁以下（2003年））。

#### 四 おわりに

以上、集合住宅における安全管理に関わる裁判例を概観、検討してきた。最後に、これをふまえ、供給者側、居住者側それぞれの義務・責任について特徴的であると思われる点を記しておきたい。

##### 1 供給者等の安全管理責任

(1) 集合住宅の供給者等には、居住者が入居する時点において建物、設備等の安全性を確保しておくことが求められる。この点に関しては、賃貸人について、土地工作物責任（民法717条1項）が問われている事例が多く、建物構造や居室間の界壁部分、外階段、窓、ベランダに設置されたフェンス、浴室、排気筒、門扉、消防用設備などについて安全性が問題とされている。

そして、こうした工作物の設置または保存の瑕疵の有無の判断にあたっては、たとえば、建物の一部において生じた災害が他の部分に及ぶことがないような構造になっているか、居住者が当該設備を日常どのように使用するかを想定したうえで、かかる使用方法に対応した安全措置がとられているか、幼児の行動特性を考慮に入れて工作物の設置がなされているか、近隣居住者あるいは不特定多数の者が敷地・建物に立入ることを想定した安全措置が講じられているか、というように集合住宅の特性が考慮されている<sup>(1)</sup>。

(2) また、供給者等においては、居住者の入居に際して、防消火、防犯等の各種安全設備の機能、操作方法等について説明をすべき義務が認められる場合もある。裁判例には、マンションの売主について、売買契約上の付随義務として、防火設備の操作方法等につき説明すべき義務を認めた事例（【26】）、賃貸人について、賃貸借契約の締結に際し、防犯設備の使用方法を説明すべき契約上の義務を認めた事例（【28】）がある。これらの設備は、火災等の事故や犯罪により入居者の生命・身体、財産に被害が生ずることを防止すること、ないしは被害の拡大を防ぐことを目的とするものである。こうした設備は、非常時において適切に作動等しなければ安全設備としての目的を達しえないのであるから、そのような事態が生じないように、各種安全設備の操作方法等について適切な説明を行うことは、住宅を供給する者が建物の安全管理の一環としてなすべきものであろう。

(3) 賃貸マンションでは、賃借人が入居した後の建物、設備等の安全維持について、賃貸人の責任が問題となる。

建物や施設、諸設備等の維持管理が適切になされず、その結果通常有すべき安全性を欠くに至った場合、賃貸人に占有者ないし所有者として土地工作物責任が認められている。賃貸人が住居部分を賃借人に引き渡し、賃借人が建物を占有・使用するに至った後でも、瑕疵の存在する場所、事故等の原因となった建物部分や設備の状態を把握し、瑕疵を修補する能力、修繕義務の所在などから判断して、賃貸人をなお民法717条1項にいう占有者と解する場合も多い（【10】など）。

事故防止の観点からは、点検、修繕等の維持管理が適切になされることが重要である。ガス設備・機器の点検等が問題となった裁判例では、一般的には、賃貸人は安全な設備を有する居室を提供する義務を負うが、ガス設備等につき専門的な知識を有しないことを考慮すると、専門業者が実施した点検に疑問があるような特段の事情の存しない限り、専門業者に対して定期的に点検を依頼することで前記義務を尽くしたとされている（【12】など）。もっとも、点検を実施した結果、事故発生等の危険が予想される場合、賃貸人には、積極的に事故発生を回避すべき措置をとる義務が認められる（【13】は、賃貸人は居住者に対して点検結果を速やかに通知し、湯沸器の使用につき注意喚起を行うとともに、欠陥のある排気管を交換するなどして事故発生を未然に防ぐ義務を負うとする）。

（4）集合住宅の安全管理においては、賃貸人、売主の他に、住宅の建築、売買、賃貸等に関与する不動産業者、管理業者等の役割も重要である。

裁判例では、仲介業者（賃貸借契約の仲介を行った宅地建物取引業者）について、建築士のような専門知識を有するものではないから、一般に、安全性を疑うべき特段の事情のない限り、仲介契約上あるいは信義則上も建物の構造上の安全性を調査する義務を負うものではないとする事例（【3】）がみられる一方で、分譲マンションの売買契約手続等を行った宅地建物取引業者について、売主と一体となって販売に関する一切の事務を行っていたなどとして、信義則上、売主と同様に防火設備の操作方法等につき説明すべき義務を負うした事例（【26】）がある。また、賃貸マンション内で発生した排気筒の不良に起因する一酸化炭素中毒事故について、賃貸人から委託を受けて管理業務全般を担当していたことに加え、賃貸経営に深く関与していたなどとして、管理業者の損害賠償責任を認めた事例（【13】）がある<sup>(2)</sup>。このように【26】【13】は、不動産業者、管理業者等においても、建物の安全性について、売主や賃貸人と同様の義務・責任を有する場合があることを示している。

## 2 居住者等の安全管理責任

(1) 賃貸住宅においては、賃貸人は、建物を占有・使用する賃借人の協力を得て建物の管理を行う必要がある。集合住宅においては、個々の賃借人等居住者による居室の使用や管理のあり方が隣接する居室や建物全体の安全性に影響を及ぼす可能性があることから、賃借人の建物管理への協力は、安全管理の観点からも重要であるといえよう。民法606条2項は、賃貸人が賃借物の保存に必要な行為をする場合には、賃借人はこれを拒むことができないと規定するが、これに限らず、賃借人が建物管理について非協力的な態度をとることが、状況によっては賃貸借契約上の義務に違反するとされる場合もあろう。

建物部分や設備等の設置または保存の瑕疵に起因して事故等が生じた場合、賃借人は、占有者として損害賠償責任（民法717条1項）を負う場合がある。もっとも、前述したように、集合住宅では、なお賃貸人を同条にいう占有者に当たると解する余地がある。

(2) 区分所有建物では、その安全性の維持については個々の居住者（区分所有者等）に負うところが大きい。それゆえ、居住者は、専有部分および共用部分の使用にあたり日常的に安全の維持に努めることが求められる。特定の区分所有者等により建物の安全を損なう行為がなされた（ないしその恐れがある）場合、当該行為が共同の利益（区分所有法6条）に反すると認められるときには、他の区分所有者は、区分所有法所定の措置（当該行為の差止請求、専有部分の使用禁止・競売）を執ることにより、建物の安全の確保を図ることができる。裁判例では、建物を不当に毀損する工事が行われたことや、物理的に建物の安全を損なうものでなくても、火災等の非常時に居住者の避難に支障を来し、居住者の安全を害する危険を高めるような建物等の使用がなされているといったことも、共同の利益に反するとの判断において考慮されている（【44】など）。

区分所有建物における事故について、近年、専有部分の占有者（賃借人）、区分所有者、管理組合等の損害賠償責任が争われる事例がみられるようになっ

た。

裁判例では、漏水・浸水事故について土地工作物責任が問題とされる事案が多いが、こうした事案では、事故の原因となった箇所が専有部分、共用部分のいずれに属するかによって責任関係が異なるため、この点が重要な争点となっている。専有部分、共用部分のいずれに当たるかは、事故原因箇所が位置する場所のほか、当該箇所の点検、修理等、維持管理の方法などの観点からも判断されることになるが、この点については今後とも紛争事例の分析が必要である。

管理組合の義務・責任に関しては、その法的根拠、管理義務の内容、共用部分に存する設置・保存の瑕疵について管理組合が占有者（民法717条1項）として責任を負うと考えることができるか、区分所有者全員の責任（負担）をどのように考えるべきかなどの問題がなお検討されなければならないであろう<sup>(3)</sup>。

- (1) 以上については、本稿二1～3を参照。
- (2) その他、アパートの管理人について、所有者から委託を受けて建物の管理業務を行い、建物についての居住者の苦情等に対応すべき立場にあったことから、瑕疵を修補して損害の発生を防止しうる立場にあったとして、民法717条1項の占有者に当たるとした事例【2】がある。
- (3) これらの問題については、たとえば、濱崎恭生・建物区分所有法の改正（1989年）141頁、塩崎勤編・裁判実務大系（19）区分所有関係訴訟法（1992年）647頁以下（北河隆之執筆）、稲本洋之助＝鎌田邦樹・コンメンタール・マンション区分所有法〔第2版〕（2004年）68頁等において検討がみられる。