

㈱丸倉共立商事と㈱ランドブレインが交わした覚書

平成7年5月19日、本件において㈱ランドブレインが遂行すべき業務について、㈱丸倉共立商事と㈱ランドブレインは覚書を交わしたが、遂行されることはなかった。

覚 書

甲 [REDACTED]
乙 株式会社 ランドブレイン

[REDACTED]（以下甲という）と、株式会社ランドブレイン（以下乙という）とは、甲所有の札幌市豊平区北野3条3丁目148-1他1筆における店舗計画において、以下の事項を確認し後日の証しとする。

記

- 乙は、総合企画の立場の中で、以下の業務を遂行する。
 - ① 出店誘致及び条件取りまとめ
 - ② 総合予算監理
 - ③ 設計・工事監理
 - ④ スケジュール監理
- 甲は、予算監理及び打ち合せ窓口統一の為、建築会社の選定を乙に依頼する。
- 1の業務に対する報酬として、甲は乙に企画設計料を支払う。

総 額	2,020万円(消費税別途)	※総体工事費の7%
支払時期	子約契約時	5月下旬予定 50% 1,010万円
	建築着工時	7月下旬予定 25% 505万円
	建築竣工時	12月上旬予定 25% 505万円+消費税60.0万円

振込先 株式会社 ランドブレイン
代表取締役 嶋田孝行
[REDACTED]店
普通預金 [REDACTED]
但し、総体工事費確定後、増減がある場合は上記報酬を建築竣工時の支払で精算する。
- 本覚書は、賃貸借契約締結後効力を有するものとする。

以 上

平成 7 年 5 月 19 日

(甲) 住所 [REDACTED]

氏名 [REDACTED] 印 [REDACTED]

(乙) 住所

氏名

〒115 札幌市豊平区北野3条3丁目148-1F

株式会社 ランドブレイン

代表取締役

嶋田孝行



出店誘致及び条件取りまとめ

㈱ランドブレインのスケジュール表には平成7年5月13日に㈱博善社は出店申込書を提出し、土地所有者は5月15日に出店承諾書を提出と記載され、記載通りに土地所有者は出店申込書を受け取り、㈱博善社への出店承諾書を㈱ランドブレインに渡している。㈱ランドブレインは出店申込書を土地所有者に渡したことも出店承諾書を㈱博善社に渡したことも認めている。

㈱博善社が出店申込書を㈱ランドブレインに渡したということは、賃貸借契約内容の確認を行った上で㈱博善社は土地所有者に出店の申し込みを行った事を意味する。

5月19日にスケジュール表では(有)丸倉共立商事と㈱博善社の顔合わせが予定されていたが行われることはなかった。同日、土地所有者は㈱ランドブレインが持参した土地所有者が求めた追記と㈱博善社が求めた追記が併記され、条項追加記載された賃貸借契約書の確認を行っている。

㈱博善社は賃貸借契約書を見たのは契約を交わした2、3日前であったと述べているが、出店申込書を渡した日と出店承諾書を受取った日に土地所有者と同様に賃貸借契約書の検討を行うことが出来たはずであり、㈱博善社は賃貸借契約内容の確認を行ったからこそ自分の要望を契約書に追記するよう求めたはずである。

㈱博善社は「(有)丸倉共立商事と交わした賃貸借契約は世間一般的に行われている賃貸借契約である。」と述べている。また、㈱ランドブレイン代表は賃貸借契約書添付の工事区分表について「貸し手、オーナー側と借り手の維持修繕の、オーナー側はここまで修繕するんですよと、そして借り手側はここまで維持、修繕していくんですよという、分けですね。」とリースバック方式の駐車場付建物賃貸借契約第20条(維持・管理)の約定の説明を述べている。

総合予算監理

㈱ランドブレインは㈱マーシ都市設計と確認申請に係る提出等の業務を委任する委任状を交わしている。

確認申請審査において確認申請内容とは異なる多くの変更を求められ、㈱マーシ都市設計は㈱博善社の承認を得ながら訂正と図面の差し替えを行い、その経過について確認申請業務を委任した㈱ランドブレインは知る立場におり、確認通知を得る為の工事費の予算調整が行われ、工事請負契約に至ったことを知る立場にもいた。


(有)丸倉共立商事が五洋建設㈱札幌支店と工事請負契約を交わし、平成7年12月20日に建物は竣工したが、竣工建物は工事請負契約内容とはかけ離れた建築が成されていた。

工事請負契約以降の変更工事は㈱博善社の指示によるものであることは明らかで、工事

請負契約内容の変更を五洋建設(株)に認めさせ、(株)マーシ都市設計に工事監理業務の遂行が出来ない状況に至らしめるには、(株)ランドブレインの関与がなければ出来ないことである。


(株)ランドブレインは予算監理を行い確認申請の建物の竣工させることを土地所有者に覚書で約していたが、予算監理を行い全ての工事内容を知る立場いた(株)ランドブレインが(有)丸倉共立商事に知られないための確認通知書ファイルの隠蔽改ざん工作を行ったということは請負工事の変更工事において主導的役割を果たしていたことを意味する。

(様式1)



委任状 **無効**
月 日

私は、次の者を代理人と定めて下記の権限を委任します。

事務所名	(有) 建築士事務所 (有) 登録第 2885 号
事務所所在地	(有) 建 築 士 (有) 登録第 131976 号
氏 名	茂田・マーシ共同企業体 <small>札幌市中央区南2条西5丁目 備マーシ都市設計 沼澤佐久夫</small> 

記

・建築場所 札幌市 豊平区 北野 3条3丁目 147-1, 147-147 番地

・主要用途 1 専用住宅 2 共同住宅 3 併用住宅 ④ 非住宅 ()


・工事種別 ① 新築 2 増築 3 改築 4 その他 ()

上の建築物について

1 建築確認申請書の提出	5 建築基準法施行規則別記第1号様式
2 設計変更承認申請書の提出・受領	に定める正副木の訂正
3 記載事項変更届の提出・受領	6 取止, 取下届の提出・受領
4 確認通知書の受領	7 完了届の提出

平成 7 年 6 月 30 日

住所 (所在) 札幌市豊平区北野3条3丁目147番地2F
株式会社 ランドブレイン

氏名 (名称) 代表取締役 嶋田孝行 

.....

※ 委任行為の有無について種々トラブルがみられるので、建築主の実印を押印してもらうようにして下さい。

※ 委任事項の番号を○印で囲み、不要な項目は削除して下さい。

- 26 -

設計・工事監理

㈱ランドブレインは平成7年6月12日に㈱浜田設計(土木設計)と設計・工事監理業務委託契約を交わし、6月30日、㈱マーシ都市設計(建築設計)と委任状を交わしている。

㈱ランドブレイン代表は㈱博善社の対応は自分が担当していたと述べている。

確認申請審査において確認申請内容とは大きく異なる訂正と図面の差し替えが行われている。㈱博善社は設計者や五洋建設など建築関係者と面識はなく、㈱ランドブレインを介して建築に関する打合せが行われたと述べていたが、確認通知書を得るまで、その様な時間的余裕のある状況になかったことは確認申請の期間が定められていることから明らかである。

スケジュール表では確認申請と同時期に工事費積算見積の算定に入って、7月に工事費が確定し、確認申請が下り、工事請負契約を交わし、建築着工に至ることになっている。しかし、確認申請は6月30日に行い、工事請負契約は7月21日に交わし7月27日に着工し、そして、確認通知が8月8日に下りている。

設計 工事監理業務委託契約書

収入印紙

委託者 株式会社 ランドブレイン を甲とし
受託者 株式会社 浜田設計 を乙として

件名 (仮称) 共立ビル 新築工事の設計、工事監理
について別紙添付の社団法人 日本建築士事務所協会連合会制定の「設計、工事監理業務委託契約約款」に基づいて次のとおり委託契約を締結する。

1. 建設地 札幌市豊平区北野3条3丁目146-1,147-147

2. 用途 構造 規模 葬儀斎場、S造 地上2階建
延床面積 1,998.86㎡ (605坪)

設計料
28000万×4% = 1144万 差当戻 204万、工事代金仲介料

3. 業務報酬合計 ¥ 8,343,000-
(¥8,108,000×1.03) 消費税 3%含む

4. 業務内容、期間及び報酬額内訳

業務内容	業務期間	報酬額内訳
調査、企画業務	7年4月15日～7年4月30日	¥
基本設計業務	7年5月1日～7年6月30日	¥1,500,000
実施設計業務	7年6月5日～7年7月15日	¥5,000,000
工事監理業務	7年7月21日～7年12月12日	¥1,843,000

5. 業務報酬の支払
委託契約成立のとき 平成7年6月16日 ¥2,000,000
実施設計
確認申請提出時 平成 年 月 日 ¥
実施設計完了時 平成7年 月 日 ¥3,000,000
工事監理 平成 年 月 日 ¥
業務完了のとき 平成7年 月 日 ¥3,343,000

6. 特約事項

この契約の証として本書一通を作成し甲、乙両者が記名押印して本書は委託者が
原本は受託者が保有する。
平成 年 月 日
委託者 住所 札幌市豊平区北野3条3丁目147-1
株式会社 ランドブレイン
氏名 代表取締役 嶋田孝行
受託者 住所 札幌市豊平区北野4条1丁目4番1号
株式会社 浜田設計
代表取締役 浜田武則

工事請負契約以降行われた変更工事について「設計・工事監理は㈱浜田設計が㈱マーシ都市設計に下請けに出したものであり、㈱ランドブレインは責任を負えない。」と述べているが、変更工事に関与し、すべてを知る立場にいた㈱ランドブレインが工事監理を遂行出来る状況になかった㈱マーシ都市設計に責任転嫁し、責任回避を図っている。

スケジュール監理

㈱ランドブレインの事務所のビルのオーナーで㈱博善社代表の知人が代表を務める㈱トヨホクが本件建築工事に参入したことにより本建築工事が大きく変質している。

㈱トヨホク参入は㈱ランドブレインと㈱博善社の考えによるものであり、㈱トヨホクをコントロールすることをしなかった。結果、㈱トヨホクの多くの働きかけを受け入れた結果、本工事が請負契約通り進行することが出来なくなっている。