

- 国土交通省では、管理組合とマンション管理業者との間で管理委託契約を締結する際の契約書のひな形として、「マンション標準管理委託契約書」及び解説文である「マンション標準管理委託契約書コメント」を策定している。
- 今般のマンション管理法の改正により、管理業者が管理者事務を受託する際にも契約成立時の書面交付が義務づけられることから、「マンション標準管理者事務委託契約書」及び同コメントを新規に策定する。

マンション標準管理者事務委託契約書のイメージ

※下記構成は「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」資料編をもとに作成

第1条 契約の当事者の関係等	第11条 通知義務
第2条 業務内容 ➤ 管理規約における管理者の業務・権限と整合をとる。	第12条 守秘義務等
第3条 乙の業務体制 ➤ 管理者業務と管理事務の担当者を分ける。	第13条 免責事項
第4条 資格要件	第14条 契約の途中における解除等 ➤ 管理規約に定める管理者の欠格事由に該当した場合は、総会での解任議案の承認を経て契約を解除できる。
第5条 善管注意義務	第15条 本契約の有効期間 ➤ 管理規約の任期と整合させ、原則1年間程度とする。
第6条 帳票類等の提供の協力	第16条 契約の更新
第7条 管理員室等の使用	第17条 契約の終了等
第8条 管理者業務に要する費用負担及び支払方法 ➤ 管理事務の報酬と混在させず、管理者事務の報酬として別途定める。	第18条 法令改正に伴う契約の変更
第9条 緊急時の業務 ➤ 緊急時に、区分所有者に対する事前説明を行わずに自社または関連会社に対する発注を可とする場合について定める。	第19条 誠実義務等 ➤ 管理組合以外の者から役務の提供を伴わない金銭等を收受しない旨を規定。 ➤ 自社及び関連会社（関連会社一覧を契約書別紙として添付）との取引は、区分所有者への事前説明及び総会承認が必要な旨を規定。 ➤ 工事等の発注プロセスの透明性確保のための措置（施工会社の選定に管理業者が関与する場合は、工事費用の内訳や積算根拠を区分所有者に説明する、大規模修繕工事については修繕委員会を設置する等）を規定。
第10条 管理者業務の報告等	第20条 合意管轄裁判所