

「漏水に対する責任範囲」



Legal Pro.

弁護士
法人 **リーガル プロ**

「漏水に対する責任範囲」

■第1 漏水

1 漏水とは

水が漏れることであり、マンション生活においては、上下に住居があるので、多くの被害が出てくる
ことがしばしばである。

2 漏水の原因

① 設備工事の欠陥

給水管の固定が不十分、給水管継ぎ目の防錆処理の不十分、改装工事の際のミス等

② 設備の老朽化

工事は完璧であったが、経年による腐食、錆等

③ 人為的原因

風呂や洗濯機の閉め忘れ、配水管の詰まり、清掃の不十分等

■第2 基礎知識の確認

1 専有部分

法2条3項

同法1条から「構造上の独立性」「利用上の独立性」が必要とされる。

2 共用部分

法定共用部分と規約共用部分

(1) 法定共用部分

① 専有部分以外の建物の部分(法2条4項)

② 専有部分に属さない建物の附属部分

(2) 規約共用部分

3 専有部分と共用部分との区別は？(最判昭56.7.17)

「構造上の独立性」…完全な遮断性は不要だが、独立した物的支配に適する程度に遮断されていれば足りる。

「利用上の独立性」…共用部分が小規模であること、排他的利用が可能なこと、排他的利用により共用設備に影響を及ぼさないこと。

■第3 水漏れ発生箇所特定の必要

1 水漏れが起きたときには、まずどこから水漏れが起きたかを特定する作業から始まる。この特定ができてから
(あるいは同時に)、原因が特定されることとなり、責任主体、請求主体が決まることとなる。

2 水漏れ箇所が共用部分か専有部分か

① 区別の仕方

マンション管理規約の定めから。不明な場合は、構造上の独立性、利用上の独立性から評価される。その際
には、マン法9条により、共用部分であると推定される。

② 専有部分からの水漏れ

専有部分の利用者が責任を負う。

③ 共用部分からの水漏れ

管理組合が責任を負う。

■第4 責任

1 設備工事に瑕疵があった場合(上記第1の2項①の場合)

- ① 責任主体は、一次的には、分譲主である。副次的には、建築会社、設備工事業者となる。
- ② 法的構成は、分譲主に対しては、売買契約における瑕疵担保責任(民法570条や品確法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)80条。)が可能。
建築会社や設備工事業者に対しては、債権者代位(民法423条)、不法行為(民法709条)が可能。
- ③ 時効の主張は、品確法により基本的構造部分であれば10年とされる。
- ④ 問題点は、瑕疵なのか経年による老朽化なのか等原因を特定できるか。

2 改装工事後に漏水が発生した場合(上記第1の2項①の場合)

- ① 責任主体は、改装工事業者。
- ② 法的構成は、請負契約の債務不履行(民法415条)

3 浴室や洗濯機の水を溢れさせて階下に水漏れの損害を生じさせた、配水管を居住者の不注意で詰まらせた場合の責任(上記第1の2③の場合)

- ① 責任主体は、溢れさせた居住者である。居住者が賃借人の場合は、所有者は所有者責任(民法717条)を負う場合もある。
- ② 法的構成は、不法行為(民法709条, 717条)。
- ③ 問題点は、排水管の詰まりはどの住戸の責めかを特定することであり、これが不特定の場合は、管理組合が責任を負う。

4 共用部分の排水管の清掃が不十分であることが明白な場合

- ① 責任主体は、管理組合となる。管理組合が清掃を委託していた場合には、管理組合が同清掃業者に対して責任を追及する。
- ② 法的構成は、債務不履行(民法415条)となる。

■第5 裁判例(経年劣化によるもの。上記第1の2項②の場合)

- 1 707号室の床下と607号室の天井版との間にある排水管部分から水漏れが生じた。これは誰の責任か?(最判平12.3.21)
問題は、この損傷部分が共用部分か専有部分か。
- 2 本管共用枝管専有説や排水管共用説等があるが、本判例は、一律に決めるのではなく、「床下と階下の天井との間に敷設されており、特に区分所有者の好みで維持管理を行う対象となる性質のものではなく、雑排水を機械的にスムーズに流すことのみ意味があるに過ぎない」(共同の維持管理の便宜)(機能の共同性)とされ、本件部分は、共用部分とされた。
- 3 この判例の重要性は、枝管は基本的には、専有部分のためだけに本管と繋がっている部分であるため、専有部分と言いがすが、設置場所や構造等によっては共用部分に該当するとされた点にある。なお、行政上、実務上は、本管部分は共用部分、枝管①は専有部分とされている。

■第6 裁判例(清掃等不十分によるもの。上記第1の2項③の場合)

- 1 マンション屋上ドレーンのゴミ詰まりによる漏水事故。屋上排水ドレーンが共用部分であることは争いがないため、主に過失の点が問題となった(福岡高判平12.12.27)。
- 2 ①過去に同様の事故があり示談したことがあること、②ゴミ除去措置は著しく困難ではないことから、予見は可能であり、結果回避も可能であったとして、管理組合の責任を肯定した。
- 3 その際の構成として、工作物責任とした点に特徴がある。これだと賃借人も同条で請求容易になるし、立証の程度が緩和される。

■第7 管理組合や管理会社の責任について

- 1 漏水が生じた給排水管の継ぎ目部分のズレから漏水が発生した事故。
ここで、管理組合側は、「専有部分に立ち入り、壁を壊さなければ見られない箇所にあること、組合の予算にも限界があること、漏水後に修理業者を依頼したことを主張したが、これらは「不可抗力ないし注意義務の履行にあたるとはいえず、被告らの免責事由になるものではない。」とされた(東京地判平18.7.5)。
- 2 一般的には、共用部分についての管理は、継続的に行う必要があり、各居住者に対しても協力を求めておくべき必要がある。

■第8 損害額

- 1 漏漏水によって効用を害された部分についての損害が基本となる。これに加え、クロス張り替えや天井張り替えが必要となった場合等は修繕工事費も含まれる。
- 2 慰謝料が加えられることもある。写真が水損したこと等から30万円の慰謝料が認められた例もある(東京地判平17.11.18)。また、漏水被害が大規模な場合で、親戚の家等に仮住まいをし不便な生活となったことに対しては、金10万円が認められた例もある(東京地判平18.9.12)。
- 3 それでは、損害額の確定が困難な場合はどうなるか。
民事訴訟法248条により適切な損害額が認定される。
例えば、仕事に必要なチラシ等が使用できなくなったために、仕事に支障が生じて時間や費用がかかったという無形の損害や、保存していたデータが使用できなくなったことから、データ情報が仕事に利用できなくなったことについての無形の損害がある。(東京地判平17.7.12)
これらは、損害の性質上その額を立証することが極めて困難であるとして、適当な損害額が認定される(上記例では120万円)。

(参照条文)

第一 マンションの区分所有等の法律

(建物の区分所有)

第1条

一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

(定義)

第2条

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、
専有部分に属しない建物の付属物及び第4条第2項の基底により共用部分とされた附属の建物をいう。

第二 民法

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第717条

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。

第三 民事訴訟法

(損害額の認定)

第248条

損害が生じたことが認められる場合において、損害の性質上その額を立証することが極めて困難であるときは、裁判所は、口頭弁論の全趣旨及び証拠調べの結果に基づき、相当な損害額を認定することができる。