

マンション標準管理委託契約第 14 条の解釈・運用について

マンション標準管理委託契約書第 14 条（管理規約の提供等）

- 1 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。
 - 一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納額があるときはその金額
 - 二 甲の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額
 - 三 本マンション（専有部分を除く。）の修繕の実施状況
 - 四 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容
 - 五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容（当該マンションが昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手した場合を除く。）
- 2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

- 1 本条は、適正化法施行規則第 85 条第 5 号を踏まえた規定です。
- 2 本条は、宅地建物取引業者が、媒介等の業務のために、宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 2 並びに第 16 条の 4 の 3 に定める事項について、マンション管理業者に当該事項の確認を求めてきた場合の対応を定めたものです。

本来、宅地建物取引業者への管理規約等の提供・情報開示は管理組合又は売主たる組合員が行うべきものですが、これらの事務をマンション管理業者が行う場合には、管理規約等においてもその根拠が明確に規定されていることが望ましいものと思われます。

（宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 2）

- ① 当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容
- ② 区分所有法第 2 条第 4 項に規定する共用部分に関する規約の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容

- ③ 区分所有法第2条第3項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容
- ④ 当該一棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ許す旨の規約（これに類するものを含む。次号及び第6号において同じ。）の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容
- ⑤ 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常管理費用その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがあるときは、その内容
- ⑥ 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額
- ⑦ 当該建物の所有者が負担しなければならない通常管理費用の額
- ⑧ 当該一棟の建物又はその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）
- ⑨ 当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容

（宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3）

- ①～③ 略
- ④ 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容
- ⑤ 当該建物（昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く。）が建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項に規定する基本方針のうち同条第2項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて次に掲げる者が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容
 - イ 建築基準法第77条の2第1項に規定する指定確認検査機関
 - ロ 建築士法第2条第1項に規定する建築士
 - ハ 住宅品質確保法第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
 - ニ 地方公共団体
- ⑥～⑬ 略

3 宅地建物取引業者に開示する情報としては、管理規約の写しの提供並びに第1項各号の情報のほか、管理費等の改定の予定及び修繕一時金の徴収の予定並びに大規模修繕の実施予定（理事会で改定等が決議されたものを含む。）がある場合にはこれを含むものとします。また、これら以外の情報でそれを開示することについて管理組合と協議が整ったものについては、管理委託契約にその旨を明確に規定して、開示するものとします。

4 マンション（専有部分を除く。）の修繕の実施状況については、マンション管理業者が受託した管理事務の実施を通じて知ることができない過去の修繕

の実施状況等がある場合には、管理組合から情報の提供を受けた範囲でこれらの事項を開示することになります。

- 5 宅地建物取引業者に対して、管理規約の写しの提供並びに管理情報開示に係る費用を請求する場合は、あらかじめその金額及び負担方法等について、明示しておく必要があります。
- 6 本規定に基づき開示した情報に重大な過誤があることが原因で取引が不成立になったときは、管理組合又は組合員若しくは宅地建物取引業者から損害賠償を請求される可能性がありますので、当該情報の管理・開示を一元的に行う体制を整備しておく必要があります。
- 7 住宅金融支援機構 リ・ユースマンション融資制度調査資格者に対し、当該融資制度審査資料等を提供することを管理事務として行う場合は、本条項とは別に規定をすることが必要です。

以 上