

掲載内容

第1章 建物及び設備所有者・占有者・管理者の責任

- ◆ 所有者の責任
- ◆ 占有者・管理者の責任

第1 共同住宅における居室・テナント部分からの漏水

- ケース1 上階浴室からの漏水
- ケース2 所有者が設置したヘアークャッチの目詰まりによる漏水
- ケース3 リフォーム工事の請負業者が生じさせた漏水
- ケース4 水回り施設についてテナントが十分な点検を行わなかったことなどから被害が拡大、深刻化した漏水
- ケース5 隣上居住者による給水管の点検・修理のための立入拒絶
- ケース6 地震によって漏水が生じた場合の損害保険の適用

第2 共同住宅における配管からの漏水

- ケース7 排水管の汚水逆流による漏水
- ケース8 専有部分範囲外の排水管の枝管からの漏水
- ケース9 瑕疵ある排水管を使用していた賃借人の第三者に対する責任

第3 共同住宅における雨水による漏水

- ケース10 室外機の冷媒管の隙間に溜まった雨水による漏水
- ケース11 賃借人がベランダ部分の管理清掃を怠り、排水溝に泥やごみが溜まって塞がれたことによる漏水
- ケース12 賃借人設置物を原因として生じた漏水

第4 埋設管からの漏水

- ケース13 隣接地に埋設された排水管の破損による漏水
- ケース14 公道下の私人が所有する給水管破裂による漏水

第2章 請負人・設計者・監理者の責任

- ◆ 請負人の責任
- ◆ 設計者・監理者の責任

第1 新築建物・改修建物その他の設備から生じた漏水

- ケース15 FRP防水の不備等に起因する屋内への湿気の浸透による漏水
- ケース16 外壁下端の水切り処理の不良による漏水
- ケース17 分離発注を請けた請負人の品確法上の責任
- ケース18 地下水の浸入と品確法上の責任等
- ケース19 雨漏り補修工事の費用負担
- ケース20 注文者の指示による工事と漏水
- ケース21 屋根の水勾配及び防水仕様の瑕疵
- ケース22 新築建物の設計に関する責任
- ケース23 設計者・監理者の不法行為責任

第2 請負工事・作業に付随して生じた漏水

- ケース24 内装工事により生じた漏水
- ケース25 下請負人の施工不備により生じた漏水に関する元請負人の第三者に対する責任

第3章 売主・仲介業者の責任

- ◆ 売主の瑕疵担保責任
- ◆ 説明義務違反に基づく責任

第1 中古建物の売買

- ケース26 腐食を招いた築後12年の中古木造建物の雨漏り
- ケース27 経年劣化による雨漏り
- ケース28 「現状有姿」による売買と雨漏り
- ケース29 原因が不明な漏水

第2 新築建物の売買

- ケース30 解除が認められる新築建物の売買に関する責任

第3 共同住宅専有部分の売買

- ケース31 共用部分の欠陥による漏水と売主の責任
- ケース32 漏水の履歴に関する説明義務
- ケース33 築38年のマンションにおける漏水

第4章 賃貸人・賃借人の契約上の責任

- ◆ 賃貸人・賃借人の契約上の義務
- ◆ 賃貸借契約の解除

ケース34 修繕の要否が不明な場合の漏水

- ケース35 配管漏水部分が賃貸人の所有に属しない場合の賃借人に対する責任
- ケース36 賃借人自らの修繕行為の不備による漏水
- ケース37 修繕義務の不履行による解除
- ケース38 賃借人が漏水調査・修繕に協力しない場合における賃貸人による解除
- ケース39 複数の原因が競合した場合の漏水

第5章 損害賠償の範囲

第1 建物及び建物内の物品に生じた損害

- ケース40 原状回復費用・家財道具買替費用等その1
- ケース41 原状回復費用・家財道具買替費用等その2
- ケース42 上階からの漏水による物件評価額の低下
- ケース43 漏水と居室内のカビとの因果関係
- ケース44 漏水によって修理不能となったサーバ・周辺機器の損害
- ケース45 漏水によって貴重なフィルムが毀損した場合の損害

第2 その他の損害

- ケース46 地下給水装置からの漏水と近隣家屋の地盤沈下・傾斜との間の因果関係
- ケース47 漏水によってホテル生活を余儀なくされたことによる損害
- ケース48 漏水が原因で病気になったことによる損害
- ケース49 漏水による慰謝料
- ケース50 水漏れ調査のための立入りによる慰謝料
- ケース51 漏水分の上下水道料金

判例年次索引

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

スピーディな紛争解決のために!

建物漏水をめぐる法律実務

編集 匠総合法律事務所



◆漏水や雨漏りをめぐる様々な紛争事例を、裁判例をベースにわかりやすく解説しています。

◆第1章～第4章で「所有者」「請負人」「売主」「賃貸人」などの法的責任を解説した上で、第5章では「損害賠償の範囲」についても取り上げています。

◆住宅・建築・設計・不動産等の法律問題を専門的に扱う法律事務所の所属弁護士が、豊富な実務経験を踏まえて執筆しています。

A5判・総頁342頁

本体価格3,700円+税 送料実費

本

webショップからお申し込みいただけます。

新日本法規 Web で検索

<http://www.sn-hoki.co.jp/shop/>

電子書籍版

〔電子書籍版〕

本体価格 3,000円+税

電子書籍版も発売!!



0120-089-339

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



ケース6 地震によって漏水が生じた場合の損害保険の適用

Q 震度5強の地震が発生し、私の所有するマンションA号室の電気温水器の排水管に亀裂が生じ、漏れ出した水が階下のB号室にまで及ぶ漏水事故が発生してしまい、B号室の所有者から漏水事故の補修に要した費用等を請求されています。保険契約には、個人賠償責任総合補償特約が付されていますが、保険契約の約款には、地震によって生じた損害に対しては保険金を支払わない旨の条項（地震免責条項）が設けられています。私は、保険会社に対して、B号室の所有者から請求されている漏水事故の補修に要した費用を請求できるでしょうか。

（参考裁判例：東京高判平24・3・19判時2147・118）

A 地震免責条項において、単に「地震」とのみ規定されている場合には、強度、規模等により「地震」を限定的に解釈することは難しいので、地震用により、保険会社に対する請求は認められない。

解説

1 本ケースの問題点

本ケースの保険契約の地震免責条項に関し、文言どれば地震に限定がない以上、震度5強程度の地震であつたとしても、免責条項にいう「地震」に該当することになります。一方で

いて強度や規模によって限定的な解釈をした場合には、地震では、地震免責条項にいう「地震」には該当し性もあります。

そこで、本ケースでは、本ケースの保険契約の地震「地震」の定義が問題となります。

2 東京高裁平成24年3月19日判決

この点について、参考となる裁判例として、東京高裁平成24年3月19日判決（判時2147・118）が挙げられます。

(1) 事案の概要

東日本大震災の発生により、マンション6階居室（Y1）の配水管に亀裂が生じ、漏れ出した水が階下の居室（X）にまで及ぶ水漏れ事故が発生しました（Xにおける最大震度は5強です）。

Y1は損害保険会社Y2との間で、建物（居室）を目的とする損害保険契約を締結していました（以下「本件保険契約」といいます）。本件保険契約には、個人賠償責任総合補償特約が付されており、地震によって生じた損害に対しては保険金を支払わない旨の地震免責条項が設けられていました。なお、この条項には「地震もしくは噴火またはその直接的又は間接的な結果を来すこと」と規定されています。

難となるような巨大な地震」に限定されるとされました。また、(3) 裁判所の判断（控訴審）（地震免責条項部分）

【判示部分】「本件保険契約の個人賠償責任総合補償特約は、控訴人が保険金を支払わない場合につき、「地震またはこれらによる津波」と規定しており、免責の対象となる地震の範囲等につき何ら限定を付していない。

また、地震は、我が国を含む地球上で頻りに起こる地殻又はマントル内に自然に起こる急激な変動及びこれらによる地殻の弾性波により地面が動揺する現象。広辞苑によれば、社会通念上「地震」の語の意義は明確である。原因となった現象が地震であるかどうかにつき紛らわしいと認められず、

したがって、上記約款の文言上、「地震」の語をその通常の意味に照らし、地震に該当する損害であれば地震免責条項の対象になると解する。』

3 まとめ

上記の裁判例では、第1審と控訴審で、「地震」の解釈が異なるが、第1審においては、免責対象となる地震を限定

◆設計者・監理者の責任

Q 設計し、又は工事を監理した場合に、設計者・監理者の責任の内容・期間、法廷で争うべきかどうかを教えてください。

A 設計者は、設計図書に基づき、設計業務を怠ったことにより、建築主に対する債務不履行責任（法的性質の考え方により、設計者としての責任の範囲が異なる可能性があります）を負う可能性があります。

また、漏水による被害の内容・範囲等、直接の契約関係にない第三者に被害が生じた場合、損害賠償責任を負う可能性があります。

解説

1 概説

設計者・監理者の責任について、設計業務委託契約（以下「設計業務委託契約」といいます）の相手方である建築主に対する（瑕疵担保責任）と、契約に基づき、設計者・監理者に対して発生する責任（設計者としての責任）とを区別する必要があります。

品確法94条、95条参照）から、いずれの責任を負うべきかは、設計者・監理者が設計業務委託契約に基づき、設計業務を怠ったことにより、建築主に対する債務不履行責任（法的性質の考え方により、設計者としての責任の範囲が異なる可能性があります）を負う可能性があります。

また、漏水が生じた建物を実際に施工したのであれば、設計者・監理者が責任を負うのは、自らの設計業務に起因して漏水が生じたという関係があること、すなわち、設計業務委託契約に基づき、設計業務を怠ったことにより、建築主に対する債務不履行責任（法的性質の考え方により、設計者としての責任の範囲が異なる可能性があります）を負う可能性があります。

新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区西新宿2-2-1
札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番地
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区西新宿2-2-1
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1

名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号
大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2017.10) 509821

ただし、設計者が負うのは、あくまで設計図書等に関する瑕疵担保責任であり、建築工事請負の目的物である建物を修補する義務を負いません。また、建物修補に関する損害賠償義務についても、直ちに建築工事請負人と同一の責任を負うとはいえません。

(4) 損害の範囲

ア 設計契約を準委任契約と解する場合

漏水発覚時には既に設計業務は終了していますので、設計者は、設計図書等に善管注意義務違反が存したことと相当因果関係を有する範囲の損害につき、賠償義務を負います。

施工瑕疵については、前述のとおり、修補義務を負いませんが、その施工瑕疵が設計瑕疵より生じたものである場合、相当因果関係が認められる可能性があります。

ケース29 原因が不明な漏水

Q 仲介業者を介して、マンションを買い受けたのですが、実は漏水が生じていたため、大規模修繕を行わなければならない可能性があり、このことを売主と仲介業者が認識していたにもかかわらず、過去に雨漏りや水漏れがあったがいずれも修理済みであり、大規模修繕の予定はない旨の虚偽の説明を受けました。しかし、現在、漏水の原因が特定できない状況にあります。この場合、売主と仲介業者に責任はないのでしょうか。

（参考裁判例：東京地判平19・5・29（平17（ワ）15525））

A 漏水の原因が特定できないことにより、売買契約締結当時、建物に漏水を生じさせるおそれのある瑕疵が存在していたと認めることができない場合には、瑕疵担保責任を追及することはできません。もっとも、調査義務や説明義務が果たされていなかったとして、不法行為責任等を追及することができる可能性があります。

解説