

Q66 管理会社との委託契約を解除したいのですが、どのようにすれば良いですか。

A 管理会社との管理委託契約書には、契約期間や解除条項が条文として明示されているので、それに従って行うことが基本になります。契約書の内容を確認してください。

標準管理委託契約書第19条では、中途解約は、少なくとも3ヶ月前迄に、相手方に対し書面で解約の申入れを行うこととしています。

なお、管理会社から契約更新の申出があった場合に、更新したくなければその旨をはっきり伝える必要があります。

管理会社との契約を解除しようとする場合には、なぜ解除する必要があるのか、理由を明確にすることが重要です。さらに、管理会社との契約の解除については、総会の承認を得るべき事項となります。

なお、中途解約をする場合には、損害賠償金を請求される場合もありますので注意してください。

◆  
◆  
(関連Q & A)

Q1 管理委託契約の解除は総会で決めないといけませんか。

A1 標準管理規約では、管理委託契約の締結は総会の普通決議事項（第48条）になっています。契約を解除する場合も同様の手続きが必要と考えます。

●関連法等

標準管理規約 第48条

標準管理委託契約書 第18条、第19条

Q67 管理会社の管理員が管理仕様書どおりの業務を行いません。どのように対応すれば良いでしょうか。

A まず、管理委託契約書を確認し、あるいは管理員業務の仕様書があれば確認して、管理員の業務内容をチェックしてください。

標準管理委託契約書では、管理員業務として、受付等の業務、点検業務、立会業務、報告連絡業務、管理補助業務があります。その他に清掃業務がある場合には清掃も仕様書に明記されているはずですが、管理員が業務内容を適切に処理していない場合は、雇主である管理会社の責任者に善処するよう要請することになります。

(関連Q & A)

Q1 緊急対応業務も管理会社がすることになっているのですが、対応に1時間以上もかかるのは、おかしいのではないですか。

A1 緊急対応時に管理会社がすることになっている対応がどれくらいの時間内になされるべきかについては、特に決まりはありません。

そのため、管理会社との間で十分に話しあって、双方が納得出来るおおよその時間を決めておくのが良いでしょう。管理委託契約書(仕様書)に明記しておくのも一つの方法です。あまり時間がかかるような場合は、改善措置を要求した方が良いでしょう。

●関連法等

マンション管理適正化法 第70条、第95条、96条

平成13年8月14日国土交通省告示第1345号

(マンション管理適正化法第95条第1項の規定に基づくマンションの管理業者の団体として「(社)高層住宅管理業協会」を指定)

Q 6 8 管理会社及びその従業員の守秘義務とは何ですか。

- A マンション管理適正化法第 8 0 条では、管理会社は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならず、また、管理会社でなくなった後においても同様とすると規定しています。また、同法第 8 7 条では、管理会社だけでなく、その使用人やその他の従業者も、正当な理由がなく、マンションの管理に関する事務を行ったことに関して知り得た秘密を漏らしてはならないとし、管理会社の使用人やその他の従業員でなくなった後においても、同様とすると規定しています。

管理会社及びその従業員は、管理組合の財産の内容、各区分所有者の私生活の秘密等に接する機会が多いと考えられます。そのため、管理会社及びその使用人やその従業員に、その業務に関して知り得た秘密について秘密保持義務を課すこととしています。

マンション管理適正化法の規定を受け、標準管理委託契約書第 1 6 条では、「乙（管理会社）及び乙の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た管理組合及びその組合員の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。」としています。

◆ ..... ◆  
( 関連 Q & A )

- Q 1 緊急連絡先の情報が含まれた組合員の名簿を管理会社に渡そうと思いますが、管理会社に対し会社の守秘義務を含めた行動指針を要求することはできますか。

- A 1 管理会社は、法律により秘密保持義務が課せられており、管理委託契約書でも同様の条項がありますが、守秘義務に関する会社の方針について説明を求めることはできます。

関連法等

マンション管理適正化法 第 8 0 条、第 8 7 条  
標準管理委託契約書 第 1 6 条

Q69 管理費等の収納はどのように行うのか、具体的に教えてください。

A 管理組合が管理費等を組合員から徴収する方法については法律には定めがありませんので、どのような方法でも良いわけですが、標準管理規約第60条では、組合員が各自開設する銀行口座から自動振替の方法により管理組合が開設する銀行口座に受け入れるとしており、このような方法が一般的です。

管理会社が管理費等の収納とその管理を委託されたときは、マンション管理適正化法第76条では、管理会社は、管理組合から委託を受けて管理する管理費及び修繕積立金について整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならないとしています。

管理会社が管理する管理組合の財産の分別管理については、マンション管理適正化法施行規則第87条では、管理組合又はその管理者等を名義人とする口座において預貯金として管理する方法とし、修繕積立金等が有価証券の場合の取扱いについても自己の財産と区別するための厳格な条件が定められています。

（関連Q & A）

Q1 管理会社が管理費等の収納を行う場合、保証措置が義務付けられているようですが、どのような内容ですか。

A1 管理組合の管理費等を収納し、管理している期間中に、管理会社の経営破綻により、管理組合に金銭的被害が発生した場合、被害を軽減するために保証措置を講ずる必要があります。そこで、管理会社は、この保証契約を締結した場合でなければ、管理の受託契約を締結した管理組合等の財産管理について「収納代行方式」及び「支払一任代行方式」をとることができません。更に、1ヶ月以内に修繕積立金等を保管口座に移し換えることも必要です。

●関連法等

標準管理規約 第60条

マンション管理適正化法 第76条

マンション管理適正化法施行規則 第87条

Q70 管理費等の保管口座の通帳・印鑑とも管理会社が保管していますが、問題がないですか。

A 管理費等の管理組合名義の収納口座の通帳と印鑑の両方を、管理会社が保管することは条件付きで可能ですが、保管口座については、通帳と印鑑の両方を保管できません。

マンション管理適正化法施行規則では、管理会社は、修繕積立金等金銭を管理する場合において、当該修繕積立金を管理するための管理組合又は管理者等を名義人とする預貯金通帳と印鑑を同時に管理してはならないとしています。ただし、支払一任代行方式においては、管理組合がマンションの区分所有者等から当該修繕積立金を徴収してから1ヶ月以内に、管理会社が管理組合の修繕積立金保管口座に修繕積立金を移し換えるとき、又は管理組合に管理者等が置かれていない場合、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間に限り、同時保管が認められています。それ以外は、通帳と印鑑の同時保管は法律で禁止されていますので、契約内容をよく確かめて、場合によっては、印鑑の返却を求める必要があります。

◆  
(関連Q & A)

Q1 管理会社が管理組合名義の通帳を保管していますが、通帳の閲覧を申し入れても応じてくれません。これは問題がありませんか。

A1 不正な支出を防止し、管理組合の財産を保全するためには、適時適切に通帳の残高を確認することが大切です。管理会社が、通帳の閲覧を拒否することは、適正とは言い難いと考えられます。

マンション標準管理指針では、財産の保全の項目の残高確認の標準的な対応として「毎月の預金の残高を通帳等により、理事又は監事が確認している。」としています。

●関連法等

マンション管理適正化法 第76条

マンション管理適正化法施行規則 第87条

Q71 駐車場の除雪作業を専門業者と直接契約して実施していますが、手作業が必要な部分の除雪については除外されていて危険な状態のまま放置されています。管理委託契約に定めがない場合、これらの箇所の除雪を管理会社の管理員に行わせることはできますか。

A 除雪については手作業部分があることが多く、管理員が自主的に行う場合もありますが、管理員が除雪を行わなかったり、行えないときがあり、そのようなときは積雪や凍結による転倒など危険な状態が放置されることになります。

除雪範囲について、専門業者と契約を締結する際に手作業部分も含めた内容にするか、若しくは、管理会社との管理委託契約の業務範囲に、管理員の業務として、除雪の手作業部分を含めて決めておく方が好ましいでしょう。