

マンション上階からの水漏れに原因者に補修だけでなく調査を要求したい

|                  |  |
|------------------|--|
| <p>相談<br/>内容</p> | <p>分譲マンションの3階に居住しているが、3ヶ月前に上階の住居で洗面所からの水漏れが発生して、私の住戸の台所の壁を中心に漏水した水が染み出てクロスが剥がれるなどの被害が出た。被害者として補修を要求したところ、上階の居住者は保険に加入しておらず、結果として、マンション分譲者が加入する保険によって被害箇所を補修することとなっている。保険会社では、被害状況を確認して台所の壁周辺の補修費用を対象として保険金を支払うとしているが、漏水原因とともに、別の箇所にも水が回っていないのかも調査してほしいと要求した。しかし、保険会社からは保険適用の対象外であり、調査費用は適用できないといわれている。また、こうした要求をする過程で、今後の折衝については保険会社が指定した弁護士を通して話をしてほしいといわれている。</p> <p>調査要求をしたこともあって、事故発生から3ヶ月経った現在にあっても補修は行われていない。水がどこに回っているかわからない状況から、カビの発生や下地材の腐食も心配であり、話し合いが進展しない状況を打開したいがどうしたらよいか。</p>  |
| <p>回答<br/>内容</p> | <p>上階からの漏水による補修費用については、「原因者」が負担することが原則です。ただし、その水漏れの場所や原因が何かによって補償する者が変わってきます。上階の共用部分（住戸内ではないパイプシャフト内、あるいは高架水槽など）である場合は、マンション分譲事業者又は管理をしている管理組合が補償することが一般的です。住戸内においても、洗濯排水のパイプが外れていた場合や居住者の不注意、管理状態が悪くて漏水した場合は居住者が補償すべきですが、元々配管が老朽化していた場合や施工不要が原因の場合は管理組合等が補償するものと考えられます。これらいずれの場合も、火災保険等に加入していれば、その保険の約款に基づき補修する範囲が決まります。</p> <p>現在示されている補修か所については、あくまでも保険適用できる範囲であって、相談者が求める調査等については保険金支払の適用範囲外となっているものと想定されますが、漏水の原因を確認し、事業者が加入する保険を適用するというのであれば、要求している調査費用が適用にならないことについて約款等の内容を含めて説明を受けて下さい。現状の説明では調査の実施は保険適用外であることから、実施する場合は原因者が負担することとなります。なお、原因者は前述の内容のとおり誰かを確認する必要があります。</p> <p>原因者である上階の居住者あるいは事業者としては費用を負担したくないという思いで、保険の適用外を理由に要求を拒んでいるものと思われます。いずれにせよ、相手方に調査の必要性を理解してもらったうえで、費用負担を求めることが重要となります。そして、話し合いを進める前提として、保険適用事項を確認して、保険適用事項とそれを超えた要求事項とは切り離して考えていくべきだと思います。</p> <p>まずは、3ヶ月も放置されている補修を優先して実施してもらうことです。調査費用の問題がネックとなって補修が進まないものと思われますので、次のステップとして調査実施と費用負担について要求することが得策と思われます。</p> <p>相談者はあくまでも「被害者」であることを前面に出しながら、要求していくべきで、相手方が弁護士を窓口とするとしているのであれば弁護士に意思を伝えるべきです。</p> <p>それでも話し合いが平行線であるとすれば、訴訟も念頭に入れて、相談者側も弁護士を立てて対応することを検討すべきです。</p> <p>最後に、被害者としても上階からの水漏れに関して補償してもらえる保険（火災保険など）に加入している場合もあります。補償の原因によって、また、補償の範囲は限定的とは思われますが、被害者側の保険加入状況も確認してみたいかがでしょうか。</p> |