

定期報告(建築設備)、平成 23 年・26 年定期報告(建築物)

㈱博善社は(有)丸倉共立商事と交わした駐車場付建物賃貸借契約は世間で一般的に交わされている賃貸借契約であるとして、第 20 条（維持・管理）特約条項の履行を拒否している。

㈱博善社は世間で一般的に交わされている建物賃貸借契約であると主張しているが、世間一般的に交わされている建物賃貸借契約においても、建物使用において、賃借人に善管注意義務を求めており、賃借人の善管注意義務違反による瑕疵について、賃貸人の原状回復の求めに対し、賃借人は拒否することは出来ない。

平成 18 年、建物診断調査において外壁材・屋上床材の瑕疵と地中梁損傷等が確認されたが、定期報告(建築物)が 3 年毎であることから平成 20 年に瑕疵について記載した定期報告(建築物)と、毎年提出し、毎年改善指導を受けていた定期報告(建築設備)を札幌市建築指導部建築安全推進課に提出し、同年、建築物と建築設備に対する改善通知を(有)丸倉共立商事は受けている。

有丸倉共立商事は、㈱博善社に改善を求めるも無視され、翌年、定期報告(建築設備)を提出した際に定期報告提出義務者を㈱博善社に変更する変更届けを提出した。

㈱博善社は異議を申し立てることなく、定期報告義務者の変更を受け入れている。

世間一般において交わされている賃貸借契約では、建物所有者が建物の維持管理を行い、賃借人に対し、維持管理費を含む賃貸料を請求することになる。しかし、建物の定期点検・調査の履行義務について、平成 22 年、㈱博善社は建物の維持管理業務履行義務は㈱博善社に在るとした、主張と矛盾した内容の改善計画書を提出している。

㈱博善社は、毎年提出する定期報告(建築設備)と平成 23 年、平成 26 年に提出する定期報告(建築物)の点検・調査を実施し。点検・調査結果を記載した定期報告書を札幌市建築安全推進課に提出していなければならない。

㈱博善社は、(有)丸倉共立商事と交わした建物賃貸借契約第 20 条（維持・管理）の特約条項により、建物を点検・調査し、定期報告書に建物の状態を記載しなければならない。要是正欄に記載される事柄があれば、㈱博善社は改善通知を受けることになる。

㈱博善社は、平成 23 年・26 年に札幌市建築安全推進課に定期点検報告書（建築物）を提出していなければならないが、要是正欄にチェックが記入された定期報告書であれば、改善通知を受けることになり、同様に、毎年提出が義務付けられている定期報告書（建築設備）の要是正欄にチェックが記入されていれば、改善通知を受け、改善計画書を提出していなければならない。