



不動産トラブル事例

(2025年3月発行)



(公社) 全日本不動産協会北海道本部

目 次

分譲マンションの共用部分からの水漏れ P 1
マンション管理組合の理事長の原告適格 P 4
適格消費者団体(その1: 概要) P 8
適格消費者団体(その2) P 11

分譲マンションの共用部分からの漏水

- 1 分譲マンションの共用部分からの漏水について、管理組合の責任を否定した東京高裁令和5年9月27日判決を紹介します。
- 2 事案の概要
 - (1) 築20年マンション 上階がリフォーム
 - (2) その5年後天井から漏水 管理組合が補修対応(2年以内に3回)するも直らず
 - (3) その1年後またも漏水 上階バルコニーの給湯管を庇で覆う(直る)
 - (4) 下階区分所有者が上階区分所有者と管理組合を被告として訴え提起
- 3 判決の骨子
 - (1) 対管理組合
 - ア 結論 請求棄却
 - イ 理由
 - (ア) 工作物責任(民法717条1項本文)
 - ① 共用部分に瑕疵があることが必要であるところ、躯体に瑕疵がある
 - ② 管理組合が瑕疵部分を占有していることが必要であるところ、共用部分の占有者は管理組合ではなく、区分所有者全員
 - (イ) 規約上の責任
 - ① 規約に「管理組合の負担による共用部

分の管理・修繕」の規定(標準管理規約と同趣旨)がある。

- ② しかし、この規定を、占有者として区分所有者全員が負う損害賠償債務について、管理組合がその履行を引き受ける義務を負わせたものと解釈する(東京地裁の判断)ことはできない。なぜなら、規約制定の段階では債務負担の時期・金額が未確定で、管理組合が無条件で、そのような未確定な債務の履行を引き受ける義務を負わせるのは相当でないから。

(2) 対区分所有者

ア 結論 一部認容

イ 理由

- (ア) 区分所有者全員が工作物責任を連帯債務として負う。
- (イ) ただし、原告が請求できるのは、被告である区分所有者の持分の限度。(例えば、損害500万円、20区分所有者・持分均等の場合、請求できるのは25万円)

4 不都合な帰結

前の例では、漏水被害者は、自分を除く19人の区分所有者を相手に、一人当たり25万円の請求をすることになる。大変な手間であり、全員からの回収は困難である。

5 損害保険

管理組合が責任を否定している本件では、損害保険契約者である管理組合が損害保険会社に保険金請求をしなかったと考えられる。

6 保険実務への影響

(1) 最高裁の判断がないため、今のところ、損害保険の実務に変更はない。

しかし、今後、最高裁が東京高裁と同様の判断をした場合、管理組合が責任を負わない以上、保険は使えないはず。

(2) それでも、管理組合の責任があるというためには、

① 管理組合に直接的・無条件に責任を負わせる規約改正

② 管理組合を占有者とする（規約ではなく、事実としての実効支配）といった困難な方法ではなく、

③ 漏水被害が生じた後に、債務の履行を引き受ける決議をすることになるであろう。

(3) ただし、それで保険適用を認めるかについて保険会社の対応は未知数。

このような場合にも保険適用できるように、約款改正がなされるかもしれない。

マンション管理組合の理事長の原告適格

(1) 問題

外壁タイルに多数の浮きやひび割れが見つかったマンションで、マンションを建てた建設会社を相手に、不法行為に基づき、損害賠償請求する裁判を起こすことになりました。マンションの管理組合の理事長が原告となって裁判を起こすことができるのでしょうか。原告となって裁判を起こすことができる資格のことを原告適格といいます。ここでの問題は、理事長に原告適格があるか否かという問題です。

(2) 被害者はだれか？

理事長の原告適格について検討する前に、そもそも、だれが損害を被ったのかを考えましょう。

マンションの外壁は共有部分にあたります（区分所有法第4条第1項）。そして、共有部分は、区分所有者の共有物です（同法第11条第1項本文）。したがって、区分所有者それぞれが、その持ち分割合に応じた損害を被ったこととなります。

そこで、本来であれば、各区分所有者が原告となって、損害額全額のうち自己の持ち分割合の損害についてのみ賠償を請求することとなります。

(3) 管理組合の理事長は原告になれるか？

しかし、区分所有者ひとりひとりが自分の持ち

この事態を回避するには、新所有者が旧所有者から債権譲渡を受けて損害賠償請求権を承継する必要があります。

(4) 債権譲渡を受ける手法

もっとも、旧所有者と連絡さえ取ることができれば、旧所有者から損害賠償請求権の譲渡を受けることは、それほど困難なことではありません。なぜなら、旧所有者は新所有者に対し外壁タイルに多数の浮きやひび割れがあるマンションを売った人ですから、新所有者から売買契約上の責任を追及される恐れがあるからです。新所有者は、旧所有者に対して責任追及しないことと引き換えに、旧所有者の損害賠償請求権を債権譲渡するように求めるのです。そうすれば、たいていの旧所有者は債権譲渡に応じるでしょう。実際に、私が受けた件で、債権譲渡を拒否されたことはありません。

このような手段を用いて新所有者の全員が旧所有者から損害賠償請求権の譲渡を受けることができれば、理事長が原告になって、建設会社を相手に裁判を起こすことができます。

(5) 「特段の事情」とは

最高裁判例は、先ほどの「特段の事情」の例として、次のような場合をあげています。すなわち、欠陥があるマンションの一室を売買するときに、買主がマンションに欠陥があることを認識しつつ、マン

分だけの損害について裁判を起こすことは非効率的です。そこで、管理組合の管理者である理事長が原告になって、全ての損害を一括で請求できないかという問題が出てきます。

これについては、区分所有法第26条第4項が、管理者（理事長）は「区分所有者のために原告（中略）となることができる。」と規定しています。そして、この「区分所有者のため」とは「区分所有者全員のため」と解釈すべきとされています。そうすると、理事長は、区分所有者全員のために原告になって、全ての損害の賠償を請求することができそうです。ところが、実際はそれほど単純な話ではありません。

まず、理事長に原告適格が認められるためには、訴訟を提起した時点の組合員全員、すなわち、区分所有者の全員が損害賠償請求権を有していることが前提となります。しかし、マンションの一室が売却された場合、「特段の事情」がない限り、損害賠償請求権は前所有者に残ったままで新所有者に移転しません（最高裁平成19年7月6日判決）。（「特段の事情」については（5）で説明します。）

したがって、一室でも中古の売買がなされると、区分所有者全員が損害賠償請求権を有していないことになるので、理事長に原告適格が認められないという結果になるのです。

ション購入後、建設会社等から欠陥の修補費用について賠償を受けられることを前提に、前もって修補費用相当額を売主に補填したうえで購入したような場合には、特段の事情があるとしています。

しかし、欠陥があるマンションを、本当に賠償金が支払われるかどうかも分からないうちから、補修費用相当額を売主に支払って購入する人がいるとは思えません。最高裁が例示した特段の事情にあたるケースはまずないでしょう。

適格消費者団体（その1：概要）

1. 消費者契約法は、消費者保護の観点から、消費者と事業者との間で締結される契約（消費者契約）に適用される規制を定めるとともに、消費者団体訴訟制度を定めています。

アパートの賃借人は消費者ですが、テナントや投資物件購入者は、個人であっても事業者です。

2. 消費者契約法の規制は、不当勧誘規制と不当条項規制に分類されます。

(1) 不当勧誘規制のうち重要なのは、①不実告知（4条1項1号）、②断定的判断の提供（同2号）、③不利益事実の不告知（4条2項）の3つです。

投資用物件売買については、先ほど述べたとおり、消費者契約法の適用はありませんが、裁判所は、上記①～③について、売主または仲介業者に説明義務違反がないかを判断するための重要な要素と考えています。売主や仲介業者は、重要事項説明書や覚書の作成に際し、特に、今後の物件価格の変動の不確実性や空室が生じた場合のリスクについて丁寧に説明する必要があります。

(2) 不当条項規制で重要なのは、①事業者の損害賠償責任を免除する免責条項の無効（8条）、②消費者の利益を一方的に害する条項の無効（10条）の2つです。

①は、例えば、事業者どうし、消費者どうしの売買であれば、契約不適合免除条項は有効だけれども、消費者契約では無効になることを意味します。ただし、補修請求権、代金減額請求権を留保すれば、損害賠償請求権の免除条項は有効で（8条2項1号）売主にとって有利です。

賃貸でのトラブルでは、②が問題となることが多く、この点は、別稿（「適格消費者団体その2」）で説明します。

3. 以上の規制に加え、消費者団体訴訟制度というものがあります。

これは、適格消費者団体が、事業者に対し、消費者契約法上の不当な行為の差止請求を、訴訟上・訴訟外ですることができるという制度です。北海道所在の適格消費者団体は「特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道（ホクネット）」（<https://e-hocnet.info/>）です。

適格消費者団体は、いきなり差止請求訴訟を提起するわけではなく、消費者から寄せられた情報をもとに、事業者に対し不当勧誘文言が記載されている勧誘マニュアルや広告の破棄、不当条項が印字された契約書の破棄、従業員等への周知徹底を求めるなどの不当行為の是正申し入れを書面で行います。やり取りを繰り返しても是正に応じないとなれば、差止請求訴訟を提起するという流れ

です。上記ホクネットのホームページには、実際の、事業者との書面のやり取りが掲載されています。

4. ホクネットが事業者に送付する文書には、適格消費者団体が、内閣総理大臣が認証した団体で、北海道大学の教授が理事長となっているため、この団体の言っていることは必ず正しいと受け取る事業者がいると推察します。

しかし、適格消費者団体は、結構、裁判で負けているのです。文書が届いても、従う必要がない場合もあるということです。

適格消費者団体（その2）

1. 最判令和4年12月12日判決は、家賃債務保証業者が契約書ひな形として利用する契約条項について、消費者契約法10条に規定する消費者の利益を一方的に害する消費者契約の条項に当たるとして、適格消費者団体による差止請求を認めたものです。
2. 問題となった条項は、次の2つです（なお、甲が賃貸人、乙が借借人、丁が家賃債務保証業者を指します）。
 - ① 家賃債務保証業者は、借借人が賃料等を3ヶ月以上滞納したとき、賃貸借契約を無催告解除できる旨の条項

第13条 保証受託者等の原契約解除権

- 1 丁は、乙が支払を怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料3ヶ月分以上に達したときは、無催告にて原契約を解除することができるものとする。
- ② 家賃債務保証業者は、借借人が賃料等を2ヶ月以上滞納し、一定の要件を満たす場合に、本件建物の明け渡しがあったものと認める条項

第18条 借借人の建物明渡協力義務 (中略)

- 2 丁は、下記いずれかの事由が存するときは、乙が明示的に異議を述べない限り、これをもって本件建物の明渡しがあったものとみなすことができる。
 - (2) 乙が賃料等の支払を2ヶ月以上怠り、丁が合理的手段を尽くしても乙本人と連絡がとれない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から本件建物を相当期間利用していないものと認められ、かつ本件建物を再び占有使用しない乙の意思が客観的に看取できる事情が存するとき
3. 消費者契約法10条は、消費者契約の条項が、ア任意規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するものであり、①信義則（民法1条2項）に反して消費者の利益を一方的に害するものである場合、当該条項を無効とすることを定めています。
4. 最高裁は、条項①について、
 - ・ 民法上、賃貸借契約を解除できるのは賃貸人であるにもかかわらず、家賃債務保証業者に解除権を認めていること
 - ・ しかも、所定の家賃等の滞納が生じさえすれば何らの限定なく無催告で賃貸借契約を解除できること（※民法上、賃貸人としては家賃支払を催告して解除することが通常。家賃債務保証業者が保

証業者が保証債務を履行したことにより滞納が消滅したときは、賃貸人としても家賃支払を催告して解除することができない。そのため、賃貸人としては、別途、信頼関係の破壊による無催告解除ができるか、という問題になる)

- ・ 解除により、生活基盤を失う賃借人が重大な不利益を被るおそれがあるなどと指摘し、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に当たるとして、無効と判断しました。
5. また、条項②については、
- ・ 家賃債務保証業者が、賃貸借契約が終了していない場合に条項②に基づいて本件建物の明渡しがあったものとみなしたときは、賃借人は、本件建物に対する使用収益権が消滅していないのに、賃貸借契約の当事者でもない家賃債務保証業者の一存で、その使用収益権が一方的に制限されることになるうえ、本件建物の明渡義務を負っていないにもかかわらず、賃貸人が賃借人に対して本件建物の明渡請求権を有し、これが法律に定める手続きによることなく実現されたのと同様の状態に置かれることとなるなどと指摘し、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に当たるとして、無効と判断しました。
6. 家賃債務保証業者は、この最高裁判決を踏まえて、契約書ひな形を修正していると思われま

今後、賃貸人及び管理会社は、滞納等している賃借人への対応について、保証会社と協議しつつも、保証会社任せにするのではなく、主体的に解除権を行使することが、より一層重要となります。

執筆者

分譲マンションの共用部分からの漏水

弁護士 石川 和弘 弁護士法人 札幌・石川法律事務所
札幌弁護士会所属

マンション管理組合の理事長の原告適格

弁護士 山村 晃一 弁護士法人 札幌・石川法律事務所
札幌弁護士会所属

適格消費者団体（その1：概要）

適格消費者団体（その2）

弁護士 大川 拓也 弁護士法人 札幌・石川法律事務所
札幌弁護士会所属

弁護士法人 札幌・石川法律事務所のご案内

公益社団法人全日本不動産協会北海道本部及び公益社団法人不動産保証協会北海道本部の顧問弁護士事務所。

不動産売買、借地借家、建築紛争、マンション管理、相続及び後見の問題を中心に活動している。

弁護士法人 札幌・石川法律事務所

〒060-0001

北海道札幌市中央区北1条西9丁目 南大通ビルN1 7階

Tel 011-209-7150 Fax 011-209-7151

<http://www.ishikawa-lo.com>