



機械式駐車場の浸水で 自動車が廃車になった場合は？

相談者の気持ち

分譲マンションの機械式駐車場を利用していますが、大雨で地下ピットが浸水し、自動車が廃車になってしまいました。駐車場には排水ポンプが付いていますが、ゲリラ豪雨で排水処理が間に合わなかったようです。損害賠償請求はできますか？

小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省(現経済産業省)などの勤務経験を過ごし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



機械式駐車場の管理をマンションの管理組合が自ら行っていることはあまりないと思いますので、管理組合が契約した管理業者に対して、法的根拠を踏まえた損害賠償請求ができるか、という問題になると思われる。

管理業者に対して損害賠償請求を可能にするためには、管理業者に過失があることが前提になります。このような場合、問題の豪雨がどの程度の豪雨であったのか、また、その豪雨により被害が発生することを予見できる可能性があったのかどうか、さらには管理業者に損害の発生拡大を防止する義務があったのか、などが問題になります。

予見可能性に関しては、排水ポンプの容量が設計された際に前提とした雨量を超えていれば予見可能性がなかった、というものではありません。近年のゲリラ豪雨の頻発という状況や、過去における豪雨時の被害発生状況から、専門家であれば当然予見すべき程度の豪雨といえるかどうか、ということを検討する必要があります。このような検討は利用者が自らすることは困難ですので、気象の専門的知識を持った専門家に頼る必要があるものと思われます。

また、損害発生拡大防止の可能性については、

そもそも排水ポンプは設計した性能を発揮できていたのか、あらかじめ制水板や土のうを準備するなど浸水防止の備えをしておくことができなかったか、また、排水ポンプの稼働のタイミングが適切であったかどうか、さらには豪雨の発生が予測されるのであれば、あらかじめ地下に駐車する自動車を地上に避難させるように利用者に警告することはできなかったのか、といった点が問題になるように思われます。

もっとも、このような損害発生拡大防止措置を、どこまで管理業者がする義務があったかについては、管理組合と管理業者の間の契約で、どこまで取り決めてあったかということも問題になります。

実際に、マンションの駐車場における台風による浸水事故で、利用者の自動車が廃車になった裁判事例では、管理業務契約上、駐車場排水槽の満水警報があったときには、管理業者に緊急出動義務があったにもかかわらず、出動が遅れたとして、管理業者の責任が認められたものもあります(東京地裁平成25年2月28日判決)。

いずれにせよ、このような検討は技術面及び法律面の専門的な知識が必要になります。気象や機械式駐車場に詳しい専門家及び弁護士と、よく相談して取り組まれることをお勧めします。