

検討会（第2回）で寄せられた委員のご意見と対応について

令和7年9月11日

○マンション標準管理者事務委託契約書案関係

No	関係条項	意見	対応
1.	第1条	用語を管理者事務に統一するとともに、内容を明確にすべき。	改正マンション管理適正化法において管理者事務を新たに定義したため、同様の定義であることを明確化しました。
2.	第3条	長期修繕計画案の作成等は標準管理規約では管理者の業務となっている一方、標準契約書において管理者の業務から除かれているので、整合性を図るべき。また、これを実施する場合は別途費用徴収する旨を記載すべき。	第3条第2項において、管理者事務に含まれない業務から長期修繕計画案の作成等を削除の上、コメントにおいて、これを実施する場合は管理者事務及び管理事務の委託契約とは別個の契約とし、必要な費用について管理組合と協議する旨を記載しました。
3.	第3条	管理規約の作成・改正業務は管理業者が実施している場合もあるが、負担と責任が重いものであり、管理者事務には含まれないものとすべき。	第3条第2項に「管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案の策定」を追加しました。
4.	第4条	標準管理委託契約書と同様に管理者事務と管理事務の部門を分ける必要があることを追記すべき。	ご指摘を踏まえ、コメントを修正しました。
5.	第5条	契約印、収納口座の印鑑は第5条で保管を禁止する対象から除かれることを明確にすべき。	施行規則の定義を引用し、保管を禁止するのは「甲の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するもの（以下「印鑑等」という。）」とし、明確化しました。
6.	第6条	マンション管理に係る高度な専門知識を持つ者としてマンション管理士を例示する。	ご指摘を踏まえ、管理業務主任者及びマンション管理士を例示しました。

7.	第 10 条	管理者事務の報告について、電磁的方法が可能であれば明示すべき。	管理者事務の報告は区分所有法に基づき行うものであり、同法において電磁的方法は規定されておらず、追記等は見送りました。
8.		カスタマーハラスメント対策の観点で、「甲の組合員は監事を通じて請求する」のように窓口担当者を通じて行う旨を記載すべき。	事務局から、10 条について修正をご提案します。 【修正理由】 東京地判平成 4 年 5 月 22 日判時 1448 号 137 頁は、マンションの管理者たる理事長が、個々の区分所有者の請求に対して、直接その取り扱う事務に関する報告義務を負うのか否かが争われた事案です。 本判決は、概略、以下の理由から管理者たる理事長は個々の区分所有者に対して直接の報告義務を負わないとしています。 ・個々の区分所有者と管理者たる理事長との間には、個別の委任関係はなく、委任関係は、管理組合と管理者である理事長との間で成立しており、管理者が取り扱う事務の報告は、個々の区分所有者に直接報告するのではなく、区分所有者の集会において報告すれば足り、区分所有法 43 条は、管理者の取扱う事務の報告義務につき、「管理者は、集会において、毎年一回、一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。」としていること ・管理者に報告懈怠があっても、区分所有者らには、区分所有法 34 条 3 項・4 項に基づき、集会で報告を受けるための方途は講ぜられているので、区分所有者らの個別報告請求に応じる必要性はないこと なお、法務省民事局参事官室編「新しいマンション法一

			一問一答による改正区分所有法の解説」（商事法務研究会編 1983、162 頁）によれば、「管理者は個々の区分所有者の受任者ではありませんから、管理者の事務処理の状況の報告を求める集会の招集請求などに基づき招集された集会において報告すれば足りるでしょう。」としている。 【修正案】 処理状況の報告に係る請求権者は、「甲の組合員」ではなく、「甲」としましたので、請求主体を窓口担当者に特定すべき旨の記載は不要と考えています。
9.	第 10 条	管理業者に対し、月次の書面報告（適正化法施行規則第 87 条 5 項参照）を監事に対して提出することを義務づけるべき。	区分所有法において「管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。」とされているため、月次報告を義務づけることは困難ですが、コメントにおいて、「監事又は組合員に対して管理者事務の処理状況を記載した書面を毎月交付するなど積極的な情報開示を行うことが望ましい。」旨記載しました。
10.	第 13 条	乙が本条に基づく組合員等への勧告、指示、警告及び中止等要求を行う場合は、事前に（やむを得ない場合は事後に）監事に報告することを義務づけるべき。	標準管理規約における監事の役割は組合の業務執行、財産の状況を監査することであることを踏まえ、「管理業者の適正な管理者事務の実施を監督するため、乙が甲の組合員等に勧告や指示若しくは警告又は中止を求めた場合は管理業者に対し、監事に報告させることを求めることも考えられる。」旨の記載をコメントに追記しました。
11.	第 14 条	「管理者事務担当者の選任及び変更を行ったとき」も管理業者の通知義務を課すべき。	ご指摘を踏まえ、第 2 項第 2 号を追加しました。
12.	第 17 条	個人情報の取扱については、簡略化した規定ではなく、標準管理委託契約書第 18 条（個人情報の取り扱い）にあたる規定を設けるべき。	ご指摘を踏まえ、記載を充実させていただきました。

13.	第 19 条 第 22 条	管理者たる管理業者が辞任を申出する場合や契約を延長せず終了する場合、少なくとも 3 ヶ月前までに申し入れるとなっているが、管理組合側としては、新たな管理業者を見つける必要があるため、短いと感じる。管理組合が困らないように何らかの措置を講ずべき。	ご指摘を踏まえ、乙（管理業者側）から管理者としての地位の辞任を求める場合においては、管理組合の求めがあるときは、後任の候補の選定や、後任が選任されるまでの間の暫定契約の締結など、次の管理体制への円滑な移行に協力することを規定することとしました。
14.	第 24 条	総会の承認があつたとしても、管理組合以外の者から役務の提供を伴わない金銭等を授受すべきではない。	ご指摘を踏まえ、第 2 項中「甲の総会の承認を経ずに」を削除しました。
15.	第 24 条	第 4 項ただし書について、事務用品等が幅広く読めるような規定とすべき。	ご指摘を踏まえ、「事務用品、消耗品、通信費等の管理に要する経費」と修正しました。