

## タイトル：改修工事の引渡に不満、見て頂きたい

### < 質問 >

昨年と今年と初めて管理組合の役をさせて頂いています。

2回にわたっての部分改修工事を計画し、先日1回目の改修工事が終わりました。

点検、引渡しとなったのですが、廊下の壁の塗りむら 洗って磨きをかけてもらった外壁部分も綺麗になったとはとても思えず、廊下の手摺りの材質、色などお粗末な仕上がりになっておりオーナー住民は憤慨しています。

管理会社に不満を言ったのですが、アフター修理はきちんとさせて頂きますので・・・という事で引渡しになりました。しかし住民の方々の不満はおさまりません。

積み立て修繕費 月 14210円(管理費別)

部分改修工事費 ￥21,000,000かけたとはとても思えません。

専門の方に見て頂きたいと思うのですが、費用はどれぐらいかかりますでしょうか？

### < 回答 >

工事の発注、契約、設計、監理など詳しくお聞きできませんと判断できません。まずは集改センターの無料相談にお越しください。

### < 説明 >

工事業者の工事が「完了」したのでしょうか？

施主である管理組合が不満に思っている状況で「引き渡し」があつて「完了」したということでしょうか？ よくわかりませんが、どなたのOKがでた結果なのでしょう？

工事が完了したということは、工事契約書通りに工事が施工されたということです。このことを管理組合が確認したのか、管理組合の代理で（あるいは委任をうけて）管理会社が確認したのか。そのあたりをまず明確にしてはいかがでしょうか？

といいますのは、私どもが貴管理組合の依頼を受けて現場観察をする場合、どのような立場で参加することを望んでおられるかを明確にすべきだと考えるからです。

工事関係者には、発注者である管理組合のほかに、設計者、工事監理者そして工事業者がいます。そうした関係者がどのような形で今回の工事を「終わりにしたのか」、そして、貴方はその「終わり方」のどこに異議があるのかを明確にしておかないと、私どもの業務範囲が明確になりません。

たとえば、工事業者に不満を言っても聞いてもらえないどころか、逆に不満としない区分所有者もいらっしゃるのか。工事監理者が工事の完了確認を管理組合に報告しないのに工事代金の請求書が管理組合に回ってきたのか。もともと工事契約書がなかったのか・・・・・・・・。

\*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

もう少し、状況を教えていただかないと、私どももどのような業務が必要とされているのかが良くわかりません。すみませんが、よろしければ、もう少し詳しく状況を教えてくださいませんか。

でもとにかく一度お伺いして、とにかくお話を聞くところから始められるのであれば、初回1～2時間程度は無料でかまいません。お話をお伺いしてから今後のコンサルタント費用についてご提案申し上げます。

ただし、管理組合さんからのご依頼ということでお願いいたします。