

2026年8月1日号（第8号）



長管連だより

管理組合による管理組合のための団体

NPO法人長崎マンション管理組合連合会

TEL&FAX:095-821-3300

Email:info@chokanren.org

管理組合がマンション共用部分の「占有者」にあたるか

最高裁令和8年1月22日判決）

マンションの共用部分に瑕疵があり、それにより被害が生じた場合に、マンション管理組合が損害賠償責任を負うか否かについて、令和8年1月22日、最高裁判例が出されましたので、ご紹介します。

1 事案の概要

本件は、区分所有建物である本件建物（1990年5月新築）の区分所有者が、共用部分の瑕疵を原因とする上階からの漏水事故により被害を受けたとして、上階の区分所有者及び管理組合に対し、①本件事故の発生箇所についての調査及び補修、並びに、②民法717条1項の工作物責任に基づく損害賠償を求めた事案です。

2 原審の判断（東京高裁 R5.9.27・判時 2612 号 38 頁）

原審判決は、「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」と判断し、管理組合に対する損害賠償請求を棄却し、上階の区分所有者に対する請求の一部を認容しました。

3 最高裁令和 8 年 1 月 22 日判決（裁判所 HP（令和 6 年（受）第 385 号））の判断

最高裁は、「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。）。

4 コメント

1 民法717条1項の「占有者」については、従来から、学説上も争いがありました。が、物権法上の占有者理論によって定めるとするのが通説の立場であり、この立場からは、区分所有者全員が「占有者」となることから、管理組合の責任を問うことはできないと考えられてきました。

また、この点について、昭和58年の区分所有法改正時の立案担当者も、「管理責任があるところに占有があるとは必ずしもいえない」として、管理組合が民法717条1項の「占有者」にあたることを否定していました。

このような状況の中で、本件最高裁判決は、管理組合が民法717条1項の「占有者」に当たることを認めた点に意義があります。

2 もっとも、本件最高裁判決は、「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」としており、特段の事情がある場合には、管理組合は「占有者」に当たらないこととなりますが、具体的にどのような場合に「特段の事情」があると判断されるかは不明です。

この点、本件最高裁判決と同日に出された判決（公刊物未掲載）では、その事案で問題となった管理組合が「占有者」に当たるか否かについては判断されておらず、差戻審において、管理組合の占有者該当性、特段の事情の有無について審理されることになると考えられることから、今後も注視する必要があると思われます。

3 また、本件最高裁判決は、管理組合が民法717条1項の「占有者」に当たることを認めましたが、管理組合の責任が認められた場合に、区分所有者も民法717条1項の責任を負うことになるのかについては、判断されていません。また、仮に、区分所有者と管理組合のいずれにも責任が認められたとして、それらが連帯債務関係になるのか等についても問題となります。（福管連だより2026年8月号より抜粋）