

㈱博善社が行うべき、維持・管理・修繕・取替えについて

平成 7 年 5 月 31 日、土地所有者と㈱博善社が交わした駐車場付建物賃貸借契約 第 20 条 (維持・管理) 条項により、維持・管理・修繕・取替えは㈱博善社が行うことになっている。

しかし、㈱博善社は賃貸借契約約定を無視し、維持・管理・修繕・取替え業務を行っていなかった。また、維持管理業務不履行により生じた事故発生の(有)丸倉共立商事への報告と専門家による事故調査が行われていなかった。

賃貸借契約第 24 条 (立ち入り調査)により(有)丸倉共立商事は斎場への立ち入りを制限されている。

(有)丸倉共立商事は建物の状態を知る機会を担保するため、㈱博善社が行うべき札幌市への建築設備定期報告業務を建築設計事務所に委託し、毎年、定期報告書を提出していた。

平成 17 年、非常用照明の三分の一に不備が生じていることが判明し、㈱博善社代理人同席の席では是正を求めたが是正されなかった。また、ロードヒーティング設備設置無断造作による消防法違反や建築基準法違反が判明し原状回復を求めたが、㈱博善社は応じなかった。

平成 18 年、設備の定期報告書に非常照明不備を記載し改善通知書を受け、代理人を介して改善を求めたが改善されなかった。また、建物診断を行った結果、建物竣工以降、消防用設備点検を行われていたのは平成 14 年の 1 度だけで、維持管理業務不履行と無断造作により多くの消防法違反が生じていることを知った。

㈱博善社は是正する意思がないと判断し、清田消防署に出向き、建物診断の結果を説明し、査察を受けることとなり、清田消防署より改善通知書を受ける。その際、清田消防署に㈱博善社と(有)丸倉共立商事それぞれに改善通知書を出すよう求めた。

平成 19 年、非常用照明の半数が不備の状態となり、定期報告書に記載し、改善通知書を受け、代理人を介して改善を求めたが改善されなかった。

平成 20 年、非常用照明の全てが不備の状態となり、設備の定期報告書に記載し、改善通知書を受ける。また、建築の定期報告書提出は 3 年に 1 度だったため、建築の定期報告書に該当不備箇所を記載して提出し、建築の改善通知書を受け、代理人を介し、㈱博善社に改善を求めた。

平成 21 年 9 月 25 日、定期報告履行者が(有)丸倉共立商事である限り改善は有り得ないと

判断し、定期報告書を提出すると共に報告履行者を(株)博善社に変更する「定期報告対象物件に係る変更届」を提出した。

(株)博善社は(有)丸倉共立商事と交わした貸貸借契約は通常世間一般的行われている貸貸借契約であり、改善計画書以外の箇所について改善義務はないとしている。

(株)博善社は改善した箇所以外の不備箇所を記載した定期報告書を提出し、改善していない不備箇所の改善通知書を毎年受けているはずであり、(株)博善社は(有)丸倉共立商事に改善を求める通知を送付していなければならない。しかし、(有)丸倉共立商事は送付を受けたことがない。