

みんなの相談室

会社員の40代男性です。私が住む分譲マンションの部屋の天井から水漏れが発生し、室内が水浸しになってしまいました。その後の調査で、上の階の配管の老朽化が原因と判明したのですが、上の階は誰も住んでおらず、所有者がどこにいるかも分かりません。誰に損害賠償を求めればいいのかのでしょうか。

Q 空室の上階から水漏れ 誰が賠償？

A 配管箇所「専有」か「共用」特定を

回答者

弁護士
渡辺 麻里衣さん



分譲マンションで配管の老朽化を原因とする水漏れが発生した場合、それによって受けた損害の賠償を求める相手は、水漏れが起きた配管の箇所が「専有部分」と「共用部分」のどちらに属するかで異なります。専有部分の場合はその所有者が、共用部分の場合はマンションの管理組合が、それぞれ相手となります。

専有部分と共用部分は具体的にどう区別されるのでしょうか。簡単に言うと、専有部分はマンションの部屋の所有権の対象となる部分、共用部分はそれ以外の部分です。マンションの管理規約で範囲が定められている場合もあります。

しかし、今回の相談のように、水漏れが起きた配管の箇所が専有部分なのか、共用部分なのか、必ずしも明確に区別できないことが

わたなべ・まりい 1983年、札幌市生まれ。一橋大法学部卒業後、大好きな北海道に戻り、北大法科大学院へ。2008年に札幌弁護士会に登録。離婚、相続、債務整理を中心に、民事全般を取り扱う。ビール好きで、各地のクラフトビールのお取り寄せにはまっている。

多いです。

この点について過去の裁判例では、配管がどの部屋の空間に設置されているか、点検・清掃・修理はどの部屋に立ち入って行うこととなるか、どの部屋の排水を流すものか、建物全体の配管との一体的な管理が必要か—などといった事情を基に判断されているのが参考になります。

例えば、水漏れが起きた配管が上の階の生活排水を流す配管だったとします。ただ、水漏れ箇所が

上の階の専有部分の空間にはなく、修理などは下の階の相談者の部屋に立ち入って行う必要がある、建物全体の配管と一体して管理する必要がある場合には、共用部分からの水漏れとして、管理組合に対し損害賠償を求めることとなるでしょう。

相談のケースは、まず管理組合や管理会社に連絡して工事業者に入ってもらい、水漏れ箇所を特定した上で、それが専有部分、共用部分のどちらに当たるのか判断することが必要です。

なお、上の階の部屋には人が住んでおらず、所有者がどこにいるのかも分からないとのことでした。その部屋の所有者の氏名や住所は、登記されていますので、法務局で登記事項証明書を取り寄せてみてはいかがでしょうか。

読者の相談を募集します。ただし、相談内容は過去の事例や判例を基に、再構成することがあります。氏名（紙面では匿名）、市町村名、性別、年齢、電話番号を明記し、北海道新聞くらし報道部「みんなの相談室」へ。宛先は紙面上にあります。どうもありがとうございます。PR



募れます。PR

