

2026年7月1日号（第7号）



長管連だより

管理組合による管理組合のための団体
NPO法人長崎マンション管理組合連合会

TEL & FAX: 095-821-3300

Email: info@chokanren.org

マンション生活の守護神 「個人賠償責任保険」

～「苦渋の選択」を迫られる管理組合～

マンション保険は住民の平穏な生活と資産価値を守る重要な役割を担っています。現在、建物の老朽化に伴う漏水事故の激増、自然災害の甚大化により、マンション保険の保険料は数年前とは比較にならないほど高騰し、多くの管理組合がかつてない危機に直面しています。管理組合には「管理費・修繕積立金の健全性（コスト抑制）」と「住民の生活防衛（補償の確保）」という、一見すると相反すると思われるような課題を解決する判断が求められています。なかでも個人賠償責任保険はマンションでの日常生活における予期せぬ事故により他人の身体や財物に損害を与え、法律上の賠償責任を負った際にその費用を補償する極めて重要な保険です。その守護神ともいえる個人賠償責任保険が新たなトラブルの火種となっています

●保険料高騰の現状と管理組合が陥る「短絡的な畏」

保険料の著しい上昇を受け、マンション管理組合がコスト削減のために「個人賠償責任包括特約」を外したり、区分所有者の保険金請求を抑制しようとしたりする動きが見られます。これらは法的な権利関係や「補償の空白」といった新たなリスクや住民間トラブルを誘発する懸念があります。特に外部オーナーにおいては、適切な保険種類の選択が不可欠となっています

●個人賠償責任包括と規約をマンション保険から外す

「管理組合が特約を外しても、個人で保険に入れば同じだ」という安易な判断は危険です。マンション保険に含まれる「個人賠償責任包括特約」と個人加入の「個人賠償責任保険」は補償範囲が異なります。外部オーナーが個人で加入する一般的な「個人賠償責任保険」は、本人が居住していない住戸の給排水管や給湯管等の不具合による下階へ漏水事故

をカバーしないケースが多々あります。包括特約を外すことは、これら外部オーナーを「無保険状態」の危険に晒すことを意味します。無保険の住民が加害者となり賠償不能（自己破産等）に陥れば、被害を受けた住民は一円も補償されません。これはマンション全体のコミュニティ維持と資産価値を根底から破壊します。

●個人賠償責任包括特約に加入しているが管理組合が請求をさせない

マンション保険の保険料の上昇を抑えるため管理組合が個人賠償責任包括特約に加入しているにもかかわらず、マンション保険での保険金請求を管理組合が拒み、加害者ご自身で対応して下さいというものです。

加害者が管理組合を通さずにご自身で保険会社に保険金請求をした場合の保険会社はどのような対応となるのでしょうか。・被保険者からの請求である以上お断りすることはできません。・加害者が管理組合の了承を得ずに保険金請求した場合、管理組合がその請求を取り下げることができません。

●管理組合による保険金請求の法的リスクと限界

管理組合が「保険料高騰を防ぐ」という目的で独自の制限ルールを設けても、それが法的に有効と認められないリスクがあり、住民との間で、規約の正当性を巡る深刻な紛争や訴訟に発展する危険性があります。

1 権利の所在：契約者（組合）≠ 被保険者（住民） 保険金請求権を有するのは、契約者である管理組合ではなく、事故を起こした「被保険者（区分所有者・居住者）」です。保険約款上、判決の確定や書面による合意などで損害賠償責任の額が確定した時点で、被保険者に保険金請求権が発生します。管理組合には、管理組合に請求を拒否する権利はありません。

2 保険会社の実務 被保険者から直接請求があった場合、保険会社は管理組合の承諾の有無に関わらず、正当な請求であれば保険金を支払わざるを得ません。管理組合が後からこの請求を取り消すことも不可能です。

3 管理組合・理事会の法的責任 理事会が「自分たちで対応してほしい」と求めたり、不当に請求を拒否したり、保険代理店や管理会社に請求拒否を依頼したりした場合、それは「善管注意義務違反」や「不法行為（権利妨害）」に該当し、管理組合や理事個人が損害賠償を請求されるリスクがあります。

① 善管注意義務違反および不法行為（権利妨害） 保険金請求権は契約者（管理組合）ではなく、事故を起こした「被保険者（区分所有者や居住者）」にあります。理事会が請求を思いとどまるよう求めたり、不当に拒否したり、保険代理店に請求拒否を依頼したりする行為は、「善管注意義務違反」や「不法行為」に該当する可能性があります。 — 4 — ② 理事個人への損害賠償請求 不当な制限によって住民が損害を被った場合、管理組合だけでなく、理事個人が損害賠償を請求されるリスクがあります。

●発生しているトラブル例

- ・請求者へのペナルティ…保険金を利用した区分所有者に対し、値上がりした保険料分の負担を求める。
- ・不当な圧力…保険代理店や保険会社に管理組合を通さない保険金請求の拒否を依頼する。
- ・管理会社の越権行為…管理会社が管理組合の意向を酌み請求の拒否や制限を加える。
- ・求償のループ…加害者が自身の保険で対応した際、その保険会社から管理組合へ求償される。

●「補償の空白」を防ぐために

管理組合が保険料削減のために「個人賠償責任包括特約」を外す際、住民（特に外部オーナー）に発生する「補償の空白」を防ぐための周知方法が求められます。

1 必要な保険の種類を正確に伝える

管理組合が「個人賠償責任包括特約」を解約する際、区分所有者に対して「各自で保険に入るように」と周知するのが一般的ですが、外部オーナーにはこれだけでは不十分です。外部オーナーには、個人賠償責任保険ではなく、「建物管理（施設）賠償責任保険」で備える必要があることを具体的に明示して周知する必要があります。

2 「補償の空白」のリスクを周知する

周知が不十分だと、外部オーナーは自分が無保険状態であることに気づかない「補償の空白」に陥る危険があります。マンション保険の包括特約であれば、外部オーナーも補償されますが、特約を外すとその守りがなくなります。このリスクを正確に伝えないまま特約を解約すると、実際に事故が起きた際に「聞いていなかった」というトラブルに発展する恐れがあります。

3 周知の方法とプロセスの工夫

単なる書面配布だけでなく、丁寧な合意形成が求められます。

- ① 保険金の受取件数が、将来の保険料（5年一括払いで500万円以上の差が出る例など）にどう影響するかを具体的な試算で示し、特約解約の必要性を理解してもらいます。
- ② 住民説明会を開催し、保険代理店やマンション管理士などの専門家から直接リスクを説明してもらうことが推奨されます。
- ③ 管理規約の整保険の加入義務や運用ルールを管理規約に盛り込むことも検討すべきですが、そのルールが合理的で有効なものであるか、慎重に検討する必要があります。

外部オーナーは現地の状況を把握しにくいいため、居住者以上に「どの保険に入れ

ば、どのリスク（特に配管老朽化による漏水）がカバーされるのか」をピンポイントで伝えることが、トラブル回避の鍵となります。

マンション保険の個人賠償包括特約は、単なる「コスト」ではなく、共同体の崩壊を防ぐ「安全装置」です。安易な請求制限は、法的紛争を招き、管理組合への信頼を失墜させ、ひいては資産価値を損ないます。「守護神」としての保険の機能を正しく理解し、法的根拠に基づいた透明性のある運用を行うことが求められます。（福管連だより2026年6月号より抜粋）