

マンション標準管理委託契約書

〇〇マンション管理委託契約書

〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）と〇〇管理会社（以下「乙」という。）とは、〇〇マンション（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり管理委託契約書（以下「本契約」という。）を締結する。

★コメント：全般関係

- ① この契約書は、マンションの管理組合（以下「管理組合」という。）とマンション管理業者の間で協議がととのった事項を記載した管理委託契約書を、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「適正化法」という。）第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として作成したものである。
- ② この契約書は、典型的な住居専用の単棟型マンションに共通する管理事務に関する標準的な契約内容を定めたものであり、実際の契約書作成に当たっては、個々の状況や必要性に応じて内容の加除、修正を行いつつ活用されるべきものである。
- ③ この契約では、適正化法第2条第6号に定める管理事務をマンション管理業者に委託する場合を想定しており、警備業法に定める警備業務、消防法に定める防火管理者が行う業務は、管理事務に含まれない。

第1条（総則）

甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受託する。

第2条（本マンションの表示及び管理対象部分）

本マンションの表示及び管理事務（本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務をいう。以下同じ。）の対象となる部分は、次のとおりである。

- 一 名称
- 二 所在地
- 三 敷地
面積
権利形態
- 四 建物
構造等 〇〇造地上〇階建地下〇階建共同住宅
建築面積 m^2
延床面積 m^2
専有部分 住宅〇戸
- 五 管理対象部分
 - イ 敷地
 - ロ 専有部分に属さない建物の部分（規約共用部分を除く。）
エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、

- ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、内外壁、床、天井、柱、バルコニー、風除室
- ハ 専有部分に属さない建物の附属物
エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、テレビ共同受信設備、消防・防災設備、避雷設備、各種の配線・配管、オートロック設備、宅配ボックス
 - ニ 規約共用部分
管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集會室、トランクルーム、倉庫
 - ホ 附属施設
塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ゴミ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット

★コメント：第2条関係

- ① 本条でいう管理対象部分とは、管理規約により管理組合が管理すべき部分のうち、マンション管理業者が受託して管理する部分をいい、区分所有者が管理すべき部分を含まない。この管理対象部分は、名称を含めて、個々の状況や必要性に応じて適宜加除、修正すべきものである。
- ② 専用使用部分（バルコニー、トランクルーム、専用庭等）については、管理組合が行うべき管理業務の範囲内においてマンション管理業者が管理事務を行う。
- ③ 管理事務の対象となるマンションが以下に掲げるものである場合、又は共用部分の設備等の故障等発信機器やインターネット等の設備等が設置され、当該設備等の維持・管理業務をマンション管理業者に委託するときは、本条を適宜追加、修正をすることが必要である。
 - 一 単棟で、大多数の区分所有者がマンション外に住所を有する「リゾートマンション」、専有部分の用途が住居以外の用途（事務所等）が認められている「複合用途型マンション」
 - 二 数棟のマンションが所在する団地。

第3条（管理事務の内容及び実施方法）

管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から別表第4に定めるところにより実施する。

- 一 事務管理業務（別表第1に掲げる業務）
- 二 管理員業務（別表第2に掲げる業務）
- 三 清掃業務（別表第3に掲げる業務）
- 四 建物・設備管理業務（別表第4に掲げる業務）

★コメント：第3条関係

- ① 第1号から第4号までの管理事務の具体的な内容及び実施方法は別表で示している。なお、実際の契約書作成に当たっては、次のような業務をマンション管理業者に委託する場合等個々の状況や必要性に応じて本条を適宜追加、修正するものとする。
 - 一 共用部分の設備等の監視・出勤業務
 - 二 インターネット、CATV等の運営業務
 - 三 除雪・排雪業務

四 植栽管理業務（施肥、剪定、消毒、害虫駆除等）
 五 管理組合が行うコミュニティー活動の企画立案及び実施支援業務（美化や清掃、防災・防犯活動等）

- ② 第1号の事務管理業務には、適正化法第2条第6号に定める基幹事務が含まれている。
- ③ マンション管理業者が各区分所有者から専有部分内の設備の修繕等に対応を求められるケースがある。基本的にマンション管理業者の管理対象部分は敷地及び共用部分等であるが、専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分（配管、配線等）は共用部分と一体で管理を行う必要があるため、管理組合が管理を行うとされている場合において、管理組合から依頼があるときに本契約に含めることも可能である。

また、こうした業務以外にもマンション管理業者によって専有部分内を対象とする業務が想定されるが、費用負担をめぐってトラブルにならないよう、基本的に便益を受ける者が費用を負担することに留意した契約方法とする必要がある。

- ④ 高齢化の進展に伴い、マンション管理の現場においても高齢化の問題が深刻化しつつある。こうした状況を踏まえ、マンション管理業者によって主に高齢者等の特定の区分所有者を対象とする業務が想定されるが、費用負担をめぐってトラブルにならないよう、基本的に便益を受ける者が費用を負担することに留意した契約方法とする必要がある。

ただし、各マンションの個別の事情を踏まえ、マンション全体の居住環境の維持及び向上や防災に資するなどマンション標準管理規約第32条第12号に該当すると認められる業務は、管理組合から依頼があるときに本契約に含めることも可能である。

第4条（第三者への再委託）

- ① 乙は、前条第1号の管理事務の一部又は同条第2号、第3号若しくは第4号の管理事務の全部若しくは一部を、第三者に再委託することができる。
- ② 乙が前項の規定に基づき管理事務を第三者に再委託した場合においては、乙は、再委託した管理事務の適正な処理について、甲に対して、責任を負う。

★コメント：第4条関係

- ① 第1項は、適正化法第74条で基幹事務の一括再委託を禁止していることを踏まえ、第3条第1号の事務管理業務の一括再委託ができないよう定めたものである。
- ② 本契約は、甲と乙の信頼関係を基礎とするものであるから、管理事務を第三者に再委託する場合においても、乙は、自らの責任と管理体制の下で処理すべきものである。

第2項の規定により再委託した場合の最終的な責任を乙が負うにしても、排水管の清掃業務や消防用設備等の保守点検業務等は、再委託業者が業務を執行する上で直接甲に接触すること等もあることから、契約締結時に再委託する管理事務及び再委託先

の名称（以下「再委託事務等」という。）が明らかな場合には、事前に甲に通知することが望ましい。また、これを変更又は追加するときも同様とし、諸事情により事前に通知できない場合は、事後速やかに甲に報告することが望ましい。

ただし、第3条第1号の管理事務のうち出納に関する事務は極めて重要であるので、管理費等（第10条において定義するものをいう。以下同じ。）の収納事務を集金代行会社に再委託する場合その他の出納に関する事務を再委託する場合は、再委託事務等を事前に甲に通知すべきである。

第5条（善管注意義務）

乙は、善良なる管理者の注意をもって管理事務を行うものとする。

★コメント：第5条関係

本条は、管理委託契約が民法第656条の準委任契約の性格を有することを踏まえ、同法第644条の善管注意義務を契約書上も明文化したものである。

本契約書の免責条項（第8条、第10条、第11条、第13条、第17条）の規定により、マンション管理業者が免責されるには、各規定に適合するほか本条の善管注意義務を果たしていることが必要である。

第6条（管理事務に要する費用の負担及び支払方法）

- ① 甲は、管理事務として乙に委託する事務（別表第1から別表第4までに定める事務）のため、乙に委託業務費を支払うものとする。
- ② 甲は、前項の委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用（以下「定額委託業務費」という。）を、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。
- 一 定額委託業務費の額
 合計月額〇〇円
 消費税及び地方消費税抜き価格〇〇円
 消費税額及び地方消費税額（以下、本契約において「消費税額等」という。）〇〇円
 内訳は、別紙1のとおりとする。
 - 二 支払期日及び支払方法
 毎月〇日までにその〇月分を、乙が指定する口座に振り込む方法により支払う。
 - 三 日割計算
 期間が1月に満たない場合は当該月の暦日数によって日割計算を行う。（1円未満は四捨五入とする。）
- ③ 第1項の委託業務費のうち、定額委託業務費以外の費用の額（消費税額等を含む。）は別紙2のとおりとし、甲は、各業務終了後に、甲及び乙が別に定める方法により精算の上、乙が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする。
- ④ 甲は、第1項の委託業務費のほか、乙が管理事務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、通信費、消耗品費等の諸費用を負担するものとする。