

最近の裁判例から (8)－マンション床下排水管からの漏水事故－

## マンション上階床下排水管の漏水箇所が管理規約に基づき上階の専有部分であると判断された事例

(東京地判 令6・1・24判例秘書 L07930366)

マンション上階の床下排水管からの漏水事故について、排水管の漏水箇所が「専有部分か」「共用部分か」が争われた事案において、マンション管理規約により専有部分であると判断されて、下階所有者による上階所有者への損害賠償請求が認められた事例。

### 1 事案の概要

令和3年11月19日にマンション内において、管理組合による排水管の高圧洗浄作業が行われた。同日、X（原告下階・個人）の202号室のキッチン及び洗面脱衣所に漏水が発生した（漏水①）。

同日、上階302号室のY（被告上階・個人）は、本件漏水①を受け管理会社から排水をしないように指示を受けていたがYは排水を続け、その翌日にはXのキッチン及びダイニングルームに漏水が発生した（漏水②）。さらに同月27日には洗面脱衣所に漏水が発生した（漏水③）。

その後12月1日に302号室で漏水原因の調査が行われ、キッチン床下の排水管に3cmほどの穴が確認され、この穴は粘着テープで補修された。Xは、Yの専有部分の排水管から漏水が発生したことを理由に損害賠償請求を求めたが、Yは漏水した枝管は共用部分であるので非はないと主張した。

本件マンションの管理規約（「本件管理規約」）の内容  
区分所有権の専有部分や他と区分する

構造物の帰属については、次の通りとしその外側は共用部分とする。（本件管理規約7条2項）

1号 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

～中略～

・第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備【例として配管、電線等の本管（線）は共用部分であり、枝管（線）は専有部分となる。】のうち共用部分内（枝管であっても共用部分内にあるものは共用部分となる。）以外のものは、専有部分とする。

・床スラブは共用部分とする。

（Xの主張）

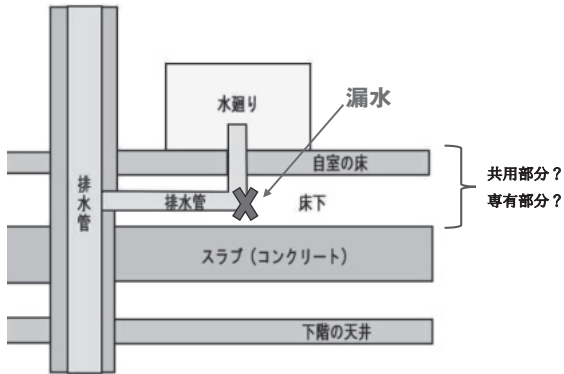
漏水事故はYの専有部分の排水管から生じたものである。また、Yは本件マンションの管理組合から排水をしないよう指示を受けていたにもかかわらず排水をした。

（Yの主張）

本件管理規約では、天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とするとされ、

また給排水衛生設備等の「建物付属設備」が共用部分とされている。そうすると、302号室の床下及びその床下空間に配置された本件排水管は共用部分に当たる。また排水管の洗浄は、管理組合により共用部分として扱っている。床を剥がさないと自分好みの維持管理は不可能である。したがって、Yは本件排水管の所有者又は占有者に当たらない。

### <排水管 想定図>



## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を認容した。

### (1) 本件排水管の帰属

本件排水管が、専有部分か否かについては、本件管理規約によれば、配管の枝管のうち、共用部分内にあるもの以外は専有部分となるから、床下と床スラブとの間の空間にある本件排水管がYの専有部分に属するものかどうかは、その空間が共用部分か否かによって定まることとなる。

前提事実のとおり、「天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分」を専有部分としてその外側が共用部分とされる（本件管理規約7条2項1号）一方で、床スラブは共用部分であることが明記されていることを考えると、本件管理規約7条2項1号の「床」というのは躯体としての床を指すものと考えるのが相当である。そうすると、本件排水管がある空間は床板を外さなければ確認できない場所ではあるものの、共用部分には当たらず、専有部分になるというべきである。

したがって、土地工作物に含まれる本件排水管は、Yの専有部分に属するものであって、Yが所有者となる。

### (2) Yの保存又は設置の瑕疵責任と不法行為責任の有無

本件排水管には保存又は設置の瑕疵があったといえる。なお、その穴が高圧洗浄によって生じたものであるとしても、本件マンションでは定期的な高圧洗浄が予定されていたのであって、その際に漏水が生じるような状態であったこと自体が保存又は設置の瑕疵といわざるを得ない。また、管理組合の担当者から排水をしないように指示を受けていた。それにもかかわらず、Yが排水したことが原因で本件漏水②及び③が発生したものと認められる。もっとも、排水すれば漏水する可能性があることを認識しながら排水した点で過失があり、本件漏水②及び③についても同時に不法行為責任を負う。

## 3 まとめ

本事案は、漏水事故を起した排水管の位置がYの専用部分であったと裁判所で判断され、Xの損害賠償請求が認められた事案である。マンション排水管の構造・管理規約の定めにおいて、排水管の共用及び専有部分の範囲が物件によってそれぞれ異なる内容とされているがゆえに争いが絶えない。以前も最高裁判決において「マンションの特定の専有部分からの汚水が流れる排水管の枝管が共用部分に当たるとされた事例」（最高裁判決 平12・3・21）もある。

本事案のように排水事故の当事者が、日常的に生活する居住空間以外（例：床下等）に存在する瑕疵について十分に認識できていない場合がある。こうした認識不足が、問題を深刻化させる一因となっていると考えられる。

不動産業者は、物件引渡し時において床下排水管等について管理規約をよく確認し、買主にアドバイスし、責任の所在を事前に伝えることで大きな問題化を防ぐ役割を示せると思われる。