

【解説】

第1条について

書式①または②の解約申入れにより、管理委託契約で定めた解約申入れ期間の経過により契約は終了しますが、改めて本条項で、契約の終了日を双方確認することとしています。したがって本条には、書式①または②に記載した契約終了日をそのまま記載することを想定しています。ただし、協議のうえ、その日以外を契約終了日と合意することも可能なので、その場合には合意した契約終了日を記載します。

第2条について

第1項で、本契約で定める報酬が、契約終了日まで発生することから、オーナーは管理業者に、本契約の終了日までの分の報酬を、管理委託契約に定める時期及び方法により支払わなければならないものとしています。なお、報酬を前払いしている場合には、本条項により、管理業者は、当該期間に相当する分をオーナーに返還する必要はないことになります。

また第2項で、契約終了時までの費用の未払い分が別表第1に記載するところであることを双方確認したうえで、オーナーは、契約終了日までに、管理委託契約で定める方法で支払うものとしています。

第3条について

管理事務の遂行に当たって保管し、または甲に未送金であった賃料や敷金等が別表第2に記載するとおりであることを確認のうえ、管理業者は、所定の期日までに当該保管金員をオーナーに引き渡すこととしています。

なお、敷金は賃借人の債務の担保として賃借人から交付された金員であることを踏まえ、第2条の報酬・費用の支払債務と本条の保管金員の引渡し債務との相殺は規定していません。ただし敷金以外の保管金員に関し相殺を合意することは特に問題ないと考えられますので、その場合には第9条の特約事項に以下のような規定を設けることになります。

(特約例)

- ・第2条第3項及び第3条第2項の規定にかかわらず、報酬・費用支払債務と、保管金員（敷金を除く）の引渡し債務とは、同等の額で相殺し、その残額を相手方に支払いまたは引き渡すものとする。ただし敷金については、第3条第2項をそのまま適用する。

第4条について

管理業務関係の書類について、別表第3で双方確認のうえ（第1項）、契約終了日までにオーナーに引き渡すものとしています（第2項）。なお、次の管理業者が決まっている

ときは、オーナーから当該業者への引き渡しを求められることがあります、この場合には、第9条の特約事項に以下のような規定を設けることが考えられます。

(特約例)

・第4条第2項の規定にかかわらず、乙は、甲の指定により、甲が指定する以下の者（以下本条において「丙」という。）に管理業務に係る書類等を引き渡すものとする。この場合、第4条第3項は、「甲」を「丙」と読み替え適用するものとする。

(丙) 住所・所在地

社名・氏名

TEL

また、第3項では、管理関係書類の引渡しの不足等につき後日トラブルとならないよう、甲に速やかに確認することを義務付けています。

第5条について

民法では、「委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない」（民法645条）とされていることから、本条で、管理委託契約の終了時の管理業務の報告を確認的に規定しています。

第6条について

管理業務の実施に際し管理業者が直接関係する賃借人に対しても、管理委託契約が終了し乙による管理業務が終了することを伝える旨規定しています。なお、管理業者の変更の場合には、オーナーから「管理業者の変更通知」（書式41①）を使用して賃借人に通知してもらうことが考えられます。

第7条について

民法では、委任契約が終了した場合でも、急迫の事情があるときには、受任者は、委任者又はその相続人若しくは法定代理人が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければならないとしています（民法654条）。本条では、その点を確認的に規定するとともに、当該事務処理をした場合には、オーナーは、従前と同等の額の報酬及び事務処理に要した費用を、管理業者に支払うべきものとしています。

第8条について

管理委託契約終了後は、賃貸不動産に生じたトラブルに関しては、契約期間中または緊急事務管理に際し管理業者に過失があり、オーナーに損害が発生したことが主張立証されない限り、管理業者は責任を負わないこととしています。