

# 維持管理権原等を有することを証する書類について

## 1 維持管理について権原を有することを証する書類

Q 1 所有者以外の者が、特定建築物の維持管理について権原を有する場合には、それを証する書類としてはどのようなものがあるか。

A 1 特に法令や契約による権利・権限の変動がなければ、所有者の有する権利に基づき、特定建築物維持管理権原者（特定建築物の維持管理について権原を有する者）は所有者となるため、所有者以外の者が当該権原を有する場合には、その根拠を示す書類として、次のような内容が想定される。

特定建築物の所有者以外の者が契約に基づき所有者から権利・権限を付与（委譲）され、当該者が当該特定建築物の維持管理についての権原を有する場合  
根拠となる書類は、当事者間での権利・権限の変動を示す契約書の抜粋となる。

契約書の例（所有者（甲）が、受託者（乙）に業務を委託する場合

第 条 乙は甲に代わって、本物件に関し下記に掲げる業務を行う。

- ・ に関する業務
- ・ に関する業務
- ・ 維持管理に関する業務<sup>1</sup>

⋮

第 条 乙は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に規定する維持管理について権原を有する者として、特定建築物である本物件の維持管理に関し、同法の規定により課せられる義務を履行するために必要な全ての権利（権限）を有し、当該義務を履行するために必要と認められる行為については、甲の承認を得ずに行うことができるものとする<sup>2</sup>。ただし、法令により当該権利が（権限）を制限される場合は、この限りではない<sup>3</sup>。

1 特定建築物の維持管理の業務を行っていること（維持管理業者等に実際の作業を委託する場合を含む。）。また、当該業務には、建築物環境衛生管理基準に従って行う当該特定建築物の維持管理の全てが含まれること。

2 受託者が自らの判断に基づき維持管理を行うことが可能であることが明記されている必要がある。

3 乙が特定建築物維持管理権原者として届出されている場合において、法令により乙の有する権利（権限）が制限され、第三者が当該権利（権限）を有することとなった場合、特定建築物所有者等は、法の規定により、1ヶ月以内に当該者を特定建築物維持管理権原者として都知事（保健所長）に届け出る必要がある。

Q 2 契約により所有者以外の者が、特定建築物維持管理権原者となっている場合において、当該契約が失効した時にはどうなるのか。

A 2 契約により、所有者以外の者で特定建築物維持管理権原者となった者が存在する場合において、当該契約が失効した際は、一義的には法令に基づく権利・権限関係から判断される。

この場合、特定建築物所有者等（特定建築物の所有者又は所有者以外の者で当該特定建築物の全部の管理について権原を有する者）は、契約失効後の特定建築物維持管理権原者について、法の規定に基づき、1ヶ月以内に都知事（保健所長）に届け出る必要がある。

## 2 全部の管理について権原を有することを証する書類

Q 3 所有者以外の者が、特定建築物の全部の管理について権原を有する場合には、それを証する書類としてはどのようなものがあるか。

A 3 特に法令や契約による権利・権限の変動がなければ、所有者の有する権利に基づき、特定建築物の全部の管理について権原を有する者は所有者となるため、所有者以外の者が当該権原を有する場合には、その根拠を示す書類として、次のような内容が想定される。

特定建築物の所有者以外の者が契約に基づき所有者から権利・権限を付与（委譲）され、当該者が当該特定建築物の全部の管理についての権原を有する場合  
根拠となる書類は、当事者間での権利・権限の変動を示す契約書の抜粋となる。

契約書の例（所有者（甲）が、受託者（乙）に業務を委託する場合

第 条 乙は甲に代わって、本物件に関し下記に掲げる業務を行う<sup>1</sup>。

- ・設備の更新等修繕に関する業務
- ・維持管理に関する業務<sup>2</sup>
- ・賃貸借契約に関する業務
- ・設備の改良に関する業務
- ⋮
- ・その他本物件の係る管理行為の全部
- ⋮

第 条 乙は、本物件の管理に関し、これに関連する行為に必要な全ての権利（権限）を有し、当該行為のため必要と認められる行為については、甲の承認を得ずに行うことができるものとする<sup>3</sup>。ただし、法令により当該権利が（権限）を制限される場合は、この限りではない<sup>4</sup>。

- 1 管理行為（保存行為、利用行為、改良行為）の全ての業務を行なうこと。
- 2 特定建築物の維持管理の業務を行っていること（維持管理業者等にも実際の作業を委託する場合を含む。）。また、当該業務には、建築物環境衛生管理基準に従って行う当該特定建築物の維持管理の全てが含まれること。
- 3 建築物環境衛生管理基準に従って行う当該特定建築物の維持管理の全てが含まれること。受託者が自らの判断に基づき全ての管理行為を為し得ることが可能であることが明記されている必要がある。
- 4 乙が特定建築物の全部の管理について権原を有する者として届出されている場合において、法令により乙の有する権利（権限）が制限され、第三者が当該権利（権限）を有することとなった場合、当該者は、法の規定により、1ヶ月以内に自身を特定建築物所有者等として都知事（保健所長）に届け出る必要がある。

Q 4 契約により所有者以外の者で特定建築物所有者等が存在する特定建築物において、当該契約が失効した時にはどうなるのか。

A 4 契約により、所有者以外の者で特定建築物所有者等となった者が存在する場合において、当該契約が失効した際は、一義的には法令に基づく権利・権限関係から判断されることとなり、契約の失効後に特定建築物所有者等となった者は、法の規定に基づき、自身が特定建築物所有者等であることを1ヶ月以内に都知事（保健所長）に届け出る必要がある。

御不明な点につきましては、建築物監視指導課又は管轄の保健所にお問い合わせください。