

工事請負契約不法行為・駐車場付建物賃貸借契約不法行為

工事請負契約

五洋建設㈱と交わした工事請負契約の図面と見積書を比較すると、異なる建築施工が行われる部分があり、整合性が取れない施工箇所があることから、実施設計は終えておらず、五洋建設㈱は(有)丸倉共立商事と工事請負契約を交わせる状況にはなかった。

建築確認申請審査において、主動力源を灯油焚から電力に変更され、受変電設備が設置され、2階の排煙方式が排煙窓による排煙方式から機械排煙方式に変更され、建築確認申請が下りているが、建築予算は既に確定していることから、予算内に収める設計変更が必要となっていた。しかし、設計変更を行わないまま建築確認申請審査を終え、建築確認申請が下りている。

建築確認申請審査を終え、建築確認申請が下りると判断した段階で、工事請負契約が交わされていることが、工事請負契約書と建築確認通知書により知ることが出来る。

工事請負契約の際に受領した図面と見積書により、予算調整による設計変更が終えていない状態にあり、図面の修正作図も終えていない段階で交わされた工事請負契約であったことを知り得ることが出来た。

確認申請書と工事請負契約（図面・見積書）により、確認申請審査の変更による建築費の増は、外壁タイル（二丁掛磁器タイルから45二丁掛磁器タイル）と化粧室の内装タイル（100[□]タイルからクロス貼）の変更による予算調整によって解決が図られている。

建築工事

建築工事において、内外装、間仕切、建築設備の変更工事が施主の同意を得ないまま行われている。この変更工事には建築基準法を無視した工事が多く含まれ、竣工後、変更工事が起因とした事故が多発している。

竣工後に受領した竣工図や竣工書類により変更箇所が明らかになった。

竣工図には変更工事箇所の修正作図が行われている図面と修正作図がされていない図面が混在していることから、修正作図する時間的余裕がなかったことが窺い知ることが出来る。

工事請負契約に際し、五洋建設㈱は(株)博善社の工事請負契約内容の承認を受け、(有)丸倉共立商事と工事請負契約を交わしている。

変更工事は、(株)博善社の発想がない限り行えない変更工事、(株)博善社の負担工事における変更工事、(株)博善社の指示を必要とする変更工事、(株)博善社の同意を得ないで行えない変更工事であり、総合予算監理は(株)博善社が行い、設計監理は(株)マーシ都市設計が行うことから、五洋建設㈱が独断で行うことが出来る状況にない変更工事である。

五洋建設㈱は法令を無視した変更工事を行った事により請負工事が減少し、共同企業体を組んだ(株)トラス建設の親会社である(株)トヨホク（(株)トヨホク代表は(株)博善社代表の知人）の請負工事が増となっている。

賃貸借契約

(株)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により建物の維持管理業務を(有)丸倉共立商事より委任され、建物の維持保全計画書を作成する義務を担い、定期的に有資格者による点検・調査業務を実施していなければならない。また、改善工事・造作工事を行うには(有)丸倉共立商事への通知と同意が必要となる。

(株)博善社は、定期点検・調査（建築物・建築設備）を実施していない。また、消防用設備の定期点検を平成 22 年迄、実施していなかった。（平成 22 年以降の定期点検・調査実施の有無については不明。）

平成 18 年、消防用設備の定期点検が実施されていない事を知る。

平成 22 年、(株)博善社は札幌市清田消防署の改善通知を受けた以降も消防用設備の定期報告の提出がなく、定期点検が行われていなかったことを知る。

(株)博善社は、賃貸借契約を無視し、(有)丸倉共立商事の同意を得ることなく、法令を無視した造作工事を行い、行政の改善通知に対しては、虚偽の改善完了報告書を提出して改善工事の実施を逃れている。また、改善計画書に改善通知事項の改善計画を記載せず、改善工事を行っていない。

(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一般で交わされている賃貸借契約と同じ賃貸借契約であるとした改善計画書を提出し、賃貸借契約特約条項の履行を拒否している。