

マンションで発生する
さまざまな“リスク”を知って、備えよう！

ご存知ですか？

マンションに暮らす“リスク”
と“保険”の大切さ

管理組合
の管理不全
(共用部分)

人災

居住者
の住まい方
(専有部分)

マンション
に暮らすリスク！

地震
雷
竜巻

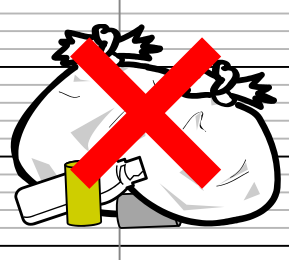
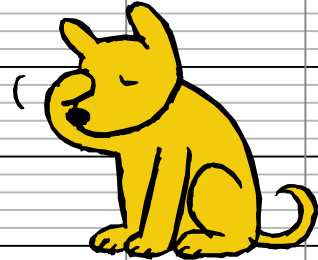
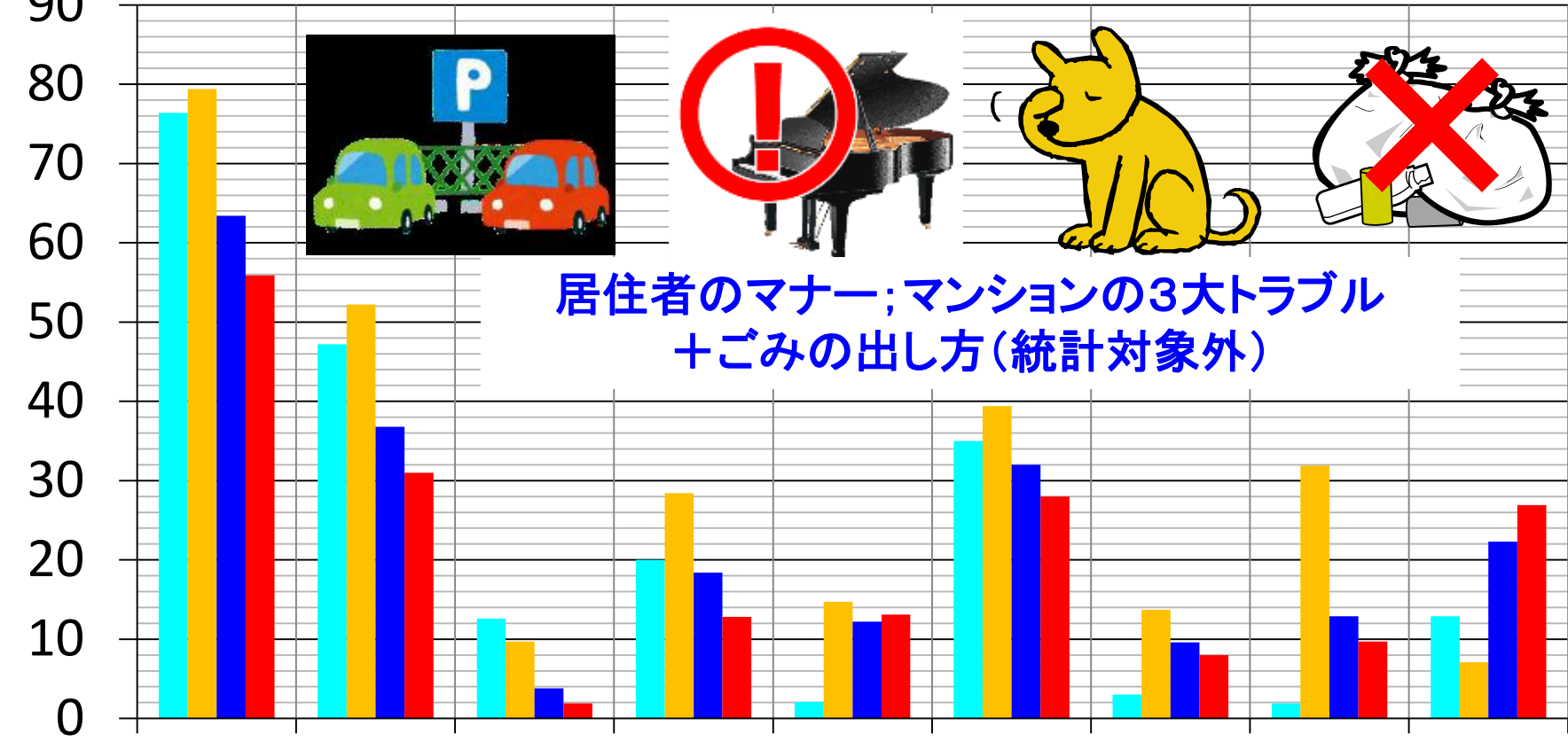
自然災害

台風
水害
ゲリラ豪雨

トラブルの発生状況

国交省M総合調査
(複数回答)

■ H11年度 ■ H15年度 ■ H20年度 ■ H25年度



居住者のマナー; マンションの3大トラブル
+ごみの出し方(統計対象外)

居住者間マナー

建物の不具合

管理会社等

近隣関係

★管理組合運営

費用負担

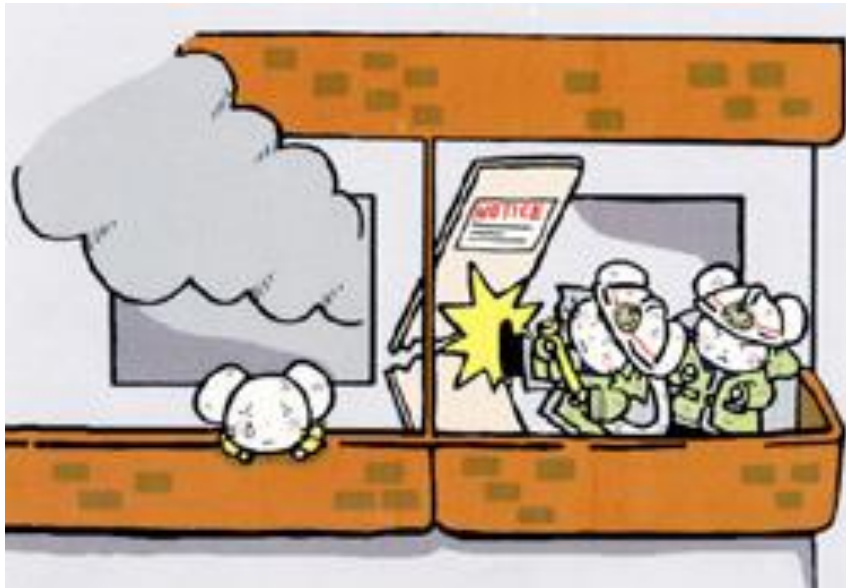
管理規約

その他

特にトラブルなし

当団地で発生した火災

- ① H10.2.9早朝 H棟 高齢の一人住まい
- ② H12.12.28(木) 21:03～22:20 B棟10階
留守中に出火
- ③ H25.10.27(日) 19:09～21:47 A棟12階
家族での初期消火に失敗



出火
原因



当団地で発生した火災の推定原因

- ① H10.2.9 H棟 仏壇のローソクの火の不始末
- ② H12.12.28 B棟 重いベットの脚が、電気コードを踏んでいた
- ③ H25.10.27 A棟 電子レンジのコンセント漏電
“トラッキング現象”

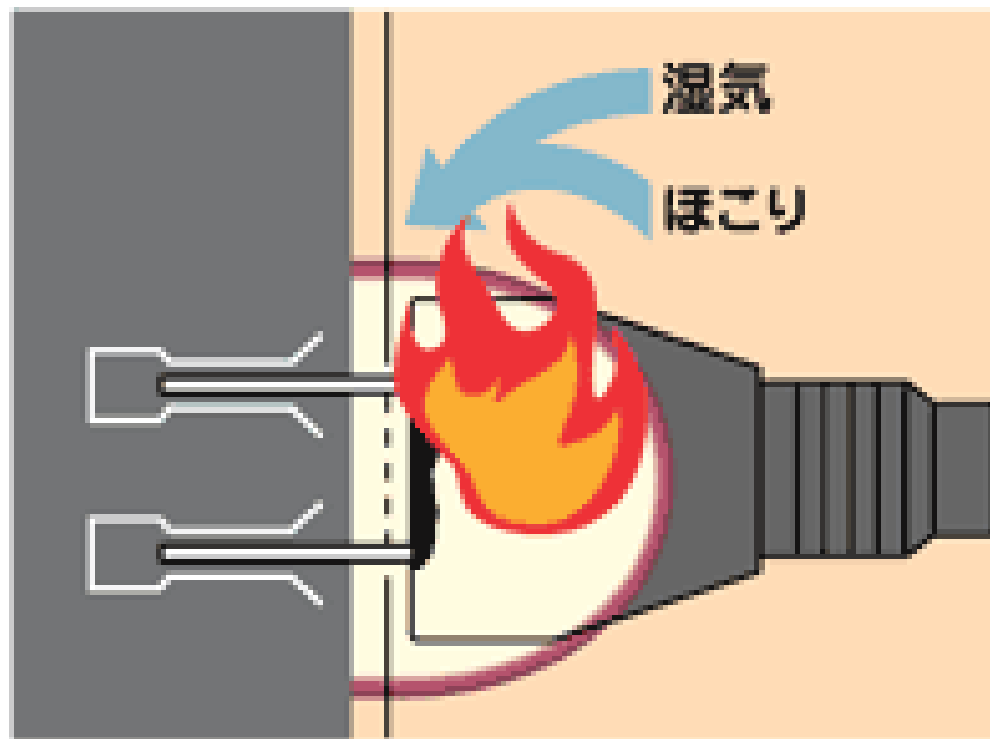


トラッキング現象とは 火災の原因にもなる、恐ろしい現象です

長い間、差しっぱなしになったコンセントと電源プラグの間にはホコリがたまりがち。

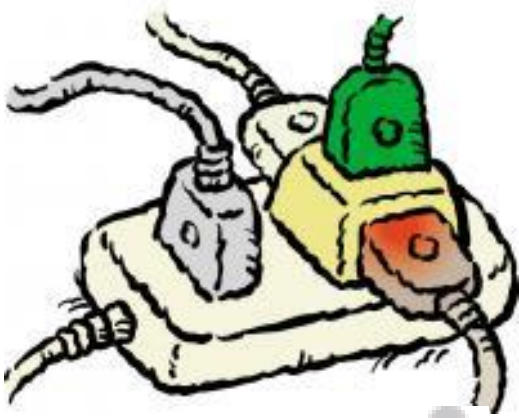
そこに湿気が加わると、電源プラグの刃の間で火花放電が繰り返されます。

その熱がコンセントに接する絶縁部を加熱し、電源プラグの刃と刃の間に「トラック」と呼ばれる電気の道をつくります。やがてはそこから放電をおこし、発火。これがトラッキング現象です。



電気製品の扱い方と火災

タコ足配線はやめましょう！



“トラッキング現象”

ほこりを溜めたまましていると発熱し発火する場合があります。



使い終わったらすぐにスイッチを切る習慣をつけましょう。



コードをたばねて使うのはやめましょう。



古くなった扇風機



上尾市予防課HPより

失火ノ責任ニ関スル法律

(失火責任法)

明治32年3月8日
法律第40号

「民法第七百九条ノ規定ハ**失火**ノ場合ニハ之ヲ適用セス
但シ失火者ニ**重大ナル過失**アリタルトキハ此ノ限ニ在ラス」

＜本法の対象；**不法行為(民法709条)**に基ずく損害賠償責任＞

重大な過失の例：

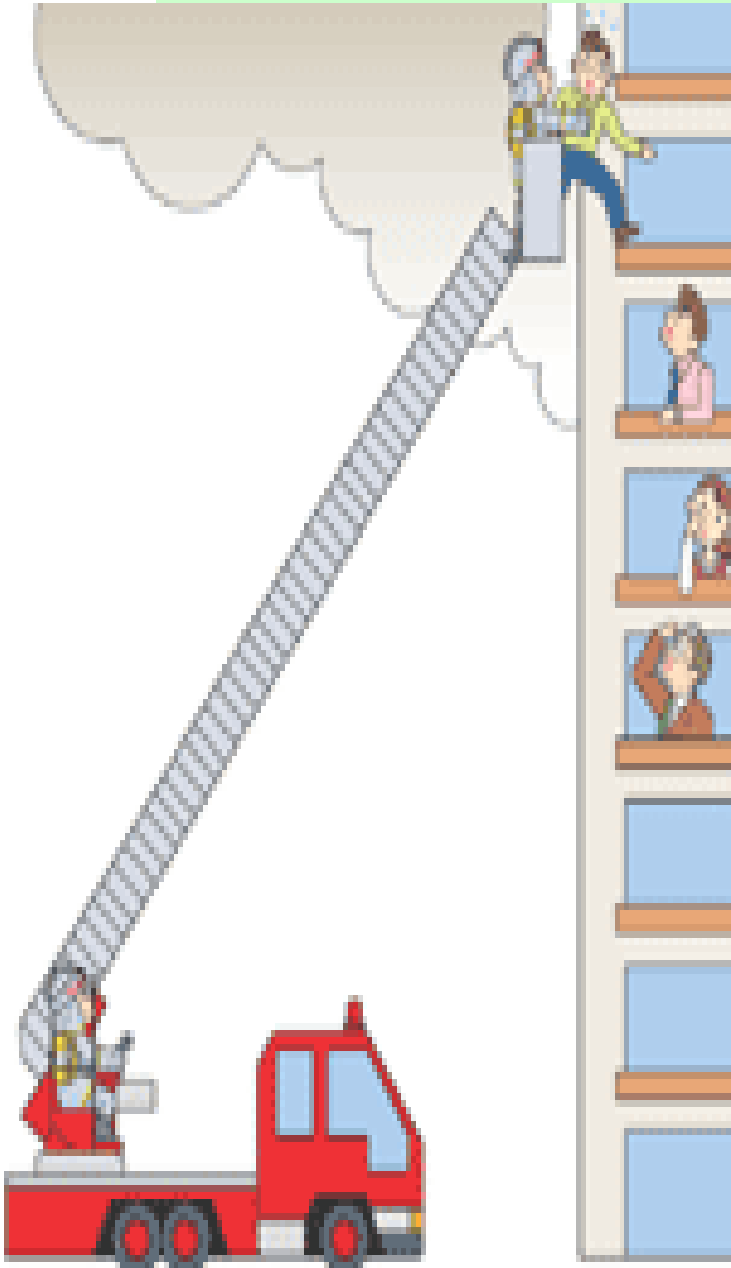
- ①石油ストーブに、火を消さずに給油（東京高裁H15.8.27判決）
- ②寝たばこが原因で火災が発生した（東京地裁H2.10.29判決）
- ③てんぷらを揚げている途中で台所をはなれたため、
過熱されたてんぷら油に引火した（東京地裁S57.3.29判決）

★債務不履行に基づく損害賠償責任

債務不履行に基づく損害賠償責任（民法415条以下）は適用外
従って、賃貸借契約により借りた部屋を失火により燃やした場合に、
借主は軽過失でも貸主に対して原状回復して返還しなければならない。

マンション火災の被害；

水損！



①



<出火元>

居室

701号室

②



居室

601号室

↓

201号室

③



管理組合
の集会室

101号室

消火に伴う水濡れ被害！

マンション火災を誤解していませんか！

一類焼被害や消火活動の水濡れ被害について一

①「出火元が弁償してくれるから安心」

重過失(わざと)ではない火災の場合、失火者には法律上の賠償責任は生じないため、弁償してくれません(失火責任法)。

また、失火者に重過失があった場合でも、失火者に賠償能力があるとは限りません。

②「管理組合で、“保険”に入っているから安心」

管理組合加入の“火災保険”は、「共用部分(建物・設備等)」のみが補償対象であり、「専有部分」の“建物・設備や家財”は、個人で保険の手配することが必要です。

③「住宅ローンと一緒に、“保険”に加入しているから安心」

- ・「建物」のみの契約では、「家財」は補償されません。
- ・住宅ローンの返済も終わり、火災保険の契約期限が過ぎていないか要チェック！

住戸のガス漏れトラブル

- 発生日時：H26.5.26 AM5:20
- 発生場所：13階（最上階は15階）
 - ・居間のガス元栓からガスホースを引き
卓上コンロを使用

⇒ガスホースの劣化による亀裂

- ・居間の元栓閉め忘れて就寝
- ・少量漏れのためマイコンメーター不作動

- お向かいの住戸が
警報ベル（住戸玄関先据付）と臭いに気付く

ガス漏れ検知器
室

当該住人は、高齢・一人住まいで
寝込み警報ベル・臭いに気付かず



ガス漏れ警報器
玄関扉外壁



「マンションの漏水事故」の事例

— 共用部分立管から室内へ雑排水逆流 —

パイプスペース

被害額: 700万円

雑排水逆流

全室浸水 503号室

浴室排水口

被害額: 100万円

調査費用
7万円

排水立管

詰り



浴室排水口

高圧洗浄

403号室

共用部分

【共用部分】

【専有部分】

雑排水逆流事故(訴訟)の関係者図



A → P 損保(株)損害賠償訴訟; 進展望めず
 A → 甲 時効直前に“**工作物責任**”で提訴!
 → A・P・甲 三者併合訴訟(乙; 四者協議決着)

不法行為責任と工作物責任

- **不法行為責任の場合**：被害者側が、加害者側の故意又は過失を立証しなければなりません。
- **工作物責任の場合**：被害者側はこの点を立証する必要がないので、建物等の所有者や占有者の責任追及は容易となりますが、建物所有者等の立場からは、厳しい責任の問われ方となります。

(不法行為による損害賠償)

第709条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

自然災害と工作物責任

予想を超えた自然力と建物等の瑕疵とが、
競合して損害が生じたと認定された判例

東京地裁平成4年3月19日判決

通常の予測を超える集中豪雨によって、ベランダに溜まって溢れた雨水が室内に浸水し、それが更に同室真下の住戸にまで浸水し、その住戸の居室、家財に被害が生じたため、階下の住民が上階の区分所有者と賃借人に損害賠償を請求したケー



ス。裁判所は、**ベランダの排水口が詰まっていたことを瑕疵**とした上で、次のように裁定

- 賃借人に対し、通常の予測を超える豪雨に伴うものであったとしても、清掃の不備等の過失と損害との間の因果関係を否定できない
- 区分所有者に対し、区分所有者がベランダに設置したサンルームの構築、ベランダ床面のタイル張りにより、清掃が困難となり、損害の発生が増大した

本件豪雨の程度から、

自然力と建物の瑕疵とが競合して損害が生じたとし、その損害には自然力と建物の瑕疵がそれぞれ5割寄与しているとして、損害賠償額は請求額の2分の1を認定したものの。

マンション内事故の責任の所在

瑕疵の存在箇所	利用権の設定状況等	責任の所在 <※無過失責任>
専有部分	区分所有者が使用	当該専有部分の区分所有者※
	賃貸等により第三者が使用	1次的には第三者 第三者が無過失を証明できれば、 2次的に当該専有部分の区分所有者※
共用部分	専用使用権が設定	1次的には専用使用権者 専用使用権者が無過失を証明できれば、 2次的に当該部分を共有する全区分所有者※
	賃貸等により第三者が使用	1次的には第三者 第三者が無過失を証明できれば、 2次的に当該部分を共有する全区分所有者※
共用部分 <推定>	瑕疵の場所が建物等の専有部分化共用部分か特定できない場合	当該部分を共有する全区分所有者※ 【参照】区分所有法第9条；建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

マンション加入損害保険の見直しを！

— 保険各社の比較検討が大切 —

1. 保険金(および保険料)の適正化

★延べ床面積 × 建築単価 × 付保割合 × 共用部分の割合

2. 積立か、掛捨てかの選択

・保険期間; 1年、5年 / 年払い、一括払い

3. 免責金額(自己負担金額)に着目

・ゼロ円、せめて1万円までが望ましい

4. 賠償責任保険(施設、個人)への加入

5. 特約要/不要(水濡れ原因調査費/水災など)

6. 地震保険加入の是非要検討

7. 専有部分の火災保険への加入

8. 管理会社(保険代理店兼務)提案の保険は要注意！

マンションドクター火災保険の概要

管理組合(診断依頼書)→日管連事務局受付窓口
→管理組合所在の各都道府県の会員会に連絡
→会員会所属の**マンション管理士**から担当者選任

マンションの管理状況を診断(業務実施マニュアル);
目視、書類チェック、ヒアリング
(マンション共用部分診断レポート)

※**マンション管理士**;

①**診断業務取得の研修**

②**M管理士賠償責任保険(個人情報漏えい補償付)**

※**日新火災より診断業務対価; 2~3万円(築年別ランク)**

管理状況;良・・・築年数別保険料の20~30%程度の割引適用
極めて良・・・築浅マンションと同程度の保険料

管理組合の“リスク”への対応策

1. 管理規約及び委託契約の適正化

建物等の共用分及び専有部分の使用ルールの確立

2. 適正な損害保険への加入（金銭的な備え）

火災等による建物等及び什器・備品の損害への対応
建物等の設置保存の瑕疵による賠償責任への対応

3. 建物等の適切な点検と修繕の実施

適切な日常点検・定期点検・法定点検実施と
発見された瑕疵の早期かつ適切な補修及び
改修等の実施が基本

あなたの「**熱意**」が、
あなたのマニションを活性化させます！

一人はみんなのために！

みんなは一人のために！

ご清聴有難うございました！