

## 分譲貸の賃借人等による漏水事故

人口が減少するなかでも、分譲マンションはどんどんと新築され、高齢化の進行などによって空き家の増加が懸念されています。「分譲貸」は、区分所有者が居住せず第三者に賃貸ししている場合の俗称です。管理組合活動に協力的とはいえない賃借人もいることから、分譲貸を好ましい状態と考えない管理組合も少なくありません。「賃貸でも空き家よりはまだましだ、管理費や積立金は確保できる」という考え方もありますが、それでも区分所有者としての責任を負わない賃借人による問題は管理組合の悩みのひとつです。

今回の事例は「社宅」利用です。法人が区分所有者となって社員を居住させる例は多く、その場合はトラブルが生じて、関係性がわかりやすいので対応は比較的容易ですが、法人が賃借人となり社宅として利用している場合は複雑です。(編集委員会)

## (設例)

分譲マンションの一室(以下、「本件部屋」といいます)について、区分所有者AがB法人に賃貸し、B法人の社員Cが社宅として使用しています。

Cはベランダの掃除をしないため、ベランダにある排水口に落ち葉などがたまり、大雨の時にベランダに水があふれ、階下の部屋(区分所有者Dが居住)に漏水しました。

Dは漏水による被害を誰に請求できるのでしょうか。

## (解説)

1 まず、Cは本件部屋を使用つまり占有していますので、土地の工作物(本件部屋が該当)の設置・保存に瑕疵がある場合、それによって損害を被った方に賠償義務を負います。(民法717条)

ベランダの排水口がつまり水があふれたのは、占有者であるCの管理の不備によるものですから、保存の瑕疵として、CはDに対して賠償義務を負うことになります。

2 では、B法人はどうでしょうか。

B法人がDに対して責任を負うかは難しいと思います。

まず、B法人はAから本件部屋を賃借して、それを社員であるCに使用させていますから、Cを通じて本件部屋を間接的に占有しているとも考えられます。

しかしながら、民法717条の趣旨からしますと、同条の占有者とは、現実占有している者に限られるのでは

ないかと考えられますので、DがB法人に対して民法717条を根拠として損害賠償請求をするのは難しいと考えます。

次に、CはB法人の社員ですので、民法715条により、使用者責任を負うのではないかと考えられます。

しかしながら、民法715条は、「事業の執行について」従業員が第三者に損害を与えた場合の使用責任を定めたものですが、社員が社宅として本件部屋を使用することを、「事業の執行について」に該当すると考えるのは難しいと思われます。

そうしますと、B法人がDに対して賠償義務を負うのは難しいと考えます。

3 では、本件部屋の区分所有者であるAはどうでしょうか。

民法717条では、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意義務をはたした場合は、所有者が賠償義務を負うことになっています。

ただ、今回は占有者であるCの管理に問題がありますので、同条でAが賠償義務を負うことはありません。

ただ、マンションの管理規約又は使用細則等(以下、「管理規約等」といいます)には、区分所有者に専有部分の使用法や管理義務(漏水を発生させないという内容を記載した管理規約等もあります)が定められているとともに、区分所有者が第三者に専有部分を使用させる場合(賃貸する場合など)は、当該第三者にも使用法

や管理義務を負担させたり（区分所有法 46 条 2 項も同じ）、区分所有者が当該第三者による使用方法や管理義務違反について責任を負うと定めているものもあります。

このような管理規約や使用細則等がある場合はどうなるのでしょうか。

管理規約の効力又は効力範囲に関する問題になりますが、管理規約は共用部分の管理等以外に、区分所有者相互間に関する事項についても定めることができます。（区分所有法 30 条）

区分所有者相互間といっても、たとえば区分所有者間のお金の貸し借りのようなマンション管理とは無関係なものは当然管理規約の対象にはなりません。専有部分の管理等による区分所有者間の専有部分に関する利害については管理規約の対象になります。本件の場合各専有部分利用の相互間の問題ですので、管理規約等の規定が A 及び D に適用され、A は本件部屋の占有者である C の行為による D の損害について、管理規約等を根拠として、賠償責任を負うものと考えられます。

この場合、A と C は D に対して、不真正連帯債務（単純に連帯債務と同じようなものと考えていただいて結構です）を負うことになります。

#### 4 次に、A、B、C 間の問題を考えてみます。

常識的に考えても、最終的に責任を負うには行為者である C です。

しかしながら、事故後、C が B 法人をやめて行方をくらませた場合等、D が C に賠償を請求することが事実上難しくなった場合、管理規約等に基づいて A が D から賠償を求められて支払わざるをえなくなることがあります。

この場合、A は C に対して不真正連帯債務の求償権としてその支払った金額を請求することもできますが、それ以外に B 法人にその支払った金額を請求することができます。

これは、A と B 法人との賃貸借契約に基づく B 法人の賃借物件の使用方法に関する義務違反に基づくものです。

実際に義務違反をしたのは C ですが、この場合 C は B 法人の賃貸借契約上の義務に対する履行補助者になり、A に対する関係では、C の行為は B 法人の行為と同視されることになるのです。

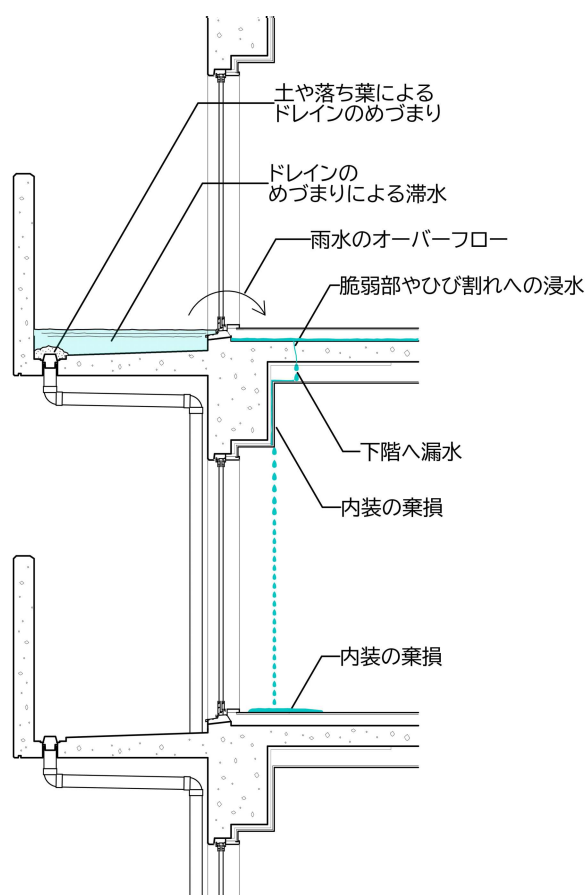
B 法人は C に対してその支払った金額を請求すること

ができますが、それは B 法人と C との賃貸借契約又はそれに類似した契約（社宅の契約）に基づくものです。

5 以上の解説は、D の専有部分の損害についての解説ですが、マンションの共用部分の損害についても基本的に同じです。

ファミリータイプの分譲マンションでも、賃貸に出されている専有部分は多いと思いますが、その賃借人の専有部分の使用等に関するトラブルが発生した場合、賃借人に責任を追及することが事実上困難な場合がありますので、賃貸人であり賃貸借契約で利益をえている区分所有者に賃借人の行為についての責任を担保してもらうため、3 項で例示したような管理規約等を定められることをお勧めします。

（弁護士 丸橋茂）



ベランダからの浸水イメージ図