

# 掲載内容

## 第1章 建物及び設備所有者・占有者・管理者の責任

- ◆ 所有者の責任
  - ◆ 占有者・管理者の責任
- 第1 共同住宅における居室・テナント部分からの漏水
- ケース1 上階浴室からの漏水
  - ケース2 所有者が設置したヘアークャッチの目詰まりによる漏水
  - ケース3 リフォーム工事の請負業者が生じさせた漏水
  - ケース4 水回り施設についてテナントが十分な点検を行わなかったことなどから被害が拡大、深刻化した漏水
  - ケース5 階上居住者による給水管の点検・修理のための立入拒絶
  - ケース6 地震によって漏水が生じた場合の損害保険の適用
- 第2 共同住宅における配管からの漏水
- ケース7 排水管の汚水逆流による漏水
  - ケース8 専有部分範囲外の排水管の枝管からの漏水
  - ケース9 瑕疵ある排水管を使用していた賃借人の第三者に対する責任
- 第3 共同住宅における雨水による漏水
- ケース10 室外機の冷媒管の隙間に溜まった雨水による漏水
  - ケース11 賃借人がベランダ部分の管理清掃を怠り、排水溝に泥やごみが溜まって塞がれたことによる漏水
  - ケース12 賃借人設置物を原因として生じた漏水
- 第4 埋設管からの漏水
- ケース13 隣接地に埋設された排水管の破損による漏水
  - ケース14 公道下の私人が所有する給水管破裂による漏水

## 第2章 請負人・設計者・監理者の責任

- ◆ 請負人の責任
  - ◆ 設計者・監理者の責任
- 第1 新築建物・改修建物その他の設備から生じた漏水
- ケース15 FRP防水の不備等に起因する屋内への湿気の浸透による漏水
  - ケース16 外壁下端の水切り処理の不良による漏水
  - ケース17 分離発注を請けた請負人の品確法上の責任
  - ケース18 地下水の浸入と品確法上の責任等
  - ケース19 雨漏り補修工事の費用負担
  - ケース20 注文者の指示による工事と漏水
  - ケース21 屋根の水勾配及び防水仕様様の瑕疵
  - ケース22 新築建物の設計に関する責任
  - ケース23 設計者・監理者の不法行為責任
- 第2 請負工事・作業に付随して生じた漏水
- ケース24 内装工事により生じた漏水
  - ケース25 下請負人の施工不備により生じた漏水に関する元請負人の第三者に対する責任

## 第3章 売主・仲業者の責任

- ◆ 売主の瑕疵担保責任
  - ◆ 説明義務違反に基づく責任
- 第1 中古建物の売買
- ケース26 腐食を招いた築後12年の中古木造建物の雨漏り
  - ケース27 経年劣化による雨漏り
  - ケース28 「現状有姿」による売買と雨漏り
  - ケース29 原因が不明な漏水
- 第2 新築建物の売買
- ケース30 解除が認められる新築建物の売買に関する責任
- 第3 共同住宅専有部分の売買
- ケース31 共用部分の欠陥による漏水と売主の責任
  - ケース32 漏水の履歴に関する説明義務
  - ケース33 築38年のマンションにおける漏水

## 第4章 賃貸人・賃借人の契約上の責任

- ◆ 賃貸人・賃借人の契約上の義務
  - ◆ 賃貸借契約の解除
- ケース34 修繕の要否が不明な場合の漏水
  - ケース35 配管漏水部分が賃貸人の所有に属しない場合の賃借人に対する責任
  - ケース36 賃借人自らの修繕行為の不備による漏水
  - ケース37 修繕義務の不履行による解除
  - ケース38 賃借人が漏水調査・修繕に協力しない場合における賃貸人による解除
  - ケース39 複数の原因が競合した場合の漏水

## 第5章 損害賠償の範囲

- 第1 建物及び建物内の物品に生じた損害
- ケース40 原状回復費用・家財道具買替費用等その1
  - ケース41 原状回復費用・家財道具買替費用等その2
  - ケース42 上階からの漏水による物件評価額の低下
  - ケース43 漏水と居室内のカビとの因果関係
  - ケース44 漏水によって修理不能となったサーバ・周辺機器の損害
  - ケース45 漏水によって貴重なフィルムが毀損した場合の損害

- 第2 その他の損害
- ケース46 地下給水装置からの漏水と近隣家屋の地盤沈下・傾斜との因果関係
  - ケース47 漏水によってホテル生活を余儀なくされたことによる損害
  - ケース48 漏水が原因で病気になったことによる損害
  - ケース49 漏水による慰謝料
  - ケース50 水漏れ調査のための立入りによる慰謝料
  - ケース51 漏水分の上下水道料金

## 判例年次索引

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

スピーディな紛争解決のために!

# 建物漏水をめぐる法律実務

編集 匠総合法律事務所



◆漏水や雨漏りをめぐる様々な紛争事例を、裁判例をベースにわかりやすく解説しています。

◆第1章～第4章で「所有者」「請負人」「売主」「賃貸人」などの法的責任を解説した上で、第5章では「損害賠償の範囲」についても取り上げています。

◆住宅・建築・設計・不動産等の法律問題を専門的に扱う法律事務所の所属弁護士が、豊富な実務経験を踏まえて執筆しています。

A5判・総頁342頁

本体価格3,700円+税 送料実費

電子書籍版も発売!!

Webショップからお申し込みいただけます。

新日本法規 Web で 検索

<http://www.sn-hoki.co.jp/shop/>

電子書籍版

eBOOKSTOREからお申し込みいただけます。

新日本法規 ebook で 検索

<http://ebook.e-hoki.com/>

【電子書籍版】  
本体価格 3,000円+税

新日本法規出版 電子版専用コンテンツ

eBOOKSTORE

パソコン  
iPhone/iPad  
Android端末  
でご利用できます。

※iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Playより専用ビューアアプリをダウンロードしてご利用ください。

※パソコン版は、電子書籍データのダウンロードではなく、直接サーバーにアクセスするストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。

☎ 0120-089-339 受付時間/8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



ケース6 地震によって漏水が生じた場合の損害保険の適用

Q 震度5強の地震が発生し、私の所有するマンションA号室の電気温水器の排水管に亀裂が生じ、漏れ出した水が階下のB号室にまで及ぶ漏水事故が発生してしまい、B号室の所有者から漏水事故の補修に要した費用等を請求されています。保険契約には、個人賠償責任総合補償特約が付されていますが、保険契約の約款には、地震によって生じた損害に対しては保険金を支払わない旨の条項（地震免責条項）が設けられています。私は、保険会社に対して、B号室の所有者から請求されている漏水事故の補修に要した費用を請求できるでしょうか。

（参考裁判例：東京高判平24・3・19判時2147・118）

A 地震免責条項において、単に「地震」とのみ規定されている場合には、強度、規模等により「地震」を限定的に解釈することは難しいので、地震用により、保険会社に対する請求は認められない。

解説

1 本ケースの問題点

本ケースの保険契約の地震免責条項に関し、文言どれば地震に限定がない以上、震度5強程度の地震であつたとしても、免責条項にいう「地震」に該当することになります。一方で

いて強度や規模によって限定的な解釈をした場合に、地震の地震では、地震免責条項にいう「地震」には該当し性もあります。

そこで、本ケースでは、本ケースの保険契約の地震「地震」の定義が問題となります。

2 東京高裁平成24年3月19日判決

この点について、参考となる裁判例として、東京高日判決（判時2147・118）が挙げられます。

(1) 事案の概要

東日本大震災の発生により、マンション6階居室（Y1）の配水管に亀裂が生じ、漏れ出した水が階下の居室（X）にまで及ぶ水漏れ事故が発生しました。Y1における最大震度は5強です。

Y1は損害保険会社Y2との間で、建物（居室）を目的を締結していました（以下「本件保険契約」といいます）。本件保険契約には、個人賠償責任総合補償特約が付されており、地震によって生じた損害に対しては保険金を支払わない旨の地震免責条項が設けられていました。なお、この条項は「地震もしくは噴火またはその直接的かつ継続する結果として生じた損害」に限定されています。

難となるような巨大な地震」に限定されるとされました。

(3) 裁判所の判断（控訴審）（地震免責条項部分）

【判示部分】「本件保険契約の個人賠償責任総合補償特約は、控訴人が保険金を支払わない場合につき、「地震またはこれらによる津波」と規定しており、免責の対象となる地震の意義ないし範囲等につき何ら限定を付していない。

また、地震は、我が国を含む地球上で頻繁に起こる地殻又はマントル内に自然に起こる急激な変動及びこれらによる地殻の弾性波により地面が動揺する現象。広辞苑であり、社会通念上「地震」の語の意義は明確である。原因となった現象が地震であるかどうかにつき紛らわしいと考えられる。

したがって、上記約款の文言上、「地震」の語をその通常の意味に照らし、地震に該当する損害であれば地震免責条項の対象になると解する。

3 まとめ

上記の裁判例では、第1審と控訴審で、「地震」の解釈すなわち、第1審においては、免責対象となる地震を限定

◆設計者・監理者の責任

Q 設計し、又は工事を監理した際に、生じた場合に、設計者・監理者の責任の内容・期間、法廷で争うべきかどうかを教えてください。

A 設計者は、設計図書に基づき、漏水の原因が存することによって、業務を怠ったことにより、建築主に対する債務不履行責任（法的性質の考え方により、設計者としての可能性が有ります。）

また、漏水による被害の内容・範囲等、直接の契約関係にない第三者に対する損害賠償責任を負う可能性があります。

解説

1 概説

設計者・監理者の責任についての業務委託契約（以下「設計監理契約」といいます。）の相手方である建築主に対する（瑕疵担保責任）と、契約に基づき、設計者・監理者から建築主に対する損害賠償責任を負う可能性があります。

品確法94条、95条参照）から、いずれの責任を負うことができるかは、設計者・監理者の責任を除外し、設計者・監理者の責任は過失を要件とする。その漏水の発生について善管注意義務を尽くしたかどうかにより、責任を負いません。

また、漏水が生じた建物を実際に施工したのであれば、設計者・監理者が責任を負うのは、自らの設計ミスによって漏水が生じたという関係があること、すなわち、設計者・監理者の責任を負うこととなります。

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号  
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区西谷砂土原町2丁目6番地  
札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番2号  
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2  
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区西谷砂土原町2丁目6番地  
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1  
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号  
大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号  
広島支社 〒730-8558 広島市中区横本町3番22号  
高松支社 〒760-8536 高松市馬町3丁目14番11号  
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号  
(2017.6)509821

ただし、設計者が負うのは、あくまで設計図書等に関する瑕疵担保責任であり、建築工事請負の目的物である建物を修補する義務を負いません。また、建物修補に関する損害賠償義務についても、直ちに建築工事請負人と同一の責任を負うとはいえません。

(4) 損害の範囲

ア 設計契約を準委任契約と解する場合  
漏水発覚時には既に設計業務は終了していますので、設計者は、設計図書等に善管注意義務違反が存したと相当因果関係を有する範囲の損害につき、賠償義務を負います。

施工瑕疵については、前述のとおり、修補義務を負いませんが、その施工瑕疵が設計瑕疵より生じたものである場合、相当因果関係が認められる可能性があります。

ケース29 原因が不明な漏水

Q 仲介業者を介して、マンションを買ったのですが、実は漏水が生じていたため、大規模修繕を行わなければならない可能性があり、このことを売主と仲介業者が認識していたにもかかわらず、過去に雨漏りや水漏れがあったがいずれも修理済みであり、大規模修繕の予定はない旨の虚偽の説明を受けました。しかし、現在、漏水の原因が特定できない状況にあります。この場合、売主と仲介業者に責任はないのでしょうか。

（参考裁判例：東京地判平19・5・29（平17（ワ）15525））

A 漏水の原因が特定できないことにより、売買契約締結当時、建物に漏水を生じさせるおそれのある瑕疵が存在していたと認めることができない場合には、瑕疵担保責任を追及することはできません。もっとも、調査義務や説明義務が果たされていなかったとして、不法行為責任等を追及することができる可能性があります。

解説

★入札・契約制度に関する最新の通達を収録!!

平成29年度版

# 工事契約実務要覧

[国土交通(建設)編]

国土交通省直轄工事及び地方整備局の所掌する工事の請負施工に関する

法令・通達などを収録した **最新版!**

## 主な改正内容

### 〈新規掲載された通達〉

- 宮橋工事における入札時積算数量書活用方式の実施について
- 公共工事の代価の前金払について
- 平成29年度における国の公共工事の代価の前金払の特例措置に係る取扱いについて など13件

### 〈一部改正された法令・通達〉

- 工事請負業者選定事務処理要領
- 建設業法第27条の23第3項の経営事項審査の項目及び基準を定める件
- 工事請負業者の資格を定める場合の総合点数の算定要領
- 建設コンサルタント業務等請負業者選定事務処理要領
- 工事請負契約書の制定について
- 発注者と建設業所管部局が連携した建設業者の社会保険等未加入対策について など29件

巻末に法令名索引・通達年次索引などを掲載し、法令・通達等の検索が容易にできるよう工夫しております。

※本書の本文紙は、古紙配合率70%、白色度61%程度(グリーン購入法対応)を使用しております。

おかげさまで70年 **新日本法規出版**

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

B6判・ケース付・総頁2,840頁  
本体価格6,000円+税 送料実費

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

ホームページ <http://www.sn-hoki.co.jp>

新日本法規Web で 検索

E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)

## 掲載内容

### 第1章 基本法令等

### 第2章 事業執行

### 第3章 資格審査

- 1 基本通達
  - 競争参加者の資格の基本となるべき事項について
  - 指名競争に参加する者を指名する場合の基準について
  - 国土交通省所管の契約に係る競争参加資格審査事務取扱要領について(抄)
- 2 選定要領等
  - 工事請負業者選定事務処理要領
  - 地方建設局工事請負業者選定事務処理要領の一部改正について
  - 地方建設局工事請負業者選定事務処理要領の一部改正に伴う取扱いについて
  - 工事請負業者選定事務処理要領における指名基準に係る技術的難易度等の運用について
  - 合併により新たに設立された会社等の受注機会の確保について
  - 会社更生法に基づき更生手続開始の決定を受けた者の一般競争参加資格の取扱いについて
  - 民事再生法に基づき更生手続開始の決定を受けた者の一般競争参加資格の取扱いについて
  - 会社更生法に基づき更生手続開始の決定を受け再審査による認定を受けた者等の次期の定期の一般競争資格審査の取扱いについて
  - 経営事項審査の虚偽申請における資格認定の取り消し等について
- 3 経営事項審査
  - 建設業法第27条の23第3項の経営事項審査の項目及び基準を定める件
  - 経営事項審査の事務取扱いについて
  - 経営事項審査の改正等について
  - 国土交通大臣が認定した企業集団に属する建設業者に係る経営事項審査の取扱いについて
  - 国土交通大臣が認定した子会社を外国に有する建設業者に係る経営事項審査の取扱いについて
  - 持株会社の子会社に係る経営事項審査の取扱いについて
  - 会社更生手続開始の申立て等を行った建設業者に係る経営事項審査の取扱いについて
  - 一定の要件を満たす親会社及び企業集団に属する建設業者に係る経営事項審査の取扱いについて
  - 経営再建中の建設業者に係る建設業法上の事務の取扱いについて
  - 地域建設業経営強化融資制度による借入金に係る経営事項審査の事務取扱いについて
- 4 算定要領等
  - 工事請負業者の資格を定める場合の総合点数の算定要領
  - 合併等により新たに設立された会社等の資格審査の取扱いについて
  - グループ経営事項審査における結果に基づく建設業者による競争参加資格審査の取扱い等について
  - 持株会社化経営における結果に基づく建設業者による競争参加資格審査の取扱い等について
  - 事業協同組合に係る総合点数の算定方法等に関する特別要領の制定について
  - 共同企業体が工事を完成した場合における各構成員の次期の資格審査にあつての工事成績の取扱いについて
  - 建設業者における協業組合の取扱いについて
  - 建設業者の合併に係る建設業法上の事務取扱いの円滑化等について
  - 建設業の譲渡に係る建設業法上の事務取扱いの円滑化等について
  - 建設業者の会社分割に係る建設業法上の事務取扱いの円滑化等について
  - 直轄工事における共同企業体及び協業組合の点数調整の取扱いについて
- 5 建設コンサルタント業務等
  - 建設コンサルタント業務等請負業者選定事務処理要領
  - 測量及び建設コンサルタント業務請負業者選定事務処理要領の制定について
  - 建設コンサルタント業務等請負業者の資格を定める場合の総合点数の算定要領
  - 建設コンサルタント業務における設計共同

- 6 共同企業体
  - 直轄工事における共同企業体の取扱いについて
  - 直轄工事における特定建設工事共同企業体の運用について
  - 直轄工事における経常建設共同企業体の運用について
  - 直轄工事における地域維持型建設共同企業体の取扱いについて
  - 直轄工事における地域維持型建設共同企業体の運用について
  - 異種建設工事共同企業体の取扱いについて
  - 大手企業連携型建設共同企業体の取扱いについて
  - 中小建設業対策としての共同請負の推進について(抄)
  - 中小建設業の振興について
  - 共同企業体の事務取扱いについて
  - 建設工事共同企業体の事務取扱いについて
  - 甲型共同企業体標準協定書の見直しについて
  - 共同企業体の適正な運営について
  - 経常建設共同企業体の活用促進について
  - 共同企業体への工事の発注に関する留意事項等について
  - 特定建設工事共同企業体の構成員の一部について会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされた場合の取扱いについて
  - 特定建設工事共同企業体の構成員の一部について民事再生法に基づき更生手続開始の申立てがなされた場合の取扱いについて
  - 特定建設工事共同企業体の構成員の一部が指名停止措置を受けた場合の取扱いについて
  - 共同企業体の構成員の一部について会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされた場合等の取扱いについて
  - 建設コンサルタント業務等における共同設計方式の取扱いについて
  - 地域維持型建設共同企業体の取扱いについて

### 第4章 入札・契約手続

- 1 入札・契約手続一般
  - (1) 工事契約
    - 一般競争入札方式の実施について
    - 一般競争入札方式の実施に伴う手続の運用について
    - 一般競争入札方式において競争参加資格とする経営事項評価点数について
    - 一般競争入札方式において競争参加資格とする経営事項評価点数についての運用について
    - 一般競争入札方式の拡大について
    - 一般競争入札方式の拡大に伴う手続の運用について
    - 一般競争参加資格として必要な同種工事の実績要件の緩和について
    - 工事希望型競争入札方式の手続について
    - 一般競争入札等の競争参加資格における施工実績に係る要件を緩和する工事の試行について
    - 入札保証金の取扱いに関する試行について
    - 競争入札における入札保証に関する取扱いについて
    - 入札保証金の取扱いに関する試行に係る手続きの運用について
    - 入札ポンド制度の対象工事の拡大等について
    - 工事費内訳書の提出について
    - 工事費内訳書等の提出期限及び取扱いについて
    - 前工事と後工事の関係にある工事の後工事に係る随意契約について
    - 一般競争入札方式における入札時VE方式の試行について
    - 契約後VE方式の試行に係る手続について
    - 「契約後VE縮減額証明書」の発行について
    - 高知県内の入札競合事業を踏まえた入札契約手続の見直しの実施について
  - (2) 総合評価
    - 工事に関する入札に係る総合評価落札方式について
    - 総合評価落札方式の実施について
    - 総合評価落札方式の実施に伴う手続について
    - 工事に関する入札に係る総合評価落札方式の性能等の評価方法について
    - 総合評価方式及びプロポーザル方式における技術提案の審査に関する体制について
    - 総合評価落札方式における技術提案等の採否に関する詳細な通知の実施について
    - 施工体制確認型総合評価落札方式の試行について
    - 総合評価落札方式における手続の簡素化について
    - 地元企業活用審査型総合評価落札方式の試

- 行について
  - 国土交通省直轄工事における総合評価落札方式の運用ガイドラインについて
  - 公共工事に関する調査及び設計に関する入札に係る総合評価落札方式について
  - 公共工事に関する調査及び設計に関する入札に係る総合評価落札方式の実施について
  - 建設コンサルタント業務等における総合評価落札方式に関する新たな品質確保対策の試行について

- (3) PFI関係
  - 民間資金等の活用による建築物及びその附属施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式について
  - 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業に関する入札に係る審査会の設置について
  - 民間資金等の活用による建築物及びその附属施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施について
  - 民間資金等の活用による建築物及びその附属施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施に伴う手続について
- (4) 建設コンサルタント等の契約
  - プロポーザル方式に基づく建設コンサルタント等の特定手続について
  - 公募型プロポーザル方式に基づく建設コンサルタント等の選定・特定手続について
  - 簡易公募型プロポーザル方式に基づく建設コンサルタント等の選定・特定手続について
  - 公募型競争入札方式に基づく建設コンサルタント等の選定手続について
  - 簡易公募型競争入札方式に基づく建設コンサルタント等の選定手続について
  - 参加者の有無を確認する公募手続について
  - 参加者の有無を確認する公募手続の運用について
  - 建築設計VEの実施について
  - 建設コンサルタント業務等の入札・契約手続の改善について
  - 建設コンサルタント業務等の入札・契約手続の運用について
  - 建設コンサルタント業務等請負契約に係る指名基準の運用について
  - 建設コンサルタント業務等における随意契約による委託契約に関する事務手続について
  - 随意契約の見直しに伴う建設コンサルタント業務等の発注について
  - 「建設コンサルタント業務等におけるプロポーザル方式及び総合評価落札方式の運用ガイドライン」の改正について
  - 建築士法の一部を改正する法律の施行に伴う契約事務手続について
- (5) 電子入札
  - 電子入札運用基準について
  - 電子入札の全面的な運用の開始について
- 2 情報公開
  - 3 入札・契約手続運営委員会
  - 4 指名停止
  - 5 談合情報対応マニュアル等
  - 6 入札心得
  - 7 低入札価格調査
  - 8 入札監視委員会等
  - 9 苦情処理

### 第5章 工事請負契約

### 第6章 中小建設業者の受注機会の確保

### 第7章 建設業者の指導等

### 第8章 工事・設計業務等の監督・調査及び検査

### 第9章 中央公共工事契約制度運用連絡協議会等

### 第10章 発注者協議会等

### 第11章 建設業法等

### 第12章 中央建設業審議会

### 第13章 独禁法等

### 索引

※第3章・第4章1の細目次を掲載し、その他は省略してあります。また、内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。