

法律・ルール編(第4回) 管理委託契約の更新にあたっての「同一条件」とはどのような条件ですか？



Q 管理委託契約の更新にあたって、管理会社と従前と同一条件で契約更新する場合は、区分所有者全員への説明会は不要とのことですが、この「同一条件」とはどのような条件ですか？

A 管理委託契約は、管理組合と管理会社の双方が内容を十分吟味した上で合意し、締結されたものですから、管理委託契約の更新にあたっては、一般的には委託業務内容と委託業務費はそのままで、契約期間だけが変更・更新されるケースが多いようです。

これ以外の「同一条件」について、国は、マンション管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」といいます。）の施行通達（平成13年7月31日国総動第51号）において、管理会社の商号・名称、登録番号・登録年月日の変更は、同一条件であるとされました。その後、適正化法が本格的に運用されるにあたり、次の項目についても「従前と同一条件」とであると通達（平成14年2月28日国総動第309号）で規定しています。

- (1) 従前の管理委託契約と業務内容・実施方法は同一であるが、委託業務費を減額する場合
- (2) 従前の管理委託契約に比べ業務内容・実施方法の範囲を拡大するが、委託業務費を据え置くか、減額する場合
- (3) 従前の管理委託契約より、委託業務費の支払時期を後に変更（前払いを当月払いもしくは後払い、または当月払いを後払い）する場合
- (4) 従前の管理委託契約より、更新後の契約期間を短縮する場合
- (5) 管理委託契約の対象マンションの所在地の名称が変更される場合

(回答つづき)

管理組合にとって、管理委託契約の更新時のチェックポイントは、

- 1 契約に定められた時期までに更新の意思表示の確認をする
- 2 重要事項の説明を受ける
- 3 総会を開催し決議を受ける
- 4 業務内容が明記された書面で契約を締結する

です。これらを念頭におかれて、管理組合の運営をされるようお願いいたします。

回答者: 広島県マンション管理士会