

## 大規模修繕工事の保証について（第1回）

マンション管理技術情報調査委員会 越野明子

### 1. 修繕工事の『保証』を定義する

「ほしょう」という言葉を聞くと、3種類の文字が思い浮かぶと思います。つぐなう「補償」、守る「保障」、そして「保証」。

工事で使う『保証』という言葉は元々“確かだと請負う、賠償の責任を負う”という意味です。

最初に今回のテーマである「修繕工事」における『保証』について定義しておきましょう。

修繕工事の『保証』	
『保証』	工事請負契約において、当該契約に基づいて、物件の欠陥箇所の補修を無償で行うという約束
『保証書』	保証の履行を約束するための証拠書類。保証を書面にしたもの
『定期点検』	工事終了後に年数を定めて行う工事施工箇所の点検

### 2. 瑕疵担保責任と保証

#### ①民法に定める瑕疵担保責任

『保証』の期間に特段の注意を払わずに工事請負契約を締結した場合、原則として民法の瑕疵担保責任が適用になるものと考えられます。

また、請負の一般原則により瑕疵担保責任の期間は、1年間となります。

民法
<p><b>第637条</b> 前三条ニ定メタル瑕疵修補又ハ損害賠償ノ請求及ヒ契約ノ解除ハ仕事ノ目的物ヲ引渡シタル時ヨリ一年内ニ之ヲ為スコトヲ要ス</p> <p>2 仕事ノ目的物ノ引渡ヲ要セサル場合ニ於テハ前項ノ期間ハ仕事終了ノ時ヨリ之ヲ起算ス</p>

#### ②工事請負契約書に定める瑕疵担保責任

大規模修繕工事の請負契約書及び同約款については、民間（旧四会）連合協定の書式を使用する事例が多いようです。元々は新築工事用に定められた書式であるため、修繕工事として不要な条文は削除し、必要な内容については加筆、修正しながら使用されます。当約款の第27条に瑕疵担保に関する定めがあります。

#### 「工事請負契約約款（民間連合協定）」

##### 第27条 瑕疵の担保

(1) 契約の目的物に施工上の瑕疵があるときは、発注者は、請負者に対して、相当の期間を定めて、その瑕疵の補修を求め、または修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を求めることができる。ただし、瑕疵が重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、発注者は修補を求めることができない。

本条ではさらに、請負者に故意または重大な過失が無い場合の瑕疵担保期間について、最長の場合で2年間と定めており、民間（旧四会）連合協定の工事請負約款に基づく請負契約であれば、最低限の「瑕疵担保」はなされていると考える事が出来ます。

#### ③保証

瑕疵担保責任の範囲にとどまらず、特約として『保証』について契約に定めることもできます。

設計事務所が修繕工事の設計に携わる場合は、工事仕様書に部位別の保証年数を設定し、施工会社を選定する場合の見積条件とする事が一般的に行われます。つまり『保証』の内容は見積条件の一つであり、請負契約を締結するに当たっての条件ともなるものです。

### 3. 保証は必要か

「請負」とは“ある仕事の完成を全責任をもって引き受けること”ですから、施工が完璧なものであれば『保証』の必要は無いのかも知れません。

修繕工事は人が住まいながら行われるため、制約のある中で選んだ仕様、制約のある中で施工に加え、建物特有の諸条件も加わります。完璧を目指して工事が行われるとはいえ、月日を経ると結果的に至らぬ部分が顕在化するという事も起こり得ます。その為に『保証』という約束を取り付け、不具合のあった箇所は、契約に基づき手直しをさせるというのが現実的な対応でしょう。

### 4. 耐用年数と保証年数

耐用年数の長短は、材料の他、環境、維持管理

を含む諸条件により異なります。そのため、工場で安定的に生産される塗料を使用する塗装工事においても、耐用年数の推定は非常に難しいとされています。

耐用年数が決まる諸条件		
材料・工法	色・方位	
施工難易度	施工技量	
劣化外力	維持保全	etc.

「施工技量」とは、管理有資格者による管理の有無や実際に施工する人の技能士の資格等を指します。熟練工と新人の施工品質に差が生じる事は容易に想像できますし、管理者の的確な指示に基づく施工は、その品質が高いであろうことが推測できます。従って、適正な水準に比べ見積金額が低すぎる場合、どこかにそのしわ寄せが生じるものと考えておくべきでしょう。

メーカーや業界では、材料(工法)の別による保証年数を概ね定めているようです。部位別に定められる保証は、メーカーが施工者と連名により実施されることが一般的で、この場合の保証年数は、メーカー主導で決められることが多いようです。

管理組合の立場からは、保証期間は少しでも長くしたいところですが、使用する材料や仕様が同一条件のもとでは、「保証年数をより長くする」ことは無理な交渉と言えますし、保証の条件を有利なものとするためには、管理組合にとって相応のコストがかかるものと考えなくてはなりません。また、単にコストをかければ良いというのではなく、例えば、足場の架設を伴う外壁塗装と外壁目地のシーリングについては、その一方にのみ耐用年数が長く保証の手厚いものを採用すると、次回の修繕工事が非効率的になることを招くため、予め避けるといった観点も必要です。

それでは、使用する材料や仕様が同一の条件のもとで、保証期間の設定が施工会社により差がある場合はどう考えればよいのでしょうか。施工の技術水準が優れていることが理由でしょうか？それとも営業戦略的な意図でもあるのでしょうか？技術的な裏付けがある上で長い保証期間となるのであれば大歓迎です。

管理組合としては、今後、益々実効性のある保証を契約として結んでおくことが求められていくでしょう。そのためには、どのようなことに留意すれば良いのでしょうか。

①保証書の内容を明確にする

保証書に記載されている内容としてありがちな

問題点として、施工会社又はメーカー毎に様々な保証内容となっていること、不具合が発生した場合に、管理組合がどのように対処すべきかが明確ではないことなどがあげられます。

そこで、保証書に明記すべき項目を、参考例として次に列挙します。共通的に定められている事項と、材料・工法毎に個別に定める事項とに分類しています。工事請負契約締結時と竣工引渡時において、内容を必ず確認するようにしましょう。

【保証】共通事項	
1. 工事概要	工事名称、建物所在地、
2. 保証内容	①不具合事象等の発生(申告、対応) ②認定(事故審査) ③補修方法(対応)
3. 保証条件	維持管理 (例)適切な維持管理に努める etc.
4. 免責事項	適用除外 (例)自然災害、故意・過失による 瑕疵 etc.

【保証】個別事項	
1. 工事内容	①使用材料・工法 ②施工箇所・施工面積
2. 保証年数	①保証の開始日(起算日) ②保証期間
3. 保証事項	保証対応となる不具合現象 (例)漏水、発錆 etc. 個別免責事項 (例)引渡し時確認以降の瑕疵
4. 保証条件	維持管理 (例)〇年毎のトップコート塗布 etc.

②施工会社の選定に当たって

保証期間中に「不具合が発生して施工会社に連絡したが、理由をつけて足を運ばない」、「何度手直しを行っても不具合が直らず、自分の責任ではないと言い出す」といったトラブルがないように、施工会社の選定にはどのような点に留意すべきでしょうか。

施工会社の条件としては、保証が履行できる経営状況、組織体制であること、保証履行に伴う補修工事の技術力を有することなどが挙げられます。

補修工事实施時の担当者が異動する事は大いにあり得ることでありますが、契約に基づき、組織として継続的に対応できる会社であることが、施工会社選定のポイントとなるでしょう。

次号では、保証に関する具体事例などについてお伝えします。

## 大規模修繕工事の保証について (第2回)

マンション管理技術情報調査委員会 越野明子

先月号では主に『保証』の考え方について述べてきました。今月号は管理組合にとって有効と考えられる保証書の内容と、『保証』と関わりの深い『定期点検』を円滑に実施する工夫などについて、事例を交えながら考えていきます。

### 1. 『保証』の具体的事例

保証書の内容は、保証の基本的事項について定める「共通事項」と、材料・工法毎に個別に定める「個別事項」とに分類しています。

#### (1) 『保証』共通事項 (下表)

共通事項に定めるものとして、保証内容及び保証条件があります。下表の事例では、不具合が発生した場合における管理組合から施工者への通知、このときの施工者の対応、補修の方法などについて定めています。ここまで明確に示した保証書は決して多くないのが現状のようですが、新築マンションの売主が「アフターサービス」を約束し、一定の条件の元で無償補修を行うのと同様に、漸次保証の体系が確立されていくものと考えます。

『保証』共通事項(例)
<p>□保証内容</p> <p>①不具合事象等の発生 (申告、対応)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>被保証者は不具合事象等が発生した場合はすみやかに保証者に通知するものとします。</li> <li>保証者は、被保証者から不具合事象についての相談や連絡をうけた場合、状況の確認を行うなどの対応に努めるものとします。</li> <li>保証者は通知された事項に対し、保証者の責任でないことが明らかである場合を除きその補修の責を負います。</li> </ul> <p>②補修方法</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>補修とは、工事引渡し時の設計、仕様、材質に従って、正常な状態に回復するための補修、取替等の工事をいいます。</li> <li>前項の工事の対象には、保証対象事象の原因となった保証対象部位のほか、当該事象により建物他部位に派生した被害部分を含みます。</li> <li>補修は、構造耐力上または機能上の観点から</li> </ol>

必要な範囲内で行うので、部分補修となる場合があり、その際仕上げ面の色合いの相違が生じることがあります。

- 補修が著しく困難な場合又は発見された事象の程度に比べて、補修に過分の費用を要するときは、被保証者は保証者に対して補修を求めることはできません。

#### □保証条件

被保証者は保証を受ける条件として「取扱い説明書」等に基づき建物の適切な維持管理に努めるものとします。

『保証』について具体的に明文化しておくことで、施工者が工事そのものに対してより一層、真摯に取り組む効果も期待するところです。

同時に管理組合側も「あまりに過大な保証を求めることはできない」という点や、保証を受けるためには「日常から建物をキチンと管理しなくてはならない」点にも留意すべきと考えます。

#### (2) 『保証』個別事項 (次頁表)

個別事項では対象部位、工法毎に保証 (補修対象となる劣化現象) と保証年数について定めています。また、個別事項は

##### ①機能及び建物維持保全に関わる事項

(例) 「漏水」、「発錆」 etc.

##### ②美観の保証に関わる事項

(例) 塗装における「著しい変褪色 (へんたいしょく・色が変わりまたは褪せること)」 etc.

に分けることができ、この内、機能に関わる保証については、管理組合が最低限取り付けておくべきといえます。また、同一部位でも機能に関わる劣化現象と美観に関わる劣化現象では保証年数が異なる場合があります。機器の取付けについても機器本体 (作動不良) と取付不良とに分けて定めることがより明確といえます。

### 2. 定期点検のしくみ

工事終了後一定期間に行われる工事施工箇所の点検が『定期点検』です。定期点検の実施の有無

『保証』個別事項 (例)

■建物

対象 部位・設備/工法	現象	期間 (年)	備考	
外壁躯体回復	補修箇所に再発生 浮き、剥離、爆裂、漏水	5年		
タイル補修、張替	補修箇所に再発生 タイル剥離・浮き	5～ 8年		
塗装工事	外壁	剥離、著しい変褪色	5年	
	内壁	剥離、著しい変褪色	5年	
	上裏	剥離、著しい変褪色	2年	
	金属部	一般	剥離、著しい変褪色	2年
		重防食	著しい発錆	4年 以上
吸水防止材	吸水防止効果の持続	2年		
防水工事	屋上防水	漏水	10年～ 保証条件:〇年毎 トップコート塗布	
	床防水・床仕上	ウレタン 塗膜防水	漏水	5年 保証条件:〇年毎 トップコート塗布
		長尺塩ビ シート+ ウレタン 塗膜防水	漏水	5年
		シーリング打替	漏水 シーリング材の剥離	5年
機器、建具・金物等 交換	機器不良	1年	※機器の保証年数 に準じる	
	取付不良	2年		

■設備

給排水管 交換	漏水、詰まり等	2～ 5年	
機器 交換	機器不良	2年	※機器の保証年数 に準じる

は、保証と同様に見積条件、契約条件により決められるもので、その費用については、竣工引渡時に請負工事代金と共に支払われるのが一般的です。

右表は、定期点検について取り決めておくと思われる項目・内容を例示しています。定期点検は、契約に基づき施工者側に実施の義務があるとはいえ、誰がアクションを起こして誰に連絡するのかなどの細部を明確にしておくことが、定期点検を漏れなく進めるうえでの要点です。理事会が輪番制のため工事から年数が経てしまうと忘れがちであることを考慮すると、このような役割を明示しておくことが有効でしょう。さらに、管理組合側の連絡担当者は誰なのか（理事長か管理会社なのかなど）についても決めておくことスムーズに運ぶと考えます。

点検は保証期間中に数回行われますが、最終の点検実施時期を、保証期限の直前に設定すること

定期点検 取決め事項 (例)

1. 工事概要 工事名称、建物所在地
  2. 点検年数 竣工日 平成〇年〇月〇日より  
◇、▽、〇年
  3. 点検要領 ①アンケート  
点検期限の〇日前までに配布  
点検期限の〇日前までに回収  
②点検  
点検期限の〇日前までに実施  
③補修（ある場合）〇〇〇  
④報告書の作成、提出
- 点検フロー
4. 発注者 ①名称 〇〇〇〇管理組合  
②連絡先 〇〇〇（管理事務室等）  
住所、電話番号  
③担当者 役職（氏名）
  5. 点検者 ①会社名 〇〇〇〇株式会社  
②連絡先 住所、電話番号  
③担当部署 〇〇〇〇部  
④部署責任者 役職、氏名  
⑤窓口担当者 役職、氏名  
※連絡先などが変更になる場合④は発注者、監理者に変更内容を伝達する。
  6. 監理者 ①会社名 〇〇〇〇株式会社  
②連絡先 住所、電話番号  
③施工会社点検結果報告書の  
受理・確認を行う。  
※点検は保証期間内の部位のみを対象とする場合、請負工事箇所全部を対象とする場合と事前打合せにより実施します。

により、保証を限界まで生かすのも一案です。

3. 最後に

大規模修繕工事の実施に当たっては、補修方法や仕様、材料の選定などと共に、保証内容についても良く確認し、後々の保守、点検についても注意を払いたいものです。

また、工事が終わった後も含め、管理組合として技術的な判断を要する場合も何かと出てきます。建物維持管理に精通した建築士事務所などの専門家に業務を依頼し、管理組合の立場を理解するパートナーとしてバックアップしてもらうのも有効な方法と思われます。