

隣地マンション基礎内部への雨水浸入の原因者として対応を求められている

相談内容	<p>自宅の郵便ポストに隣地のマンション所有者からの手紙が入っており、私の土地が隣地より高いことから、私の敷地内の雨水が越境して流れ込み、隣地マンション基礎部分の換気口から建物の基礎内部に多量に溜まってしまったとして、その雨水の処理には多額の費用が掛かるため、原因者である私に対応を要求する、といった内容となっていた。確かに昨年境界にあったブロック塀が倒壊する可能性があることから安全確保のため撤去したことにより、雨水が隣地に流れ込み易くなったが、基礎の換気口までは地盤面から 20 cm 以上あり、一般的に雨水が流れ込むことは考えにくく、流れ込んだとしても私の敷地からの雨水であるということは確認することはできないと考えられる。</p> <p>隣地所有者には文書で私の敷地からの雨水であることの実証があれば示してほしいと返答したが、返事はなく、見知らぬ業者名で再度対応を求める文書がポストに入っていた。このまま対応をしないしていると何か問題が生ずるのか不安である。相手方のマンション所有者はマンション以外の離れた場所に居住し、一切対面しての話し合いには応じてくれず、業者を通じて文書のみで対応を求めてくる。どう対応したらよいか。</p>
回答内容	<p>基礎内部に水が溜まるといった現象には様々な原因が考えられます。もちろん基礎換気口からの雨水の浸入もありますが、基礎コンクリートのひび割れによって、その隙間から雨水や地下水が浸透する場合や、建物内部の構造上の欠陥から雨水が何らかの原因で流れ込む場合、あるいは雨水ではなく、給排水管の損傷によって給排水の水が基礎内部に流れ込んでいることなどが考えられます。</p> <p>たとえ、あなたの敷地から流れ込んだ雨水が換気口から流れ込んだとしても、元々隣地マンション敷地内に降った雨水をはじめ、周辺の隣地敷地などからも流れ込む雨水もあり、100%の雨水があなたの敷地から流れ込んだものと特定することはできないと思います。こうした様々な原因があることや流れ込む雨水の特定はできないことなどを、まず相手方に伝えることが必要です。対面できなければ文書で伝えざるを得ないため、配達証明での文書郵便が得策と思われます。当面はこうした方法であなたの意思表示を行い、相手方の対応を待つてはいかがでしょうか。</p> <p>基礎内部に溜まった水抜き費用が多額になる（水を抜くことだけではなく、乾燥させなければ上部構造に対して悪影響があることが懸念されます。）ことからの請求と思われます。原因が特定されないままあなたがその費用負担をすることはあり得ません。実際水抜きをして、その費用について隣地所有者からあなたに費用負担請求があった場合や発生した損害額の賠償請求があったとしても、基本的な原因が特定されなければならず、隣地所有者の原因立証がなければ、提訴自体も難しいと考えられます。</p> <p>相手方に立証を求めても対応のみ求め続けてくるのであれば、第 3 者によるあっせんなどについて ADR（裁判外紛争処理手続き）を活用されることをお勧めします。手続きの過程において、原因調査を行ってもらうことも可能ですので、問題解決の近道でもあります。</p>