

タイトル：機械式立体駐車場の地下ピットが冠水した責任

< 質問 >

機械式立体駐車場（3段式・地下ピット）が台風の豪雨で冠水してしまいました。この場合の責任は、駐車場設置業者にあるのでしょうか？それともマンション管理業者にあるのでしょうか？

< 回答 >

雨量、施設の設計基準、施工内容、管理の状況など、同じ冠水事故でも責任の所在はケースバイケースです。

< 説明 >

皆さんがマンションを購入されたのは分譲会社（事業主）からです。分譲会社は専有部分・共用部分について、「アフターサービス基準」に基づく瑕疵保証責任があります。施工会社（ゼネコン）や下請け会社が保証するものではありません。従って、交渉は分譲会社と行うべきです。まずは、分譲会社に対して本件に関する「心配事項」を質問・相談されてはいかがでしょうか。関係者（マンションの設計者・ゼネコン・立駐メーカー）などの同席を求めるとなお良いでしょう。（文書で質問し、文書で回答を求める方法もあります。大変むずかしい問題なので、なかなか時間がかかるでしょうが）

なお、過去に被害発生したマンションでの対策事例を紹介します。「気象情報により、心配な時間帯は地下ピット内の車両を出して平地に駐車する」「地下ピットに水位警報装置を設置して各住戸に聞こえる警報（サイレン）を鳴らす」などです。いずれも車両所有者の自己防衛手段で完全とは言えませんが、警報装置などは管理組合として「ここまでやっている」という管理責任のリスクマネージメントといえます。一方、損害をカバーする「損害保険」「賠償責任保険」などの検討も有効です。