
■□■ 貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 管理受託契約の性質 ■□■

(質問) 管理受託契約は委任か請負か？

(回答) 業委任と請負を併せ持った契約です。

(記事内容)

【管理受託契約は書面でないと無効？】

無効とはなりません。オーナーと賃貸住宅管理業者との間で交わされる賃貸管理に関する契約を管理受託契約といいます。

賃貸住宅管理業法では、賃貸住宅の維持保全（住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うこと）を行う業務（賃貸住宅の賃貸人のために当該維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務を含む）、及びそれに付随する当該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、国土交通大臣への登録を要する賃貸住宅管理業としています。

この登録を受けている賃貸住宅管理業者が業として行う管理受託契約は、契約後に一定の事項を記載した契約書面（電磁的方法を含む）を相手方に交付しなければなりま

せん（同法 14 条）。この点、注意を要するのは、書面等の交付が有効要件となっているわけではないことです。つまり、書面等を交付しなくても契約自体が無効となるわけではなく、業者がそれによって監督処分を受ける可能性が生ずるだけです。

【管理受託契約は委任か準委任か？】

管理受託契約は、委任や準委任、契約内容によっては請負の性質を併せ持った契約です。

委任とは、民法上、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生じる契約をいいます（民法 643 条）。法律行為とは、人が一定の法律効果を発生させようという意思に基づいてなす行為をいい、契約行為等が典型例です。

それに対して、法律行為でない事務（事実行為ともいいます）を委託する契約を準委任といいます（民法 656 条）。事実行為とは、人の意思に基づかないで法律効果を発生させる行為をいい、日常の建物設備の維持保全行為の多くはここに含まれます。なお、準委任は委任の規定を準用するので、法的な効果はほぼ変わりません。

【請負の性質を持つとどうなるの？】

前記のとおり、建物設備の維持保全業務の中には、建物設備の必要な修繕を行うことも含まれているので、契約内容によっては請負の性質を持つことになります。

民法上の請負は、仕事を完成することを約し、相手方がその結果に対してその報酬を

支払うことを約することで効力が生じる契約です（民法 632 条）。仕事の結果（修繕後の設備の引渡し等）に対して報酬を支払う債務が生じることが要件となっている点で、委任・準委任と大きく異なります。つまり、委任・準委任に該当する業務について落ち度があった場合でも報酬を請求する権利は失いません（損害賠償債務を負うことはあります）が、請負に該当する業務について落ち度があり仕事が完成しなかった場合はそれに対する全額の報酬請求ができなくなります。

【請負契約なら実質的に労働者派遣でも大丈夫？】

賃貸住宅管理業者が、コストを抑えるため、維持保全業務をアウトソーシングすることがあります。アウトソーシングを行うにあたって注意しなければならないのが偽装請負です。書類上、形式的には請負契約（又は受託契約）ではあるものの、その実態としては労働者派遣である行為をいいます。偽装請負には、労働者派遣法等に定められた派遣元（受託者）・派遣先（発注者）のさまざまな責任が曖昧になり、労働者の雇用や安全衛生面等の基本的な労働条件が十分に確保されないという問題があり、違法行為とされています。

【雇用と請負は何が違うの？】

請負は、前記のとおり、労働の結果としての仕事の完成を目的とするものであるのに対して、雇用は、労働に従事することを約し、それに対してその報酬を支払うことを約するものです。つまり、雇用は結果に対して報酬が生じるものではなく、従事その

ものに報酬が生じます。

また、請負は、発注者と請負人（受託者）の労働者との間に指揮命令関係が生じませんが、雇用の場合は使用者と労働者（派遣労働者）との間に指揮命令関係が生じます。

過去問にチャレンジ

【問題】 管理受託契約の性質に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。（

2021 年度問 4）

- 1 管理受託契約は、民法上の委任と雇用の性質を併有することが想定されている。
- 2 民法上の請負は、法律行為又は事実行為をすることを目的とする。
- 3 建物設備の維持保全業務は、民法上の準委任に当たる。
- 4 民法上の委任契約は、書面で契約を締結することが義務付けられている。

正解：

- 1 不適切 雇用の性質はありません

2 不適切 法律行為又は事実行為をすることを目的とするのは委任又は準委任です。

3 適切

4 不適切 書面を作成する義務は定められていません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次