

ゴミ倉庫の水漏れ経緯とコンクリート打設、請求書問題

コンクリート打設の発端

私は、管理組合当初から理事長を10回務め修繕委員会委員長は2回目を務めその都度、勉強し多くの業務を務めてまいりました。

32期では理事として務めゴミ倉庫コンクリート打設に踏み切った発端について申し述べます。

2016年

ゴミ倉庫の整理やゴミ出しは回収日に合わせてシルバーさん、管理員さんが行います。特に困った事といえば生ゴミの中に汁物が入っていて袋から流れ出すことです。そこえ倉庫の水漏れが重なり、気分が悪くなるほどです。回収日には袋が汚れ、持ち運びが大変です。マナー遵守を呼び掛けてもなかなか改善しません。生ごみを置く位置を変えられないか検討しました。他の3方向は不向きな位置で、朝日が当たらない最悪の位置です。この位置が最適なのです。30期理事会に修繕委員会委員長として出席していましたのでゴミ倉庫漏水工事の提案をしました。

2017年

見積書取得
(株)太陽にて大規模修繕工事時にゴミ置場屋上防水を施工していることから、漏水防水工事、見積額、52万円、見積書取得
12月 第4回理事会審議、2017年04月23日・ゴミ置場漏水について
花壇の植栽を排除し外側のコンクリートを防水する工事が提出されているが、本日、役員にて現地確認を行ったところ漏水の現象が見られなかった。梅雨時期に漏水発生の有無、発生有りの場合は状況確認を行い判断することとした。

2018年

2月 その後 理事会では水漏れがひどいことが解り、2018年2月 水が流れるように溝工事を行う。しかし、水漏れ工事の検討はされていません。

2019年

3月 シルバーさん、管理員さんの意見を聞くうちに、早く水漏れを防ごうと思いました。審議すればよかったのですが区分所有法第18条(共有部分の管理)ゴミ倉庫の構造から改良の判断は難しく、破損、破壊ではなく内側からコンクリートを打ち、水漏れの補修が出来そうでした。倉庫に残っていたコンクリートを打設する計画、自主的に水漏れを直そうと補修工事をしました。

5月24日 1回目水漏れ壁コンクリート打設 打設の角が危険と理事より注意あり

7月28日 理事会ではゴミ置き場 改修プラン(コンクリートメンテナンス)大京提案
ゴミ倉庫の床面と2段目の置場床面の改修工事が入り少しでもきれいになればとの案

8月15日 2回目水漏れ壁コンクリート打設 コンクリート打設箇所に水漏れがあると理事より指摘あり
8月25日 総会準備の第10回理事会
総会議案,第6号議案 コンクリートメンテナンスの実施に関する件が入りました。

9月22日 3回目水漏れ壁コンクリート打設 理事より違法の声有り

9月28日 総会準備の連絡で理事長が訪ねて来る。コンクリート打設は現状復帰を望むとのこと。
9月29日 32回通常総会開催
総会に於いて理事長からの現状復帰、和解の申し出を致しました。
しかし、32回通常総会結果通知には記録されていない。
その後管理組合が大京さんにやり直しの依頼。

2020年

1月 ゴミ置き場やり直し工事が実施されました。 自 2020年1月14日 至 2020年3月2日

3月 管理組合から発注された工事が終了しました。

8月9日 突然、1回目請求書が届く、即、理事長に返還する。理由を伝える。

8月10日 理事長から理由確認と8月29日の理事会に出るよう案内がありました。
理由

- ① 総会前日に理事長から現状復帰を望むと発言有り。通常総会にて和解を申し述べる。
- ② やり直し工事は総会以後和解の話は無く弁明する機会がなかった。
- ③ 請求書が届くまでやり直しの工事内容、工事金額は知らされていない。

- ④ 請求書の2、補修工事は水漏れの修繕であって管理組合の修繕です。
- ⑤ 全額請求は納得できません。理事会の議事録を求めます。
- ⑥ 29日は仕事で出席できないので日を変えて欲しいと伝える。

- 8月29日 理事会・開催 開催後は何も通知なし。
- 9月2日 第二回目請求書・在宅不在で郵便局預かりとなる。
- 9月3日 第二回目請求書再配達取得 夜7時頃、マンション入口玄関前で理事長とばったり出会う。
決議は変わらないとのこと。確認後、私は弁護士さんに相談することを伝える。
分かりましたと返答。
- 9月16日 理事長に請求書及び下記の回答を求める。簡易書留郵送。
① 請求書の支払いについて異議申し立てをいたします。
② この請求書は私が管理組合に支払う義務はありません。
③ 請求書の取り下げを求めます。
- 9月27日 第33回通常総会 柴又学び交流館 PM1時
総会終了後、集会室の後片付けを終えたところで大山理事長さんの前に進み、
請求書の件、どうしますかと尋ねる近くにいた副理事長の須賀さんが近づき請求書は続けます。
その時、大山理事長が私が返還した請求書と取り下げ文書の入った封筒(簡易書留)
手提げかばんからとりだしてきた。お返事を頂きたいと伝えた。そばにいた理事の阿部さんが
弁護士さんに話したんですね！と言。はい！と答えその場から別れ帰宅。
- ① 総会では監事の監査報告が承認されました。
管理組合は斫り工事を大京アステージに発注し工事後、請求支払いも済んでいる。
内部監査は問題なしと認めている。総会議決は承認。
- ② この時点で、全額支払請求書は消滅しました。
- ③ 今後、請求を続けると問題が大きく私は弁護士さんに相談し対処することになります。
組合員として管理組合、理事会の運営、議事、審議、決議の議事録を求めます。
監事の監査報告、総会決議の整合性を明らかにして行くことになります。
- 10月3日 大山理事長に面会、請求書問題の確認を求めました。
午後7時過ぎ理事長に面会する。エントランス談話室。
① 27日の総会終了後の話し合い及び総会決議の監査報告承認について確認しました。
② 34期理事会が何時開催されるか分かりませんので早めに理事長さんに確認をしておくことは
重要と思いました。
理事長は今までにない発言をしました。
イ、立て替えて支払った。
ロ、斫り工事、補修を行ったので全額請求です。
ハ、結果的に補修が水漏れを防いだ。
- 私は理事長に見解を求めました。。
支払金額を知らされてません承諾していません。私の意志を無視して立て替えていいのですか？
補修工事は水漏れを防ぐことを考慮した工事ではないのですか？結果的とはおかしい？
工事後、水漏れは防止されました。斫りをして補修をしています。明らかに水漏れを防ぐためです。
工事内容の検証を求めます。
- 第34期理事会に引き継ぐとの事。
私は34期理事会が再び請求支払いを続けるのであれば弁護士さんに相談することを伝える。
8時頃別れる。
- 10月10日 ゴミ倉庫水漏れ発生！ 台風14号2020年10月10日 午前9時～12時 撮影
大京アステージ担当、中島氏にメール 理事会にて相談し検討していただきますと返事あり
- 10月11日 34期第1回理事会 エントランス
- 10月13日 34期管理組合役員の決定 掲示板告知 理事長 阿部浩一氏

10月24日 理事長 阿部浩一氏へ異議申し立て書の提出

2021年

2月14日 理事長 阿部浩一氏へ要求書の提出。PM4時40分頃
偶然マンション玄関で出会う。その場で要求書の確認をする。
◎支払い督促を検討していると発言があり別れる。