

タイトル：委託契約の更新（解約）と暫定契約について

< 質問 >

管理委託契約書の（契約の更新）では、「本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を 月間とする暫定契約を締結することができる。」と言うのが標準的な規定だと思います。

これに関して質問です。

1. 管理会社（乙）が現行と異なる条件の契約案で更新を申し出て、管理組合（甲）がそれを飲みそうにないと判断して、後日（有効期限 3ヶ月前に）その更新案を撤回して（解約の申し入れ）を行うことが出来るのでしょうか？
- 2.（契約の更新）条項は、現契約の有効期間内に協議がととのわない見込みの時は、当該マンションの運営に支障がきたさない様に、現契約と同条件で 月間暫定契約できると解釈して宜しいでしょうか？
その時の条件は、甲、乙の双方が更新の意思表示を定められた期限内にする必要があると思いますが、如何ですか？

< 回答 >

予告期間内であれば、契約更新も解約もできます。協議が期間内に整わない場合は3ヶ月程度の暫定契約で対応することができます。

< 説明 >

1. 解約の予告期間（3ヶ月前）迄であれば、管理会社からも当然解約できます。
2. 管理組合と管理会社で契約更新の協議が整わない場合に、契約期間が満了となって契約が終了してしまい、管理組合の日常業務に支障をきたすことがないように暫定契約ができることになっています。

現契約と同条件で 月間暫定契約できると解釈して結構だと思います。

暫定契約が締結された場合、甲乙の双方が定められた暫定期限内に更新内容の決定をする必要があります。暫定契約期間は通常は3ヶ月程度が一般的です。あまり長期にするのは同一更新のようになってしまい暫定の意味が薄れます。短すぎるのも協議が間に合わなくなります。

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。