

# シルバー110番・Q&A

高齢者のさまざまな悩みごとや心配ごとについて、専門家が答ええます。



## 法律

賃貸マンションでの水漏れによる損害賠償請求は？

**Q** 私は5階建て賃貸マンションの2階に住んでいますが、天井から水漏れがあり、私の服などが汚れ、捨てざるを得ませんでした。捨てた服は私が大切にしていた物ばかりであり、せめて損害賠償請求をしたいのですが、どのようにすれば良いでしょうか。

**A** 賃貸マンションの上の階からの水漏れの場合、先ずはどのような原因で漏れたのかを確認する必要があります。

賃貸マンションの場合、配管などの工作物は建物の

所有者（大家）のものと思われず。したがって、配管の劣化で水漏れが発生したのであれば、建物所有者（大家）に請求することを検討することになります。

一方、上の階の住人が風呂を溢れさせたなど、住人自体に問題がある場合も考えられます。その場合は、上の階の住人に賠償請求をすることになります。

よって、先ずは水漏れの原因を突き止めることが必要です。

原因が配管にある場合、配管は水が漏れずに流れることが基本的かつ重要な性能ですから、漏れている以上は基本的に損害賠償請求ができるでしょう。

また、原因が上の階の住人にある場合、その住人に

落ち度があるかどうか検討しなければなりません。風呂の水を溢れさせたなど不注意があれば、その住人に過失ありとして損害賠償請求が認められる可能性は高いと思われます。

なおいずれの場合も、あなたや大家さんなどが加入している火災保険などで損害を賄える可能性も十分にあります。一度、適用可能な保険がないか確認することをお勧めします。

ところで余談ではありますが、仮に分譲マンションである場合は少し複雑です。この場合、マンションは各部屋の住人がそれぞれ部屋を区分所有し、共用部分についてはマンションの住人全体で共有しているからです。

配管が原因で水漏れがある場合、配管のどの部分が原因なのか特定しなければなりません。いわゆる本管から分岐し各部屋への供給に固有の部分で漏れたなら、それは建物の区分所有者の責任です。また本管部分で漏れたなら、それは建物共有者全員（あなたも含まれるでしょう。）の責任になります。本管部分の破損の場合は、実際上はマンション管理組合等と交渉をすることになります。

弁護士 志摩 恭臣 しま やすおみ

## 税金

「配偶者控除」と「配偶者特別控除」の改正について

**Q** 私は会社員で、妻は専業主婦です。妻を控除対象配偶者として、「配偶者控除」を受けています。「配偶者控除」が変