

## 維持保全計画 維持保全業務委託

(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第 20 条「維持・管理」条項により、「維持保全計画書」を作成する義務を負い、点検・調査を行う専門技術有資格者と委託契約を交わし、建物の維持保全業務を行うことになる。

(株)博善社は法定報告が求められている電気設備の点検・調査のために電気保安協会と委託契約を交わしているが、電気設備以外に維持保全計画作成のために必要となる専門技術有資格者による点検・調査を実施した形跡が見られなかった。

(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は、世間で一般的に交わされている賃貸借契約と同じものであると主張している。

(有)丸倉共立商事と(株)博善社が交わした駐車場付建物賃貸借契約では、(有)丸倉共立商事の建物への立ち入りが制限されている。

世間一般的に交わされている賃貸借契約は、建物の維持管理・修繕・取替(大修繕)に要する費用を上乗せした賃貸料を賃借人は支払うことになり、賃貸人自身が維持管理業務を行い、賃借人の建物使用について、善管注意義務の履行状況を把握し、建物の維持保全を図っていくことになる。

本件と同様な賃貸借契約を交わしている物件には、物販店、郊外型店舗等が多く、定期的なりリニューアル(取替：大修繕)が必要となることから、裁量権を確保するために、建物の維持管理・修繕・取替(大修繕)は賃借人が担う賃貸借契約が交わされ、正当な拒否理由がない限り、賃貸人は賃借人の求めを拒否することが出来ない。

建物の評価は、賃借人の賃借状況によって変化する。

駐車場付建物賃貸借契約第 20 条「維持・管理」により、(有)丸倉共立商事は建物の維持保全計画書の作成業務委託契約を(株)博善社と交わしたことになり、(株)博善社が記録し保存している維持保全計画書の提示を(有)丸倉共立商事が求めた際には、(株)博善社は求めに応じなければならない。

維持保全計画書には、維持保全業務と造作工事の記録が保存され、補修工事が行われていれば、補修施工者の補修工事完了報告書が記録・保存されていることになる。

(株)博善社が維持保全計画書を作成していたならば、竣工から現在に至る維持保全業務の履行状況が記録・保存されていることになり、(有)丸倉共立商事は建物の維持保全業務の実態を知ることが出来、抱いている疑念が解消されることになる。