



I'mネット通信 No. 36

「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。

「マンション標準管理委託契約書」の改定を学習しました！

今回も、前回に引き続き会員の土井川正由様から、平成30年3月9日国土交通省が公表した『マンション標準管理委託契約書』の改訂の内容に関し、ご講演を頂きました。

【国土交通省 Press Release より抜粋】

今般、平成29年5月に施行された改正個人情報保護法に対応した見直し、反社会的勢力の排除条項の追加、さらには管理組合とマンション管理業者の間のトラブルを防止する観点から、理事会及び総会支援業務の記載の明確化等のため、改訂を行いましたので、公表いたします。

『マンション標準管理委託契約書』の改訂が公表されました背景には、マンション管理業協会から、今までの管理組合との契約内容を、より明確にしたいという要請が後押しになったようです。お聴きして気づきましたことは、管理会社と管理組合の委託契約内容は、委託する側、される側という線引きが明確になってはいるが、世の中の変化、価値観の変わり方を吸い上げる捉え方は薄かったように思いました。それだけに環境の変化要因を考慮しようとする、より『見える化』が進むことは理解でき、管理組合にとりましても従来通り、管理会社に丸投げという安易な気持ちでの対応ではないことであり、逆に管理組合の改善策に繋がるものではないかと思いました。それだけに講師が話をされた『戦う前に勝つ』為の舞台作りの為に、管理組合もしっかりした管理委託契約書の見直し等、脇を固めた体制の機会と受け取るべきではないかと思いました。

◆マンション標準管理委託契約書の改訂概要は以下の通り

1. 改正個人情報保護法に対応した見直し 〈標準契約書第16条〉

改正個人情報保護法により、平成29年5月から管理組合が個人情報保護法の適用対象となりましたことに対応した変更。

2. 反社会的勢力の排除条項の追加 〈標準契約書第24条新設〉

マンション標準管理規約の改正（平成28年3月）で暴力団等の排除規定が新たに設けられたことなどを踏まえ、マンション管理業者自身が反社会的勢力に該当しないことを確約し、違反した場合には、管理組合が本契約を解除することができる旨の規定を追加。

3. 理事会及び総会支援業務の記載の明確化〈標準契約書第12(1)(2)〉

理事会及び総会支援業務のうちの一部について、その支援業務の内容に関してトラブルを防止するため、管理組合及びマンション管理業者が協議して決定することが望ましい旨などを記載。

4. その他、管理業務の実態等を踏まえた主な改訂項目

- ・管理対象部分に宅配ボックス等を追加〈標準契約書第2条本文〉
- ・マンション管理業者に別途委託するコミュニティ活動業務の支援内容を修正〈標準契約書第3条コメント〉
- ・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で対応を求められることがある現状を踏まえ、こうした場合の考え方をコメントに追加〈標準契約書第3条コメント〉
- ・高齢化の進展に伴い、マンション管理業者による主に高齢者等の特定の居住者を対象とする業務が想定されるが、こうした場合の考え方をコメントに追加〈標準契約書第3条コメント〉

◆拝聴して、特に気づかされた点を赤字と致しました。

今後分譲マンションの環境は高齢化等で管理会社にとり今迄のようなサービス商品だけではなく新しいサービスを求められることを想定し提案されるサービス商品（Product）の枠が増えてくることを鑑み、その一つ一つのサービス商品の採用の是非を管理会社と管理組合双方で『協議合意』の上で契約締結とする、という処が大きな変化ポイントではなかったのではと思いました。

（管理事務の内容及び実施方法：第3条）

【コメント】

3 第3条関係

① 五 管理組合が行うコミュニティ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）

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で対応を求められるケースがある。基本的にマンション標準管理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。

(守秘義務等)

第16条

(新)

2 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いを確保しなければならない。

【コメント】

14 第16条関係

(新)

② 第2項は、マンション管理業者は、その業務に関して個人情報に接する機会が多く、個人情報の保護に関する法律を遵守することはもとより、「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン」等を参考にして、個人情報の適正な取扱いの確保を図ることを踏まえた規定である。

(免責事項：第17条)

【コメント】

(新)

15 第17条関係

マンション管理業者の免責事項について、昨今のマンションを取り巻く環境の変化、特に予測できない自然災害等が増えてきていることから、当該マンションの地域性、設備の状況等に応じて、甲及び乙の協議の上、各号に加えて、例えば、「排水設備の能力以上に機械式駐車場内に雨水流入があったときの車両に対する損害」等、必要に応じて具体的な内容を記載することも考えられる。

(契約の更新：第21条)

【コメント】

(新)

19 第21条関係

④ 契約更新に関する申出がない場合、本契約は当然に有効期間満了をもって終了となるが、その場合は円滑な管理事務の引継等のために契約終了後の取扱いについて甲及び乙が協議することが望ましい。

今回の標準管理委託契約書の改訂は、文言だけが変わるが、意味は変わらないという。例えば、「もしくは」が「又は」の様な部分とか、時代の要請から従来はなかった長期修繕計画案の作成等、業務内容の独立性が高い業務の取り扱いは別な契約にする、というフォーマットが加わった。これらの従来なかったサービス商品の扱いはサービスの質、並びに、その責任の範囲を明確にする協議の場を持たねばならないと謳われ、又、総会、理事会等の支援サービス商品の中身も事前協議の対象となったことも管理組合が先頭に立ち情報共有の場を設定すべきものと思いました。又、理事会

支援業務は理事会の円滑な運営を支援するものであるから、全てお任せという物ではなく、理事会運営の主体はあくまでも管理組合であることを留意するとの記述は至極当たり前の様に思いながらも、そのあたりのグレーな部分を明確にすることで管理組合の自主性強化を改めて教えられた感じを持ちました。

◆終了後のワイガヤ

前回同様、終了後のクエッション・タイムは盛況なものでした。中でも定例会、総会の議事録全てを管理組合独自で作成掲示されているマンションの説明には、皆が驚きの声を上げるとか、この改訂は管理組合にとってメリットが感じられないという意見とか、何か目新しいメリットはあるのかという、相手の変わりは理解するが、こちらはそのまま今以上の優位点を求める処は無いかという声がありました。そして、管理組合として今以上に脇を固めたしっかりした体制で向き合えば、今まで以上に各マンションに沿った委託契約締結が出来ないという意味で、今回の改訂をネガティブに捉えるのではなく、ポジティブに捉えるべきではないかと思いました。又、マンション管理センターの長田様から民泊に関する規約変更の確認を頂きました際の話の中で、理事会に提出されたリフォーム申請図面から「民泊を意図としたものでは？」と考えられたため、民泊禁止の管理規約の写しを添付して戻したところ、その物件を買われた業者から、住居としてのレイアウトに変更した申請が出たということを聞き、理事会でのリフォーム承認時の検討も、住民の安心に大切なことであって、安易に扱うものではないということを改めて学ばせて頂きました。加えて、会長から今回の標準管理委託契約書の改訂に関するパブリックコメントの件数が思いのほか少なかったとの説明を聞き、これも時代の変化を各自が理解しているからなのかと思いました。

(文責 横須賀 亮一)

茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。いばらきマンション管理組合ネットワーク「i'mネット」にご参加ください。

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は平成30年7月13日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 501 会議室にて行います**