

第1章 委任

1 委任とは

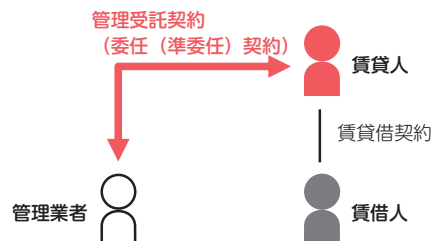
管理業者と賃貸人との間で締結される管理受託契約（賃貸住宅管理の受託）は、主に委任（準委任）の性格を有する（R03-4-3）。委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって成立する契約である（民法 643 条）。委託の内容が法律行為ではない事務（事実行為）である場合を、準委任という（民法 656 条）（R03-4）。



委任契約（準委任契約）

委任（準委任）契約は、意思表示の合致だけで成立する（諾成契約）。書面での締結は義務づけられていない。

【管理受託契約】



「請負」「雇用」との違い

「請負」は、仕事の完成を目的とする契約であるが（民法 632 条）、委任（準委任）は仕事の完成ではなく、法律行為をすること（または事実行為をすること）を委託する契約である（委託されたことの完成が契約の内容になっているわけではない）（H30-8-4）。また委任（準委任）は、受任者が委任者に従属しない（委任者の指揮命令を受けない）という点において「雇用」と異なっている（R5-5-1）。



2 受任者の義務

(1) 善管注意義務

受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う（民法 644 条）。これを「善管注意義務」という。

委任契約では、委任者は受任者を信頼して委任事務の処理を委託しているため、受任者は、自らの財産を管理するのと同じの注意をもって管理するのでは足りず、善良な管理者の注意をもって管理することが求められている。また、受任者は、無償で委任事務の処理の委託を受けても、善管注意義務を免れることはできない（H28-10-4）。

(2) 自己執行義務

受任者は、委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復受任者を選任することができない（民法 644 条の2 第1項）。受任者は、原則として自ら委任事務の処理を行わなければならない（H30-8-3, R5-5-4）。



賃貸住宅管理においても、受託者が第三者に再委託する場合、あらかじめ委託者たる賃貸人から承諾を得ることを要する。

(3) 受取物の引渡義務

受任者は、委任事務を処理するにあたって受け取った金銭その他の物を委任者に引き渡さなければならない、果実を収取した場合も同様である（民法 646 条）。

賃貸住宅管理では、集金した賃料を賃貸人に引き渡す義務がこれに該当する。集金した賃料から利息が発生した場合、この利息は果実にあたため、利息の引渡しも要する（H28-9-4, R5-5-3）。また、賃貸人に引き渡すべき金銭を自己のために消費したときは、その消費した日以降の利息を払うことを要し、なお損害があるときは損害も賠償しなければならない（民法 647 条）。

(4) 報告義務

受任者は、委任者の請求があればいつでも委任事務の処理の状況を報告しなければならない、委任の終了後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない（民法 645 条）。