

事業用管理委託契約書逐条解説コメント

頭書（2） 目的物件の表示

- ・本契約書では、1棟の依頼を受ける場合を想定している。（1室・1戸の場合は参考1と差替えて使用する。）

頭書（3） 賃貸借条件

- ・記載した項目は、参考例である。記載した項目以外に必要な項目がある場合は、空欄及びその他の条件欄に記入する。

第3条 有効期間

- ・管理委託契約の有効期間については基準ではなく、貸主と管理業者間での協議の上で決め、頭書（1）に記載する。

第4条 管理業務の委託

- ・管理業務は、頭書（4）に示すとおり、A会計業務、B運営調整業務、C清掃・設備管理業務、D更新時業務、E解約・明渡し時業務、の5つに分類し、選択式としている。したがって、貸主との協議の中で、どの業務を行うのか、具体的に決めておく必要がある。
- ・貸主が管理業者に対し、通常の管理業務のほか、例えば、事故や大規模災害等により不定期に実施する清掃、補修工事等の業務を依頼し、管理業者がこの依頼を承諾する場合には、頭書（4）のその他の欄に記載する。
- ・委任契約は、信頼関係を基礎とするため、受任者である管理業者は原則として自ら事務処理をしなければならないが、第三者に再委託する旨の規定を設ければ、第三者への委託は可能であり、本書式では管理業務の全部または一部を再委託することとする一方で、再委託先の業者が業務遂行上生じた責任は、管理業務もその責めを負うものとしている（第4項）。なお、国土交通省が作成している標準管理受託契約書では、いわゆる基幹事務（賃料の収納、契約の更新、契約の終了に係る事務）を一括して再委託することを禁止しているのは、これは賃貸住宅管理業者登録制度に基づき登録業者が課される義務に応じたものであり、本書式は賃貸住宅の管理の委託を受ける場合に使用されるものではなく、かつ、必ずしも登録業者のみが使用することを想定していないことから、上記基幹事務の一括再委託の禁止は規定していない。
- ・B運営調整業務中の賃料滞納等への対応については、弁護士法72条の規定を踏まえ、法的手続きの助言、弁護士の紹介・連絡のみをしていることに留意する必要がある。

第5条 代理権の授与

- ・乙が甲を代理して頭書（4）に記載する管理業務の一部を行う場合には、当該業務を特定し、頭書（5）に記載する（例えば「頭書（4）A中の未収金の督促、その他中の〇〇」と記載する）。なお、弁護士法72条で弁護士以外が報酬を得て法律事務を代理することを禁止していることを踏まえ、代理権が授与される業務のうち法的紛争の可能性があるもの（例えば頭書（4）Aの未収金の督促、Bの近隣又は入居者間の苦情相談及び対応、Dの新賃貸条件の交渉など。また、「その他」中に合意により契約解除業務が追加されている場合の当該業務など）につき、実際に法的手続きを解決が想定されるような事態に至った場合には、頭書（4）Bに基づき弁護士を紹介し、弁護士に対応を依頼したり、貸主本人による対応に移行すべきことに留意しなければならない。

第7条 管理業務の情報提供等

- ・管理業者を変更する場合などに、従前管理を行っていた管理業者との事務の引継ぎや精算に関するトラブルを防止する観点から、管理業者が管理を開始するにあたって、貸主は管理業者の適切な管理業務を行うために必要な情報を提供する義務がある旨を規定し（第1項）、貸主が当該情報提供をしなかったときには、これらによって生じた損害を貸主が負担することとしている（3項）。
- ・貸主の損害保険の加入状況は、管理業者にとっても管理業務を行う上で重要であることから、本物件の施設所有者賠償責任保険等の損害保険に係る貸主の加入状況を、貸主から管理業者に対して報告することを義務づけている（4項）。

第8条 守秘義務及び個人情報保護法等の遵守

- ・個人情報を取り扱う貸主及び管理業者は、個人情報を取得し保有する場合には個人情報保護法を遵守し、当該情報の適切な対処につき協力することを規定している。
- ・また、貸主及び管理業者は、「行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号の利用に関する法律」の遵守及び適切な対処につき相互に協力することも規定している。本規定により貸主は、管理業者が、本物件の賃貸借契約上の法人借主からの依頼に基づき、貸主のマイナンバー（行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号）を当該借主に提供するよう請求した場合には、これに応じてすみやかに借主に当該番号を提供することが要請されることになる。

第10条 善管注意義務

- ・管理委託契約は、貸主（委任者）が、管理業者（受任者）に対して、法律行為及び事実行為を委託するものであるため、委任ないし準委任関係とされている。受任者は、委任の本旨に従って、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理しなければならないことから（民法第644条）、本条項ではこのことを確認的に規定している。

第11条 管理報酬等

- ・管理業務に伴う報酬は、頭書（6）に示すとおり、A会計業務、B運営調整業務、C清掃・設備管理業務、D更新時業務、E解約・明渡し時業務に係る報酬に区分している。A会計業務、B運営調整業務、C清掃・設備管理業務は、毎月発生する定期的な業務であることから、その報酬額は、管理業務の内容に応じて、貸主と管理業者の間で定率ないしは定額で取り決める管理報酬方式を採用し、支払い方法は、管理業者が賃料徴収を行い、集金した賃料から差し引くこととしている（1項・2項）。
- ・D更新時業務とE解約・明渡し時業務の報酬の受領時期については、当該業務の発生が不定期であることから、労務報酬と位置付け、それぞれの業務の発生ないし終了時に請求し受領することが想定される（3項・4項）。
- ・民法では、報酬が支払われる委任につき、事務処理の労務に対して報酬が支払われる場合（履行割合型）と、委任事務処理の結果として達成された成果に対して報酬が支払われる場合（成果完成型）の2つの類型があることを踏まえ、このうち「履行割合型」の委任について、受任者は、委任者の責めに帰することができない事由によって委任事務の履行をすることができなくなったとき、又は委任が履行の中途で終了したときに、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができるとしている（民法648条3項）。管理業務は履行割合型と解されることから、途中で本契約が終了した場合には、貸主は管理報酬を履行割合に応じて支払うこととしている（7項）。

第13条 敷金及び賃料等の引渡し

- ・借主から受領する賃料等については、管理業者の固有の財産とは別個のものであり、万が一管理業者が破たんした場合に貸主の財産を保護する観点から、借主から受領した家賃、敷金等については、管理業者の財産及び他の貸主の財産を整然と分別して管理することとしている。

第14条 管理業務に対する報告等

- 受任者は、委任者の請求があればいつでも委任事務処理の状況を報告しなければならないが（民法第645条）、本書式では、管理業務の適正な遂行や、貸主と管理業者との間の信頼性の維持向上等の観点から、管理業者は貸主に対し、管理業務に関する処理状況等について、毎月報告する旨規定している。

第17条 更新

- 貸主と管理業者は、合意により本契約を継続することができることとしている。管理委託契約は、賃貸借契約のような法定更新の制度はない。

第18条 契約の解除

- 委任契約は、当事者間の高度の信頼関係に基づく法律関係であり、信頼関係が失われた場合には、契約を継続させることができなくなる。そのため、民法でも、委任の当事者はいつでも契約を解除できるとされている（民法第651条第1項）。本条各号は、この委任契約の終了原因たる「信頼関係が失われる」と判断される事情を類型的に明示し、契約終了原因をあらかじめ明確にしておくことによってトラブルを未然に防止する趣旨で規定している。
- 管理業者が重要な事項について事実を告げなかつたり、不実のことを告げたような場合には、管理委託契約を支える信頼関係に疑義が生じるため解除事由としている（2項1号）。なお、管理業者が賃貸住宅の借主に対し重要事項不告知等をした場合には、具体的な事情に基づき、2項2号または3号による解除事由となる。
- 管理業者が本契約に関してのみならず、賃貸不動産管理業者としての営業一般について不正又は著しく不当な行為をしたときは、管理業者に対する貸主の信頼が失われることとなるため、解除事由としている（2項2号）。
- 業務に関して他の法令に違反した場合には、管理業者に対する貸主の信頼が失われることとなるため、解除事由としている。「他の法令」とは、管理業者がその業務を遂行するにあたって遵守すべき関係法令を指す（2項3号）。

第20条 契約終了時の処理

- 民法で、受任者は契約終了時に、委任者に対し遅滞なく委任の顛末を報告しなければならず（民法第645条）、委任事務を処理するにあたって受け取った金銭その他のものを委任者に引き渡さなければならないとしている（民法第646条）。本条は、管理業者もこれらの規定に従って対応しなければならないことを確認的に規定したものである。