



マンションの水漏れ騒ぎと傾いた家

すずき ひろまさ
鈴木 宏昌

●早稲田大学・名誉教授 DHE-ENS-Paris-Saclay・客員研究員

パリは街並みの美しい大都市だが、景観保護のため建築規制も厳しい。そのため、慢性的な住居の供給不足で、不動産価格の高騰が激しく、今では、1平米1万ユーロ（130万円）近くで取引されている。日本の不動産市場と異なり、新築と中古の価格差がほとんどなく、50年前あるいは100年前の住宅も高値で取引される。ところで、美観の保護は良いことばかりではない。パリの住居の老朽化や家賃の高騰は社会問題でもある。今回は、個人的に最近遭遇した「出来事」で、パリ地域の住居問題の一側面を紹介してみたい。

水漏れ騒ぎ

今、私たちは、パリの近郊のこじんまりとしたマンションに住んでいる。このマンションは、1980年代初めに建てられた6階建てで、我が家は、その最上階にある。7年前から住んでいるが、エレベーターが時々動かないことを除くと、これまでそれほど大きな問題はなかった。ところが、今年の2月初めから、マンション入口前の吹き抜けになっているところで天井からポタポタと水漏れが始まった。最初の頃は、ときどき柱に沿って水漏れがある程度だった。私たちは、7月から8月中旬を日本で過ごし、当地に戻ってみると、玄関入口の前は大きな水たまりになり、水は数箇所から絶え間なく落ちるまでになっていた。慌てて、管理人に電話したところ、水漏れしているのは2階のマンションと判明しているが、その部屋に住

む女性と連絡が取れず、手をこまねいている。個人の専有部分なので、本人の承諾なしにマンションに踏み込めないとのことだった。その後、水漏れは、さらにひどくなり、水道の出し放しのような状態になった。管理会社の責任者に来てもらったが、同じように個人の専有なので、配管工を部屋に入れることができないと繰り返すばかりだった。とうとう、4階の住人が、うまく口実を作ったようで、消防に通報し、ようやく消防と警察が来てくれた。梯子を使い、二人の消防夫が簡単に無人のマンションに入り、ようやく汚染水の排水溝のつまりを取除くとともに、水道の元栓を閉め、ようやく漏水騒ぎは収まった。管理会社の人が、最初の漏水は、排水溝が詰まったためだが、その後、水道の取入れ口の溶接の部分が崩れ、大量の水が外に流れ出たと説明してくれた。どうも、現在の所有者の前の方が、内装を変えた際に、風呂場とキッチンを入れ換えたために、排水溝がうまく流れず、汚染水がたまった後、今度は溶接部分が外れたようだったとのことだった。2階の家の内部は水浸しの状態で、被害は甚大だろうと語っていた。

この水漏れ騒ぎで、私たちのマンションは3日間断水が続き、シャワーが浴びられず、料理するのも大変だった。もちろん、同じマンションに住む人たちはみな怒っていたが、本人がいないので、どうしようもなかった。

この騒ぎで、考えさせられたのは、個人の所有



権と周辺の迷惑との関係だった。日本でこういうことが起こった場合、非常事態ということで、管理組合などが、警察に頼み、すぐに水道の修理をするだろうと想像するが、フランスの場合、個人の所有権が絶対視されているので、管理会社が、個人の住宅に、本人の許可なしに入り込むことはできないのだろう。というのは、個人の所有権の絶対性は、1789年のフランス革命の人権宣言に盛り込まれ、その後、憲法、民法や判例で、繰り返し保障されている。もちろん、国や自治体が公共のために、所有権を制限することはありうるが、それも、法律に則って行わなければ、裁判で負ける可能性がある（フランス司法の中立性は非常に高い）。このような法的状況なので、私人である管理組合や管理会社は、個人の専有部分に本人の許可なく入ることができなかったのだろう。周辺の住民にとっては、実に迷惑な話だった。

モンマルトル近くの傾いた家

水漏れ騒ぎは日本でもある話なので、パリらしい話を付け加えておこう。私の友達は、夫妻で、モンマルトルの近くの一軒家に住んでいた。1960年代の初めに、中古の3階建ての家を購入、1階は別の人に売ったらしい。場所は、丘の上であり、入口は車がほとんど通らない道に面し、その反対側は、傾斜が激しく、芝生と林で、まるで遠い郊外の別荘の雰囲気だった。木々の間からは遠くパリの街並みが見えた。家の入口は狭く、らせん状

の急な階段が2階、3階と通じていた。中に入れば、住みやすそうな家ではあったが、驚くことに柱も床も傾いていた。とくに3階に上がると、傾き方が半端でなく、なんとなく漫画に出てきそうな傾いた窓や柱だった。この友達は、5年前に大学を退職したが、その後しばらくして、腰を悪くしたと別の友達から聞いていた。買い物をするには階段を100段ほど降りなければ、繁華街に出られず、普段の生活が大変だなと家内と話していた。今年の春、この友達から電話があり、パリの街の中心部に引っ越したので、新しい家に招待したいとのことだった。彼らの家に行ってみて、とても驚いた。12階建てのマンションの最上階にあり、家の両側には、4メートルくらい幅のあるテラスが四方にあり、園芸もできそうな大きなもので、見晴らしも抜群だった。住居自体も広く、優に100平米を超える感じだった。なんでも、昔の住んでいた家が良い値段で売れたので、ほんの少しの投資でこのマンションが購入できたとのことだった。まあ、あの急な階段がなくなり、老後の備えができてほっとしているのだろうと思った。とはいえ、昔の傾いた家は、実に風情があった。まるで100年前のモンマルトルの丘ーピカソ、ウトリロ、ツールーズ・ド・ロートレックが活躍した頃の一を彷彿させるような、昔の雰囲気を持つ傾いた家は面白かった。新しく購入した人は芸術家なのだろうか？あるいは銀行にでも勤める余裕のある若い人たちなのだろうか？