

第74回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2016年2月14日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、大山、小川、長谷川、小幡、内多、小林、松崎、二宮
以上9名

司会者 常光部会長

議 題

①マンション法(区分所有法)の読み

区分所有法 第9条「建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定」

②その他

・団地マンション総合保険について

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)
・マンション管理基本法令集(各自が準備)
・資料 「区分所有者の工作物責任について」 (長谷川氏)

常光部会長の司会で進行

1. 第9条 「建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定」

(1) 長谷川氏より、テキスト P23 本文を読み上げ、以下の説明がなされた。

・用語の説明

「瑕疵」

本来備えるべきであった品質、性質を欠いていること。

「推定する」

事実の有無が不明確な場合に、一応事実があるものとして法律効果を生じさせること。推定により事実を立証しなくても訴訟において法律効果を主張できることになり、立証責任が軽減される。なお、後に裁判において推定された事実と異なる事実が立証(反証)されたときは、推定された効果は生じない。一方で、「みなす」はいかなる反証もできない。

・民法上の工作物責任(民法717条)

第717条 土地の工作物等の占有者及び所有者の責任

1. 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
2. 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3. 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

<解説>

建物、塀、鉄塔など、人が土地の上に建造した物を「土地工作物」といい、その設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害が生じた場合、一次的にはその占有者が損害賠償責任を負い、占有者が損害の発生を防止するために必要な注意をつくしたことが証明されたときは、二次的に所有者が損害賠償責任を負わなければならない。

→「土地工作物責任」

この場合、所有者は自分に過失が無かったことを立証しても責任を免れることができない。

→「無過失責任」

・区分所有法上の工作物責任（区分所有法 9 条）

第 9 条

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にあるものと推定する。

<解説>

区分所有建物も「土地工作物」であるため、その設置又は保存上の瑕疵により他人に損害が生じたときは、占有者または区分所有者が損害賠償責任を負わなければならない。但し、瑕疵の存在した場所によって損害賠償義務者が異なる。

①専有部分の瑕疵により損害が生じた場合は、当該専有部分の占有者または区分所有者が責任を負う。

②共用部分の瑕疵により損害が生じた場合は、管理組合（区分所有者全員）が共同して責任を負う。

※専有部分の占有者は、共用部分の占有者ではないので、共用部分の瑕疵により生じた損害については責任を負わなくてよいと解されている。

なお、瑕疵の場所が特定できない場合は、瑕疵は共用部分の設置又は保存にあるものと推定し、区分所有者全員（管理組合）が責任を負う。つまり、マンション建物において欠陥があり、そのために他人が被害を受けたときは、被害者はその欠陥が専有部分か共用部分かを立証しなくても、欠陥が共用部分にあるものと推定して、管理組合に対して損害賠償請求ができる。

（例）漏水事故の場合、その原因が専有部分か共用部分であるかの判断が難しい場合や、ガス漏れを原因とする爆発により、建物が滅失した場合などでは、瑕疵の存在場所を特定することは不可能である。

・推定の要件

区分所有法 9 条は、工作物の設置又は保存の瑕疵によって損害が発生した場合の推定規定であり、被害者の立証責任を軽減し保存する趣旨がある。その推定の要件は、

①瑕疵の場所が特定できない場合

②瑕疵の場所が特定できるが、専有部分か共用部分のどちらに属するかの判別が困難な場合

である。なお、損害の原因が工作物の設置又は保存の瑕疵であるか否かについては推定は働かず、被害者が立証する必要がある。また、損害が工作物の設置又は保存に基づくものでない場合には、本条は適用されない。

(例) 上階の部屋の洗濯機が故障し、階下の部屋に漏水して損害を与えた場合、洗濯機の設置、保存に基づく損害であって、工作物の設置又は保存に基づく損害ではないので推定は働かない。

・他人の損害

条文中の他人とは、損害賠償義務者以外の者を示す。また、区分所有者が被害者となった場合、区分所有者の団体の一員であったために被害者が不利益を受けるのは妥当でないため、被害を受けた区分所有者も管理組合との関係においては他人に該当し、本条が適用される。

・第三者への求償

損害賠償責任を履行した占有者、区分所有者または管理組合以外の第三者も損害発生につき責任を負う場合は、その第三者に対して求償権を行使できる。(民法第 717 条 3 項)

(例) 建物建築時から既に存在していた瑕疵によって損害が生じた場合、その損害を賠償した占有者、区分所有者または管理組合は、建設業者や分譲業者に求償することができる。

(2) 常光部会長の補足説明

- ・本条での「建物」の定義は、区分所有の建物である事が条件である。つまり、共用部分と専有部分がある事が条件であるため、例えば、独立した集会場等の建物は本条の適用外となるし、敷地内の防災倉庫なども適用外となる。
- ・条文中の「設置」とは、建物が建てられた時を示し、「保存」はその後の維持管理を示す。つまり、竣工時から現在までの全ての期間が対象となる。
- ・「他人」とは、自分以外を示す。法律的には家族も他人と解釈される。

本条に関係した事象には、様々なケースがあるため、明確に原因を特定できないのが現状である。部会長から幾つかの事例が挙げられ、皆で議論した。

【設問 1】: ベランダ軒下の物干し竿掛け用の吊り金具に植木鉢を吊るしていたところ、金具が劣化していたため、はずれてしまい、植木鉢が下に落下し、歩行者に怪我を負わせた場合どのように対処すべきか。

<設問に対する意見>

- ・通常、吊り金具は共用部分である。吊り金具の劣化が原因である事から、適切な維持管理がなされていなかった事による事故と判断し、管理組合の責任となる。
- ・吊り金具に植木鉢を吊るす事は、通常の用法で使用しているとは言えない。従って、当該住戸の占有者もしくは区分所有者の責任となる。

【設問 2】：メゾネットタイプの住戸で、2階住戸のガスメータは1階住戸のガスメータと一緒に、1階部分に設置されている。規約では、壁の内側から専有部分としているため、メーターから2階住戸壁までのガス管は共用部分となる。最近ガス漏れが発生し、緊急での簡易対応処置を行ったため、現在ガス管の交換が必要な状況である。リフォームでガス管を傷つけたケース、大規模修繕工事で傷つけたケースが考えられるが、原因が明らかでない場合どのように対応すべきか。

＜設問に対する意見＞

- ・規約上、壁から内側が専有部分、外が共用部分と明確になっているのであれば、それに従い費用を案分すればよい。
- ・上記で当該住戸の区分所有者が納得いかない場合は、原因が特定できないので推定として管理組合が対応せざるを得ない。

【設問 3】：賃借人が4,5年住んでいた住戸で、退去後、新たな区分所有者が、その住居を購入した。購入後に点検した際に、コンクリートの壁に設備用の孔が開けられていた。この場合の対処はどのようにすべきか。

＜設問に対する意見＞

- ・共用部分の維持管理に該当するので、管理組合の責任となる。但し、前の賃借人に対して求償権を行使することができる。
- ・管理組合が専有部分に共存する共用部分について、どこまで管理できるかは難しい。この場合は、住戸を新たに購入した区分所有者の責任とし、前の賃借人に対して求償権を行使すればよい。
- ・エステート聖ヶ丘3では、こうした問題を回避するために、賃借人が退去後に必ず管理組合が立会い確認する事を義務付けている。

【設問 4】：テラスハウス等で、1階床下のピット内に専有部の配管が通っている。そのピット内で配管が破損した場合の対処はどのようにすべきか。

＜設問に対する意見＞

- ・規約で専有部か共用部か明確になっていれば、それに従って対処すれば良い。そうでない場合は、やはり共用部と推定され管理組合で対処しなければならない。

【設問 5】：玄関ドアの周辺で近所の子供が遊んでおり、ドアを開けた際にその子供が怪我をした場合の対処はどのようにすべきか。

＜設問に対する意見＞

- ・開けた人の責任となる。
- ・そもそも、廊下で遊ぶこと自体が誤りである。遊んでいた子供、もしくは、そのように指導していない親の責任である。
- ・故意にやったか否かによって対応が変わるのではないか。
- ・通常、こうした事故の場合は、団地マンション総合保険等の特約の「個人賠償責任特約」で対応可能であろう。

特約には、上記の他に、施設賠償責任担保特約、水漏れ損害担保特約、ガラス損害担保特約、設備損害担保特約等がある。

以上、設問に対しての議論が終了し、マンション総合保険に関する情報交換を行った。

- ・本日参加した管理組合の中で、地震保険に加入しているのは、エステート聖ヶ丘3のみ。
- ・本日参加した管理組合全て、保険タイプは掛け捨てタイプ。
- ・ホームタウン豊ヶ丘2では、過去に地震保険の加入を検討した時期もあったが、現状より費用が倍以上になり、支払われる額も小さいことから費用対効果を考えて加入は見送った。
- ・水漏れ原因調査は、現状でも特約になっているようである。保険金の上限額は100万円であるが、現在は各棟毎に上限が100万円と拡張されているようだ。ただし、特定の損保会社だけのよう。

以上

(記録 二宮)

次回 平成28年3月6日(日) 10:00~12:00

場所 永山公民館 集会室