

## 違反是正事例（事例 3－5）

テーマ < 賃貸契約の実態把握が困難な遡及対象物に対する違反処理 平成 20 年 >

（命令・16 項イ・特定一階段）

- 所有者の自己占有部分以外の部分を賃借人が一括して賃借・転貸している防火対象物に対する消防用設備等未設置違反について違反処理をした事例

### 防火対象物の概要

- |            |  |
|------------|--|
| (1) 用途     | 複合用途防火対象物（16）項イ  |
| (2) 構造・規模  | 耐火造 地上 4 階 地下 1 階建   |
| (3) 延べ面積   | 310 m <sup>2</sup>   |
| (4) 収容人員   | 27 人   |
| (5) 消防用設備等 | 消火器・誘導灯（一部未設置）   |
| (6) 管理権原者等 | 所有者 A（建物に居住している） ※登記簿謄本で確認<br>占有者 1 階の物品販売店舗と所有者 A の自宅を除き、賃借人 B が一括して所有者から借用し、自宅及び事務所として使用するとともに地下 1 階の飲食店へ賃貸している。 |

	住宅（賃借 B）	4 階
	住宅（賃借 B）	3 階
	事務所（賃借 B）・住宅（所有 A）	2 階
GL	物品販売店（所有 A）・住宅（所有 A）	1 階
	飲食店（賃借 B が賃貸）	B 1

### 1. 違反処理の概要

#### (1) 警告までの経過

ア 当該対象物は、平成 15 年 10 月 1 日に施行された消防法施行令改正により自動火災報知設備が必要となり、平成 15 年から継続指導をしていたにも係わらず経過措置期限である平成 17 年 10 月 1 日までに自動火災報知設備が設置されなかった。

イ 平成 17 年 12 月 26 日に防火対象物の所有者 A に対し下記内容で警告書を交付した。

[警告事項]

- ① 平成 18 年 4 月 30 日までに建物全体に自動火災報知設備を設置すること。
- ② 平成 18 年 1 月 30 日までに地下 1 階飲食店部分避難口に避難口誘導灯を設置すること。

③ 平成 18 年 1 月 30 日までに階段部分に通路誘導灯を設置すること。

(2) 警告から命令発動までの経過

ア 所有者Aは90歳で親戚もおらず一人暮らしであった。

「身よりもいないし、設置してもしょうがない。」と頑なに設置を拒否し続け、警告期限が切れても所有者Aの態度は変わらなかった。

イ 所有者A（甲）と賃借人B（乙）の賃貸契約

賃 貸 契 約 書

第〇条 乙は甲に対し築40年を越える当物件の老朽化に伴う設備上の不備（水道、雨漏り他）に対し一切の修繕要求をしない事とするものである為、当物件内の修繕が必要な場合、乙はこれを自費にて修繕する。また乙はその修繕にかかった費用を甲に請求しない。

【特約事項】

※甲の生活に問題が発生した場合、直ちにその改善に対する手配をする。

第〇条 乙は当物件にて収益を上げる為の、総合的なプロデュースを行う事を業務とし、その為に必要な人材に、各階の設備、スペースを提供し、運営はそれぞれの責任管理下で行う事とするが、各階の運営（経営）責任者に問題等が生じた場合、乙は責任を持ってそれを処理、及び改善し、健全な運営を行う事とする。

第〇条 乙は、当物件で火災など、物件存置にかかわる事故など起こさないよう厳重な注意を払う事を約束する。

ウ 名宛人は所有者Aとしたが、賃借人Bに対して所有者と協力して自動火災報知設備を設置するよう継続指導した。

エ その後も、両者に対して指導したが、所有者Aの入院などがあり是正に至らなかった。

(3) 命令の準備

ア 平成 19 年 8 月 29 日、命令を視野に入れ、平成 19 年 7 月に実況見分を実施（平成 18 年にも一度実施している。）する旨連絡すると、所有者Aは了解したが、賃借人Bは「忙しい。以前実施したのに何でまた必要なのだ。」と拒んだ（特に、地下部分の見分を嫌がった。）が、以前と変更のない事実を特定するためであることを賃借人Bに話し、実況見分を実施した。

イ 実況見分時に所有者A及び各テナントの質問調書を聴取

所有者A及び賃借人Bに対する聴取の際に以下内容について、再度指導した。

(7) 9月末に命令を発動し、建物への標識と公示をする。

(4) 建物を利用するお客等の安全を真剣に考えて欲しい。

ウ 違反事項の特定

(7) 延べ面積については、実測と建物登記事項証明書の面積が同一であった。

(4) 用途については、利用形態、関係者からの質問調書及び保健所、警察機関に対し消防

法第 35 条の 13 の規定に基づく照会を行い、飲食店や風俗営業許可内容を入手し事実を特定した。

エ 質問調書の聴取内容

建物内の使用状況、所有者との賃貸契約内容、消防用設備等の設置に関する所有者との契約関係等を中心に聴取した。

オ 誘導灯の設置

賃借人 B が設置の意思を示したが設置に至らなかった。

(4) 命令の交付及び公示

平成 19 年 9 月 27 日、所有者 A に対し次の内容の命令を発動し、建物への標識及び公示を行ったが、命令発動直後は、具体的な是正に向けての意思を示さなかった。

[命令事項]

- ① 平成 20 年 1 月 15 日までに自動火災報知設備を設置すること。
- ② 平成 19 年 10 月 31 日までに地下 1 階に避難口誘導灯を設置すること。
- ③ 平成 19 年 10 月 31 日までに西側階段部分の地下 1 階から 2 階までに通路誘導灯を設置すること。

## 2. 違反処理の完結

- (1) 平成 19 年 10 月 29 日、自動火災報知設備は所有者 A が、誘導灯は占有者である B 氏が、設置意思を示した。
- (2) 平成 19 年 12 月 20 日、所有者 A が B と協議し、家賃支払いの代わりに自動火災報知設備代金を支払い設置することを検討していると連絡あった。
- (3) 平成 19 年 12 月 27 日、賃借人 B から年末年始の臨時収入が入る予定なので業者と契約すると連絡あった。
- (4) 平成 20 年 1 月 15 日、自動火災報知設備が設置完了し、違反是正が完結した。

## (事例 3 - 5) グループ検討

テーマ < 賃貸契約の実態把握が困難な遡及対象物に対する違反処理 >

---

### 1. 名宛人の特定について

本事案のように賃借人が建物の使用上の用途を決めているような場合、消防用設備等の設置に係る名宛人は誰にすべきか検討してください。

そのような場合の関係者指導や違反是正方策についても検討及び意見交換して下さい。

### 2. 命令発動に伴う違反事実の特定について

命令を発動した違反項目についての関係条文及び命令の履行期限などについて検討してください。

### 3. 命令発動の前提となる質問聴取について

違反調査を進めるにあたり質問調書の聴取者、聴取内容など、留意点について検討してください。

(参考: 違反処理標準マニュアルの「第4 5 (4) 質問調書作成上の留意事項」の確認)

### 4. 命令への移行時期について

警告から命令への移行時期、時間を要する際の留意事項などについて検討してください。

### 5. 違反調査の方法について

本事案では、飲食店の用途特定にあたり実況見分に加えて消防法第 35 条の 13 に基づき保健所及び警察機関に照会しています。命令発動にあたり違反調査に係る証拠書類などについて検討してください。

アドバイザーが付加提示した課題及びその他グループで意見が出た内容の検討