

## マンション管理新聞報道（平成24年5月25日号）に関する反論書

### ★物件概要

- 名称 : メロディハイム阿倍野  
所在地 : 大阪市阿倍野区天王寺町2丁目26-18  
構造 : RC造、26戸、7階建て、複合用途型マンション（区分所有者が現に居住しているのは3戸のみで、他は収益マンションとして賃貸に出されていた）  
竣工 : 平成元年7月  
管理組合 : 竣工以来平成19年まで株浪速管理が「管理者管理代行」を行っており、実質的に管理組合は結成されていなかった。平成19年9月8日、管理組合設立総会が開催され第1期理事が選任された。（管理組合設立に際し、当NPO会員のT管理士の助言・支援を行った。その後、T管理士が管理会社変更を実施。詳細情報は既にT管理士が退会につき確認できず）

### ★大規模修繕工事のコンサルタント契約締結から工事完了に至る経緯

- 平成19年11月 管理組合よりNPO近畿へ無料診断の申し込み  
12月 診断結果報告会開催（T管理士担当）  
平成20年 3月 NPO近畿へリプレイスと大規模修繕コンサルタントを委託する臨時総会開催（大規模修繕コンサル費・1,344,000円 T管理士担当）  
10月 工事仕様書確定  
11月 管理会社変更のプレゼンテーション、大規模修繕業者のヒアリング実施  
12月 管理会社変更及び大規模修繕施工会社承認の臨時総会  
平成21年 1月 管理組合より施工会社へ工事発注（工事金額18,900,000円）  
施工会社より住民説明会開催  
2月 工事着工  
4月 完工

### ★管理組合が主張するクレーム内容

- 平成21年5月20日 同マンションのエントランスにて、管理組合より理事長の息子S氏と副理事長M女史が同席、NPO近畿より増永、1級建築士

I氏、マンション管理士M氏が同席し、下記の問題を話し合った。

1) 大規模修繕コンサル以外のクレーム内容

質問：NPO近畿のセミナー参加後、業者より理事長宅にDMが来るようになったが、業者に名簿を売ったのか？

回答：名簿の譲渡はない。第一、S氏が記載したセミナー申込書には住所欄が空欄であり、その参加者名簿を業者が入手しても、当該理事長宅にDMを送れないことは一目瞭然であるので参加者名簿を見せて説明した。  
(この時、理事長の息子がNPO近畿の会長から依頼された会員と騙り、当該業者に、「NPO近畿のセミナー名簿を貴社に渡し、貴社のDMを送ってもらっているが、当該管理組合からクレームがあるので今後の発送は中止して欲しい」と電話を行ったことが判明。当該業者はNPO近畿から名簿はもらっていない。DMは当社独自で作成したリストで送付しているが、そのことを会長は知っている筈だ、と回答したことが判明。後日、NPO近畿から天満警察署に被害届け提出)

2) 大規模修繕工事関連

質問：施工会社の工程会議に監理者I氏（1級建築士）が出席しない理由？

回答：工程会議とは施工会社が所長と職人の仕事上の打合せなどを指し、通常は、監理者は出席しない。（各社毎に、所長と職人との会議の名称が異なっており、同施工会社は、この会議を工程会議と称していた）

質問：工事監理報告書が完工1ヶ月後に提出されたのは瑕疵である。

回答：通常は施工会社の作業完了報告書と一緒に工事監理報告書も提出する。その時期も完工後1ヶ月程度が通例であるが、今回は作業完了報告書と工事監理報告書の提出時期にずれがあった点は申し訳ないが、それは瑕疵ではない。

質問：工事内容変更と追加工事に管理組合の承認が無いのは瑕疵である。

回答：監理者は現場で、予定された工事金額の範囲内でもっとも効果的な工法などを考えて施工会社と協議するが、その報告に多少の連絡の不手際があった点は認めるが、これは瑕疵と呼べるものではない。（後日、工事内容の変更と追加工事などに関し、現場の所長が管理組合の承認印を取っていることが確認された）

質問：工事完了後、直ぐにコンサルタント費用の請求書を送るのは異常ではないのか？

回答：管理組合発行のコンサルタント発注書には、工事完了後に残金を支払うと明記されており、それに従い請求した。

質問：コンサルタント費用の減額は可能なのか？

回答：可能。なるべく早期の解決を臨む。

★その後の経緯

5月20日の話し合い以後、管理組合側よりなんら回答がないため、NPO近畿と提携している司法書士法人の司法書士より8月に督促の内容証明を発したが、管理組合からの回答がないため、大阪簡易裁判所に請負代金請求の提訴を行った。

★管理組合が工事管理費を不払を主張する手抜き工事の内容  
(大阪簡易裁判所に提出された準備書面より抜粋)

1) バルコニー防水工事の手抜き工事

- ①管理組合の承諾なく使用材料を変更した。
- ②塗膜の厚さが少ない。

2) 屋上防水工事の手抜き工事

- ①管理組合の承諾なく使用材料を変更した。
- ②防水膜の厚さが少ない。

3) 共用廊下、屋外階段の防水工事の手抜き工事

防水膜の厚さが少ない。

4) 外壁タイルの汚染の手抜き工事

タイル洗浄後も汚れが全く落ちてない。かつ、汚れたタイルの上から保護財を塗布している。

5) その他の手抜き工事

多数の手抜き工事が散見される。

6) 結論

かかる手抜き工事の工事監理を行ったNPO近畿の請負金額請求は根拠がない。

★施工会社（㈱ベルテック）への聞き取り内容と確認事項

日時：平成21年11月11日

回答者：野々上勲同社社長、濱田政隆現場代理人（所長）

1) 使用材料の変更の点

材料の変更は全て管理組合の承認を取っている。  
(施工会社に承認記録あり)

2) 塗布量が少ないために厚さが足りない点

通常、修繕・改修では均一に塗布することは、ベランダや屋上の勾配から水上は薄く、水下は厚くならざるを得ない点からバラツキがあるのが普通である。したがって、厚さの測定地点を検証する必要があり、全体的の平均値

で仕様書通りであるなら、それは手抜き工事と呼べない。(使用数量は確認済)

### 3) タイル洗浄が不足の点

当該マンションは近鉄の線路に面しており、かつ、新築以来20数年間一度も大規模修繕工事やタイル洗浄を行っていないので、タイル面への鉄粉の付着、日焼けなどにより汚れを完全に洗浄することは不可能である。その点を管理組合に事前説明した上で洗浄後も管理組合に確認させた。

その際、管理組合の要請により洗浄後のタイルに「やすり」を掛けて検証し、これ以上汚れが落ちない点を確認し、保護財を塗布したので手抜きとは言えない。

### 4) 仮に施工不良があるなら、(株)ベルテックは全責任をもって補修工事を行う。

NPO近畿には迷惑を掛けないと野々上社長は断言。

### 5) NPOは「(株)ベルテックが施工不良はないと断言したことを受け」予定通りコンサルタント費用の残金を管理組合に請求することになった。

## ★管理組合の提訴に至る疑問点

①工事完了(21年4月)既に半年に至るが(平成21年11月)施工会社に一度もクレームを申し立ててない上に、工事完了後、直ぐに工事代金の支払いを行っている。通常、手抜き工事の疑いがあるなら、工事監理者の協力を得て、工事の手直しや工事代金の減額などを申し入れる筈であるが、それをしないのは何故か?

②管理規約によれば、組合員は区分所有者であり理事長は居住する組合員に限ると規定されているが、非居住区分所有者でない理事長の息子が理事長と名乗り法的な行為を行うことができるのか?

③当該管理組合は、26戸のうち区分所有者の居住者は3戸にしか過ぎない。かつ、居住者のうち男性は理事長の息子一人であり、彼も夜勤が多いIT関係に勤務しているため、管理組合との定期会議が出来ない状況にあった。必然的に彼の朝の帰宅を待って、(株)ベルテックの濱田所長が近所の喫茶店で工事の進捗状況の報告などを行い、工事監理者のI氏に報告していたと聞いている。また、過去の修繕工事記録がない中で、実際の工事内容や使用材料は足場に上って始めて解ることが多いため、その度に理事長の息子に使用材料の変更などの承認を取っていたにも係わらず、何故、その本人が手抜き工事を申し立てているのか?

★調停後のマン管新聞の松原記者に取材依頼への回答

平成 24 年 5 月 1 日

前略 メロディハイム阿倍野管理組合と当 N P O ・(株)ベルテックの紛争に関し、松原さんからの取材要請に対し、折田弁護士のアドバイスを受けて下記の内容をお知らせします。

(1) 合意内容

メロディハイム阿倍野管理組合から N P O 法人近畿マンション管理士協会（以後 N P O 近畿）及び(株)ベルテックが連帯して 1 2 2 3 万 7 5 0 0 円を支払えとの要求に対し、この解決金として 3 5 0 万円に減額し、かつメロディハイム阿倍野管理組合が N P O 法人近畿マンション管理士協会に支払うべき工事監理業務費 9 7 万 7 千円を差し引いた残額 2 5 2 万 3 千円を(株)ベルテックからメロディハイム阿倍野管理組合に支払うことで、以後の債務債権はなく円満示談解決しました。

(2) 備考

① N P O 近畿は、上記合意内容に関してメロディハイム阿倍野管理組合が支払うべき工事監理業務費（9 7 万 7 千円）を減額されていないと解釈しております。

その証拠として、調停期間中、裁判官を含む 3 名の調停員から工事監理の瑕疵を一度も指摘されていませんでした。

② 調停経緯に関しては折田弁護士にお訊ねくだされば法的解釈を含め、より適切な内容が把握できると思います。

★反論

平成 21 年 11 月 11 日に施工業者(株)ベルテック 野々上社長、濱田現場代理人)が事務局に来訪し「施工不良はない」と断言したことや設計・監理判例集から判断しても N P O 近畿に瑕疵はないと判断していました。

しかし、調停委員からの和解提案及び(株)ベルテックの「カネで済むことなら早く終わらせたい」との意向を尊重し合意に至りました。それが事実です。

それがここに来て、S 氏と(株)ベルテックの双方が調停内容に不満を漏らすなら、何故、合意したのか N P O 近畿には解りません。

N P O 近畿としては調停内容を遵守するだけです。