

**共用部分の瑕疵により専有部分に損害が生じた場合における被害区分所有者の
管理組合に対する損害賠償請求債権と滞納管理費等支払債務との相殺の可否**

【文 献 種 別】 判決／東京高等裁判所
【裁判年月日】 平成 29 年 3 月 15 日
【事 件 番 号】 平成 28 年（ネ）第 1062 号
【事 件 名】 管理費等請求控訴事件
【裁 判 結 果】 取消
【参 照 法 令】 上告受理申立て（後不受理）
【掲 載 誌】 判時 2384 号 3 頁、判タ 1453 号 115 頁

LEX/DB 文献番号 25561665

事実の概要

1 本件は、管理組合 X が Y（本件マンションの区分所有者で土木建築請負工事等を目的とする株式会社）に対し未払管理費等の支払請求をしたところ、Y が、本件建物の水漏れ事故により自己の専有部分に生じた損害の賠償請求債権と未払管理費等債務を相殺し、その結果、同債務は全部消滅すると主張した事件である。

2 本件建物は、昭和 49 年に建設された地下 1 階地上 10 階建ての複合用途型マンションであり、Y は、6 階の大部分を占める 601 号室（464 平方メートル）を所有し、同専有部分を自己の会社の事務所等として使用しているが、同室において、次の①～④の水漏れ事故が発生した。

①平成 18 年 4 月から 5 月頃に 601 号室の六の C 室、六の D 室東側等において水漏れが発生したが、その原因は、9 階の 905 号室のユニットバスの裏側の給水管が腐食し、その破断部分からの水の流出であった。その後、Y は同室の修繕工事を行った。②平成 18 年 9 月頃および同 19 年 8 月頃、いずれも同室の六の D 室前通路において水漏れが発生したが、その原因は、7 階通路の排水溝における防水剥離である可能性が高いものであった。水漏れ後、X は排水溝の防水工事を行い、Y は六の D 室前通路の天井クロスの張替工事を実施した。③平成 18 年 9 月頃および同 20 年 8 月頃、

いずれも同室の六の C 室南側において水漏れが発生したが、その原因は、水漏れ部分直上にある 709 号室バルコニーにおける給水・給湯配管を設置する工事においてバルコニースラブに開けられた穴から雨水が侵入したことによる可能性が高いものであった。Y は、同 20 年 8 月頃の水漏れ後に天井クロスの張替等の修繕工事を実施した。④平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災によって本件建物のボイラー設備の給水管が脱落して水が流出し、Y 所有の 601 号室を含む本件建物の 1 階から 10 階に至るまで大規模な水漏れが発生した。その後、X は修繕・改修工事を行い、Y は 601 号室全般にわたる修繕工事を実施した。

3 以上のような事情の下で、Y は平成 19 年 3 月以降、管理費・修繕積立金等を滞納している。そこで、X は、19 年 3 月発生分から平成 27 年 2 月発生分までの管理費・修繕積立金等および遅延損害金等の支払いを訴求した。これに対し、Y は、抗弁として、本件建物の共用部分等の設置又は保存の瑕疵により Y の専有部分に前記①～④の水漏れ被害が生じたとして、民法 717 条 1 項前段所定の工作物責任又は債務不履行責任に基づく損害賠償請求権を自働債権とする相殺等の主張をし、X の請求額全部が消滅するとして争った。

4 第一審判決（前橋地高崎支判平 28・1・19 判時 2384 号 7 頁）は、前記①の水漏れは 905 号室

の専有部分たる給水管に原因があったとしたが、②～④の水漏れの原因部分はいずれも共用部分に当たると認定し（②、③については区分所有法9条による推定。以下において条数のみを掲げる場合には区分所有法）、②～④についてXが工作物責任又は債務不履行責任を負うとした。そして、Yの損害賠償額2,258万余円を自働債権とし、Xの請求に係る管理費・修繕積立金等支払債務2,089万余円を受働債権として相殺すると、Yの債務全部が消滅するから、Xの請求は理由がなく棄却すると判示した。Xは、Yの相殺の抗弁を争うとして控訴した。

判決の要旨

1 本控訴審は、本件の主要な争点はYの相殺の抗弁の許否であるとして、次のように判示した。

まず、Yの主張のうち、Xは本件規約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い、その「管理」は占有を含むから、Xは、共用部分について民法717条1項の占有者に該当しYに対し同項に基づく損害賠償責任を負う旨の主張については、「本件建物の共用部分の占有者は、管理組合たるXではなく、本件建物の区分所有者の全員である。X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、Xが民法717条1項の占有者であることを前提とするYの工作物責任の主張は、理由がないことに帰する」と述べる。

次に、Yの主張のうち、Xは前記規約22条1項に基づき区分所有者に対し漏水被害が生じないよう修繕等を行う義務を負っているにもかかわらず、これを怠ったことにより本件水漏れ被害が生じたとして債務不履行に基づく損害賠償責任を負う旨の主張については、前記規約の規定はXと個々の区分所有者との権利義務関係を定めた規定ではないとし、「区分所有法3条の団体（管理組合）は、区分所有者が共同して建物等の管理を行うた

めの団体であって、区分所有者が拠出した管理費等を原資とする予算の範囲内で、区分所有者の多数の意思に従い、補修工事等を実施することを、その目的の一つとする。しかしながら、区分所有法3条の団体（管理組合）は、……建物の建築工事又は補修工事の瑕疵について、……建築業者や修繕業者と同様の責任を、個々の区分所有者に対して負うべき立場にはない。同様に、区分所有法3条の団体（管理組合）は、建物が瑕疵のない状態にあることを保証すべき責任を、個々の区分所有者に対して負うべき立場にはない」と述べる。以上のように、本控訴審は、Yには相殺の前提としてのXに対する自働債権が存在しないとした。

2 以上に続けて、本控訴審は、Yの管理費の滞納について、「共用部分の瑕疵による被害を受けた区分所有者が、管理組合の行う管理行為が不満であるからといって、管理費の納付を怠ることは、財源不足による共用部分の管理の劣化を招き、区分所有法や本件規約による建物の共同管理を妨げる行為となるのであって、他の区分所有者や管理組合との関係において信義則に違反する行為となる。」と述べ、したがって、Yの相殺の主張には理由がないとして、Xの請求を全部認容して、原判決を取り消した。

判例の解説

一 本件の争点

本件は、Yが最高裁に上告受理申立をしたが、上告不受理となり確定した。その意味で、本控訴審判決が、①区分所有建物の共用部分の瑕疵により専有部分に損害が生じた場合に、管理組合は、工作物責任（民法717条1項）を負わず、また、債務不履行責任も負わない、②そのような場合に、損害を受けた区分所有者は、管理費等の支払いを拒むことはできず、また、管理組合からの管理費等支払請求に対し、自己の損害賠償請求債権をもって相殺を主張することはできないと判示したことは、判例上意味があると思われる。筆者は、本控訴審判決について、①の特に工作物責任の部分には反対であり、②の部分の結論には賛成するが、その根拠には疑問である。以下では、そ

それぞれの論点について検討する。

二 共用部分の瑕疵により他人に損害を与えた場合の管理組合の責任（論点①関連）

1 管理組合の工作物責任

第一審判決は、さしたる検討をすることもなく共用部分の保存の瑕疵に起因する特定の区分所有者の専有部分に生じた損害について管理組合に工作物責任を認めたが、控訴審判決は、前掲のように、共用部分の「占有者」は区分所有者全員であり管理組合ではない（「管理責任があるところ占有があるとはいえない」）から、管理組合は、同条の工作物責任を負わないと判示した¹⁾。

しかし、管理組合の「共用部分の管理責任」(3条)には、区分所有者が共用部分の管理を団体的意思に基づいて決定し、それを団体的に執行する（17条、18条、26条）だけではなく、共用部分の瑕疵に起因する損害が他人（特定の区分所有者を含む）に生じた場合には、区分所有者が、その瑕疵を団体的に修補し、また損害を団体的に賠償することをも包含すると解すべきである。民法717条1項が第一次的に占有者に損害賠償責任を負わせているのは、占有者が当該工作物に起因する損害を最も防止し得る地位にあるからである（その証左として同項ただし書は、占有者がそのための注意義務を尽くしたときは所有者が賠償責任を負うとする）。区分所有建物にあって共用部分は、区分所有者の全員が占有（かつ所有）するものであるが、共用部分に起因する損害を防止するための管理は区分所有者が管理組合により団体的に行っているのであるから、共用部分に起因する損害が発生した場合にも、管理組合がその賠償責任を負うべきものであると解される。「管理責任あるところ賠償責任ある」といえよう。もっとも、共用部分に起因する損害の賠償責任は第一次的には管理組合にあるとしても、その最終的な責任は共用部分の占有者兼所有者である各区分所有者にある（無限責任）と解される（19条、29条1項参照）。

法務省立法担当者は、共用部分の占有者は区分所有者の全員であり、各区分所有者が不真正連帯債務を負うと述べる²⁾が（本控訴審判決はこの見解に従ったものと思われる）、上述のように、第一次的に管理組合が工作物責任（損害賠償債務）を

負い、最終的には、規約で別段の定めがない限り、被害区分所有者以外の区分所有者全員が各自の共用部分の持分の割合に従ってその責任（引当て）に任ずるものと解するべきである³⁾。

2 管理組合の債務不履行責任

Yの主張した管理組合の債務不履行責任について、第一審判決は、何ら具体的根拠の説示をしていない。これに対し、控訴審判決は、管理組合は、管理費等を原資とする予算の範囲内で、区分所有者の多数の意思に従い、補修工事等を実施することを目的のひとつとするが、建物の瑕疵のない状態にあることを保証すべき責任を個々の区分所有者に対して負うべき立場にはないと判示する。たしかに、控訴審判決がいうように、管理組合と個々の区分所有者との間に共用部分等の瑕疵についての修補およびその不履行の場合の損害賠償の保証責任は存在しない（Yは民法717条1項の「他人」として賠償を受ける）。

ただ、区分所有者は、相互に、共用部分等の管理一般（変更を含む）について団体的意思決定を行う権限を有し、その決定に従うべき義務を負う（3条、17条、18条等）と共に、共用部分等の保存行為については、基本的に各区分所有者も行うことができ（18条1項ただし書）、他の区分所有者はそれに要した費用を分担する（19条）。また、管理組合の機関である管理者は、共用部分等を保存する権利および義務がある（26条1項）。したがって、共用部分に生じた少なくとも後発的な瑕疵（本件のような水漏れの原因となる瑕疵）については、管理組合（管理者）は、区分所有者の全員のために共用部分を修補する義務を負うと共に、当該共用部分の瑕疵によって特定の区分所有者も含む第三者に対し損害を与えた場合には、上述のように、損害の拡大を防ぐため共用部分を修補し、その損害については工作物責任によって賠償すべきものと解することができる。その意味では、区分所有者は、管理組合を通じて、建物の瑕疵のない状態にあることを相互に保証する責任を負っているとはいえよう。

三 相殺の許否（論点②関連）

Yの相殺の主張について、第一審判決は、次に

述べる理由から肯定した。すなわち、管理費等支払債務は、管理組合の構成員であることに由来し、その内容は規約に定めるところにより団体的な性質を有するものであるが、その性質から直ちに相殺が禁止されるものではなく、管理組合は、その建物維持管理業務の一つとして損害賠償債務を履行する義務を負うところ、これは、管理費等を財源とする管理組合の一般財産を引当てとするものであり、前記損害賠償請求権と管理費等支払債務は、その性質上、高い牽連性を有し、このような両債権の関係に鑑みれば、相殺における簡易決済の便宜、公平性、事実上の担保作用を保護すべき要請が高く、債務の性質上相殺が許されないとはいえないと判示した。

しかし、第一審判決のように本件においてYの相殺の主張を認めた場合には、Yの立場にある者は、損害の発生時以降は、その賠償額に充つるまで管理費等の支払債務を拒むこと（「違法行為の誘発」）ができることになってしまう。第一審判決は、管理組合は建物維持管理業務の一つとして損害賠償債務を履行する義務を負うとする（この点には、前述のように筆者は賛同する）が、賠償の対象となる他人の損害（Yの「専有部分」の損害を含む。その損害を除去するための「専有部分」の修繕はY自身が行う）は、「共用部分」の瑕疵に起因するから、一般的に当該「共用部分」の瑕疵の修補（管理組合による建物維持管理業務）なしには「専有部分」の損害は止まず、その修補のためには費用を要する。そのための財源は、規約の定め等に基づき、Yを含む全ての区分所有者からあらかじめ徴収されるのが通常である。また、Yと同様の損害を被った者がY以外にもいるような場合に、Yは、他の区分所有者全員と共に、その者に対し賠償責任を負わなければならないことから、そのための費用もあらかじめ徴収されていなければならない。以上から、Yは、「共用部分」の瑕疵に起因する自己の「専有部分」につき損害が発生した後においても、管理組合に対して管理費等の支払債務を拒むことはできないと解すべきである。控訴審判決がYの相殺の主張を認めないとした根本の理由は、そもそも管理費の納付を怠ることは許されないという点からであったと思われるが、この点についての判断は適切であった。

ただ、控訴審判決の「管理費の納付を怠ることは、……他の区分所有者や管理組合との関係において信義則に違反する行為となる」という判示部分は適切ではなく、管理費の滞納は、端的に、規約に定める債務の不履行であると解すべきであろう。そして、Yの相殺が認められない根拠については、区分所有者の管理費等支払債務は、上で述べたように、管理組合（区分所有者全員）が負担すべき共用部分等の維持管理費用のほか特定の区分所有者に対する損害賠償債務の引当てとなるべき集团的・団体的性質を有するものであって、所定の弁済期に現実に納付されるべきものであり、その納付を怠りながら、同債務を工作物責任に基づく損害賠償請求債権と相殺して消滅させることは、その債務の性質上許されないと解するべきであろう⁴⁾。

●——注

- 1) 論点①につき工作物責任は区分所有者全員にあり管理組合Xにはないとし、またXのYに対する債務不履行責任も否定した控訴審判決においては、そもそもYのXに対する自働債権がない以上、論点②につきYの相殺の抗弁自体が失当であるとの判示もあり得た。
- 2) 濱崎恭生『建物区分所有法の改正』（法曹会、1989年）141頁。本控訴審およびこの見解に従うと、Yは、区分所有者全員を被告とするか、または、不真正連帯債務であるので、特定の区分所有者を狙い撃ちして損害額の全部をその者に請求することができることになってしまう、実務上煩雑な上に多大の混乱を招くことになろう。
- 3) 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年）72頁。
- 4) 関連する裁判例として、管理組合が区分所有者に未払管理費等の支払請求をしたところ、区分所有者が、同債務につき、隣地から共有敷地に越境した樹木の剪定費用等の、事務管理に基づく償還請求権との間で相殺する旨の主張をした事案について、当該相殺は、管理費等債務の性質から許されないとしたものがある（東京高判平9・10・15判時1643号150頁）。同事案では、本件とは異なり、「共用部分」についての事務管理ないし保存行為に基づく費用償還請求権が問題とされた。潮見佳男教授は、相殺可能性を認めつつ、ただ事務管理の成立要件である「本人（管理組合）の意思への適合性」等が問題となると説き（判評482号20頁（判時1664号182頁））、南部あゆみ准教授は、区分所有建物の保存行為における管理組合の優位性を問題とする（マンション学54号58頁）。