

事務連絡
平成22年7月27日

各

都道府県
政令市
特別区

 衛生主管部（局） 殿

厚生労働省健康局生活衛生課

改正後の建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第1条第3項各号に掲げる場合に応じ、第1条第1項等に規定する届書に添付が必要となる書類に関し、事務手続きにあたり疑義が生じると考えられる事例について、下記のとおり参考資料を作成しましたので、適宜ご活用いただくようお願いします。

記

1. 維持管理について権原を有することを証する書類について

Q1 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おいて、それを証する書類としてはどのようなものがあるのか。

A1 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かんがみ、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おいては、何かしらの根拠が存在することとなるが、当該根拠を示す書類の例としては、下記のようなものが考えられる。

例1 法令に基づき権利・権限を有する場合

法令に基づき、所有者以外の者が建築物の維持管理についての権利・権限を有する場合、当該法令に規定する者であることを示す書類が必要となる。例えば、破産法第74条により破産管財人として選任された者が特定建築物の管理の権利を有する場合については、当該者が破産管財人に選任されたことを示す書類が必要となる。

例2 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（移譲）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）

第〇条 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。

- ・〇〇業務
- ・△△業務
- ・維持管理に関する業務^{※1}



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^{※3}。ただし、法令により当該権利（権限）を制限される場合はこの限りではない^{※2}。

※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 乙が特定建築物維持管理権原者として届け出ら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道府県知事等に届け出る必要がある。

※3 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。

なお、提出された契約書の条項や構成が、本契約書様式例と異なる場合であっても、権利・権限の変動が示されているか確認し、判断することとなる。

Q2 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。

A2 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場合は、一義的には、法令に基づく権利・権限関係から判断することとなる。

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ヶ月以内に都道府県知事等に届け出る必要がある。

Q3 特定建築物維持管理権原者として届け出られた者が、添付された書類では当該権原を有するか否かを判断することが出来ない場合はどのように考えるべきか。

A3 届書に記載された特定建築物維持管理権原者について、添付された書類から当該者が維持管理について権原を有しているかどうか不明である場合には、一義的には、法令に基づく権利・権限関係から判断することとなる（民法の規定により所有者が建築物の管理行為の権利を有すること等から判断することになる。）。

2. 全部の管理について権原を有することを証する書類について

Q4 所有者以外の者が全部の管理について権原を有する場合において、それを証する書類としてはどのようなものがあるのか。

A4 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かんがみ、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おいては、何かしらの根拠が存在することとなるが、当該根拠を示す書類の例としては、下記のようなものが考えられる。

例1 法令に基づき権利・権限を有する場合

法令に基づき、所有者以外の者が建築物の維持管理についての権利・権限を有する場合、当該法令に規定する者であることを示す書類が必要となる。例えば、破産法第74条により破産管財人として選任された者が特定建築物の管理の権利を有する場合については、当該者が破産管財人に選任されたことを示す書類が必要となる。

例2 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（移譲）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）

第〇条 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^{※1}。

- ・設備の更新等修繕に関する業務
- ・維持管理に関する業務^{※2}
- ・賃貸借契約に関する業務
- ・設備の改良に関する業務
- ・
- ・
- ・その他本物件に係る管理行為の全部



第△条 乙は、本物件の管理の全部に関し、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^{※3}。ただし、法令により当該権利（権限）を制限される場合はこの限りではない^{※4}。

※1 管理行為（保存行為、利用行為、改良行為）の全ての業務を行うこと。

※2 Q1の※1に同じ

※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け出ている

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道府県知事等に届け出る必要がある。

なお、提出された契約書の条項や構成が、本契約書様式例と異なる場合であっても、権利・権限の変動が示されているか確認し、判断することとなる。

Q5 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。

A5 A2と同様、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について、当該契約が失効した場合においては、一義的には、法令に基づく権利・権限関係から判断することとなり、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ヶ月以内に都道府県知事等に届け出る必要がある。

Q6 所有者以外の者で特定建築物所有者等として届け出た者について、添付された書類では特定建築物の全部について権原を有するか否かを判断することが出来ない場合はどのように考えるべきか。

A6 A3と同様、届書に記載された特定建築物所有者等について、添付された書類から当該者が全部の管理の権原を有しているかどうか不明である場合には、一義的には、法令に基づく権利・権限関係から判断することとなる（民法の規定により所有者が建築物の管理行為の権利を有すること等から判断することになる。）。