

## タイトル：屋上からの雨漏り被害の責任は何処にある

### < 質問 >

初めてメールさせていただきます。

私はマンションの最上階に住んでいますが、築40年と古い為雨漏りがします。去年は雨漏りのため天井が外れました。毎月支払っている積立金で屋上雨漏り修理と天井の修理を依頼したところ屋上の修理はしていただけたのですが、天井の修理は専有部分の為各自修理とのことでした。

しかし、自己の責任で天井が落ちたわけではなく、明らかに雨漏りによるものですので各自修理はおかしいのではないと思うのです。最上階に住むものだけ、雨のたびに修理しなければなりません。とても不公平だと思います。何のために毎月積立金を支払っているのかわかりません。

当マンションの管理組合は住人が持ち回りで運営しておりますがいつもほぼ決まったメンバーで、公平に聞き入れていただけていない感じです。どうしても納得がいきません。専有部分が各自負担なら、せめて毎年梅雨前に雨漏りの修理を定期的にやって欲しいといっても、そんなことは出来ないといわれます。

どうしてですか？規約規約と一点張りですが、本当に規約を解釈されているとも思えません。マンション規約にどのような表示があれば積立金で天井修理が支払われないのでしょうか？

それと、住人が管理している管理組合には話がとおりませんので苦情申し立てしたいのですが、どこかに相談して管理組合に話をしていただきたいのですが、どういうところに相談にいけばいいのでしょうか？それと、住宅保険は適用されるのでしょうか？宜しくお願い致します。

### < 回答 >

共用部分である屋上から雨漏りした場合は、管理組合に責任があります。雨漏りの修理、被害住戸への復旧などは管理組合で実施しなければなりません。

### < 説明 >

標準管理規約では室内の内装天井は専有部分に属し、各区分所有者の責任と負担で管理しなければなりません。貴マンションも恐らくそのように規定されていると思います。

しかし今回の雨漏れによる専有部分の被害は、共用部分である屋上が原因となるものですから、共用部分の管理責任がある管理組合は被害者に対する賠償責任があると考えられます。

専有部分は各自負担という管理規約と賠償責任は別問題です。

保険についてですが、雨漏りの被害に支払われる保険はありません。風・雪・雨などの

\*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

ような自然現象・災害には保険は適用されません。特例で地震保険のみ法律で一定条件の下で運用されています。

西宮市でマンションの相談窓口を設けています。

具体的に過去の雨漏りの状況や管理組合が対応してきた補修工事の経過などをよく説明されて相談されてはいかがでしょうか。

それでも解決しなければ、無料法律相談や弁護士事務所に相談されてはいかがでしょうか。

西宮市住宅政策グループ

<http://www.nishi.or.jp/homepage/jutaku/>

財団法人兵庫県住宅建築総合センター内ひょうご住まいサポートセンター

\* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。