マンションネット情報

令和８年度(NO.8 号)11 月号

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！　NPO 北海道マンションネット事務局編集

『サラリーマン管理士』奮闘記、自宅マンションを管理する！Vol.23

漏水事故、責任は誰にある！そして保険請求は・・・？

今年で築29年目を迎える当マンションにおいて、とうとう漏水事故が発生してしまいました。築年次から考えて、いつ起きてもおかしくはないとは思っていたところ、今年６月に当マンション２階専有部分のパイプスペースの共用部排水立管の継手から漏水が発生し、下階の１階専有部分に雑排水が侵入して台所の天井、壁、食器棚等に水濡れ被害を及ぼす事態となりました。

分譲マンションでこのような漏水事故が発生した場合、そもそも「その責任は誰が負うのか」ということになるのですが、責任の所在は事故の発生箇所が「共用部分」であるか「専有部分」であるかによって決まります。　今回の事故は「共用部排水立管継手からの漏水」つまり事故の発生箇所は「共用部分」となり、(賠償)責任は「管理組合」が負うことになります。事故の構図としては加害者が「管理組合」、被害者は「１階の専有部分の区分所有者」ということになり、被害者への賠償等に保険を使用する場合は、管理組合で加入している共用部火災保険を使用することになります。

次に今回の事故では、被害のあった１階の専有部分の復旧費用を含め３つの費用が発生しております。**１つ目**は**「原因調査費用」**であり、事故当日、漏水の発生箇所を突き止めるため、修繕業者が２階専有部分のパイプスペース部分の壁を剥がし、排水立管の漏水箇所を止水した上で、再び剥がした壁を復旧する費用が約30万円也。　**２つ目**は、雑排水による水濡れ被害のあった１階専有部分の台所周りの天井、壁、引戸等の**復旧工事**費(被害住戸に対する賠償)が約110万円也。**３つ目**は台所に設置してある食器棚の水濡れ被害に対する**修繕費**(被害家財に対する賠償)が約８万円也、ということで合計約148万円の費用が生じることになりました。これら一連の復旧費用等について保険代理店に相談したところ、今回は保険使用(保険請求)することで取り進めることに致しました。

保険代理店のエージェントの方への感謝の気持ちと申し訳ない思い・・・。

さて、今回の漏水事故による保険金請求を通じて、改めて保険契約について感じたことがあります。それは加入している保険の良し悪しとは、「どこまでが保障範囲なのか」ということに加え、「保険契約の窓口である「保険代理店」のエージェント(保険募集人)の力量が大きくかかわってくるのではないか」ということであります。

というのも、昨年、共用部火災保険の契約更新にあたり、某保険代理店でマンションの火災保険に精通したエージェントの方に相談したところ、それまで加入していた管理会社の保険代理店から提示された保険料よりも節減できるとの提案があり、この某保険代理店に保険契約を移したのですが、このエージェントの方は、保険金請求においても豊富な知識と経験があり、保険金請求の手続において、迅速かつ適切に対応していただいたことにより、被害住戸の区分所有者と円満に事を納めることができました。

当方としては、今回の保険金の請求手続きを通じて、このエージェントの方の「顧客(契約者)第一主義」を改めて実感したところであります。しかしその一方で、このエージェントの方に対しては、契約後１年足らずで漏水事故が発生し、大変申し訳ないという思いもあり、何とも複雑な心境であります。(Vol.24 に続く・・・)

（ 理事　田口　聡 ）

2026年度 「第5回マンションネットセミナー」のお知らせ

（仮）区分所有者等の権利について

＜開 催 主 旨＞

利己主義・利権主義の台頭、闇バイト・ﾌﾟﾗｲﾊﾞｼｰ保護と過剰防衛、個人情報漏洩、AIの急速な進歩など社会変動と共に、物価上昇に伴う管理費・積立金等値上げ、区分所有法・規約改訂などマンションを取巻く環境も流動的になっています。

今回は、会計帳簿等閲覧請求が却下されたケースや民泊営業の停止などの区分所有者や利害関係人の「権利」についての判例について掘り下げて行きたいと思います。

ー昨年、「欠陥住宅ネットさっぽろ」を立上げ無料相談システムを構築した、

弁護士・田中康道（やすのり）先生にお話しいただきます。

＜開 催 要 領＞

・と き 12月12日（土）14時00分～16時00分（受付：13 時 30 分～）
・ところ 札幌市資料館（中央区大通西 13 丁目） 2階 ・定員 40名
・参加費 会員無料 会員外は 500 円
・申込み 下記事務局へ Fax、メールでお願いします。問い合わせは事務局まで。

＜セミナー次第＞

■ 挨 拶 14：00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 井上 昭弘
■ 講 演 14：05～ （仮）区分所有者等の権利について
講師：札幌英和法律事務所 弁護士 田中（たなか） 康道（やすのり） 先生
■ 休 憩 14：50～15：05 適宜・・・（換気タイム）
■ 閉 会 16：00

令和8年度 第5セミナー参加申込書

Fax 011－624－6947

所属名 マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	□ 正会員（団体） □ 正会員（個人） □ 一般会員 □ 会員外
連絡先℡	

＊基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

ホームページをリニューアルしました！

５月より新HPとしましたので下記アドレスでご一読下さい

共同購入についてはホームページをご確認下さい

●LED 照明器具他　　●灯油共同購入　　●灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング工事・取替等　　●消火器共同購入

共同購入会員の皆様：灯油共同購入情報の形式を改訂しました

特定非営利活動法人　北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北１条西１５丁目１番地３（大通ハイム７０７号）
電話：０１１－６２４－６９６４　　Fax：０１１－６２４－６９４７
E-mail：mail@h-mansion-net.conohawing.com
https://北海道マンションネット.online