



質問

管理委託契約の更新の意思がない場合に、通知しないことは契約条項に違反しますか。

(相談概要)

管理組合に対して書面で契約を更新したい旨の申し出をしましたが、管理組合からは特段の回答はなく、通常総会前の理事会の席上で来期は他社と契約すると通告されました。

管理委託契約書では「解約の申入れ」の規定があり、「少なくとも三か月前に書面で申入れる」ことになっていますが、管理委託契約更新の意思がない場合に何ら通知しないことは契約条項に違反することになりますか。



回答

「解約の申入れ」は「契約期間中における解約」であって、契約期間満了後の更新の意思がない場合にその旨を申し出る義務はないことから、何ら通知をしなくても契約条項に違反するものではありません。ただし、更新の申し出をしたにも係わらず相手方からの回答がない場合は、あらためて相手方の意思を確認するなどの手続きを行うことも必要と考えます。

(補足)

マンション標準管理委託契約書では「解約の申入れ」と「契約の更新」について規定しているが、「解約の申入れ」は「契約期間中における解約」であって契約期間満了を以て終了とする場合のものではありません。

なお、「契約の更新」については、マンション標準管理委託契約書コメントに以下の記載があり、平成30年3月の改定時には④の下線部が追加されています。

第21条関係コメント

① 第1項は、管理委託契約を更新しようとする場合の申入れ期限及び方法を規定したものである。マンション管理業者は、適正化法第72条により、管理委託契約を更新しようとするときは、あらかじめ重要事項説明を行うと定められていることを踏まえ、三か月前までに更新の申入れを行うこととしたものである。

② ③ 略

④ 契約更新に関する申出がない場合、本契約は当然に有効期間満了をもって終了となるが、その場合は円滑な管理事務の引継等のために契約終了後の取扱いについて甲及び乙が協議することが望ましい。

<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。