

「大規模修繕工事の保証」について（ 工事会社とマンション管理組合のトラブル例 ）

例1. 大手企業なので、信頼して契約し、工事後に漏水が発生したため、補修対応を依頼したが、「そこは当社が工事していないので補償範囲外です。補修するなら別料金をご負担下さい」と言われ、自己負担して補修してもらった。

→大手企業でも、必ず補修対応してくれるとは限らない。まして中小企業の場合は・・・

- ①保証内容が会社ごとに異なる
- ②大手企業でも担当者はミスを会社に報告できないため、もみ消したいというケースもある
- ③素人とプロの交渉では専門知識がないため管理組合が泣き寝入りしてしまう
- ④新築時の工事会社の責任と今回工事の責任の区分けが難しい

例2. 屋上防水工事完了後に屋上から雨漏りが発生し、下階の住戸に雨水が浸入して内装が汚損してしまった。工事会社は補修対応してくれたが、また、雨漏りが発生したり、内装のクロスが剥がれたり、中途半端な補修対応をされてしまった。

→十分な補修対応がされるかは疑問、素人の管理組合にはわからない

- ①工事完了後の対応は工事受注時に比べ悪くなりがち
- ②補修対応による費用負担など、できるだけ負いたくないという気持ちから、最低限の補修対応となることも
- ③原因調査が不十分に

例3. 排水管工事のため、見えない部分の工事であった。工事会社は工事範囲のライニング工事が全て終了したと報告したが、1年後漏水が発生し、検査会社に排水管を調べてもらったら、漏水部分の排水管は全くライニング工事は行われていなかった。

→管理組合に見えない部分の工事が多く、きちんと工事がされているか確認できない

- ①屋上防水工事、②外壁改修工事、③管路工事、④設備工事、④耐震改修・躯体内など