



区分所有建物共用部分の瑕疵による損害と 管理組合の責任

元共栄火災海上保険株式会社 天野 泰隆

上智大学法学部では、もっぱら学問的視点から保険法に関する判例研究を行うために、保険法研究会を隔月で開催している。本判例評釈はその研究会の成果であり、これを本誌で公表することにより、僅かばかりでも保険法学の発展に資することができれば幸甚である。

上記のとおり、本判例評釈は、学問的視点からなされたものであり、研究会の成果物ではあるが、日本共済協会や評釈者が所属する特定の団体・事業者等の見解ではない。

保険法研究会代表・上智大学法学部教授 梅村 悠

最高裁令和 8 年 1 月 22 日判決、令和 6 年（受）第 385 号 損害賠償等請求事件¹⁾

判タ 1544 号 33 頁（金法 2283 号 70 頁）

控訴審 東京高裁令和 5 年 9 月 27 日判決、令和 5 年（ネ）第 786 号

損害賠償等請求控訴事件²⁾ 判時 2612 号 38 頁

第一審 東京地裁令和 4 年 12 月 27 日判決、令和 1 年（ワ）第 13244 号

損害賠償等請求事件³⁾ 判時 2591 号 21 頁

1. 本件の争点

本件は、区分所有建物である共同住宅（以下「本件建物」という。）の 203 号室の区分所有者で同戸室に居住する一審原告 X（以下「X」という。）の寝室天井から 4 度にわたり漏水事故があり、X が上階 302 号室の区分所有者で同戸室に居住する一審被告 Y1（以下「Y1」という。）および区分所有者全員で構成され本件建物を管理する一審被告 Y2 組合（以下「Y2」という。）に対し、203 号室の補修費用および同室の資産価値下落分の補償等を求めた事案である。本件の争点は多岐にわたるが、主要な争点は区分所有建物の管理組合が民法 717 条 1 項本文に定める占有者に当たるか否かであり、これについて判断した初の最高裁判決である。

本件は、保険法、保険契約と直接関係するものではないが、区分所有建物に関わる賠償責任保険の損害対応実務について強い関連性があると考え本研究会に報告するものである。

1) 本最判の評釈は、西内康人・有斐閣 On Line ロージャーナル 2026.1.28 号 L2601009、小笠原奈菜・法学教室 548 号 111 頁（2026 年）、藤巻梓・ジュリスト 1625 号 82 頁（2026 年）がある。なお、橘勝治・NBL1314 号 37 頁（2026 年）、丸山英氣=香川希理・NBL1314 号 39 頁（2026 年）では本最判と同日に出された同旨の最判（令和 7 年（受）1129 号、公刊物未搭載）を合わせて評している。

2) 本判決の評釈は、吉原知志・判時 2633 号 139 頁（判例評論 801 号 9 頁）（2025 年）。

3) 本判決の評釈は、伊藤栄寿・別冊 NBL193 号 53 頁（2025 年）、渡邊拓・私法判例リマークス 71 号 18 頁（2025 年）。

2. 事実の概要

(1) 本件区分所有建物の概要

本件建物は東京都練馬区に所在する平成2年5月竣工の区分所有共同住宅である。

(2) 本件の関係当事者

Xは本件建物の2階203号室の963/1000の割合の持ち分を有しこれに居住する。敷地及び共用部分の持分は7691/206737である。203号室にはXが寝室として使用していた洋室（以下「本件寝室」という。）の北側にバルコニーが設置されている。

Y1は本件建物3階302号室の区分所有権を有しこれに居住する。敷地及び共用部分の持分は7691/206737である。302号室は203号室の直上に位置し、302号室と同一形状のバルコニー（以下「本件バルコニー」という。）がある。なお、管理規約により、バルコニーは共用部分に含まれ、区分所有者はバルコニーについて専用使用権を有する。

Y2は本件建物の区分所有者全員で構成され、本件建物並びにその敷地および付属施設の管理を行う法人格のない団体である。

(3) 事実経過

- ① Y1は平成20年10月頃から同年12月頃までの間に302号室内の内装材全般を更新し、設備機器全般を交換するリフォーム工事を行い、その際、本件バルコニーに設置されている給湯器を交換した。
- ② 平成25年10月26日、本件寝室の北西隅の天井から漏水が発生した。同年12月3日、Y2の発注を受けた訴外A1会社は、本件バルコニーに設置されている給湯管の壁貫通部の補修工事を実施した。
- ③ 平成26年6月7日、本件寝室の北西隅の天井から2度目の漏水が発生した。訴外A2会社はY2の発注を受けて、同月16日、本件バルコニー掃き出しサッシ水切り皿シールの打ち替えを実施し、同年7月10日に本件バルコニー給湯管の給水・給湯・ガス管廻りのシーリング工事を実施した。
- ④ 平成26年10月6日、本件寝室の北西隅の天井から3度目の漏水が発生した。
- ⑤ 平成27年3月10日、本件寝室の北西隅の天井から4度目の漏水が発生した。
- ⑥ 平成27年11月10日頃、訴外A3会社は302号室の外壁面の調査を実施し、平成28年6月5日に給湯器裏側の壁面に防水剤を塗布した上で、同月10日に同給湯器の上部に庇を設置した。
- ⑦ 平成30年9月3日、XはY1およびY2を相手として東京簡裁に損害賠償を求めて調停を申し立てたが不調となり、令和元年5月24日、Xは東京地裁に本件訴えを提起した。

(4) 一審判決、控訴審判決

一審は漏水原因について共用部分である外壁の隙間、亀裂と認定し、その占有者は本件建物の区分所有者全員と認定し、区分所有者全員が民法717条1項本文に基づく損害賠償義務を負うと認めた。そのうえで、Y1についてはXの被った損害のうち共有部分全体に対するY1の持ち分に相当する部分について損害賠償義務を負うものと認め、本件寝室内装の補修費、203号室の資産価値下落損害等10,472,426円のうちY1の持ち分に相当する389,593円の賠償を命じた。また、

管理規約において管理組合が共用部分を管理し、その修繕を同組合の負担において行う旨の定めがあるときは、この定めは、区分所有者全員が、同組合に対し、共用部分の保存の瑕疵により第三者が損害を被った場合に発生することとなる民法 717 条 1 項に基づく損害賠償債務について、それを履行する権限を付与するという趣旨を含むものと解するとして、X は Y2 に対し民法 717 条 1 項本文に基づく損害賠償請求をすることができるとし、X の被った損害全額 10,472,426 円から X が区分所有者として負担すべき 375,179 円を控除した残額 10,097,247 円の賠償を命じた。

これに対し X および Y1、Y2 が敗訴部分の取り消しを求めて控訴した結果、控訴審では、本件事故の原因は一審と同じく本件バルコニーに面した 302 号室の北側外壁のコンクリート躯体部分に隙間ないし亀裂が生じていたことによるものとされた。また、本件建物北側コンクリート躯体部分は本件建物の区分所有者全員が占有しているものであり、区分所有者全員が X に対し不真正連帯債務の形で民法 717 条 1 項本文に基づく損害賠償義務を負うものと判示した。これにより、Y1 の損害賠償義務はほぼ一審同様の内容で認められた。一方、Y2 については民法 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示し、また、一審認定とは異なり、上記管理規約の定めから当然に、管理組合において区分所有者全員が負うべき民法 717 条 1 項に基づく損害賠償債務の履行をする権限を付与され、区分所有者全員との関係で同債務の履行を引き受ける義務を負うことになるものと認めることは困難であるとした。また、本件建物の外壁コンクリート躯体部分及び 3 階床下スラブ部分に隙間ないし亀裂を生じた原因は明らかではなく、Y2 の管理義務違反を理由とする債務不履行及び不法行為に基づく損害賠償請求についても理由がないと判示した。X は Y2 に対し、民法 717 条 1 項本文に基づく損害賠償を求めて上告した。

3. 判旨（原判決一部破棄差し戻し、一部却下）

「(1) 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…。そうすると、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を支配管理してその設置又は保存の瑕疵による損害の発生を防止すべき地位にあるということができる。

また、区分所有者の団体は、区分所有者からその持分に応じて共用部分の管理のための費用を徴収しているのが通例であるところ（区分所有法 19 条参照）、共用部分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には、区分所有者の団体の財産からその賠償をすることが、区分所有者の通常の意味に沿い、損害を被った者の保護にも資するものといえる。

以上によれば、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』に当たるといえるべきである。

(2) そして、本件において特段の事情はうかがわれないから、Y2 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。」

4. 評釈（判旨に賛成）

(1) 共用部分の瑕疵により他人に損害が生じた場合の責任主体について

区分所有建物の共用部分にかかわる管理については区分所有法 3 条により区分所有者全員で構成する団体によって管理することが定められたが、共用部分の設置または保存に瑕疵があることにより他人に損害が生じた場合の責任主体について、区分所有法には特段の規定は設けられていない。

実際、区分所有建物の共用部分の瑕疵を原因として他人に損害を生じる事故は多く、事故が発生すると、共用部分は区分所有者全員で構成する団体が管理するという区分所有法の規定に基づき、被害を受けた者は通常、個々の区分所有者ではなく管理組合を相手として損害賠償請求を行う。この場合の損害賠償請求の法的根拠としては、①管理規約に基づく管理組合の管理義務懈怠⁴⁾を原因とする債務不履行責任、②管理組合の過失を原因とする民法 709 条に基づく一般の不法行為責任、③管理組合を民法 717 条 1 項に定める占有者であるとして管理組合の土地工作物責任という 3 つの法律構成が考えられる⁴⁾。過去の裁判例についての分析では「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、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」⁵⁾とされ、被害者側の立証レベルは高いといえる。したがって被害者としては、まず管理組合が民法 717 条 1 項本文にいう占有者に当たるとして土地工作物責任を追及するが、この主張の当否が問題とされる。

(2) 管理組合の占有者性についての学説と裁判例

① 学説

1983 年（昭和 58 年）の区分所有法改正の際に 9 条が新設され「建物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、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存の瑕疵にあるものと推定する」と規定された。これは、民法 717 条の特則規定とされる⁶⁾。この 9 条に関連して、区分所有法改正の際の立案担当者は「その責任主体は、区分所有者全員である。…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のであり、右のように団体が第一次責任主体であると解するのは無理ではないかと考える。そうすると…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ということになる。」と解説している⁷⁾。

これに対し、学説では、管理組合は共用部分の占有者に当たらないとする説と占有者に当たるとする両論が主張され活発な議論が展開されてきた。

4) 佐藤元「マンションの共用部分から生じた損害に関する責任」神奈川県弁護士会 専門実務研究 第 16 号 91 頁（2022 年）。

5) 佐藤・前掲 101 頁。

6) 稲本洋之助＝鎌野邦樹編・コンメンタール マンション区分所有法[第 3 版]69 頁（2015 年・日本評論社）。

7) 濱崎恭生・建物区分所有法の改正 141 頁（1989 年・法曹会）。なお、本稿では建物区分所有法を「区分所有法」と略す。

1) 占有者性否定説

管理組合の占有者性を否定する見解では、前掲立案担当者見解と同旨の見解を述べるもの⁸⁾や、「管理組合を占有者として責任を負わせるべき場合が明確でない等、基本的に管理組合は占有者に当たらないと解すべきである。…工作物責任の占有者に管理組合を含むためにはその実質的な理由を明確にする必要がある」とする見解⁹⁾等がある。

2) 占有者性肯定説

管理組合の占有者性を肯定する見解では、「民法 717 条 1 項の趣旨から『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」としたうえで、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こと、管理組合が一次的責任主体となることが被害者救済という不法行為の目的に適うこと、不法行為責任や債務不履行責任を管理組合が負うにもかかわらず、土地工作物責任を負わないと解する合理性がないこと、共用部分から生じた損害について、区分所有者として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と思われること等を理由として、管理組合は共用部分に関する土地工作物の占有者に当たると解する¹⁰⁾等と主張されている¹¹⁾。

② 裁判例

裁判例においても管理組合の占有者性否定、肯定に分かれて来た。

1) 占有者性否定例

ア. 東京高判平成 29 年 3 月 15 日 判時 2384 号 3 頁 (判タ 1453 号 115 頁)

管理組合が区分所有者に未払管理費等を請求し、区分所有者が漏水により被った損害について管理組合の工作物責任との相殺を主張したが、「管理責任があるところに占有があるとはいえない」として管理組合の土地工作物責任を認めなかった¹²⁾。

イ. 東京地判令和 2 年 9 月 25 日 Westlaw Japan 2020WLJPCA 09258022、LEX/DB- 25586270

「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」と判断した。

ウ. 仙台地判令和 4 年 1 月 25 日 Westlaw Japan 2022WLJPCA 01256002

管理組合の設置・管理する駐車場での区分所有者の転倒事故。管理組合の安全配慮義務違反を認めたが、管理組合が占有者であることを否定した (東京高判 H29.3.15 を引用)。

8) 鎌野邦樹=山野目章夫編・マンション法 52 頁[花房博文] (2003 年・有斐閣)。

9) 伊藤栄寿「共用部分から生じる債務」山野目章夫=花房博文=姜嫺臣編・マンション区分所有法の課題と展開 173 頁 (2023 年・日本評論社)。

10) 佐藤・前掲 99 頁以下。

11) この他、肯定説を述べるものに稲本=鎌野・前掲 69 頁、第一東京弁護士会司法研究委員会編・Q&A マンション管理紛争解決の手引 17 頁 (2015 年・新日本法規)、金丸義衡・別冊ジュリスト 259 号 [マンション判例百選] 50 頁(2022 年)等がある。

12) 本判決の評釈は、鎌野邦樹・新・判例解説 Watch24 号 97 頁 (2019 年)、伊藤栄寿・私法判例リマックス 59 号 14 頁 (2019 年)、金丸・前掲 50 頁。

2) 占有者性肯定例

ア. 福岡高判平成 12 年 12 月 27 日 判タ 1085 号 257 頁

「管理組合において管理すべき共用部分に起因して区分所有者に損害が発生した場合、先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」と判断した。

イ. 東京地判平成 27 年 3 月 25 日 LEX/DB 25525339

被告である管理組合法人の占有者性について特段のコメントなく「被告は受水槽室を占有することによって本件ボールタップを占有していた」として、管理組合法人に土地工作物の占有者責任を認めた。

ウ. 東京地判令和 2 年 2 月 7 日 Westlaw Japan 2020 WLJPCA02076004、LEX/DB 25584813

マンション最上階の居室に生じた漏水について、マンション共用部分である屋上部分の瑕疵によるものと認め、被告（管理組合）が本件漏水の対策工事として屋上の笠木部分等にシーリング充てん等を行う本件対策工事を行っており、被告に民法 717 条 1 項本文に基づく責任を認めた。

なお、「前記東京高判平成 29 年 3 月 15 日以降、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」との指摘がある¹³⁾。

(3) 本件の一審、控訴審の判断について

一審では区分所有者全員が占有者になるという前掲立案担当者の見解に立ちながら、管理規約の定めから、「区分所有者全員の賠償義務を履行する権限を管理組合に付与するという趣旨を含む」と判断しているが、これは管理組合の占有者性を認めないものの、共用部分の瑕疵による事故に対して管理組合に責任を負わせるための技巧的な論法のように思えてならない。結論で、管理組合を責任主体と認めたことには賛成するがその理由には賛成し難い。

控訴審では一審の採用した管理規約から導いた管理組合の責任を否定し、また管理組合の占有者性も否定し、債務不履行責任、不法行為責任も認めず、結果的に一区分所有者である Y1 の責任のみを認めている。その主たる理由は「管理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」としており、前掲立案担当者見解および東京高判平成 29 年 3 月 15 日判決と同じ立場に立つものである。

(4) 判旨について

① 法理論、管理組合運営実務の観点での判旨評価

判旨は、「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」を土地工作物の責任主体と説示し、区分所有法 3 条の「管理を行うための団体を構成し」という管理のための団体（実務では管理組合）の法的な位置づけから、「区分所有者の団体は・・・共有部分を支配管理してその設置または保存の瑕疵による損害の発生を防止すべき地位にある」として管理組合を土地工作物責任の主体者である占有者と認めたものである。また、区分所有者から徴収した費用で共用部分を団体として管理するという管理組合の

13) 佐藤・前掲 93 頁。

運営の実態を踏まえ、「区分所有者の団体の財産からその賠償をすることが区分所有者の意思に沿い」としており、法理論および管理組合の運営の実務の観点で妥当な判断と思う。

なお、判旨が管理組合の占有者性を認めるうえで、「特段の事情がない限り」という条件を付している。これは管理規約で管理組合の責任を排除、制限するような定めを行った場合のことであろう¹⁴⁾。区分所有建物のうちマンションについては、一般的に国土交通省作成のマンション標準管理規約（以下「標準管理規約」という。）に準じて管理規約が作成されており¹⁵⁾、標準管理規約にはあえて管理組合による管理を排除・制限するような条項は見当たらず、実際には「特段の事情」がある場合はあまり想定されないのではないか。

② 被害者保護の観点での判旨評価

民法 717 条 1 項本文にいう占有者について、通説として『占有者』とは、工作物を事実上支配する者をいい、物権法上の占有理論によってきめられる¹⁶⁾とされている。一方、間接占有者の責任に関する検討の中で、占有者について「危険源としての工作物の管理・支配の主体という観点から捉える」¹⁷⁾とする見解も示されている。このことは、占有者について、事故の被害者保護の観点から捉える場合も言えるのではなかろうか。区分所有者全員が共用部分の占有者であるとしても、経年的な損耗・劣化等から欠陥を生じることの多い共用の給排水設備、外壁面、屋上防水等の「危険源」を実際に管理しているのは個々の区分所有者ではなく管理組合である。管理組合を土地工作物責任の主体者と捉え、共用部分の欠陥によって損害を受けた被害者が個々の区分所有者ではなく、管理組合に対して損害賠償請求できるとすることは、請求の事務手続き面および賠償資力確保の面で、被害者保護に資するものである。判旨は「区分所有者の団体の財産からその賠償をすることが、区分所有者の通常の意味に沿い、損害を被った者の保護にも資するものといえる。」と説示しており、管理組合を土地工作物責任の主体者と認めることによる被害者保護機能について述べていることには大いに賛成するものである。

なお、濱崎・前掲 141 頁では、共用部分の設置又は保存上の瑕疵により損害が生じた場合、「民法の原則に戻って、区分所有者全員は、不真正連帯債務を負うことになる」とした後に、この賠償責任の履行について「規約または集会の決議で賠償責任保険契約を締結する旨を定めて、団体の名で保険契約をすることにより危険の分散を図ることができる」と述べている。これは、保険契約者を管理組合、被保険者を「全区分所有者」として共用部分を対象施設とする

14) 西内・前掲では、考え得る特段の事情は「規約上の定めで管理組合の権限を制限することのほか、共用部分の管理費を制約することが必要となろう」という。

15) 国土交通省が 5 年ごとに実施する「マンション総合調査」の直近版である令和 5 年度調査では、管理規約が「標準管理規約に準拠している」が 92%、「まったく準拠していない」が 3.8%、「不明」が 4.2%である（同調査のうち管理組合向け調査の結果 151 頁）。

16) 幾代通=徳本伸一・不法行為法 170 頁（1993 年・有斐閣）。

17) 潮見佳男・不法行為法Ⅱ[第 2 版]264 頁（2012 年・信山社）では「工作物責任の主体としての地位を示す民法 717 条 1 項の『占有者』概念に、物権法上の直接占有・間接専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、自動車損害賠償保障法 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の管理・支配の主体という観点から…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ほうが適切である」という。

施設所有（管理）者賠償責任保険¹⁸⁾を付すという趣旨と思われる。しかしながら、全区分所有者が保険により賠償資力を確保するという意味で「危険の分散」はできるが、被害を受けた者は、不法行為および債務不履行を原因とする損害賠償請求の相手を管理組合とするものの、土地工作物責任を理由とする損害賠償請求の相手は区分所有者全員¹⁹⁾とし、相手とする区分所有者の個々の持ち分に応じた額を損害賠償として請求し²⁰⁾、被害者と各区分所有者との間での賠償解決後に各区分所有者が個々に賠償責任保険金を請求するという複雑な構図になることに変わりはない。そもそも責任主体が誰であるかという問題と保険による危険分散とは別の問題である。また保険は万能ではなく約款において保険金支払要件、保険者の免責事由が定められており²¹⁾、賠償責任保険に加入していても、共用部分の瑕疵に起因して損害が発生した場合に必ずしも保険金が支払われるとは限らず、賠償責任保険加入で区分所有者の危険が分散できると言い切るのは無理がある。したがって賠償責任保険加入では必ずしも賠償資力が確保できるとは限らず、被害者保護としても十分とはいえない。

(5) 本最高裁判例と賠償責任保険損害対応実務

損害保険の実務にかかわる文献では、マンションの共用部分からの漏水事故について、共用部分の給排水設備の占有者は管理組合と区分所有者全員が重畳して占有者の地位にあるとして、漏水事故発生の際は「管理組合の団体としての特質から、管理組合が第一次的責任を負い、管理組合の財産をもってその債務を完済できないとき、各区分所有者は、二次的責任として、それぞれの持ち分に応じた分割的責任を負うものと解するのが妥当²²⁾」としている。これは管理組合と区分所有者双方が共用部分を事実上管理支配し、その瑕疵を補修すべき地位にある者と解し、そのうえで実務的な対応を論じているものといえる。

保険会社としては、区分所有建物の共用部分を「証券記載の施設」として施設賠償責任保険を引き受けているが、当該共用部分に起因する賠償事故が発生した場合、筆者の経験則では損害保険会社として迅速かつ均質に対応するためには、基本的には上塗り基準による専有部分・共用部

18) 損害保険会社の引受実務としては、賠償責任保険普通保険約款+施設所有（管理）者特別約款という約款構成もあるが、マンション総合保険等の火災保険の普通保険約款+施設賠償危険補償特約とする約款構成もある。ここでは一括して「施設賠償責任保険」の名称を使用する。

19) 専有部分が複数者の共有であれば全共有者、事故後に区分所有権が譲渡されていれば事故当時の区分所有者が損害賠償請求の相手になる。

20) 区分所有者全員が不真正連帯債務を負うものであれば、被害者は特定の区分所有者に損害額全額の賠償請求ができることになるが、共用部分の瑕疵による損害賠償を特定の区分所有者のみに負わせることは実際には無理であり、本件の一審、控訴審とも Y1 については自らの持ち分に応じた賠償額を認めている。

21) 施設賠償責任保険では特約を付さない限り給排水管等からの漏水事故は補償対象外（免責）である。また、本件における外壁同様、屋根、樋、扉、戸、窓等から入る雨、雪等による財物の損壊も補償対象外（免責）とされている。ホームページで公開されている損害保険ジャパン株式会社の施設所有（管理）者特別約款では 2 条 4 号に記載がある。

22) 松村寛治・マンションの事故と損害保険 111 頁（1983 年・文眞堂）。

分の区分けのうえで、専有部分は各区分所有者、共用部分は管理組合をそれぞれ占有者という理解で、定型的に事故対応を進めてきたものと考えている²³⁾。

賠償責任保険は保険約款上、被保険者が損害賠償の請求を受けた場合、予め保険会社の承認を得ることなくその一部または全部を承認することを禁じている²⁴⁾。このため、保険会社としての賠償事故対応としては、被保険者の法律上の賠償責任の有無、責任がある場合の妥当な賠償額算定について保険会社の判断がまず求められ、事故対応に当たって被保険者を的確にリードする必要がある²⁵⁾。区分所有建物の共用部分の欠陥によって他人に損害が生じた場合、「管理組合は民法709条の不法行為責任と管理規約違反による債務不履行責任を負うが、占有者ではないため土地工作物責任を負わない。区分所有者全員が占有者として土地工作物責任を負いその責任の範囲はそれぞれの持ち分」などという複雑な理論構成では、日々発生するマンション漏水事故について、保険会社が上記のような対応を迅速に行うことは困難と思う。

管理組合が実際に共用部分を支配管理し、共用部分の設置・保存の瑕疵により損害の発生を防止すべき立場にあるという理解で、管理組合を共用部分の占有者として対応してきた保険会社の実務は適切なものであったという。したがって、管理組合を民法717条1項本文の占有者と認めた本最判で、損害保険会社の事故対応実務が肯定されたものと考えらる。

なお、本最判の評釈の中で「最高裁判決に関する『よくある誤解』」として「保険契約実務に沿った判決である」という「誤解」を掲げ、「損害賠償責任保険契約を利用できることをもって、3条団体が責任主体であるとする誤解も見受けられる」とする論考がある²⁶⁾。同論考50頁では、濱崎・前掲219頁の「保険金請求権は、各区分所有者に帰属することになるものと解され、管理者が当然にその請求、受領の権限を有することにはならないであろう」という記述²⁷⁾を引用して、「賠償責任保険契約と3条団体の責任主体性は無関係」と論じ、本最判を「保険契約実務に沿った判決である」とする見解を「誤解」とする根拠としている。しかしながらこの濱崎・前掲からの引用部分は共用部分の火災保険（財産保険）について管理者が保険金の請求受領代理権を有することを論じた記述²⁸⁾の脚注であり、損害保険実務が管理組合を土地工作物責任の責任主体者（占有者）と認め、被害者と管理組合との間で賠償を解決したうえで、賠償責任保険の保険金支払を

23) 佐藤元「共用部分から生じた損害に関する管理組合の賠償責任の実務」マンション学第72号17頁（2022年・民事法研究会）では、管理組合が責任を負う施設に起因する事故について、管理組合名義の示談書の提出で賠償責任保険の保険金を受領できているという損害保険実務について触れている。

24) 損害保険ジャパン株式会社の賠償責任保険普通保険約款では16条4号。

25) 東京海上火災保険株式会社編「損害保険実務講座」第7巻 新種保険（上）381頁（1989年・有斐閣）

26) 丸山=香川・前掲41頁、50頁。

27) 濱崎・前掲219頁の「注1」。

28) 濱崎・前掲216頁以降は管理者による損害保険金請求等代理権にかかわる記述であって、217頁では「共用部分等について締結する損害保険は、共用部分等がき損又は滅失した場合に・・・その保険金をもってこれを修復、復旧を目的として付保されるのが普通であり」と述べており、明らかに共用部分に付保する火災保険についての記述である。丸山=香川・前掲50頁が引用する濱崎・前掲219頁の「注1」も「被保険利益すなわち共用部分等の所有権は区分所有者の共有に属する」としており、火災保険についての管理者の保険金請求受領についての記述の脚注である。また、同論考は稲本=鎌野・前掲157頁の記述も引用しているが、同頁では管理者の保険金請求受領代理権について「共用部分等が毀損または滅失して保険金請求権が発生した場合に」と記載しており、これも共用部分に付す火災保険に関する記述である。

行うことは全く無関係である。火災保険については当然に区分所有者に被保険利益（所有者利益）が認められるものであり、同論考のこの部分の記述は、賠償請求権者に先取特権を認める責任保険（賠償責任保険）と所有者利益に付す火災保険とを混同していると言わざるを得ない。火災保険の保険金請求権が区分所有者に帰属することをもって、賠償事故の場合に管理組合が事故当事者となって賠償を解決し、賠償責任保険金を請求することを否定する根拠にはならない。

(6) 補論、共用部分の瑕疵によって生じた損害についての個人賠償責任保険の適用について

共用部分の瑕疵によって損害が生じた場合、管理組合が第一次的に賠償責任を負うとしても、学説では区分所有者も占有者には変わりはないとされており²⁹⁾、法理論としては所有者としての責任も含めて区分所有者が土地工作物責任を負うこともありうる。この場合、個人賠償責任保険³⁰⁾での補償対象になるであろうか。個人賠償責任保険加入者が区分所有建物に居住している場合、約款規定の保険金支払要件である「住宅の所有、使用または管理に起因する偶然な事故（住宅とは、被保険者の居住の用に供されている住宅）」とは、通常は専有部分に起因する事故が想定されるが、約款には区分所有建物の場合についての特段の規定はないため、この約款をそのまま読んだ場合には、共用部分の瑕疵によって生じた事故で、区分所有者である被保険者が持ち分に応じた責任を負担した場合は、個人賠償責任保険での補償対象になるものと考えられる。またこの場合、管理組合が付保する施設賠償責任が全区分所有者を被保険者として明記していれば、この施設賠償責任保険と区分所有者の個人賠償責任保険は重複保険（保険法 20 条）の関係になるものと思われる。ただし、前述のとおり施設賠償責任保険約款では給排水管等からの漏水は特約補償であり、外壁面等からの雨等の浸入は免責とされており、一方、個人賠償責任保険約款には同旨の規定はなく、個人賠償責任保険のみ保険金支払対象になることもありうると思われる。

29) 佐藤・前掲注 4) 102 頁、稲本=鎌野・前掲 71 頁、金丸・前掲 51 頁、松村・前掲 111 頁等。

30) 賠償責任保険普通保険約款+個人特別約款という約款構成もあるが、一般的には自動車保険、火災保険、傷害保険等に個人賠償責任補償特約、日常生活賠償責任補償特約を付帯する形で販売されている。