

(参考)

マンションの管理委託契約に係る標準管理委託契約書について

国土交通省総合政策局不動産課

1 基本的考え方

マンションの管理委託契約に係る標準的な管理委託契約書の指針として、これまで昭和57年に住宅地審議会より答申された「中高層共同住宅標準管理委託契約書」(以下「標準管理委託契約書」という。)及び「中高層共同住宅標準管理委託契約書コメント」(以下「コメント」という。)について、マンションの管理委託契約を締結する際に活用していただくよう通知(昭和57年5月21日建設省計動発第69号、建設省住民発第31号)したきたところです。

その後、約20年の間、大幅な見直しは行われませんでした。

平成13年に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という)が施行され、消費者保護等の観点から

- ）マンション管理業者は管理組合と管理委託契約を締結する際に事前に重要事項説明を行うことを義務付け
- ）重要事項説明を踏まえ契約内容を書面で管理組合に交付することを義務付け
- ）その他管理委託契約に関する様々な規定を整備

などが定められたこと

現行の標準管理委託契約書が通知されてから相当期間を経過し、その間に委託業務の範囲や処理方法等多様化していること

等の状況を踏まえ、必要な見直しを行うこととしました。

2 検討経緯

改訂に当たっては、幅広い関係者からご意見を伺うべく、学識経験者、弁護士、管理組合団体、管理業者からの委員及び国土交通省の関係者を委員とする標準管理委託契約書研究会(別紙1「標準管理委託契約書研究会委員名簿」参照。)において、平成14年6月から平成15年1月まで、7回にわたり検討をしていただきました。

さらに、この研究会の検討を踏まえ、改訂案の原案を作成し、平成15年2月10日から2月28日までの間パブリックコメントを実施しました。パブリックコメントで寄せられたご意見を踏まえ、原案を一部修正し、改訂版を策定いたしました。

3 マンション標準管理委託契約書のポイント

更新契約時に重要事項説明が必要となったことを踏まえ、更新の申し入れ時期を3ヶ月前までと明記するとともに、自動更新条項を削除

管理組合財産の保護のため、出納業務に係る財産の分別管理(通帳・印鑑の管理、
収納方式等)について詳細に規定

委託した管理業務と委託費の関係が明確になるよう、委託費の内訳を明記

マンション管理業者の免責事項について整理・明確化

マンション管理適正化法の趣旨の徹底、管理組合等が標準管理委託契約書を使い
易くするため、コメントで管理委託契約書、各条項の考え方を補足

(詳細については、別紙2「マンション標準管理委託契約書のポイント」のとおり。)

4 マンション標準管理委託契約書の活用

このマンション標準管理委託契約書は標準形であり、実際の契約に当たっては、
具体のマンションの状況に応じ、適宜修正して活用していただくものです。

今後、管理組合とマンション管理業者との間で、管理委託契約を締結するに際し
て、このマンション標準管理委託契約書が一層活用されることが期待されます。

(別紙1)

標準管理委託契約書研究会委員名簿

(敬称略、順不同)

座長	鎌野邦樹	千葉大学法経学部教授
委員	齊藤広子	明海大学不動産学部助教授
委員	篠原みち子	弁護士
委員	村井忠夫	住宅評論家
委員	<small>あきやま</small> 穂山精吾	全国マンション管理組合連合会会長
委員	植野教夫	日本住宅管理(株)取締役副社長
委員	飯田菊夫	(株)長谷工コミュニティ取締役
委員	福富光彦	国土交通省総合政策局不動産課長
委員	飯島 正	国土交通省住宅局住宅総合整備課 マンション管理対策室長

(別紙2) マンション標準管理委託契約書のポイント

以下の見直しを踏まえ、契約書の表題を「中高層共同住宅標準管理委託契約書」から「マンション標準管理委託契約書」に変更

マンション管理適正化法の消費者保護等の規定を踏まえた改訂

- ・マンション管理業者等の守秘義務を規定(第16条関係)
- ・契約更新時に重要事項説明が必要となったことを踏まえ、更新の申し入れ時期を3ヶ月前までと明記するとともに、自動更新条項を削除(第21条関係)
- ・事務管理業務を、基幹事務と基幹事務以外の業務に区分(別表第1関係)
- ・管理組合財産の保護のため、出納業務における財産の分別管理(通帳・印鑑の管理、収納方式等)について詳細に規定(原則方式、収納代行方式、支払一任代行方式の各方式毎に記載)(別表第1関係) 等

管理業務の範囲・内容の明確化を踏まえた改訂

- ・委託業務費を定額委託業務費とそれ以外の業務費に区分するとともに、委託した管理業務と委託費の関係が明確になるよう、それぞれの内訳を明記(第6条及び別紙1、2関係)
- ・免責事項の整理・明確化(第8条、第10条、第11条、第13条、第17条関係)
- ・清掃業務、建物設備管理業務の内容をより詳細に規定(別表第3、第4関係) 等

その他所要の規定の整備

- ・当事者双方の通知義務を整理(第12条関係)
- ・宅建業者への管理規約の提供等を規定(宅建業法との整合性)(第14条関係)
- ・管理業者の破産等一定の事由における管理組合の解除権を規定(第18条関係)
- ・管理委託契約の性質に照らし、当事者双方による任意解除権を規定(第19条関係)
- ・契約期間中における事情変更(法令改正等)に対応し、協議に基づく契約変更を規定(第22条関係) 等

コメントの充実

- ・マンション管理適正化法の趣旨の徹底、管理組合等がマンション標準管理委託契約書を使い易くするため、管理委託契約書、各条項の考え方を補足(コメント全般)
- ・区分所有法改正案関係(管理規約の電磁的記録化等に関する記述)(コメント12、21関係)
- ・エレベーター設備の保守点検方式について、一般的にフルメンテナンス方式とPOG方式があるため、その違い等を補足(コメント24関係) 等