



わかりやすい 住まいの管理教室

2011年7月25日(月)
第1講座 第7回

今回の内容

- 1 漏水事故を防ぐには
- 2 貸す人、借りる人の注意点

今回は第1講座(共同住宅のルール)の最終回です。

マンションでは漏水事故が多いように思われますので、水漏れについて注意すべき点は何かを見ていきたいと思えます。そして最近は分譲マンションの賃貸率が高くなってきていますので、他人に貸す場合に気をつける事、他人から借りる場合に気をつけることを、それぞれ何かがあるかを考えてみましょう。

1 漏水事故を防ぐには

水漏れに関しては、特に専有部分の床には十分注意が必要です。何故ならマンションの床に使われているコンクリートは、防水処理をしていないと水を通してしまい、基本的に浴室以外は防水処理がされていない事が多いからです。何らかでリビングなどに多量に水等をこぼしてしまったら、下の階に漏水しているかもしれませんので注意してください。

水漏れの事例としては次のような場合が考えられます。

- ① 玄関、トイレの床を水洗いした場合
- ② 洗濯機の排水ホースが外れた場合
- ③ バルコニーや廊下を水洗いしたり、植木鉢にたりょうの水を撒いたりした場合
- ④ バルコニーなどで夏場に子供が水遊びをした場合
- ⑤ エアコンの排水管(排水ドレン)のつなぎ目が外れた場合

もし水漏れをしてしまった時には、原因となっていた水をまずは止めて、新聞紙やバスタオルなどの布類を使って、床等に溢れている水を大至急吸い取ってください。リビングなどのフローリング仕上げの床の場合は、下の階の天井にしみ出すのに時間がかかることが多いので、すぐに下の階の住民に知らせましょう。また管理員にも知らせておいてください。

漏水をさせた場合、下の階の住民に謝るだけでは済みません。天井、たたみ、建具等の修理費や、敷物、家具類等の損害賠償金を負担しなければなりません。ですから万が一の事を考えて、個人の賠償保険に加入しておくことをお勧めします。保険も大事ですが、漏水対策には事前対策が重要ですので、住戸の場所ごとに注意する点は何かを見ていきましょう。

事前対策が 漏水事故を未然に防ぐ



《玄関》

ここでの水洗いによる掃除はやめてください。

《バルコニー》

専用使用権は認められていても、この場所は共用部分です。バルコニー本来の使用法以外は認められませんので、子供の水遊びはやめてください。また植木鉢等の水撒きも多量にならないように十分注意してください。



《浴室・洗面室》

毛髪などで排水溝が詰まらないように、まめに掃除することを心掛けてください。

《洗濯機》

洗濯機に接続している給水ホースや、防水パンに接続している排水ホースが、きちっと接続しているかどうかを点検するようにしてください。



《トイレ》

トイレットペーパー以外のものはつまりの原因になりますので、決して流さないようにしてください。



2 貸す人、借りる人の注意点

まず貸す場合の注意ですが、他人に住戸を貸しても区分所有者のままですので、総会等の連絡がとれるようにしておく必要があります。ですから必ず新住所を管理組合に届けてください。たとえ住んでいなくても、管理組合のメンバーであることに変わりはありませんので、総会にもできる限り出席し議決権を行使するようにし、それができないのであれば委任状や議決権行使書を管理組合に送るようにしてください。決して無関心にならないようにお願いします。

一方借りる方ですが、区分所有法第46条第2項には次のように定められています。

「占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。」

ここでいう占有者とは賃借者のことです。したがってマンションの使用法に関しては、区分所有者と同じようにルールを守る必要があります。そのためにもマンションの管理規約に必ず目をとおすように心掛けてください。また管理組合もそれができるように準備しておいてください。

他人に貸しても無関心にならないように！

借りた人も必ずルールを守る！

マンション管理士事務所 JU

〒582-0026

大阪府柏原市旭ヶ丘 1-6-39

電話番号:072-915-3765

FAX 番号:072-915-3765

電子メール:dpkgq804@kawachi.zaq.ne.jp

ホームページ: <http://www.mankan-ju.com/>