

マンションにおける漏水事故への対応

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

<マンションで水漏れが発生した場合>

まず漏水箇所を調べて被害の拡大を防止することが最優先

①漏水箇所が目視等で判明した場合。

・原因に応じた対応の実施

②漏水箇所が目視等では判明できない場合。

・専門業者、管理会社等に連絡し漏水箇所を調査し応急手当をしてもらう。

・業者に支払う漏水原因調査費用はマンション保険が適用可

(多くの場合は1年毎に100万円が限度・・契約内容の確認)

<漏水事故の責任>

水漏れの原因が専有部分であれば専有部分の所有者が責任を負い、共用部分であれば区分所有者全員（管理組合）で責任を負うこととなりますが、漏水の原因が専有部分か、共用部分かがはっきりしない場合はどうなるのでしょうか。

この点について区分所有法9条は「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」と規定しており、マンションにおいて水漏れが発生すれば、その原因は共用部分にあると推定されるのです。従って、その漏水の原因が専有部分にあることを証明しない限り、管理組合が水漏れに関する責任を負うこととなります。そして、このような推定規定があるということは水漏れの原因を調査する義務も管理組合に課せられていると考えるべきとされています。

<保険の範囲>・・契約内容で違いがあるため必ず保険会社に確認のこと。

1) 漏水箇所が専有部分（給排水管・給湯管を含む）の場合

①漏水箇所の修理や専有部分内の復旧費用は本人の負担です。

・マンション保険の適用はありません。

②下階等に被害を与えた場合は損害賠償責任が発生します。

・個人賠償特約での保険適用が可能です。

2) 漏水箇所が共用部分で給水管・排水管等の場合。

①漏水箇所の修理や共用部分の復旧費用は管理組合負担（保険適用無し）

②専有部分に被害を与えた場合は管理組合に損害賠償責任が発生。

・施設賠償特約での保険対応が可能です。

(※電氣的または機械的事故が漏水の原因であった場合・・設備損害補償保険の適用あり)

3) 漏水箇所が共用部分で外壁や屋上などからの雨水侵入の場合。

①漏水箇所の修理や共用部分の復旧費用は管理組合負担（保険適用無し）

②専有部分に被害を与えた場合は管理組合に損害賠償責任が発生。

・雨水の侵入による損害賠償責任には保険適用はありません。

4) 漏水原因が専有部分なのか、共用部分なのか特定できない場合。

①漏水箇所が特定できないため漏水箇所の修理費用の発生はない。

②専有部分に被害があった場合は法9条により管理組合に賠償責任が発生（施設賠償特約での保険適用が可能）

(R7.4.19 塩津)