

## マンションの保証問題

# 「大規模修繕工事の保証のあり方」とは

2009.7.14 於：すまい・るホール

本稿は、「工事完成（履行）保証」と「瑕疵（性能）保証」をテーマとして行われた標記パネルディスカッションから「瑕疵保証」関連を中心に抜粋したものです。質疑応答等を含めた当日の詳細内容は、当協会ホームページに掲載しています。

### 田中氏（コーディネーター）の問題提起〈要約〉

#### 〔保証の現状〕

- 大半のクレームはアフター点検と呼ばれる1年目、3年目、5年目、10年目など、何らかの保証期限が切れる時期に行われる点検で出てくる。

#### ○性能保証の形態

- ・元請・専門工事業者・メーカーの三者連名が多い（新築ではあり得ない）（メーカーの保証は材料に起因する不具合のみを対象とするのが普通）
- ・保証の内容・期間は必ずしも一律ではない
- ・保証期間中に元請が倒産すると保証自体が宙に浮いてしまうケースも多い

#### ○平成12年4月に品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）が施行

- 品確法の円滑遂行に向けて「住宅瑕疵担保履行法」が21年10月施行へ
- ・保険制度に基づく制度だが、保険金の負担は購入者（ユーザー）に？

#### 〔現在行われている保証制度に関する疑問〕

- ・誰が何を保証するのか。三者連名とする理由は？
- ・同材料同工法であれば立地条件や施工環境がどうあれ保証期間が同一であること
- ・（業者側からの）保証年限の統一化は競争の自由を妨げ独禁法に抵触？
- ・期間や内容に営業的な側面が反映されやすい（本音と異なる？）

#### 〔ユーザーへ〕

- ・大規模修繕における瑕疵保証で対象となるのは補修工事の対象部分に限られる

#### コーディネーター

田中昭光氏（株）ジャトル

#### パネラー

##### 設計事務所

今井章晴氏（ハル建築工房）  
鈴木和弘氏（有）八生設計事務所

##### 施工会社

沢野由美氏（建装工業株）  
池田良春氏（株）シミズ・ビルライフケア  
高嶋広弥氏（株）ティーエスケー

##### 材料メーカー

三條場信幸氏（エスケー化研株）  
管理組合（修繕委員長経験者）  
柴田幸夫氏（有）柴田建築設計事務所  
高柳幸洋氏（東京ハマタイト株）

**田中** 今日のパネラーは、基本はMARTAのメンバーで、設計事務所からハル建築工房の今井さん、八生建築事務所の鈴木さん、施工者は建装工業の沢野さん、シミズ・ビルライフケアの池田さん、ティーエスケーの高嶋さん、メーカーはエスケー化研の三條場さん、そして管理組合として修繕委員長を経験されているMARTAの設計事務所の柴田さん、同じくメーカーの高柳さんという顔ぶれです。それでは、まず、瑕疵保証について、皆さんがどのような悩ましい経験をされているのか、よく指摘されるクレームといったことからお聞きしたいと思います。



## 悩ましい「新築時の塗膜剥離」と「水溜り」

**今井** 私は改修の設計を始めて10年弱で、今まで1年目アフターや2年目アフターの立会いで保証にまつわる大きなトラブルを経験したことがなく、この席に座るのが良かったのか悪かったのかという立場です。強いて挙げるとすれば、管理組合ではなく居住者の方から言われた事例ですが、保証対象外の鉄部の傷を指摘されて困ったことがあります。

**田中** なぜ保証対象外となったのですか。

**今井** 仕様書の鉄部塗装の保証項目に該当しなかったからです。

**田中** 例えばぶつけ傷とかですか。

**今井** はい。賃貸の部屋で家主である区分所有者からの問合せだったのですが、工事中に玄関ドアを塗装後、塗料が乾く前に扉を閉めてしまい、気密ゴムの跡が扉に移るということがありました。そのときは塗り直したのですが、1年目アフターのときに家主さんの強い希望で直してくれと言われ、気密ゴムを取り替えた部屋なのです。それが2年目アフターのときに、さらに扉のぶつけ傷を塗り直して欲しいと言われ、管理組合と相談して保証範囲外という話をさせて頂きました。

**田中** 個人レベルは別にして、あまり揉めたりすることはなかったのですね。

**今井** 管理組合とは円滑に行っていたのですが、我々工事関係者にとっては気持ちの負担は結構大きいです。

**田中** 鈴木さん、お願ひします。

**鈴木** よくあるわけではないのですが、今後の課題として考えなくてはいけないと思うことが2つほどあります。一つは、一般的に外壁が塗装されているマンションの1回目あるいは2回目の大規模修繕工事では、現状の塗装の上への塗り重ねが行われています。もちろん既存塗膜の付着強度を確認して塗っていくわけですが、大規模修繕工事終了後、7年目に外壁塗装の一部が膨れてきたマンションがありました。調べると新築時の塗膜の下から剥がれていきました。外壁塗装の保証期限は7年を設定していたのですが、新築時点の塗膜だったということで、そのときは有償で施工会社さんが対応しました。私どもも付着強度を確認して、外壁塗装の前に高圧水で洗浄を掛け劣化塗膜を落としたのですが、一部で膨れてしまいました。この結果を今後どのように活かしていくか、難しい問題だと考えています。もう一つはバルコニーや開放廊下の床面です。一般的に新築でも完全に防水されているケースが少なく、1回目の大規模修繕工事で床にウレタン塗膜防水や塩ビシート防水を施します。そのときに現状の水溜り箇所を調査

して補修してから防水を掛けるのですが、防水を行うと水が完全に遮断されるので却って水溜りが起き易くなります。1年目、あるいは3年目の定期点検で管理組合の方がその小さな水溜りに気付いて指摘を受けることがあります。施工時にきっちり調査して直せる範囲の水溜りを施工会社と打ち合わせながら補修していたのですが、居住者の方はその辺の経緯を知りません。やはり設計あるいは施工の段階からもう少し居住者に説明していくことが必要なのかと感じています。

**田中** 私も設計者として全く同じ悩みを感じことがあります。新築時の塗膜、その脆弱部分と塗り重ねられる部分を見極めながら進めていくのですが、最近の材料はどんどん防水形になっています。防水形というのは、外からの水を通さないという特性と同時に、内側の水分を乾燥させづらいという問題があります。ものによっては新築時の水分を含んだまま隠蔽してしまい、その隠蔽された水分によって数年後、塗材剥離などの滲水劣化という現象が起きてきます。これをどう保証するのか非常に難しい話で、鈴木さんの意見と共通します。また、バルコニーや廊下などコンクリートの(躯体)劣化を防ぐために防水を掛けますが、その結果、防水を掛けたところに表面張力が起り、水溜りが発生しやすくなる。それを水溜りができるようになったといわれる辛さ、勾配を取っても水溜りを100%避けることはできません。バルコニーや廊下の排水孔は7~8m間隔で、せいぜい1~2cmほどの勾配しか取れません。床面に水が染み込まない限り、必ず水が溜まる箇所が出てきます。それをどうするかが設計者であり、業者であり、できる限り直そうとするのが事実かと思います。実際の工事で直接色々なクレームを受けられると思われる業者さんはいかがでしょうか。

## 施工難度の高い部位や不確定条件でも一律に求められる保証



**沢野** ひと昔前ですが、塗膜の膨れは私も経験しています。バルコニーの手摺付け根など、支柱内部の水分や結露水に起因するものです。今では、そういった危険のある部位では注入工法がとられたり塗材を変更したりして対応していると思いますが、ひと昔前はまだ膨れてくるという認識が薄く、通常の防水形の塗膜を掛けて数年後に膨れるという事例が少なからずありました。

**池田** 私も大規模修繕の現場責任者として大きなマンション群を数多く経験してきましたが、その中でどうしても出てくるのが防水施工後、あるいは長尺シートを張ったあとできるようになったという水溜りのクレームです。それまでは目立たなかつたのでしょうか、「水が溜まっている」と居住者に呼び出されたり、水を撒かれて溜まっているのを示しながら「どうするのだ」と。水溜りには非常に悩み深いものがあります。もう一つ、鉄部の錆の問題があります。鉄部は最近、保証年限3年が多くなっています。ケレン塗装や錆止めが十分できるところは3年程度で錆が発生する

ことはありませんが、施工上どうしても塗膜が届かない奥の方、錆びて腐っているようなところほど塗膜を掛けられず、そこから錆汁が出てきたりすると、仕様書通りの施工をしていないのではないかと叱りを受けながら、何度も鉄部を塗り替えさせられるという経験をしています。

**高嶋** 每年定期点検の件数が増えてくる中で、弊社のメンテナンス部も頭を抱えている状況です。下地補修のひび割れについて、5年目点検の実施時期に立ち会ったのですが、管理組合との見解が違うことがあったので少し説明します。そのときの保証は塗膜が7年、ひび割れが5年でしたが、点検中に発見し管理組合の方は今回は5年目点ところがそのひび割れは明らかに管理組合に提出している当時の下地という記載はありません。それで一が、今度は上に塗ってある塗膜なのでだからこれは当然直すべきだについては保証書を良く見て下さいの破断は免責事項になると説明組合には納得頂いたのですが、や年限など細かい保証書の内容はんと説明してできるだけ把握して続きを踏まなかつたことが見解だと感じています。



**田中** 先日、偶々他社さんの設計仕様書を入手して、事務所の勉強会で取り上げたのですが、その中に、塗替えを行うときは必ず下地の接着強度が7kg/cm以上あることを確認して下さいとありました。それで7kg/cm以上というのはどのように調べるのかと話題になったのですが、何箇所か引張試験を行えば7kg/cmというものは出るかもしれません、でも出なかつたらどうするのか。あるいは外装を傷付けるのをお構いなしに何百箇所も引っ張るのかと。ところが現実は、7kg/cm以上を調べて塗装をしたのだから、剥がれたのは下地の不具合を見逃した業者に責任があるといわれるケースが多いのではないかと思います。業者さんが逃げることはないと私は思いますが、やはり設計図書をつくることから非常に難しい、これがリニューアルの難しさかと思います。先程の鉄部もそうです。例えば、手摺が付いてとても手が入らない鉄骨階段の裏側のような、ケレンもできず色が付けられるだけのような部位でさえ何年かの保証対象にしようとするのがリニューアルだと思います。今の話も含めて連名保証になっているメーカーさんの意見をお聞きしたいと思います。

**三條場** 田中さんが言われたように、基本的に三者連名で保証を出しますが、メーカーが責任をもてる範囲というのは微妙だと思います。私は塗材メーカーのものですが、

塗料の品質については工場できちんと製造管理をしているので保証できます。しかし、それが色々な施工条件、色々な施工業者から職人さんの手を通してつくられた塗膜に対してどこまで関わっていけるのか、非常に難しいと思います。例をあげると、1年目点検にメーカーも立ち会うことがあります。例えば、鉄部は発錆や剥がれなどを確認します。先程も言われていましたが、職人さんと一緒に回っていると、非常にケレンがしにくかった箇所など、施工条件が悪かったと予測できる箇所があります。そういうことを踏まえて保証対象外とするかというと、基本的には手直ししているのが現状だと思います。もちろん全く施工できないような範囲は別です。また、塗膜については発生頻度は少ないので膨れの問題があります。これも先ほど言っていたように、明らかに施工条件に原因があると特定できる場合もありますが、旧塗膜から剥がれることもあり、田中さんが言わされたように塗膜付着力試験を行ってもどうしても完全には判断しきれない部分があります。それが不具合の原因となる可能性があること、そこで申し上げたいのは、施工条件も含めそういった事前調査で確認できないことが、不具合が発生したときに議論の要素としてどのような位置付けになるかということです。

**田中** やはりリニューアルというのは特有の難しさがあります。ケレンができないような部位の鏽、きちんと施工したけれども滯水劣化（加水分解）を起こすような下地塗膜、そのようなことで起きたクレームに対して、沢野さん、どのような処理をされているのでしょうか。

事前説明に努め相互理解を図る

**沢野** 微妙で難しい話ですが、例えば鉄部のあて傷を保証書の内容通り対象外だからやらないと言いながら交渉をするのか。現状は、一刷毛、二刷毛を塗ればお客様も満足するという営業的な側面も持たせながら補修することが多いと思います。ケレンも箇落としもできない、あるいは塗材もしっかり塗り込めないような鉄骨階段の狭維部等は、瑕疵の範囲からは除いてもらう交渉をします。また、機械式駐車場でタイヤが載る部分や自転車置き場のラック部分など傷が付きやすいところは当初から瑕疵の対象から除外してもらうようにしています。

**田中** 私が知る限り、特に設計者から指示があるわけではないのですが、サービスで直して頂いているケースも多いと思います。私は15年近くゼネコンで新築工事を担当していました、その時に上司から言われたのが“請負というは請け負いと書くからある程度は我慢しろ”ということです。これはおかしい、設計の責任ではないかとか思いながらも、泣く泣く直すというケースが多く、今もやはり



その風習は抜けていないと思います。ただ、そのような状況がリニューアルの場面にはあることを皆さんも理解して頂きたいということで、次に、管理組合さん側の意見を伺いたいと思います。

**柴田** 実際の工事では、今言われた水溜りとかあて傷とか色々トラブルがあります。それを営業的に解決したというのも気持ちとしては良く分かるのですが、管理組合相手にはやってはいけないことだと思います。基本的にワンオーナーを相手にしている場合は、それで話が済めばいいのですが、100戸帯の1戸のクレームに対して原則を外して営業的に解決すると、その噂が広まってとても1戸じゃ済まなくなる。最初の2~3件は対応できても、4件、5件となると難しくなる。これ以上対応できないというなら最初から対応しなきゃよかったじゃないかと。管理組合をまとめ立場からすると、正直言って、そうした中途半端なことはやらないで欲しい、途中になってできないというのが非常に困るわけです。ですから色々な不具合がありますが、やはりできることとできないこと、そして、やるべきこととやるべきではないこと、例えば、先ほどの鉄部の塗装でケレンできるところとできないところ、それはきちんと事前に説明すべきだと思います。管理組合を相手に仕事をする場合、その辺の事前説明を修繕委員や理事会だけでなく、工事説明会なども含めて、機会あるごとに工事業者も設計者もできるだけ行っていくことがトラブルを防ぐためにも大事かと思います。

**沢野** 補足説明をしますが、営業的に解決すると言ったのは、1年目あるいは2年目といった時期に限ってそのようにしているわけで、また、特定の居住者に対してではなく、そのマンションの全居住者を対象にして「今回に限り直します」といった方法です。

**田中** 高柳さんはいかがですか。

**高柳** 私どもは管理会社さんを通した方式でしたので、ちょっとニュアンスが違った話になるかと思います。管理会社も色々で、現実には分かっている方がいらっしゃる会社もあれば分かっていない人もいます。私どもの場合、管理会社の工事担当者はほとんど素人に近い人でした。理事会、修繕委員会での説明は、すべて業者さんを連れてきて業者さんに説明をさせていたということで、辛いところに手が届かない状態でまどろっこしい思いをしたのを今でも覚えています。実際の工事で大きなトラブルはなったのですが、共用の勝手口部分で塗膜が剥がれて、住民がなぜこんなところが剥がれるのかと大騒ぎになったことがあります。当然、管理会社には話したのですが、業者に話しますということで、結局、たかがアルミアングルを被せるだけのことに2ヶ月掛かってしまったのです。そういう意味で、全体をコーディネートする中立な方に入

って頂く、やっぱり我々管理組合の立場から見ればそれが一番大事なことかと思う次第です。

**田中** 柴田さんからは基本的によく説明をして理解を深めておくことが必要だということ、そして高柳さんからはやっぱりプロが入って全体をコーディネートする方式がよいのではないかというお話を聞きましたかと思います。

**今井** 先ほどの長尺塩ビシートの水溜りを私も経験していますが、設計時に、雨が降ってから半日くらいで乾く程度の水溜りはできるという説明をしています。具体的には10円玉1枚の厚み1.5mmくらいまでは許容範囲とお願いしています。現場が始まってからは水溜りのできるところを細かくチェックして、チヨークで印をつけながら直します。また、できるだけ管理組合の人と一緒に回ってエレベータ前など直しにくいところを説明する場合もあります。このような工事をしてもできる水溜りは、極端にひどければ施工会社に直してもらいますが、管理組合にも、やむを得ないと納得して頂いています。

### 誰が何を何年保証するのか

**田中** ありがとうございます。いくつかの内容が出てきたと思います。7kg/cm<sup>2</sup>を守れと一方的に書く設計者もいれば、説明すればいいといってくれる管理組合もあるようです。膨大な数の管理組合さんが存在しますから、色々な考え方があると思います。そうしたことを踏まえて保証のあり方、具体的には三者連名の誰がやるのか、期間についても設計者の要望は「(外壁)5年、(鉄部)3年、(扉)3年」、業者さん側は「(同)5年、(同)2年、(同)2年」、ところが実際の契約は結構かけ離れていて7年があったり10年があったりと、その辺のお考えをお願いします。

**今井** 弊社の仕様書では三者連名の保証にしていますが、本来は、管理組合と施工会社が甲乙の関係で工事契約を結んでいて、メーカーや下請会社は契約に直接関わっていないことを考えれば元請1社で責任を負うということでおよびます。ただし、現場サイドでは原因があいまいな場合、材料の責任か施工の責任か押し付け合っている中で、メーカーも製品の施工上の注意点を説明するとか、工事に関わる各々が一つ一つの工事をきちんとやりましょうという意識付けとして三者連名を求めています。

**鈴木** 私どもも三者連名の保証で仕様書を作成していますが、基本的には元請会社が保証をすると。三者連名としているのは三位一体で品質を保証することを踏まえて連名で保証しなさいということです。しかし、元請会社が債務不履行等で保証できなくなった場合は、下請の施工会社も多大な損失を受け保証できなくなるケースが多いと考えられ、実際にこうした事例があります。したがって三者連名で下請会社を載せる意味については少し疑問を感じています。保証年数については設計事務所によって多少差があるかもしれません。施工会社も設計事務所が仕様書で指定している年数より短くしたいと考えているところが多いと思



います。本当は統一できればいいのではないかとも考えています。現在の保証年数は、外壁塗装では剥れ、剥がれ、著しい変褪色に対して5年もしくは7年ですが、色々な塗装材がある中で、5年なら5年と同じ年数にしているのが現状で、どの製品ならどの程度の保証が可能なのか、その辺からきちんと考えないと本当の年数というのは指定できないのではないかとも思っています。

### 不具合の判定基準策定と原因の追究を

**田中** 仰る通りだと思います。基本的に何年というのは、営業的な側面がありますからあまり縛りはつけたくない。また、変な縛りをつけると競争の自由を妨げるということから独禁法に抵触する恐れがあります。ただ、何を保証するのかという点だけは、何とか統一していきたい。この何をモについて、例えば、塗装の浮きやひび割れ、剥れといったことになると思いますが、剥れの場合、親指大なのか、手の平サイズか、50cm角なのか、ひび割れにしても、どの程度の幅をひび割れというのか、その辺が全く明確化されていず、管理組合の判断のもとで直しているのが実情ではないかと思います。物事をクリアにしていくことは難しいのですが、年数は別にして、この不具合の種類、レベルといったものを統一できるか、忌憚のない意見を沢野さんからお願いします。

**沢野** いつも悩まされるのは、その保証内容に書かれている文言です。今言われたひび割れもそうですし、著しい変褪色というのも、何をもって著しいと言うのか明確な定義がないまま、書かれている通りに保証書を発行しています。現実には、実際に不具合が起きたときに、それぞれ検討していく方法で対応しています。例えば、定期点検補修を行うときに、色違いを指摘されることがあります。外壁の塗装部分は自然褪色をします。その褪色した方の色に合せて補修塗りを行うのか、元の色に復元するのか、その点については変色した方の色に合せて欲しいとなるのですが、その色も当然経年で褪色します。しかし、その進行度合が、元々塗ってあるところでは異なってくるため数年で色違いが出てくるのです。その場合もさらなる保証として求められることがあります。部分的ではなく、ある面の全面を塗り替えたという経験をしています。先ほどの誰が保証をする



かということでは、今井さんと同意見で、請負会社の単独、下請業者とメーカーは元請に対して保証を出せばよいと思います。

**田中** 不具合の大きさ、例えば、鉄部の塗装が剥がれてきたときに、その部分だけを塗り直せばいいのか、それとも柱だったら柱1本全部を塗り直すというように、不具合の程度で直す範囲が関係してきますが、そのようなことを保証書に明確に表せるのかどうか、池田さんいかがですか。

**池田** まず前の質問からお答えしますが、保証書については、私も沢野さんと同じように当社だけ、工事業者さんは当社宛ということでよいと思います。今の質問の剥がれですが、その程度、ボリューム、大きさ等については保証書には何も記載がありません。今後の検討課題とは思いますが、剥れとか剥がれの共通的な判定基準というものを決めて頂ければとは思います。直す範囲については部分的にはまだら模様になるので、範囲を決めて直しているのが実情です。外壁であればゴンドラと足場掛けで塗り直しますから、ある部分だけ直してもお客様が満足されないということで、面を決めて塗り直した経験はあります。



**田中** 三條場さん、いかがですか。

**三條場** 不具合の範囲とかボリュームについて話が出ましたが、確かに数値化をする、定量的に表現をするというのは分かり易くていいとは思います。ただし、大事なことは、私は原因だと思います。どのような原因でどのような現象が起きているのか。この剥離の原因が何にあるのか、施工が悪かったのか、材料が悪かったのか、それがまずありますだと思います。もちろん明確な原因、誰が分析をしても問題のある材料だったとか、不可抗力的な原因ではない場合は、定量的にも不具合現象が際立って出てくる可能性が高いと思います。したがって、定量的に決めるということも、もちろん分かり易いのですが、どのような原因に規定されるのかがポイントになると思います。手直しのあり方、その範囲についてですが、例えば防水であれば、保証は漏水が対象ですので漏水を手直しして止めれば終わりです。塗料の場合、剥離、変褪色という文言が保証項目にあります。では剥がれたところを手直しすればいいのかというと、実は、塗料というのは意匠性が大きな要素になっているので、意匠を損ねないように手直しすることが要求されると思います。変褪色も色が変わる、つまり変質して本来の塗膜性能が低下したから手直しをするというだけではなく、色が変わって意匠的に支障が発生しているから保証の対象になってくる。剥がれの場合、その範囲は、今言ったように原因を追求しながら、保証書の中には必ず協議するという文言が入っているのですが、その原因を協議していくことになると思います。変褪色については、これもまた色々な専門的な協議が出てくるのですが、例えば、色に

よっては変褪色の進行具合の可能性が推測される場合があります。したがって、色合いによっては出せない保証や、ある保証の対象からは外すといったことが具体的に考えられるのです。それとも含めて管理組合の皆さん、さらには設計者、場合によってはメーカーであり施工業者さんは、厳密に保証書を見ているのかどうか。例えば、三者連名については私どもも慣例的に出すことが多いのですが、ポイントを2つ申し上げると、一つは、材料メーカーは材料に起因するものだけというくくりが謳われていること。これは塗材だけでなく防水材メーカーもシーリング材メーカーも同じです。もう一つは、念のために三者連名の三者のうち2者は元請とメーカーです。今日お見えの方々はもう1者が下請業者さんであることはお分かりと思いますが、ある管理組合で設計事務所がここに入っていないと言われたことがあります。設計事務所が入るべきかどうかは別にして、この三者連名で、先ほど言っていたように三位一体で保証するという安心感を持たせる効果はあると思います。ただし、同じような内容の工事あるいは塗装仕様に対して、片や5年、片や7年という年限があります。これを見れば、管理組合さんがある設計事務所の先生もしくはメーカーに、なぜ7年なのかと聞いたとして、その根拠が果たして明確に返ってくるかということです。年数が長ければいいのか、それが本当に責任ある保証なのかどうかも踏まえて、保証に対していろいろな角度から見て頂きたいと思います。

### 保証内容の明確化と実効性確保に向けて

**田中** 剥がれた部分だけ直せばいいのかという点について、池田さんの言われた見切りのよい、ある程度の範囲を直すというのは、業者としても当たり前だし、一般的に行われていることですが、三條場さんのはかの箇所は大丈夫かどうか、その原因を追究しておく必要があるという話は大変重要なと思います。3年保証が2年で剥がれてきた場合、あと半年もてばいいという直し方でよいのか、ほかのところも大丈夫なのかどうか見極めておく必要があるというメーカーさんからの発言です。その中には、メーカーの材料が悪かった、業者の施工ミスだった、あるいはそのような仕様で組んだ設計者の責任ということもあるかもしれません、その時点で重要視すべきは、「不具合がひとつ見つかった」ということだと思います。また、現状は三者連名が多いのですが、それを誰がするのかという点は、皆さんの意見は元請ではないかと。ある弁護士さんは、契約というのはあくまでもその当事者同士の話ですから、三者連名というのはあまり意味がないというような発言をされていました。あくまでも元請です。では、なぜ三者連名にするのか、その答えも既に色々出ているのですが、新築工事のゼネコンの名前は大体皆さんご存知です。ところが大規模修繕の専門業者にはブランド名があまりありません。こちらの建装工業さんも物量的には日本一の実績を持たれ

ていますが、建装さんの名前をすべての住民が知っているとは思えない。そうした時代が長かったために、少なくともメーカーの方が名前が大きいし、三者連名にしておく方が安心感があったということで習慣化してしまったのですが、現在のように色々な協会も設立され、信用を担保できる体制が整ってきたことを考えれば本来あるべき姿に戻しても良いのではないかと。更に、この保証を出す業者さんが倒産した場合にどうなるのか、今日は、とうてい時間内には結論は出ないと思いますが、皆さんの意見を聞いてみると、まずは保証の内容を明確にすることが必要だということで大体共通していると思います。ただし、その保証を守らせる保証、それも必要な時代になっているということで、その保証をどのようにしていくかについて、順番にお話し頂きたいと思います。

### 供給側：きちんとした仕事を最優先に

**今井** 工事完成保証に対し施工会社の経審や財務諸表をチェックしていますが、あくまで工事完了までを考えていて、品質保証の期間まで視野に入れているわけではありません。最近、こうしたリスクに対応する保険ができたようですが、結局、保険というのは、保険会社の仕組みの中でルールができるので、保険料が掛かり、それに対する負担も組合の方に戻ってくるのかなど。あるいは保険の請求をしたときに期待通り査定して頂けるのかと。私はそもそもきちんとした仕事が現場ごとにできていれば、保証の出番はないのではないかと考えています。要は、一つ一つの工事をきちんとやっていくことが大切で、それができていれば不具合は発生しないから問題は出てこない。先ほども言いましたが、品質保証というのは、いい加減な工事をやらないために、品質を担保するために有効な手段というように考えています。自分が担当している現場でも、一つ一つの工程をきちんと見ていく、そうした中で最終的に不具合が出たときに、工事屋さんが倒産してなくなってしまったとなるとやっぱり困るとは思うのですが、普段はそこまで意識していません。アフターモニタリングで建物を見ていると、竣工後の大きな不具合は大抵1年目で出てきます。2年目、3年目で急に大きな不具合が出た経験はないので、きちんとした仕事が行われていれば、施工会社が保証期間内に倒産するという心配もあり必要ないのではないかと思っています。



**鈴木** 私も同じような考え方ですが、保証期間中に元請会社が倒産した場合、三者連名の保証をしていても対応できていないのが実際かと思います。その辺も考えると、NPO法人や団体の完成保証制度を利用して保証するのもひとつの方法かと思うのですが、やはり大規模修繕工事というの

は、しっかりと工事を行なうことが、まず第一の目的です。それにかなう設計事務所を選んで、設計事務所と一緒にしっかりと修繕計画を立て、しっかりと施工会社を選んで品質の良い工事を行なうことに重点を置くのがよいのではないかと感じています。

**沢野** 施工業者としても全くその通りだと思います。仕様通りにきちんとした仕事をすれば、保証期間中の補修工事は限りなくゼロに近づくと思います。きちんとした仕事をすれば保険も使わずに済むということで、施工業者がしっかりしていれば、そうした保険にも入る必要はないかもしれません。ただし、一方で管理組合側から見ると、やはりより確かなものにするための担保として、そうした組織に加入したり、保険で対応したりすることが望まれているのだと思います。

**池田** 私は現場責任者として大型工事を主体に担当していましたが、逆に数千万円規模の小型の工事を実施するような場合、当社の社員も当然そうなのでしょうが、協力業者さんの番頭さんの力量も不足している場合がある、それが金額と規模に比例しているのは否めないと思います。そのような危惧を感じていますので、やはりいい仕事をするためにには、相応の金額も頂ければと思います。

**高島** まず、保証が必要かという点を大前提として考えたのですが、いずれにしても大規模修繕工事は、色々な予算、そして制約がある中で進んでいくわけです。請負というのは、全責任をもって工事を完了させることだと思いますので、そうした制約がある中で、すべての仕事が完璧にこなせれば、基本的には保証は必要ありません。ただし、現実的にはますそうしたことがあり得ません。ですから保証というのも必要なのかと考えるのですが、自分でもなかなか結論が出せないところがあります。また、保証に対する保証について、弊社としては全国マスチック事業協同組合が行っている長期性能保証制度の実績がありますので、どのように対処するのかという質問に対しては、その保証で対応しているという回答になるかと思います。

管理組合側：合意形成には第三者保証を

**田中** お話を聞いていると、保証も確かに大事なのですが、その前にいかにして品質を守るか、それがもっと大切だという意見で、本当にそうあればと思いますが、管理組合さんとしてはどのようにお考えになるのでしょうか。

**柴田** 保証は誰がするのか、その辺から言いますと、基本的には契約している相手、元請会社だろうと思います。もうひとつ、第三者機関あるいは保証をする会社があるというのは、新築の場合の住宅瑕疵担保履行法で保証する会社がつくのと同じように、もう世の中の流れなの



だろうと思います。保険は使わなくてもいい仕事をするのだという気持ちはよく分かるし、その通りだと思うのですが、時代としてはそうした保証をしていくのが必然なのかと思います。管理組合の何百人かいる人達を説得する場合も最もポピュラーな方法だろうし、気持ち的に一所懸命いい仕事をするからと言ってもなかなか通用しないのが現実だと思います。また、欠陥というか何か間違いがあったとき故障の原因からきっちり明確にしていかなくてはいけないという話がありました。確かにその通りだと思いますが、これをいざ実行するとなるととても大変な話になると思います。例えば、防水をしたところが切れて漏水があったと、ところがそこを直してOKという形にはならず、1件文句が出てしまった。なぜ漏水が出たのか、施工が悪かったのか、ではほかは大丈夫なのか、全部やり直せという話が必ず出てくるのです。管理組合というのは色々な人がいて、100人なら100の意見があって、その中の突出した1人の意見にどうしても引きづられます。理事会も修繕委員会もそういう人の意見をあえて封殺してまで工事会社や設計事務所を守るのは中々難しい。ですから蛇足かもしれません、その辺を含めて工事会社も設計会社も相當に慎重な対応をしないと、とても面倒な話になるだろうと思います。

**高柳 柴田さん** 柴田さんの言われる通り、管理組合には色々な方がいらっしゃいます。ですからその方の感性あるいは物の考え方、これにいかに対応していくかが一番大事なことになるかと思います。だからこそ同じトラブルでも人によってクレームの内容が異なったりということで、実際のクレーム処理も変わってくるところが出てくるのではないかと思います。総括的には、やはり法律なり保険なり協会なりの裏付けがある方が安心ですからマンションの保証としてはポイントも高いし、やはり時代の趨勢ではないかと思います。ただし、その中身については、先ほど池田さんが言われたように、管理組合の理事長なりの立場からすればクレームの判定基準といったものがあった方がいいかなと。というのは私のマンションも含めて、殆どの場合は2年なりの期間で理事や理事長が改選されると思います。そのときに前任者からの引継ぎで前回の工事の不具合を説明されても何らかの基準がないと、どのような形で保証に至っているのか、その辺の理解が十分に伝わらず、実はそれがトラブルの1つの原因になっているのではないかと思うのです。仕様書などには細かく色々書かれているのですが、保証の基準、クレームの基準という点ははっきりしていないように思われます。余談になるかもしれません、最近、お医者さんにいくと処方箋と一緒に色々薬などの成分や効き目、副作用の症状など細かく書いてあるものが出てきます。そこでよくまで管理組合の個人の立場で言わせて頂くと、こういったものが保証にもあればと、そして、お医者さんのような、こうした諸症状を診断して頂ける中立的な立場をとられる方が、修繕工事の総合ドクターのような立場で見て頂くことが保証の履行にも一番有益ではないかなと思います。

**田中** 最後に、三條場さんお願いします。

**三條場** メーカーとしてお話をしますと、管理組合の皆さんには無償で直してくれれば良いのだと言われるのですが、極端に言えば直さないで済むのが一番いいと思うのです。保証として、お金がストックしてあることは安心ですが、いかに、きちんと施工され品質が確保されているのか。その保証はどうなのか、塗材メーカーとしてはその辺をきちんと見て頂きたいと。提供するものはあくまで品質です。何かあったとき出てくるお金がどうのこうではなく、いかに品質が確保されているのか、保証を誰にどのように期待したらいいのかということをよく認識して頂きたいと思います。



### ま　と　め 不具合情報を蓄積・分析し、消費者保護で機能する制度へ

**田中** 設計者によって差があり、保証期間を規定していくことはなかなか難しいと思います。ただ保証内容についてはある程度、統一性をもたせることはできるかと思いますが、不具合のレベルや度合については非常に難しい話になってしまいそうです。また、発注者、設計者、業者の瑕疵保証に対する考え方にも差があります。特に、設計者は管理組合側に立って物を考え、いいものをつくろうとします。もちろん業者の方もそうしようと思っていますが、5年欲しいというと3年しかできないということで少し温度差があるような気がします。そして瑕疵の保証者の存続リスクを考慮した保証、保証に対する保証は、やはり金銭的な担保として保険に入るしかないという現状ですが、いい仕事をさせるようにすれば、この辺のトラブルも少なくなるのではないかと。誰が保証するかについては、基本的には元請業者さんであるというのがこの場の意見として多かったと思います。一応、私のまとめとして、ちょっと気になったのが新築工事の場合は、「全くできあがっていないもの」を保証していきます。テレビとかカメラは手にとって見えたものを保証できますが、新築はまだできていません。ところが、リニューアルの場合は、既にでき上がっていて、かつ傷んで仕方なくなってきたときに行う大規模修繕ということで傷み方のレベルに差もあるれば、他人のつくった一体何をされているか分からないようなものもあり、それを想定しながらの工事になります。そこに保証の難しさがあるのだと思います。設計者にも色々な方がいます。竣工図書にも現地と異なるものが沢山あります。窓の位置や大きさが違っていればシールの場所が違う。タイルが張ってあるはずなのに張っていない。塗材が違っている。それも足場を全面にかけるのであれば簡単ですが、そういうわけに

もいかず調査にも限度がある。部分的に足場をかけて色々な方と相談しながら処理をしていくことがどうしても多くなります。それに対して最初から保証というものをうたうことかいかに難しいか。

一方、お客さんにとっては何がいいことなのかと。これまで建築の現場をあずかる人達はどちらかと言うと社内のQCやISOに懸命になって、また、設計者は社内検査や社内保証など会社の中のことばかりに眼を向けようとしています。どちらかというと施工する側の技術力、品質能力の一方的な売りに対して管理組合が買うというパターンだったと思いますが、これからは管理組合が安心できるような形で何かをつくっていくのも我々の義務になるのではないかと思います。そして発注者を意識した消費者のための保証を一所懸命考える時代になってきたというように思っています。しかも対象は瑕疵部分だけではなく法的には損害賠償まで義務づけられる保証になります。例えば実際にあった話ですが、漏水を起こした部屋の下階の革ジャンを漏らしてしまったので翌日その部屋に行って見たら、昨日までは確かになかったセーターやスーツが山盛りに部屋の中に積まれていて、これだけ漏れましたと言われたことがあります。こういう不届きな方もいるという中で損害賠償を考えていかなくてはならない。私個人の意見ですが、これから重要なのは皆さんのが経験された不具合ができる限り開示して頂いて専門家として分析する。そしてどのような形が責任の所在のあり方として適正なのかということを見極めながら積み上げていくことではないか、最終的には、そうしたリフォームのトラブルに関する紛争処理センターのようなものが必要なのではないかという気もしています。時間の制約もあり、とりとめもなく皆様の意見をお聞きするばかりになってしまいました。その中で大規模修繕に直接関わる色々な立場からの保証に対する考え方として少しでも参考になれば幸いです。皆さん有難うございました。

〔終〕

