

完成保証制度のススメ

1. 工事会社がしつかりした工事完成保証に入つていれば

マンション大規模修繕工事の完成保証について、現状では「工事を受注した工事会社が、同等クラスの同業工事会社に依頼して工事完成保証人になつてもらつてゐる」のが通常です。

このやり方は工事会社相互に貸し借りが発生し、公正さを欠き、談合の温床になりやすく連鎖倒産のリスクもあるとの批判があります。

また金銭保証がついているのかいないのか、どこまで保証されるか明確ではありません。公共工事については、アメリカなどからその問題点を指摘され、すでに工事会社間の相互保証制度は廃止が進んでいます。

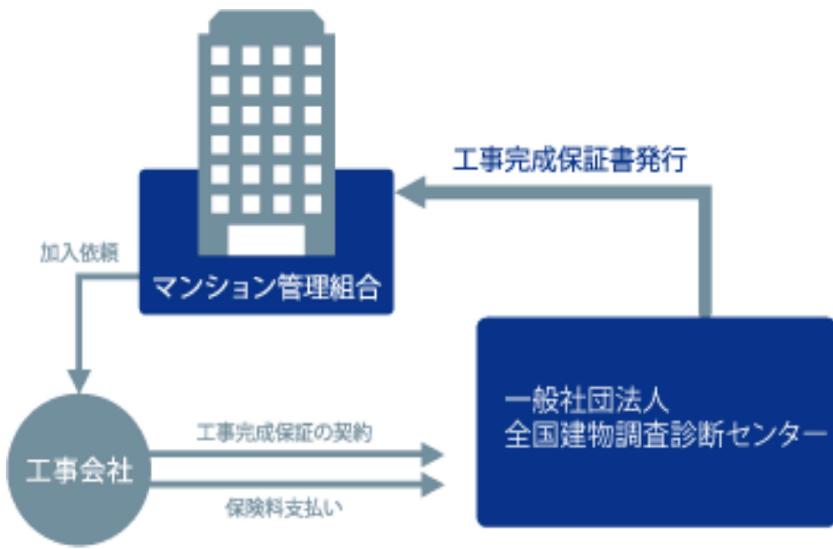
工事中に、工事会社が倒産したらどうなるかご存知ですか？

● 支払ったお金は戻つてくるの？
● どうやつて工事を続行すればいいの？

● 引き継ぐ工事会社の足場の組み替えや手戻り工事などの 追加費用（增高費用）が発生したら？

大規模修繕工事は、長期間にわたるため、工事会社の倒産などによる工事中断という不足の事態も考えておかなければなりません。これ





を回避するためには、工事会社が「完成保証」に入っているかどうかを確認することが必要です。

「完成保証制度」の保証料は工事会社が負担することになっているため、ややもすると、入らないまま工事に着手してしまうことが少なくありません。

管理組合の方から工事会社に確認し、もし入っていない場合は、強力にプッシュして、事前に入つてもらうことが大切です。

次に、代表的な「完成保証制度」の仕組みについて一般社団法人 全国建物調査診断センターがおこなっている同制度の概要についてご紹介します。

全国建物調査診断センターの「マンション大規模修繕工事完成保証」制度は民間マンション大規模修繕工事を第三者が完成保証する公正明大な制度で、すでに首都圏の大手工事会社では年間数十億円の工事に利用されています。

(1) 工事会社の倒産にも迅速に対応

マンション大規模修繕工事完成保証制度が、工事会社の倒産などによる工事中断など、万が一の際に対応します。万一の場合には、工事現場や工事会社の状況を確認し代替

完成保証制度のススメ

マンション修繕工事請負契約書

(左側)

工事完成保証(有・無)

(右側)



The form contains various sections for both parties, including names, addresses, and dates. A large red box highlights the 'Completion Guarantee' section.

施工に向けて工事完成保証の手続きを行います。

(2) 費用面での損害にも対応

工事の継続が不可能になつた際の進捗状況と、工事会社の倒産などの事由により、修繕工事が中断し、継続の見込みが立たなくなつた場合、保証機関である一般社団法人全国建物調査診断センターが該当修繕工事の代替施工業者などの諸手配を行い、修繕工事の完成を保証します。

支払い済の工事着工金・中間金を調査し、工事の進捗と支払い済の金額とに差異が生じた場合の損害を保証します。代替工事会社への支払いが当初の契約金額を超える場合にも保証されます。

※ 損害金については、第三者機関で審査いたしますので、その他の詳細については、必ず約款を確認ください。

(3) 最適な引き継ぎ業者を斡旋

工事中断までの進捗状況、着手時の計画などを総合的に判断したうえで無理なく工事を継続できる工事会社を

選定・斡旋します。すでに施工済の作業のやり直しなども少なくなるため、工期の変更などをできるだけ抑えることができます。

マンション大規模修繕工事完成保証制度は、一般社団法人全国建物調査診断センターが、工事継続保証と金融保証を行っています。

2. 民間（七会）連合が工事完成保証、瑕疵担保責任保険の記載欄盛り込む

マンションの計画修繕が定着して30年以上経過していますが、これまで工事請負契約書式や約款については標準モデルがありませんでした。

建設業界の最も権威ある連合協定工事請負契約約款委員会では、マンションの共用部分が対象の外壁塗装、屋上防水、給排水管更新などの修繕工事の実情を反映した「マンション修善工事請負契約約款」を策定、発表しました。

契約書式モデルには、発注者や受注者、工事場所、工事期間、請負代金、支払い方法、監理業務の委託内容のほか、工事完成保証や瑕疵担保責任保険の欄等も盛り込まれています。

今後、マンションの大規模修繕工事では、この約款をもとにした契約書式が管理組合と施工会社の間で利用されることになります。

工事完成保証の欄を確認し、当該工事会社が「工事完成保証」に入っていることを確認する必要があります。

もし、未加入の場合は、管理組合側から工事会社に申し入れることが不可欠です。この費用は工事会社が支払う制度なので、管理組合側から申し入れないと、工事会社はやつてくれません。