



質問

管理委託契約の契約期間を「同一条件の場合は自動更新とする」と記載することは違法ですか。

(相談概要)

当社では管理委託契約書の契約期間の欄を「〇年〇月〇日から〇年〇月〇日までとする」とし、その条文の下に「同一条件による更新は、自動更新とする」と記載しています。この度、管理組合から「自動更新」とすることはマンション管理適正化法に抵触するのではないかと指摘されましたが、これは違法となるか。なお、当該管理組合の管理規約は標準版に準拠しています。



回答

マンション管理適正化法では、「自動更新」を禁止する直接的な規定はありません。

しかし、マンション管理適正化法第72条（重要事項の説明等）第3項において、同一条件で契約を更新しようとする場合は、管理者に対する重要事項書面の交付と説明を規定しており、更に標準管理規約においては管理委託契約の締結は総会決議事項としています。

以上のことから、同一条件で契約更新する場合も必然的に管理業者からの契約条件の説明と、管理組合における意思決定が手続きとしてなされることとなり、契約は実質的に自動更新とはならないため、同条項を契約書に記載することは却って誤解を招くことにつながります。

したがって、適正化法の趣旨を踏まえると、本件のような自動更新条項については削除すべきでしょう。

なお、同様の趣旨から、中高層共同住宅標準管理委託契約書にあった自動更新条項は、平成15年4月にマンション標準管理委託契約書に置き換わった際に削除されています。

【参考事例】

管理会社関係 → **管理委託契約の内容に関する事項** → **管理委託契約の解除・更新・締結**

管理委託契約で「自動更新」ができなくなった時期はいつですか。

またその理由は何ですか？(Q0182)

<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。