
■□■ 貸不動産経営管理士 ■□■

■□■管理受託契約の性質■□■

(質問) 管理受託契約は準委任? 請負?

(回答) 両方の性質を有します。

(記事内容)

【登録が必要な管理業務とは?】

管理業務とは、①委託に係る賃貸住宅の維持保全を行う業務と②賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務をいいます。ただし、②は①と併せて行うもの限り、管理業務となります。

①の維持保全業務とは、居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分について、点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいいます

【管理業務は旧制度のものと異なるの?】

旧制度と新法での制度では、管理業務の定義自体が異なります。旧制度では、賃貸物件における家賃等の収受・更新・終了を基幹業務として、それらのうち少なくとも1つを、管理受託方式又はサブリース方式で行えば、管理業務となり国土交通大臣への登録の対象となっていました。

それに対して、新制度では、前記のとおりの内容となり、賃貸住宅の維持保全業務が中心となりました。もちろん、管理業者の日々の仕事の内容が変わるわけではなく、登録が義務付けられる管理業務の対象が変わっただけです。

【新制度では請負も管理業務?】

請負契約とは、当事者の一方がある仕事を完成させることを約束し、他方がこれに対して報酬を支払うことを約束することによって成立する契約をいいます。たとえば、設計業者が依頼を受けて設計図面を作成したり、建築業者が依頼を受けて建築したり、IT企業が依頼を受けて顔認証施錠アプリを開発したりする等が典型です。仕事を依頼する側を注文者、仕事を請ける側を請負人と呼びます。

新制度では、賃貸物件の修繕の依頼を受けることも管理業務の一部となっているので、内容によっては請負の性質を有します。したがって、管理受託契約は委任(準委任)と請負の混合契約となります。

【請負と委任では報酬が異なる？】

委任契約とは、特定の不動産の売却・賃貸の契約締結など、一定の事務を処理するための統一的な仕事を依頼する契約です。仕事を依頼する側を委任者、依頼を受けて仕事をする側を受任者と呼びます。

受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができません。報酬を支払う旨の特約があったとして、その支払方法には「履行割合型」（委任事務の履行に対して報酬が支払われるもの）と「成果完成型」（委任事務の履行の結果として達成された成果に対して報酬が支払われるもの）の2パターンがあります。いずれも基本は後払いです。

成果完成型は、不動産売買の媒介契約における報酬などが典型です。この場合、受任者は仕事の完成義務を負いませんが、労務を提供しただけでなく結果として成果が生じてはじめて報酬を請求できる点で請負に似ています。

それに対して、請負の報酬は、仕事の目的物の引渡しと同時に（物の引渡しを必要としない場合はその仕事終了後）、支払わなければなりません。つまり、請負の目的物の引渡しと報酬の支払いは同時履行の関係に立ちます。

【委任と請負では責任のとり方が違う？】

委任契約の受任者は、任された仕事を、善良な管理者の注意をもって行わなければなりません（善管注意義務）。善管注意義務に違反するようなことがあれば、債務不履行責任として損害賠償責任を負います。また、契約当事者はいつでも契約を解除することができます。

それに対して、請負契約の請負人は、売買契約の売主と同じく、仕事の目的物の契約不適合（引き渡された目的物が種類、品質等に関して契約の内容に適合しない場合）について、注文者に対して、履行の追完、報酬の減額、損害賠償及び契約解除の責任を負います。なお、請負人が仕事を完成しない間は、注文者は、いつでも損害を賠償して契約の解除をすることができます。また、仕事の目的物が建物など土地の工作物であっても解除できます。

（チャレンジ！）

【問題】 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律における賃貸住宅管理業者による賃貸人に対する管理受託契約の成立時の書面の交付（以下、本問において「書面の交付」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。（2019年度問8改題）

- 1 面の交付は、賃貸住宅管理業務を無償で行う場合も必要である。
- 2 書面の交付は、対面で手渡す必要があり、郵送で行うことはできない。
- 3 交付する書面には、管理事務に対する報酬額に加え、その支払の時期及び方法を記載する必要がある。

4 交付する書面には、管理事務の内容及び実施方法を記載する必要がある。

正解：2

- 1○ 無償で行う場合でも書面交付は必要です。
- 2× 書面の交付方法については、その手段は問いません。
- 3○ 支払の時期及び方法も記載事項となっています。
- 4○ 管理事務の内容及び実施方法を記載する必要がある。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次