

区分所有者の賃借人の同居人がマンション管理規約上の義務違反行為に及んだ場合における履行補助者の理論の適用の可否

—宮崎地裁平24・11・12判決、判タ1386号344頁—

大野 武

【事案の概要】

Xは、本件マンションの区分所有者全員によって構成される管理組合であり、代表者の定めのある権利能力なき社団である。これに対し、Yは、本件マンションの403号室を区分所有する株式会社である。

本件マンションの403号室については、当初はAが所有していたが、平成21年9月15日、Yに売却された。そして、同室の区分所有権を取得したYは、同日、Aに月額賃料3万円、賃貸借期間を同日から平成22年4月30日までとする約定で賃貸し引き渡した。

賃借人Aの同居人Bは、遅くとも平成22年1月26日までに、盗電目的で403号室前の共用廊下の天井灯から同室に電気を引き込み、同日、本件マンション全階の共用廊下及び東側外部階段灯を停電させた。このため、Bが共同灯から引き込んだ配線の撤去、接触不良を起こしたスイッチ交換、一部欠損した配線の補修及びプレート交換等を含む本件作業に10万1409円を要したため、Xは、同年8月6日、Yに対し、同額の支払いを請求したが、Yはこれに応じなかった。

そこで、Xは、Yは旧規約16条1項等により、本件マンションの管理又は使用に関し区分所有者（組合員）の共同の利益に反する行為をしてはならない義務等を負っているところ、本件マンションの403号室をYから賃借していた賃借人Aの同居人Bの故意過失は、信義則上、区分所有者Yのそれと同視すべきであるから、履行補助者の理論が適用され、YはBの本件盗電行為によって発生した損害を賠償すべき責任を負う旨主張して、Yに対し、民法415条に基づく損害賠償として、15万1409円及び遅延損害金等の支払いを請求した。

これに対しYは、①法及び新規約には、管理組合の管理者（理事長）に任意的訴訟担当を認める規定は存するものの、管理組合に当事者適格を認める規定は存しないから、Xはそもそも当事者適格を有し得ない、また、仮にXが当事者適格を有し得るとしても、Xは、法57条2項の集会の決議を欠いたまま本訴を提起しているし、訴訟追行をすることについての理事会の決議も得ていないので、Xによる本訴提起は不相当である、②本件盗電行為は、Yが403号室をAに賃貸してからわずか約4か月後の事件であり、Yがこれを予測することは不可能であるから、Y自身に故意過失は認められず、かつ、履行補助者の理論は適用されないから、損害賠償責任を負わない旨主張して争った。

原審（宮崎簡裁平24・3・27判決）は、Xの当事者適格を認めた上で、本件事件につき、Yには故意過失が認められず、かつ、履行補助者の理論は類推適用されないなどと判断して、Xの本

訴請求を棄却した。

【判旨】

1. 当事者適格の有無

「区分所有者全員で構成する団体たる管理組合が、規約において、法30条1項の区分所有者相互間の事項として、管理共有物の使用等につき組合員たる区分所有者の共同の利益に反する行為を禁止する旨を定めている場合には、組合員たる区分所有者は、管理組合に対し規約の上記規定に基づく遵守義務を負い、これに対応して、管理組合は、組合員たる区分所有者に対し上記義務を遵守させ、区分所有者が上記義務に違反する行為をする場合には、違反行為の是正を求めることができるというべきである。そして、管理組合の規約上の上記義務及びこれに対応する権利は、管理組合が組合員たる区分所有者全体の団体であることに着目すると、契約類似の債権債務関係とみることができるから、組合員たる区分所有者が規約上の上記義務に違反した場合には、管理組合は、民法414条に基づき、区分所有者に対し、上記義務を遵守するよう請求することができ、区分所有者の上記義務違反により管理組合に損害が生じた場合には、同法415条に基づき、損害の賠償を求めることができると解するのが相当である。」

「これを本件についてみるに、Xは権利能力なき社団であり、民事訴訟法29条の要件を具備しているものと認められるところ、……Xが本訴を提起することについて理事会の決議を得ていることが認められ、Xは、管理者をXの代表者としてXの名で本件訴訟を提起することができるから、本訴の提起につきXの当事者適格に欠けるところはないというべきである。」また、「本訴請求は、Yの規約違反を理由とする損害賠償請求であるから、法57条の適用はなく、管理組合であるXに当事者適格が認められるものである。」

2. 区分所有者が賃借人の同居人による本件盗電行為について損害賠償責任を負うか

「区分所有者が、管理共有物の使用につき組合員の共同の利益に反する行為をしてはならないという規約の遵守義務を負っている場合、区分所有者からその所有部分を賃借した者やその同居人も、同部分を使用収益する以上は、区分所有者の上記義務の履行を補助する関係にあるとみることができる。区分所有者は、その所有部分を賃貸して収益を得ている以上、賃借人ないしその同居人が他の区分所有者（組合員）に対して損害を被らせた場合に、自らに故意過失がない限りこれを賠償する責任を負わないと解するのは妥当でない。」

そうすると、区分所有者からその所有部分を賃借した者ないしその同居人は、上記義務の履行について区分所有者の履行補助者に当たるといえるべきであり、区分所有者は自らに故意過失がない場合であっても、賃借人やその同居人の故意過失に基づく上記義務違反行為によって生じた損害を賠償すべき責任を負うと解するのが相当である。」

「これを本件についてみるに、……本件盗電行為は、Yの履行補助者であるBによる上記義務

区分所有者の賃借人の同居人がマンション管理規約上の義務違反行為に及んだ場合における履行補助者の理論の適用の可否違反行為といえることができるから、Yは、民法415条に基づき、それによって管理組合たるXに生じた損害を賠償すべき責任を負うというべきである。」

【検討】

1. 問題の所在

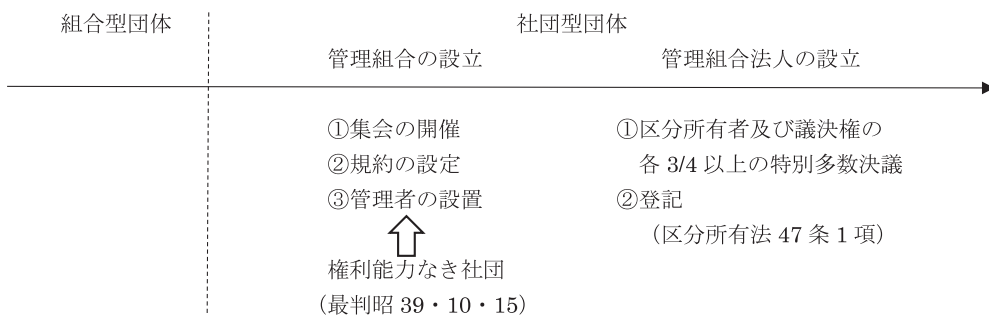
- ・ 本件マンションの管理規約には「本件マンションの管理又は使用に関し区分所有者（組合員）の共同の利益に反する行為をしてはならない義務」（以下「本件義務」という）が定められており、本件マンションの区分所有者は本件義務を履行することが義務付けられている。そして、本判決は、区分所有者からその所有部分を賃借した者や同居人は、本件義務の履行について区分所有者の履行補助者に当たるとした上で、その同居人の盗電行為によって共用部分に損害を被らせた場合には、管理組合は、区分所有者に対し、民法415条に基づき、共用部分から生じた損害の賠償を請求できるとした。
- ・ 本判決については、まず、権利能力なき社団たる管理組合の原告適格の有無についてこれを認める判断がなされているが¹、実体法上の権利義務の帰属という観点からすると問題のある判決であるといえる。権利能力なき社団である管理組合が当事者となるべき訴訟については、管理組合に団体的に帰属する権利義務、すなわち、管理組合の構成員である区分所有者に総有的に帰属する権利義務に関する訴訟（具体的には、管理組合が区分所有者に対して管理費の支払いを求める訴訟、管理組合が区分所有者に対して規約に基づく義務の履行を求める訴訟等）に限られると解されているが²、これに対して、共用部分を不法に占拠する第三者に対する妨害排除請求訴訟、区分所有法26条2項後段に規定する事項に関する訴訟（共用部分についての損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還の請求及び受領に関する訴訟）は、訴訟物である権利が管理組合に団体的に帰属しているわけではなく、共用部分の共有持分権に基づく権利であるから、その訴訟の追行は、各区分所有者においてすべきものとなると解されている³。したがって、本件事案のような共用部分から生じた損害賠償請求権は各区分所有者に帰属する分割債権となるものであり、本件事案の規約において管理組合に区分所有法26条4項に基づく任意的訴訟担当を認める規定が存在しない場合には、管理組合による損害賠償請求を認めるのは誤りであるので⁴、本判決は請求棄却判決となるべきものであったとの見解が示されている⁵。
- ・ しかしながら、本判決は、管理組合と区分所有者との間の規約上の権利義務関係を「契約類似の債権債務関係」とみて、管理組合が区分所有者に対し本件義務違反に対する債務不履行責任を追及するものであるので、管理組合の損害賠償請求を認めるに少なくとも訴訟法上の問題はないように思われる。問題があるのは、本判決が本来管理組合に実体法上帰属しない共用部分から生じた損害を本件義務違反による損害として算定している点である。
- ・ 以上のように、区分所有関係に関する紛争は非常に複雑であるため、誤解が生ずることも少なくない。そこで、本稿ではまず、管理組合と区分所有者との間の実体法上の権利義務関係

を整理することから始めたい。具体的には、①管理組合はどのような権限や権利が認められているか、②区分所有者は規約上どのような義務を負っているか、③区分所有者が規約上の義務に違反した場合、管理組合はどのような法的措置を講ずることができるか、という点につき検討を行う。その上で、本判決の問題点について再度検討を行うこととする。

2. 管理組合の権限・権利の帰属

(1) 管理組合の法的位置づけ

- ・「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」(区分所有法3条前段)。



(2) 管理組合と管理者の管理権限

(a) 管理組合の管理権限

- ・管理組合は、共用部分等に関する権利を何ら有しているわけではないが、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体」であるとされていることから（区分所有法3条）、集会で決議された事項または規約で定められている事項について、共用部分等につき保存行為や管理行為をすることができる⁶。
- ・実際に、マンション標準管理規約（単棟型）（以下「標準管理規約」という）において、敷地および共用部分等（附属施設を含む）の管理については、原則として「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」と定められており（標準管理規約21条1項本文）、管理組合の業務内容についても具体的に列挙されている（標準管理規約32条）。
⇒管理組合は、規約または集会の決議により、その管理行為の範囲内において、当事者として原告または被告となることができる。

(b) 管理者の管理権限

- ・管理組合は、区分所有者全員によって構成されるので、建物等の管理は区分所有者全員で行うのが原則である。しかし、實際上、共用部分等の管理行為を区分所有者全員で共同して行うことは困難であることが多い（特に区分所有者が多数である場合には、極めて困難

区分所有者の賃借人の同居人がマンション管理規約上の義務違反行為に及んだ場合における履行補助者の理論の適用の可否

である)ことから、区分所有法は「管理者を置くことができる」と定めた⁷。

- ・管理者もまた、共用部分等に関する権利を何ら有しているわけではないが、管理者が選任された場合には、管理者は、共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為を実行する権利を有し、義務を負うものとされている(区分所有法26条1項)。
 - ・実際に、標準管理規約において、管理組合の理事長が管理者に位置づけられ⁸(標準管理規約38条2条参照)、理事長を含む役員は、法令、規約および使用細則等ならびに総会および理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされ(標準管理規約37条1項)、さらに、理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、「規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項」等について業務を遂行するものとされている(標準管理規約38条1項)。
- 管理者は、規約または集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告または被告となることができる(区分所有法26条4項)。

(3) 権利能力なき社団である管理組合の財産権の帰属

- ・「権利能力のない社団の資産は構成員に総会的に帰属する」(最判昭39・10・15民集18巻8号1671頁)。したがって、権利能力なき社団である管理組合の財産は、区分所有者に総会的に帰属し、管理組合の代表者(一般に理事長)は、管理組合の名において、区分所有者全員のために権利を取得し、義務を負担する⁹。
 - ・しかし、管理組合は、共用部分等に関する権利を何ら有しているわけではないので、管理組合固有の財産は各区分所有者から徴収された管理費や修繕積立金等に限定される¹⁰。したがって、区分所有者から徴収された管理費や修繕積立金(その他に専用庭や駐車場の専用使用料)は、区分所有者に総会的に帰属するものと解される。また、管理組合がこれらの管理費等を原資として購入した動産類¹¹や、第三者との契約により取得した債権¹²も、区分所有者に総会的に帰属する。
 - ・したがって、区分所有者が管理や修繕積立金等の支払いを滞納した場合、管理組合の理事長は、管理組合を代表して、管理組合の名で、滞納区分所有者に対し、支払いを請求することができ、さらには民法414条に基づく履行の強制や民法415条に基づく損害賠償を請求することができる。
- これに対して、共用部分等について生じた損害賠償請求権は、区分所有者全員に団体的に帰属しているのではなく、共用部分等の共有持分権に基づく権利であり、各区分所有者に分割債権としてそれぞれ帰属するものである。このとき、管理組合の理事長は、管理組合を代表して、管理組合の名で、訴訟追行することはできず、区分所有者のために、区分所有者を代理して訴訟追行するという方法によらなければならない。
- ・それでは、管理組合の財産権の帰属に関わらない管理行為については、管理組合は区分所有者に対しどのように権限を行使することができるであろうか。そこで、この論点を検討するため、まず区分所有者が規約上どのような義務を負っているのかを確認する。

3. 標準管理規約上の区分所有者の義務

(1) 規約の設定の要件

- ・規約の設定等は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定等が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない（区分所有法31条1項）。

(2) 規約事項

- ・規約は、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」について定めるものであり（区分所有法30条1項）、具体的には、専有部分等の範囲、敷地および共用部分等の共有、用法、管理（管理費の負担など）、管理組合（組合員、管理組合の業務、役員、総会、理事会）、会計、雑則などが定められる。

(3) 標準管理規約における区分所有者の義務の分類

(a) 訓示的義務ないし努力義務

- ①規約および総会の決議を誠実に履行する義務（標準管理規約3条1項）
- ②規約および総会の決議を同居者に履行させる義務（同3条2項）
→①②の義務違反に対しては、本条に直ちに特別な効果が生ずるわけではなく、その意味では本条は訓示的な意義を有するにとどまる¹³。
- ③敷地、建物および附属施設（以下「対象物件」という）の適正維持管理について努力義務（同20条）

(b) 給付義務

- ①専用庭や駐車場の専用使用料の管理組合への納入義務（標準管理規約14条2項、15条2項）
- ②管理費や修繕積立金の管理組合への納入義務（同25条1項）

(c) 作為義務

- ①敷地および共用部分等の通常の用法に従った使用の義務（標準管理規約13条）
→使用細則（専用庭、駐車場、自転車置場、集会室など）
- ②専有部分の修繕等についての理事長への申請等の義務（同17条）
- ③賃借人に対して規約等を遵守させ、誓約書を管理組合に提出させる義務（同19条）
- ④通常の使用に伴うバルコニー等の管理義務（同21条1項ただし書）
- ⑤専有部分等への立入り受忍義務（同23条2項）
- ⑥共用部分等の付保承認義務（同24条1項）
- ⑦組合員の資格取得または喪失についての管理組合への届出義務（同31条）

区分所有者の賃借人の同居人がマンション管理規約上の義務違反行為に及んだ場合における履行補助者の理論の適用の可否

(d) 不作為義務

- ①専有部分の住居用途以外の禁止（標準管理規約12条）
- ②対象物件の使用の規制（同18条）
 - 使用細則（動物の飼育、ピアノ等の演奏など）

(4) 規約上の区分所有者の義務の法的拘束力

- ・訓示的義務や努力義務に関する規定は、単なる心得（紳士協定）にすぎないため、管理組合と区分所有者との間に「契約類似の債権債務関係」があるとはいえない。また、作為義務に関する規定でも、②や⑦のような手続的な義務に関する規定も、それほど強い法的拘束力があるとはいえない。
- ・給付義務に関する規定は、管理費等が区分所有者全員に総有的に帰属することを前提としているので、管理組合と区分所有者との間に「契約類似の債権債務関係」があるといえる。この場合、管理組合は、滞納区分所有者に対し、民法414条に基づく履行の強制や民法415条に基づく損害賠償を請求することができる（ただし、管理組合は管理費等支払いの履行遅滞を理由に民法541条に基づく契約の解除を主張することはできない。規約上の義務は、区分所有者という地位に基づいて課せられる義務であるので、この点で契約とは異なる）。
- ・その他の作為義務や不作為義務に関する規定は、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保する上で不可欠な規定であり、管理組合と区分所有者との間に「契約類似の債権債務関係」があるといっても差し支えない。この場合、管理組合は、区分所有者にこれらの義務を遵守させるために管理権限を行使することができることになるが、この権限は、実体法上の財産権に基づいて行使されるものではなく、規約あるいは集会の決議によって行使することが認められたものにすぎない。したがって、管理組合は、義務違反者に対し、規約あるいは集会の決議で認められた範囲でしか請求を行うことができない。

4. 規約上の義務違反に対する管理組合による措置

(1) 給付義務違反に対する管理組合による措置

- ・標準管理規約によれば、組合員が期日までに納付すべき第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料を支払わない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求できると規定されている（標準管理規約60条1項、2項）。本規定の遅延損害金は、債務不履行（履行遅滞）による損害賠償金と解されており¹⁴、民法415条の適用があることが前提とされている。
- ・理事長は、未納の管理費等および使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる規定されている（同3項）。これにより、管理組合の理事長は、集会の決議を要することなく、理事会の決議のみで、管理組合を代表して、管理組合の名で、当事者として訴訟迫ることができることになる。

(2) 作為義務・不作為義務違反に対する管理組合による措置

- ・標準管理規約によれば、まず、区分所有者もしくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人が、法令、規約または使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示もしくは警告を行うことができると規定されている（標準管理規約67条1項）。
- ・区分所有者等がこの規約もしくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等もしくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、①行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること、②敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となる、その他法的措置をとることができると規定されている（同67条3項）。
 - ①の請求は、管理組合の理事長が、管理組合を代表して、管理組合の名で、当事者として訴訟進行することが認められるとするのに対し、②の請求は、敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金は、区分所有者全員に団体的に帰属せず、各区分所有者に分割債権としてそれぞれ帰属するというを前提としているため、管理組合の理事長は、区分所有者のために、区分所有者を代理して訴訟進行することが認められるとしている。
 - 規約もしくは使用細則等に定められている作為義務・不作為義務に区分所有者が違反したときは、①の請求に係る措置が問題となるので、管理組合は、義務違反者に対して、規約の定めに従い、行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置しか請求することができないことになる。したがって、規約あるいは集会の決議において損害賠償請求に関する規定がない場合には、管理組合は、管理行為の範囲外として、義務違反者に対し、損害賠償を請求することはできない（なお、規約あるいは集会の決議においてこの規定がある場合に管理組合が損害賠償を請求することができるかについては後述する¹⁵⁾）。

(3) 共同利益背反行為に対する管理組合による措置

- ・上記の給付義務違反あるいは作為義務・不作為義務違反が「建物の保存に有害な行為」「その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当するときは、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができると規定されている（標準管理規約66条）。

5. 本判決の評価

(1) 規約上の権利義務関係についての評価

- ・本判決は、管理組合と区分所有者との間の規約上の権利義務関係を「契約類似の債権債務関

区分所有者の賃借人の同居人がマンション管理規約上の義務違反行為に及んだ場合における履行補助者の理論の適用の可否

係」とみるが、この点について、本件義務のような行為を禁止する規定は、契約上の義務を定めたものではなく、構成員に法規範上の義務（＝行為規範）を課したにとどまるものでしかないとして、これを否定的に評価する見解がある¹⁶。確かに、規約上の義務は、区分所有者という地位に基づいて多数決議によって設定されるものであるし（区分所有法31条1項）、その効力も規約設定時の区分所有者だけでなく、区分所有者の特定承継人や占有者にも及ぼすことができるものである（区分所有法46条）、契約上の効力とは異なるものである。しかし、規約あるいは集会の決議によって、管理組合に共用部分等について管理行為を行う権限が認められ、区分所有者にその義務が課せられるという構造が認められる以上、「契約類似の債権債務関係」があるとみてもあながち不合理であるとはいえないであろう。また、本件義務のような行為を禁止する規定は、確かに単なる行為規範にすぎないとしても、その義務違反に対して、標準管理規約のような行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置が規定されているならば、その実質は民法414条の履行の強制に他ならならず、裁判規範を欠くということにもならないであろう。

- ・以上のことから、規約上の本件義務を契約類似の債務と構成することについては特に差し障りはないものとする。しかし、本判決は、次の点において大きな問題があるといえる。

(2) 本判決に対する疑問点と私見

- ①本判決は、共同の利益に反する行為をしてはならないという一般的・原則的な内容に関わる義務の違反に対しても、債務不履行による損害賠償を肯定するものである。しかし、立法担当者は、このような訴訟提起が許されるのは、規約上区分所有者の義務が法的拘束力を持つものとして具体的に規定されている場合に限られると解すべきであって、例えば、「共同の秩序に反する行為をしてはならない。」というような抽象的な規定では足りないというべきであるとされており¹⁷、本判決は立法者意思に反するものといえる。
- ②本判決は、規約あるいは集会の決議において管理組合に本件義務違反に対して損害賠償を請求することができるとする規定が存していないにもかかわらず、本判決がこれを認めている。管理組合の管理行為は、規約あるいは集会の決議に基づいて認められるものである以上、その規定を欠く場合には管理行為の範囲外であるといえる。
- ③仮に規約あるいは集会の決議において管理組合に本件義務違反に対して損害賠償を請求することができるとする規定が存するなどしてこの点が問題にならなかったとしても、損害賠償の範囲は管理組合の管理行為の範囲内に限られるべきである。本判決は、共用部分から生じた損害を損害賠償額として算定しているが、共用部分から生じた損害賠償請求権は各区分所有者に分割債権として帰属するものであるため、本件義務違反に対する損害賠償に共用部分から生じた損害を含めさせることはできないといわなければならない。したがって、仮に管理組合が本件義務違反を理由に債務不履行に基づく損害賠償を区分所有者に請求することができたとしても、認容される損害額はせいぜいのところ差止め等にかかった諸費用相当額に限られるとすべきである。

【付記】本報告レジュメは、2014年3月12日に開催された共同研究「民事法最新重要判例研究会」での原稿を加筆修正したものである。本報告については、「マンション管理規約上の権利義務の法的性質」として明治学院大学法学研究97号において公表予定である。

- 1 本判決について訴訟法の観点から検討するものとして、上田竹志「マンション管理組合の原告適格」法セミ704号114頁、青木哲「判批」私法判例リマークス48号102-105頁、佐藤元「判批」マンション学48号68-75頁があるが、本稿では、管理組合と区分所有者との間の実体法上の権利義務の帰属という観点から検討を行う。
- 2 東京地方裁判所プラクティス委員会第一小委員会「マンションの管理に関する訴訟をめぐる諸問題(1)」判タ1383号30頁。
- 3 濱崎恭生『建物区分所有法の改正』（法曹会・1989年）220頁。
- 4 伊藤栄寿「マンションにおける区分所有者の権利の独立性とその限界」法時85巻9号48頁。
- 5 佐藤・前掲判批（注1）72-73頁。
- 6 伊藤・前掲論文（注4）46-47頁。
- 7 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2版〕』（日本評論社、2004年）138頁。
- 8 管理者の選任状況については、89%が区分所有者の理事長であるとの調査結果がある。それ以外の管理者の内訳は、理事長以外の区分所有者0.4%、マンション管理業者4.8%、分譲業者0.1%、マンション管理士0.1%、その他0.1%、管理者を選任していない1.1%、不明4.4%となっている（国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室『平成20年度マンション総合調査結果報告書』（平成21年4月）47頁）。
- 9 山田誠一「区分所有建物の管理組合の法的性格」『石川正先生古稀記念論文集／経済社会と法の役割』（商事法務、2013年）689頁。
- 10 新田敏「マンションの共用部分から生ずる金銭債権の性質」杏林社会科学研究18巻2号20頁。
- 11 平野裕之「マンション共用部分の瑕疵と区分所有者の交替」ジュリ1402号18頁。
- 12 山田・前掲論文（注9）690-691頁。
- 13 稲本洋之助＝鎌野邦樹編著『コンメンタール／マンション標準管理規約』（日本評論社、2012年）23頁〔鎌野邦樹〕。
- 14 稲本＝鎌野・前掲書（注13）211頁〔飯田雄二〕。
- 15 作為義務のうちの専有部分等への立入り受忍義務（標準管理規約23条2項）については、規約で損害賠償の規定があるので（同23条3項）、管理組合は、規約上の要件に従い、義務違反者に対し損害賠償を請求することができる。
- 16 松澤陽明「判批」マンション学48号77-78頁。
- 17 濱崎・前掲書（注3）342頁。