



I'mネット通信 No. 25

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

今期4回目の定例会を開催いたしました。

今期第4回目の定例会を開催いたしました。概要は以下の通りです。

今回は、『委託契約書から見た管理会社の役割とは！』のテーマで上田英悟様から説明いただきました。管理組合は共同生活の中で最適な環境保持並びにマンション価値向上を目的に組織化されております。しかし価値観の異なる住民各位を束ねての共用部分の管理には限度があり、その課題解消が管理会社の存在です。だからマンション住民並びに管理組合は、管理会社の支援活動のどこを、どのような方法で、どの程度でという提供価値を管理する責任があることを理解すべきです。それだけに管理組合と管理会社は契約の中で提供側（管理会社）とその受け手側（分譲マンション管理組合）の関係が成立され、マンション価値向上という巨視的観点から重要な約束事の定めであるとの説明は、法律理解の側面を含めた管理組合の運営はいかにあるべきなのかの解説は解りやすいものでした。加えて、契約書に記載されている中身に関しても管理組合、管理会社双方の立場の違いから、解釈に差異が生じることもあり、慎重に内容を読み解きながら対応すべきことを学びました。委託契約書の立ち位置並びに約束事に関する法令の説明は、捉えようによっては専門用語の説明になり易いところをいくつかの事例判例を挿入いただき、参加者各位においては自分たちの現状と対比につながり説明終了後の質疑応答も対比質問と報告が多く出され盛り上がり、大変気づきの多い定例会でした。ちなみに平成28年3月末現在、管理会社は全国で2185社、近畿地方では359社うち大阪地区では210社がカウントされており、それなりにレベルの差異が生じる結果につながっているように聞きました。

■委託契約書の位置づけ

委託契約書とは『マンション管理組合と管理会社双方で協議合意された内容をマンションの適正化推進の法律に規定された契約成立時の指針を書面として作成されたもので、マンション毎に共通した管理事務に関する標準的な内容を定めたもの』で、個々マンションの状況や必要に応じて追加

修正を行いつつ活用されるものです。なおこの契約書は適正化法2条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、警備業法に関する警備業務、及び消防法の規定による防火管理者が行う業務は含まれていない。よって管理事務以外の業務に関する委託契約については、管理事務に係る管理受託契約と別個の契約とすることが望ましいと説明頂きました。

■委託契約書と関連する法令等

ここでは委託契約書に関連する法令等を各条項別に説明いただきました。特に第5条（善管注意義務）は民法656条（準委任契約の性格を有することを踏まえ）第644条（受任者の善管注意義務）を契約書上に明文化の説明では、至極当然のことである反面、ややもすると管理組合組織は他人任せの感が強いこともあり、京都のマンホール事件の例をあげてこの条項が双方で一番重視すべきという内容は納得感の強い説明でした。

■委託契約と主な手続き等の流れ・委託契約等につわる事例・判例

管理組合と管理会社双方で生じた事案の説明は客観的に考えれば『そこまでやるか』という思いもありましたが、決して他人ごとではないと思いました。また管理会社の監督処分等に関する事案は官報に掲載されること、多くの事案は最終判断に至る前に和解を勧められ終了するケースが多いとの説明は委託契約書の持つ重みに法の力の限界なのかなという印象と、横領の手口から見えてきた管理組合の「五つの責任」の説明は参加者全員が納得する内容で、特に『無関心の責任』は重いものでした。

（文責 横須賀）

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、お気軽に入会いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご入会ください。**

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内

TEL / 072-620-1660（直通）

FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は9月9日（金）19時から
男女共生センターローズ WAM4階会議室にて行います**