



## 質問

### 管理組合が管理委託契約を更新しないとした場合、管理組合側に申入れ義務はありますか。

(相談概要)

あるマンションの管理委託契約において、契約期間の満了を以て現マンション管理業者との契約を更新しないとしたときは、管理組合から現マンション管理業者に対して、契約期間満了三月前までに契約更新しない旨の申入れを行う義務はあると考えられますか。

なお、管理委託契約の内容は「マンション標準管理委託契約書」に準じています。



## 回答

マンション標準管理委託契約書第19条（解約の申入れ）は、委任（準委任）契約の任意解除の規定であり、委任契約は当事者一方の意思で任意に解除することができるという民法第651条同旨の規定です。つまり、これは委任契約解除の場合の規定であって、契約期間満了に伴う契約更新を行わない場合の規定ではありません。また、マンション標準管理委託契約書第21条（契約の更新）は、契約更新を行おうとする場合の規定であり、契約更新しない場合の規定ではありません。

よって、本件の場合、契約債務として管理組合に契約期間満了三月前までの申入れ義務はないものと考えられます。

しかしながら、契約期間満了三月前までの申入れの規定は、そもそも契約変動に対する当事者の準備期間として想定されているものであり、管理組合から契約更新をしない旨の申入れがなければ、実務的にも、例えば、現マンション管理業者が通常契約更新を前提として設備点検業務等の準備・手配を先々まで行っている等もあり得ることであり、契約解除に伴うトラブル防止のためにも、また、信義則上、適切な時期に必ず相手方に申入れを行うべきでしょう。

民法

(委任の解除)

第651条 委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる。

### <ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。  
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。