



質問

重要事項説明後の契約内容変更の申出について。

(相談概要)

総会開催前の理事会で管理者に対して「同一条件」として重要事項説明を実施したところ、これまで管理組合で直接契約をしていたメンテナンス業務の一部を請負うよう申出(業務追加に伴う増額あり)があり、当社としてはこれを受諾することとしました。重要事項説明後に管理組合からの申出により契約内容を変更することとなった場合は、改めて重要事項説明をする必要はないと認識していますが、それでよいでしょうか。なお、総会資料及び重要事項説明済の書面の交付までには、まだ、時間的余裕があります。



回答

重要事項説明は管理組合に契約内容の検討や理解の機会を与えようとするものであり、その説明の結果、管理組合からの申出により契約内容を変更することとなった場合は、契約を締結するまでの間に、あらためて重要事項を説明する必要はありません。

(下記参考事例参照：「マンション管理適正化法 実務Q&A (平成26年9月)」P.50)

しかし、本件については、管理組合からの申出を管理業者は受諾し、更に総会資料及び重要事項説明書の交付までに、時間的余裕があるにも拘らず、管理組合及び管理会社双方が合意しようとしている契約内容とは異なる書面を交付することには意味がなく、また、誤解が生じる可能性もあります。本件のような場合には、理事会に対して同一条件か否かによる対応の違いを説明したうえで、業務増加及び金額増額となる「同一条件ではない」契約として、重要事項説明会を開催して説明した方が、組合員の管理委託契約内容の理解につながるといえます。

【参考事例】

法令関係 → マンション適正化法に関する事項 → 適正化法 72 条(重要事項説明)

重要事項説明をしてから管理委託契約を締結するまでの間に、契約内容を変更しようとするときは、再度の重要事項説明が必要ですか。(Q0018)

<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。