


RETIO 特定紛争案件／平成19年度第2号のあらまし

新築マンションにおける非常時の地下水利用設備不設置を めぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲（マンション管理組合）は平成9年2月に、新築マンションを購入して引渡しを受けたが、平成11年12月に至り、契約時に重要事項説明書に添付されたパンフレット上に「断水時に、上水から切り替え可能な天然水をポンプアップ可能です。非常時にお風呂やトイレ・洗濯などの雑用水としてもフルに活用できます。」と記載されていたにも拘らず、断水時に利用可能であるべき地下水汲み上げ設備が利用出来ないことが判明した。

この点について、売主乙に事実関係の確認を求めたところ、以下のとおり回答があった。

- ① 当該地下水利用設備は、地下1階受水槽室までは配管されているが、各階居室までの配管はなく、緊急時には地下1階受水槽室まで取りに行かなくてはならない状態にある。
- ② これは、竣工時に地下水を上水の受水槽に供給することは、A市水道局からの指導により実現できなかったためである。
- ③ 従って、改めて次の提案をしたい旨申出た。即ち、地下1階受水槽室にある地下水からの配管を非常階段を通じて14階まで行き、各階非常階段踊り場に給水口を設置する。

しかし、これに対して買主甲は、管理組合総会において上記乙の提案は受け入れを拒否

した上で、以下の内容を決議した。即ち、本来であれば各住戸内に配管すべきであるが、その工事の間居住出来ない等の問題も発生することから、次善の策として、各戸のバルコニーに蛇口を設置するよう損害賠償も併せて交渉すること。

これに対して、乙は、販売時のパンフレットの表現の意図は、受水槽室にポンプアップされている天然井戸水を非常時に上水から切り替えて、各住戸に供給することを想定していたとし、水質汚染もないことを確認の上、雑用水としての利用としたものと主張、非常時に井戸水を受水槽に送水する配管設備の設置をしたい旨申出た。

一方、甲は、乙の提案の問題点についてA市水道局及び保険所衛生監視事務所にヒアリングしたところ、以下のとおり、水道法上の問題点が確認された。

- ① 非常時にポンプアップされた井戸水を受水槽に送水する配管設備もしくは送水ホースが整備された場合、年1回の定期点検時に、保健所は給水停止命令を出し、ホース等を完全に撤去するまで給水が停止される他、管理組合に罰則が課される。
- ② クロスコネクション（上水と井戸水）となるので、水道法に基づき、上水から専用水道への変更申請を保健所に提出する必要がある、また、別途、浄水施設の設置が必要になる。

- ③ パンフレットに謳っているようにするには、別ルート¹の配管設備を作る以外に無い。

以上を踏まえて、甲は乙に対して、水道局と保健所から許可を得られる内容の工事を提案するように要求した。

その後、平成17年4月、甲と乙は同席の上A市水道局、保険福祉局に改めて聞き取りを行った結果、以下の点が確認された。

- ① 乙提案の使用方法を行うには、既設の配管とは別の専用配管、水栓を設置するか、既設の給水設備を「専用水道」として運用する場合は事前申請が必要。
- ② 水道法上、非常時に受水槽に地下水を送水して良いとの例外規定はなく、そのような措置については、水道局は責任を持ってない。
- ③ 地下水を未処理のまま受水槽に送水することは許可出来ない。
- ④ 地下水を雑用水として利用する場合は「トイレ」と「洗濯」のみであり、「風呂」は許可出来ない。

ここに至り、地下水を上水として利用することは水道法上問題があることが明確になったが、乙は、飽くまで「緊急時における災害対策用の応急的な給水施設としては違法に当らない」と見解を示し、新たな改良提案は出来ないと主張した（平成18年1月11日付書面）。

その後、甲乙双方の言い分は並行線を辿ったまま進展がなく、当事者間での解決が困難となったため、特定紛争処理要請に至ったものである。

2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者1名、建築専門家1名）により調整を行った。

調整の過程で、甲は乙に対して、天然水を

非常時に使えるように各戸に供給することは売主業者乙の契約上の義務だから、基本的に100%の履行を要求した。乙は契約上の債務不履行については認めないが、和解的解決案として、以前にも提案したことのある、水道とは別の配管を設置し、各階に蛇口を付ける改良工事案を検討すると申出た。

これに対して甲は、この案は一度管理組合総会で否決されており、全く同じ案では検討不可であり、例えば、謝罪をする、何千万円単位の付加金を乗せるなどの条件を提示した。委員より甲に対して、是非とも和解成立を図るべく、乙側が対応可能な案を検討して来るよう強く要請した。

甲は検討した結果として、①乙の提案内容は受けられないこと、②提案内容は具体性がないとして5点の質問を申し出ること、③前回同様100%の履行として各戸のベランダに蛇口を付けることを要求した。

これを受けて、委員より、次の5項目の質問を乙に提示して、文書による回答を求めた。

- ① 各階で同時に蛇口を捻った場合に、各階で同等の水量供給対応が出来るのか？
- ② 蛇口から汲んで各家庭に同等に配布ができるのか？
- ③ 非常階段の近くという具体的な場所はどこか？もし水漏れした場合、排水はどうなるのか？
- ④ 96世帯分の水量は十分確保できるか？時間的にはどのくらいで各家庭に持って行くことが出来るか？
- ⑤ 工事費の見積り金額はいくらか？

これに対する乙の回答は概略以下のとおり（平成19年12月12日）。

- ① 各階で十分な給水が可能である。
- ② バケツ等の使用により各家庭に水を供給することができ、①に対する回答の

とおりに各階で十分な給水が可能である。

- ③ 設置場所に排水設備を設ける予定はない。
- ④ 本件施設の水槽の容量は、750リットルで、1日の使用水量の約半分が賄える。非常階段が各階の中心部にあり、短時間で各家庭に配水することが可能である。
- ⑤ 本件給水設備を各階に設置した場合に要する工事費用見積は278万円である。

これを受けて甲は、理事会としては基本的に乙側の和解案をベースとしつつ、出来るだけ要求する水準に近づける方向で和解したい方向であることを確認した。更に、前回の5項目の質問に対する乙からの回答を検討し、給水設備の具体的な内容についての見積り及び図面の提示、排水設備など9項目の質問(要望)事項を申出た。

これに対する乙の回答は概略以下のとおり(平成20年1月18日)。

- ① 給水ポンプは新設する。
- ② 蛇口は各階に1つずつ設置し全部で14箇所設置する。当該水量も適正であると考える。
- ③ 給水ポンプを当初予定していたものより2倍の給水が可能なものに変更する。
- ④ 配管には鋼管を使用する等をしているため、耐久性には問題がない。
- ⑤ 自家発電装置のみで供給可能である。

上記の乙からの回答を得て、甲は、見積り内容について他業者から意見を聞き、複数の弁護士にも意見を聞くなどしたが、結局この内容では住民の理解が得られないと判断、委員に対して、乙側にこの提案が全てなのか、更に120%、130%に出来ないのか聞いて欲しいと要望した。

これを受けて委員より、かかる抽象的な要求を業者側に伝えることは無意味であり、前

回までの調整の積上げが無に帰する可能性もある点を指摘、至急理事会でこの提案に対する対案(成案)を作り、総会にも掛けて、次回、管理組合としての提案を持って来るよう要請した。

甲は臨時総会を開催して、以下の決議を多数決で採択した。

- ① 引き続き解決に向けて機構での調整を継続する。
- ② 今後の交渉は代理人弁護士に同席してもらう。
- ③ 乙からの回答に対する付加条件の検討は、住民にアンケートを実施した上で、対案作成は先送りされた。

これを受けて委員より、これまでの調整を無駄にすることのないように留意した上で、対案(成案)を作って総会に送り、総会の決議として5月30日までに提出するよう再度要請した。

しかし、甲は対案(成案)の提出が期限までに提出できず、6月23日(調整期日の前日)にズレ込んだ。内容は以下のとおり(具体的要望事項=8項目)。

- ① 乙側から提案されている給水設備の設置について、乙提案によるマンション北側の共用階段の給水設備の設置だけでなく、南北両方の階段に給水設備を設置。
- ② 給水設備は階段部分だけでなく、災害時の火災、メンテナンス時の放水に対応できるよう屋上にも設置。
- ③ 災害時には、マンション1階の共用トイレが使用可能となるよう、地下水配管を設置。
- ④ 給水設備の設置だけでなく、排水設備の設置。
- ⑤ 新たに設置する給水設備の配管等は、災害時の使用であることを考慮し、耐

震性・耐久性のある配管材質を使用。

- ⑥ 給水設備に塩素滅菌設備を設置。
- ⑦ 給水設備に既存の発電設備を利用するのではなく、災害時の使用であることを考慮し、地下水給水設備専用の発電機を設置。
- ⑧ 設置後の設備メンテナンスに関して、相当期間の保証を付して、不具合等が発生した場合の対応の貫徹。

これに対して、乙は検討期間が必要であることから、7月30日までに甲の上記対案に対する項目毎の諾否を書面で回答した。回答内容は以下のとおり。

- ① 要望を受けることは出来ない。
- ② 要望を受けることは出来ない。(本件給水設備は、災害時の火災対策を想定していない。消火設備は別途設置されている。)
- ③ 要望を受けることはできない。(管理室横に散水栓が存在し、散水に関しては、現在も地下水を利用しての散水となっている。緊急時にはこの散水栓よりビニールホースにて共用トイレのタンクへ接続が可能であり、新たな配管の必要はない。)
- ④ 要望を受けることはできない。
- ⑤ 既に回答済み。(配管には鋼管を使用する等の対策をしているので、耐久性には問題ないと考えている。但し、天災の規模等によっては、破損等が生じる可能性はある。)
- ⑥ 要望を受けることはできない。(本件給水設備に関しては、元々飲み水としての使用は予定していない。従って、塩素滅菌設備を設置する必要は無いと判断している。)
- ⑦ 要望を受けることはできない。(本件給水設備は「災害用の応急給水設備」で

あり、現況の発電設備で十分に対応が可能と判断している。)

- ⑧ 以下の保証期間を付する予定である。
 - ・製品本体(ポンプ)の瑕疵担保については1年間
 - ・給水設備(漏水、取付不良、破損)の瑕疵担保については2年間
 - ・配線(取付不良、破損)の瑕疵担保については2年間

上記の乙からの回答については、補足説明を要求するなど、細かい点も含めてやり取りがあったが、甲としては、甲の要望事項に代わる具体的な対応策を提案して貰えないか、それが無理な場合には、金銭面での清算の可否について検討して欲しい旨申し出があった。

これを受けて、委員より乙に対しては甲の意向を伝えるとともに、甲に対しては、次回期日までに解決に向けての考え方を整理するよう要請した。

また、甲が乙に対して、「誠意として、具体的な追加提案が可能であるか否か」及び「紛争解決金の付加などの金銭的解決が可能であるか否か」についての要望があり、乙にて検討したものの、従前から主張している内容に解決金等を付加しての金銭的解決を行うことはないとは回答した。

ここに至り、最終的な調整に向けて、場合によっては、調整委員会としての調整案を乙に対して提示する考えを伝えた。

しかし、その後も甲としては設備内容について追加的に要望事項等を提示して、乙側の対応を求めたが、調整委員の精力的な調整作業により、工事内容については甲乙双方でほぼ合意するに至った。

ここに至り、調整委員は、保証期間についてのアフターサービスの追加と紛争解決金の

支払い等にポイントが絞られて来たことから、乙に対して、調整委員会としての最終的な調整案として、紛争解決金100万円の支払いを提示したところ、乙は当初から金銭的なものは無い前提であったとして難色を示した。

そこで調整委員は、提示額の減額もやむを得ないものとして、乙に対して、次回期日までに社内的な結論を出すよう要請した。

これに対して乙は、解決金100万円の支払いを受諾したため、基本的に和解成立の方向となったが、甲側より、以下2点の修正提案が出されたため、追加調整が必要となった。

① 謝罪条項の挿入

② 和解条項第3項中、「自己の判断に基づき可能な範囲で」を削除

委員より、①については、和解契約書調印時に、乙側代理人弁護士が口頭で謝罪の意を表すことを提案し、甲はこれを了承した。

②については、双方代理人弁護士の要請により、調整調書に「本和解契約条項第3項については、当事者間の紳士協定であることを確認した」旨を記録することで了解した。

以上の合意内容を踏まえて、甲側は、管理組合臨時総会を開催し、和解契約条項案の採決が行われた結果、正式に承認されたため、本件は、漸く和解成立に至った。

3 和解の内容

(乙については、グループ内の組織改編があったため、和解契約書上は、関係する3社=乙1、乙2、乙3が連名で記名・捺印している。)

1 乙1、乙2及び乙3は、自己の費用において、北側非常階段部分に災害等の緊急非常時に利用可能な各階用の地下水くみ上げ施設を設置するものとする。当該工事の基本概要

については、別紙1記載のとおりとする。

2 乙1、乙2及び乙3は、自己の費用において、1階センターオフィス横の既設トイレにつき、災害等の緊急非常時に利用可能な給水手段として、外部の共用植栽散水栓から地下水を利用できるドラムホース及び給水ホース利用のための貫通穴を提供し、または設置するものとする。当該工事の基本概要については、別紙2記載のとおりとする。

3 乙1、乙2及び乙3は甲に対し、前2項にかかる設備の瑕疵担保責任を、別紙3記載のとおり、負担する。なお、同記載の保証以外のアフターサービスその他については、乙1、乙2及び乙3は、誠意をもって対応するものとする。

4 乙1、乙2及び乙3は甲に対し、連帯して、本件解決金として金100万円の支払義務が存することを確認する。

5 乙1、乙2及び乙3は甲に対し、前項の金員を、平成21年1月13日限り、甲の指定する下記口座に振り込んで支払う。但し、振込手数料は乙1、乙2及び乙3の負担とする。

記

(記載省略)

6 甲は、本件に関する乙1、乙2及び乙3に対するその余の請求を放棄する。

7 乙1、乙2及び乙3と甲とは、本和解条項に定めるほか、本件に関し、何らの債権債務がないことを互いに確認する。

(別紙1～3の記載は省略)

(調査研究部調整第二課長)