

# マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン

平成 29 年 6 月  
令和 6 年 6 月改訂  
国土交通省

## 目次

<b>第1章 ガイドラインの位置づけ</b> .....	1
1. ガイドライン制定の目的.....	1
(1) ガイドライン制定の背景.....	1
(2) 外部専門家を役員等として活用する必要性.....	1
2. ガイドラインの改訂—マンション管理業者を管理者とする方式における留意事項の整理.....	1
3. マンション管理の主体について.....	2
4. 本ガイドラインの対象及び構成.....	3
(1) ガイドラインを活用いただく方.....	3
(2) ニーズが想定されるマンションのタイプ.....	3
(3) 管理組合の管理方式のパターンとの関係.....	3
<b>第2章 外部専門家による外部管理者方式等における留意事項</b> .....	4
1. 本章の対象.....	4
(1) 外部専門家の位置付け.....	4
(2) 本章を活用いただく方.....	4
(3) ニーズが想定されるマンションのタイプ.....	4
(4) 管理組合の管理方式のパターンとの関係.....	4
2. 既存マンションにおける外部管理者方式導入の進め方.....	5
(1) 外部管理者方式のニーズの見極め.....	5
(2) 既存マンションにおける外部管理者方式導入までの進め方・手続.....	7
①外部管理者方式の導入までのプロセスの全体像.....	7
②外部専門家の選任方法に係る細則等.....	7
③管理者業務を担う外部専門家による説明.....	9
④新たな管理方式の導入に向けた検討開始.....	10
⑤候補者の選定.....	11
⑥区分所有者に対する説明会等.....	12
⑦総会における導入推進決議.....	12
⑧総会における導入決議.....	13
(3) 新築マンションにおける外部管理者方式導入までのプロセス.....	13
(1) 既存マンションにおける外部管理者方式との違い.....	13
(2) 分譲契約締結前までのプロセス.....	14
(3) 分譲契約締結時及びその後のプロセス.....	15
4. 管理者の業務内容・契約書等.....	16

(1) 契約・管理規約等の内容.....	16
①管理者業務委託契約書について.....	16
②管理者業務委託契約における規定事項.....	16
(2) 管理者の業務内容について.....	21
(3) 管理規約の規定事項について.....	21
①総論.....	21
②個別の規定事項について.....	22
1) 管理者の選任・解任.....	22
2) 管理者の任期.....	22
3) 管理者の欠格条項.....	23
4) 管理者の誠実義務.....	24
5) 総会決議事項.....	25
6) 管理者の権限・義務.....	26
7) 組合員の総会招集権.....	30
8) マンション管理への区分所有者の関与.....	31
5. 管理者がその地位を離れる場合について.....	34
(1) どのような場合に管理者がその地位を離れるかについて.....	34
(2) 管理者がその地位を離れる場合のプロセス.....	34
(3) 新しい管理体制の準備について.....	35
6. 管理者による適正な業務遂行の確保・組合財産の保護のための措置.....	36
(1) 概要.....	36
(2) 管理者による独断専横的行為・管理組合と管理者間の利益相反の防止.....	37
①管理者の権限の制限.....	37
1) 管理者等への議決権の非付与.....	37
2) 管理者の権限の制限.....	37
②利益相反取引等管理組合の利益を損なう行為への対応.....	37
1) 利益相反取引等にかかるプロセスの整理.....	37
2) 利益相反取引等の制限.....	38
3) 管理者業務に係る一定の裁量の確保・緊急時等における取引の機動性の確保.....	40
4) 決算における利益相反取引等についての適切な開示.....	43
5) 大規模修繕工事の発注における発注先選定等の透明性確保.....	43
6) 管理組合からの報酬以外のリベート等の收受禁止.....	45
③管理者に対する監視・チェック体制.....	45
1) 監事の選任及び担い手（外部専門家と区分所有者）.....	45
2) 監事の権限・職務について.....	47
3) 管理者から監事や区分所有者に対する定期報告.....	48
④管理者の解任を可能としておくための措置.....	51
1) 管理規約における管理者名等の固有名詞の排除.....	51

2) 解任に向けた総会の招集要件の緩和 .....	52
3) 区分所有者名簿等へのアクセスの確保 .....	52
(3) 多額の金銭事故・事件の防止 .....	52
①口座の適切な管理 .....	52
1) 財産の分別管理の徹底 .....	52
2) 通帳・印鑑等の保管体制 .....	52
3) 修繕積立金の積立方式の工夫 .....	53
4) 現金の取扱いの禁止 .....	53
②適切な財産管理状況の把握 .....	53
1) 監事等による組合財産状況に関する監査及び総会等への報告 .....	53
2) 通帳原本等の定期的な確認 .....	53
(4) 事故・事件が発生した場合における対応及び組合財産の保護措置 .....	54
①外部管理者方式における訴訟進行等の問題 .....	54
1) 管理者による訴訟代理の問題について .....	54
2) 管理者との間で利益相反類似の状況が発生した場合について .....	54
(5) 事件・事故が起きてしまった場合の組合財産の保護措置 .....	55
①保険・補償制度の活用 .....	55
1) 役員の過失による損害（賠償責任保険等） .....	55
2) 故意・重過失等による損害 .....	55
②紛争解決手続の活用 .....	56
1) トラブル発生時における相談先について .....	56
2) 裁判以外の解決手法 .....	56
3) 管理者を被告とする場合の訴訟手続の例示 .....	56
 【資料編】管理者と管理組合の契約書の例（外部専門家による管理者方式で、理事会が設置される場合） .....	58

<b>第3章 マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）における留意事項</b> .....	65
1. 本章の対象 .....	65
(1) 管理業者の位置付け .....	65
(2) 本章を活用いただく方 .....	65
(3) ニーズが想定されるマンションのタイプ .....	65
(4) 管理組合の管理方式のパターンとの関係 .....	65
(5) 管理者と管理業者との関係 .....	66
2. 既存マンションにおける外部管理者方式導入の進め方 .....	66
(1) 外部管理者方式のニーズの見極め .....	66
(2) 既存マンションにおける外部管理者方式導入までの進め方・手続 .....	68
①外部管理者方式の導入までのプロセスの全体像 .....	68

②管理者業務を担う管理業者による説明 .....	68
③新たな管理方式の導入に向けた検討開始 .....	70
④候補業者の選定 .....	70
⑤区分所有者に対する説明会等 .....	70
⑥総会における導入推進決議 .....	71
⑦総会における導入決議 .....	71
<b>3. 新築マンションにおける外部管理者方式導入までのプロセス .....</b>	<b>72</b>
(1) 既存マンションにおける外部管理者方式との違い .....	72
(2) 分譲契約締結前までのプロセス .....	73
(3) 分譲契約締結時及びその後のプロセス .....	75
<b>4. 管理者の業務内容・契約書等 .....</b>	<b>75</b>
(1) 契約・管理規約等の内容 .....	75
①管理者業務委託契約書の体裁 .....	75
②管理者業務委託契約における規定事項 .....	75
(2) 管理者の業務内容について .....	80
(3) 管理規約の規定事項について .....	81
①総論 .....	81
②個別の規定事項について .....	81
1) 管理者の選任・解任 .....	81
2) 管理者の任期 .....	81
3) 管理者の欠格条項 .....	83
4) 管理者の誠実義務 .....	84
5) 総会決議事項 .....	84
6) 管理者の権限・義務 .....	86
7) 組合員の総会招集権 .....	90
8) マンション管理への区分所有者の関与 .....	91
<b>5. 管理者がその地位を離れる場合について .....</b>	<b>94</b>
(1) 管理者がその地位を離れる場合のプロセス .....	94
(2) 新しい管理体制の準備について .....	95
<b>6. 管理者による適正な業務遂行の確保・組合財産の保護のための措置 .....</b>	<b>96</b>
(1) 概要 .....	96
(2) 管理者による独断専横的行為・管理組合と管理者間の利益相反の防止 .....	97
①管理者の権限の制限 .....	97
1) 管理者等への議決権の非付与 .....	97
2) 管理者の権限の制限 .....	97
②利益相反取引等管理組合の利益を損なう行為への対応 .....	97
1) 利益相反取引等にかかるプロセスの整理 .....	97

2)	利益相反取引等の制限	100
3)	管理者業務に係る一定の裁量の確保・緊急時等における取引の機動性の確保	102
4)	決算における利益相反取引等についての適切な開示	104
5)	大規模修繕工事の発注における発注先選定等の透明性確保	104
6)	管理組合からの報酬以外のリベート等の收受禁止	106
③	管理者に対する監視・チェック体制	106
1)	監事の選任及び担い手（外部専門家と区分所有者）	106
2)	監事の権限・職務について	108
3)	管理者から監事及び区分所有者に対する定期報告	108
④	管理者の解任を可能としておくための措置	112
1)	管理規約における管理者名等の固有名詞の排除	112
2)	解任に向けた総会の招集要件の緩和	112
3)	区分所有者名簿等へのアクセスの確保	113
(3)	多額の金銭事故・事件の防止	113
①	口座の適切な管理	113
1)	財産の分別管理の徹底	113
2)	通帳・印鑑等の保管体制	113
3)	修繕積立金の積立方式の工夫	114
4)	現金の取扱いの禁止	114
②	適切な財産管理状況の把握	114
1)	監事等による財産の状況に関する監査及び総会等への報告	114
2)	通帳原本等の定期的な確認	114
(4)	事故・事件が発生した場合における対応及び組合財産の保護措置	115
①	外部管理者方式における訴訟追行等の問題	115
1)	管理者による訴訟代理の問題について	115
2)	管理者との間で利益相反類似の状況が発生した場合について	115
(5)	事故・事件が起きてしまった場合の組合財産の保護措置	116
①	保険・補償制度の活用	116
1)	役員の過失による損害（賠償責任保険等）	116
2)	故意・重過失等による損害	116
②	トラブル発生時における相談・裁判外紛争解決手続の活用	116
1)	トラブル発生時における相談先について	116
2)	裁判以外の解決手法	117
3)	管理者を被告とする場合の訴訟手続の例示	117
	<b>【資料編】管理者と管理組合間の管理者業務委託契約書の例（マンション管理業者の場合）</b>	119

## 第1章 ガイドラインの位置づけ

### 1. ガイドライン制定の目的

#### (1) ガイドライン制定の背景

- 平成28年3月、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第3条に基づく「マンションの管理の適正化に関する指針」（平成13年告示第1288号）が改正され、「一 マンションの管理の適正化の基本的方向」の4において、外部専門家が管理組合の管理者等に就任する場合には、「マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員を選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。」とされました。
- また同時に、「マンション標準管理規約及び同コメント」（以下「標準管理規約」という。）が改正され、組合員ではない外部専門家が、管理組合の役員や管理者に就任できることとする場合の規定例等の整備がされました（標準管理規約第35条、全般関係コメント、別添1ほか）。
- 上記改正に当たってのパブリック・コメントでは、「外部専門家による誠実義務違反や利益相反を防ぐための方策、資格・財産的基礎を担保するための要件、事故があった場合の措置等について、より具体的な例示や、ガイドライン等を示すべき」等のご意見が寄せられたことから、「今後、より具体的な例を示すこと等について、検討する」との国土交通省の考え方が示されました。
- 以上を踏まえ、平成29年6月、外部専門家である役員に適正な業務運営を担保するための措置の具体例を示すものとして、ガイドラインの整備を行いました。

#### (2) 外部専門家を役員等として活用する必要性

- 上記のように、外部専門家を管理組合の役員等として活用可能とするための改正が行われることとなった理由は、「近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用が考えられる。以前から、管理組合がマンション管理士等の専門家に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることについては規定してきたが、さらに進んで、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある。」とされています。また、「このような外部の専門家には、管理の執行を担うという点から、特に、管理規約、管理の委託、修繕、建替え等に関する広範な知識が必要」ともされています。（標準管理規約全般関係コメント③より）

### 2. ガイドラインの改訂—マンション管理業者を管理者とする方式における留意事項の整理

- 近年、既存マンションにおいて、役員の担い手不足等を背景として、マンション管理適正化法上の登録を受けた管理業者（以下「管理業者」という。）が管理事務を受託するのに加えて管理者として選任される事例や、新築マンションにおいて、管理業者が管理者に就任することを

前提として分譲が行われる事例が出てきています

- 管理業者は外部専門家とは異なるため、1（2）において記載した「外部専門家を役員等として活用する必要性」についての説明が当てはまるわけではありませんが、管理業者が管理組合から管理事務を受託している場合、当該マンションにおける管理上の問題について通じていることが期待されるため、管理状況、管理組合での議論に応じて、管理者として就任することも1つの選択肢となり得ると考えられます（なお、外部専門家や管理業者など、区分所有者以外の者が管理者となる管理方式のことを「外部管理者方式」という。）。
- 他方、管理業者が管理者となる外部管理者方式については、その運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれがあることから、導入を行うかについてはメリット・デメリットを踏まえた慎重な検討が必要です。

また、こうした検討を経て導入を決定した場合は、管理者の選任や業務の監督等を適正に行うことができる体制の整備が必要です。

- しかしながら、このような場合を対象としたガイドラインがなく、適正な外部管理者方式のあり方について明確ではない状態であったことから、令和5年8月にとりまとめた「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」において、「管理業者等が管理者となる場合の実態等の把握を進め、マンション管理業の所管部署とも連携する形で、留意事項等を示したガイドラインの整備」を行うとされたところです。
- こうした点も踏まえ、令和6年6月、第3章において、管理業者が管理者となる外部管理者方式の場合に対応する形で留意事項を整理したうえ、外部専門家が管理者となる外部管理者方式等については従来のガイドラインの内容を改訂して第2章において整理し、名称を「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」として、ガイドラインを改訂しました（以下改訂後のガイドラインを「本ガイドライン」という。）。

外部管理者方式を導入する際や外部管理者方式を前提として分譲が行われているマンションの購入を検討される際には、本ガイドラインを参考にいただくことにより、区分所有者から構成される管理組合として、適正な業務運営を図っていただくことが期待されます。

### 3. マンション管理の主体について

- マンションにおいては、区分所有者は専有部分を所有するとともに、全員で共用部分を共有し、その維持管理のための責任と負担を各自が負うことになります。
- マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号。以下「管理適正化指針」という。）においても、マンション管理の主体について、
  - マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合であること
  - マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要であること



という考え方が示されています。

- マンションの管理において、外部専門家や管理業者（以下包括して呼称する場合、「外部専門家等」という。）を活用することも選択肢の1つとして考えられますが、この場合においても、上記の点に十分留意する必要があります。

本ガイドラインも、こうした観点から留意すべきと考えられる事項について、整理したものと なっています。

## 4. 本ガイドラインの対象及び構成

### (1) ガイドラインを活用いただく方

- 本ガイドラインは、主として、既存マンションにおいて、管理組合の担い手不足への対処等を理由として外部専門家等の活用を検討している管理組合の方をはじめ、外部管理者方式の導入が見込まれる新築マンションの購入を検討している方、外部専門家や管理業者、分譲業者など、外部管理者方式のマンションに関わる様々な方の参考としていただくことを想定しています。

### (2) ニーズが想定されるマンションのタイプ

- 本ガイドラインは、主として、自己居住用のマンションを対象としています。なお、いわゆるワンルーム型の投資用マンション（単身居住用ワンルームが多く、主に投資を想定して供給されたマンションのことを言います。以下同じ。）やリゾートマンションにおいても、本ガイドラインの内容は参考となります。

### (3) 管理組合の管理方式のパターンとの関係

- 管理組合の管理方式には、誰が管理者となるのか、理事会の有無やその機能に応じていくつかのパターンが想定され、パターン毎に外部専門家の位置付けや役割に相違が生じてきます。
- これらのパターンに応じ、第2章では、主として、外部専門家が管理者や理事会における役員に就任している場合について記載しています。

なお、管理者や理事会の役員に管理業者の従業員等を指定する方法が取られている場合、管理業者以外の業者が管理者に就任する場合についても、第2章が参考となります。

- また、第3章では、主として、管理業者が管理者に就任している場合について記載しており、理事会が設置されておらず、かつ、管理業者が管理者に就任している場合を前提としています。

## 第2章 外部専門家による外部管理者方式等における留意事項

### 1. 本章の対象

#### (1) 外部専門家の位置付け

- 本章は、主として、管理組合が外部専門家を「管理者」(理事会における理事長の地位を兼ねている場合を含む。)として活用する場合(外部専門家による外部管理者方式。以下本章において「外部管理者方式」という場合は、外部専門家による外部管理者方式をいう。)における、実務上の留意点や想定される運用例をまとめたものです。なお、外部専門家を管理者以外の役員(理事)として活用する場合についても、本ガイドラインは参考となります。

外部専門家としては、マンション管理士、弁護士、公認会計士などであり、マンション管理における一定の専門的知識を有する者を想定しています。

※ マンション管理士は、国土交通大臣の登録を受け、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務(他の法律においてその業務を行うことを制限されているものを除く)とする者です(マンション管理適正化法第2条第5号)。

#### (2) 本章を活用いただく方

- 本章は、主として、既存マンションにおいて、管理組合の担い手不足への対処等を理由として外部専門家等の活用を検討している管理組合の方をはじめ、外部管理者方式の導入が見込まれる新築マンションの購入を検討している方、外部専門家や管理業者、分譲業者など、外部管理者方式のマンションに関わる様々な方の参考としていただくことを想定しています。

#### (3) ニーズが想定されるマンションのタイプ

- 本章は、主として、外部専門家が管理者の地位にある自己居住用のマンションを対象としていますが、いわゆる投資用マンションやリゾートマンションにおいても、内容は参考となります。

#### (4) 管理組合の管理方式のパターンとの関係

- 管理組合の管理方式には、いくつかのパターンが想定され、パターン毎に外部専門家の位置付けや役割に相違が生じてきます(具体的には、標準管理規約全般関係コメント③及び別添1で示されている3パターン(図1)参照)。
- 本章では、主として、外部専門家が理事会における「管理者及び理事長」に就任するパターン(下記(1)のパターンの一部)、外部専門家・総会監督型のパターン(下記(3)の

パターンの一部。理事会が設置されておらず、かつ、外部専門家が管理者に就任)を前提として例を示しています。

下記(2)の方式(外部専門家が管理者に選任されるとともに、別途区分所有者からなる理事会及び区分所有者の理事長がいるパターン)を採用する場合についても、本章は参考となります。

なお、管理者や理事会の役員に管理業者の従業員等を指定する方法が取られている場合や、管理業者以外の業者が管理者となる場合についても、本章は参考となります。

図1 <標準管理規約「別添1」で示された主要3パターン>

(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型 ※本章で主に想定する方式	(2)外部管理者・理事会監督型	(3)外部管理者・総会監督型 ※本章で主に想定する方式
・理事会有り	・理事会有り	・理事会無し(総会のみ)
・管理者＝理事長	・管理者≠理事長	・理事長がいない
・外部専門家は「役員」(理事(理事長＝管理者を含む)又は監事)に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任

## 2. 既存マンションにおける外部管理者方式導入の進め方

### (1) 外部管理者方式のニーズの見極め

- 外部専門家を管理者として選任するかどうかを検討するに当たっては、理事会で議論を行うことが多いと考えられます。外部管理者方式を導入する理由として、理事会業務が負担であるということも考えられますが、このような場合、役員の人数、業務内容、理事会の開催回数のあり方について検討したり、外部専門家を顧問として招聘したりするなど、役員の負担軽減・担い手確保のための取組を実施することも考えられるため、そうした方法との比較検討も有用です。
- 外部管理者方式のメリットとデメリットについても、あらかじめ検討しておくことが必要です。一般的には、以下のようなメリット、デメリットがあると説明されることがあります。また、管理者業務契約の内容や管理規約の内容によっても、メリット・デメリットの内容は変わってきます。

#### <メリット>

- 区分所有者の負担軽減につながることもあり、管理者(役員)の担い手不足の解決策となる場合があること
- 外部専門家が管理者業務を担う体制となり、専門的知見に基づく、機動的な業務執行が期待できる場合があること 等

#### <デメリット>

- 管理者の報酬を支払うことに伴い管理組合の支出が増大したり、管理者と管理組合

- の利益相反が生じたりする可能性が高まること
- 必要な範囲を超え管理者権限が強くなることで管理者に対する監督が弱まったり、管理に対する区分所有者の関心の低下につながったりするおそれがあること 等

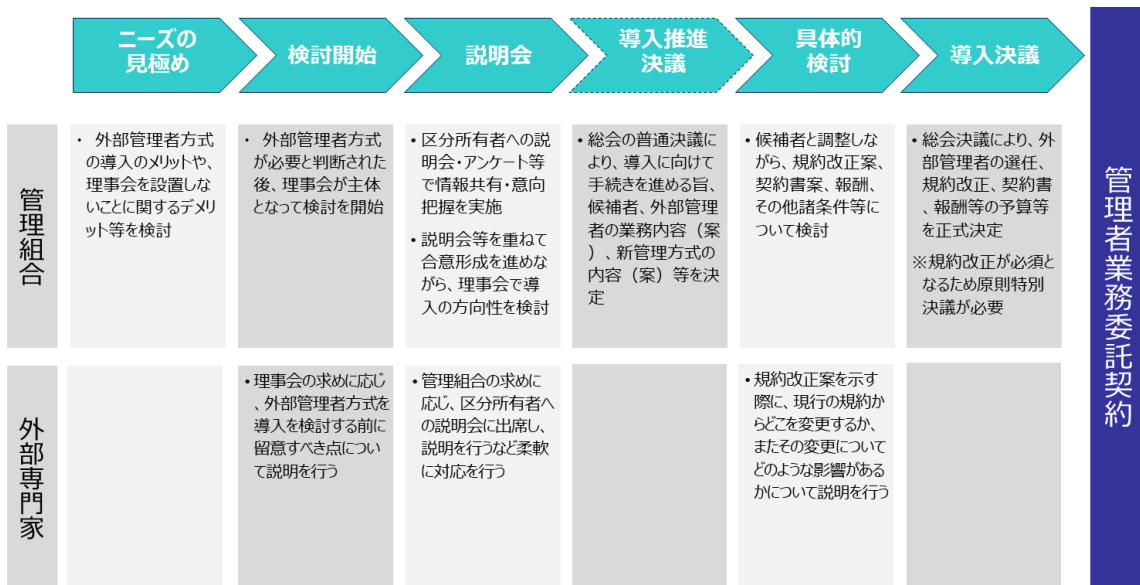
- このようなニーズの見極め段階において、第三者的立場に立った外部専門家の支援を受けることも考えられます。例えば、マンション管理士等のマンション管理の専門家やマンション管理士の団体、(公財)マンション管理センター、自治体のマンション相談窓口や、管理組合の団体、マンション管理の専門家の派遣を行う NPO 等へ相談したり、専門家の派遣を受けたりすることも一案です。
- 検討の結果、外部管理者方式を採用する場合においても、管理者に完全に任せきりにすべきではなく、管理者の業務執行状況の監督等を行うことが必要となります。

(2) 既存マンションにおける外部管理者方式導入までの進め方・手続

①外部管理者方式の導入までのプロセスの全体像

- 管理組合のニーズを見極めた結果、外部管理者方式を導入する必要があると判断された場合、実際に導入するまでのプロセスは、概ね次のとおりです。

図2 <外部管理者方式の導入までのプロセスの例>



- 大きな流れとしては、現体制の理事等が主体となり、区分所有者への説明会等で情報共有・意向把握を重ねながら丁寧に検討し、メリット・デメリットについても十分検討したうえで総会での導入推進決議も経て、候補者の選定や必要な細則・契約・予算の案を検討し、総会決議において正式に決定することが考えられます。

管理規約で役員要件が「組合員のうちから」となっている場合は、管理者の選任決議より前、または選任決議と同一の総会において、管理者として組合員以外の者を選任可能とするための管理規約の変更等を行います。なお、管理者の選任決議と同一の総会で行うことも考えられます。

②外部専門家の選任方法に係る細則等

- 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）上、管理者は、規約に別段の定めがない限り総会で選任され（第25条第1項）、本人が承諾すれば管理者に就任できます（第28条、民法第643条）。標準管理規約上は、総会で理事及び監事を選任し（標準管理規約第35条第2項）、理事会において理事の中から理事長・副理事長・会計担当理事等の役職を割り当てていくこととされています（標準管理規約第35条第3項）。

外部専門家の選任方法については、標準管理規約上、細則に委任することが想定されており（標準管理規約第35条第4項）、あらかじめ細則において、特別の手續（役職も含めて総会で決議する等。下記参照）を定めておくことが考えられます。

さらに、外部専門家の資格要件等についても定めておくことが考えられます。その他、細則において、外部専門家が役員に加わることに伴う理事会運営等における特別のルールを設ける場合には、これも定めておくことが考えられます（監督体制、業務内容、理事会の議決権の有無等）。

#### <標準管理規約における外部専門家の役員就任に係る規定>

（役員）

第35条

※外部専門家を役員として選任できることとする場合

- 2 理事及び監事は、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。
- 4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

#### 【コメント】

第35条関係

- ① 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員（役員）の資格要件を、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、全般関係③で示したとおり、必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように当該要件を外すことも考えられる。この場合においては、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。（略）
- ⑤ 第4項の選任方法に関する細則の内容としては、選任の対象となる外部の専門家の要件や選任の具体的な手續等を想定している。なお、⑥及び第36条の2関係②について併せて参照のこと。

#### <外部専門家の選任手續等に関して細則で定めておくべき事項の例>

第〇条 〇〇マンション管理規約（以下「規約」という。）第35条第4項及び第70条の規定に基づき、この細則を制定する。

（補足：便宜上、規約の条番号は標準管理規約に準拠した。以下同じ。）

第〇条 規約第35条第3項に基づく役員（役員）の選任において、組合員以外のマンションの管理に関する専門的知識を有する役員（以下「外部専門家役員」という。）を選任する場合については、同項の規定にかかわらず、総会の決議において、理事長、副理事長、会計担当理事、その他理事又は監事のいずれであるかも決定するものとする。

（補足：本規定は、規約第35条第4項に基づき、役員（役員）の役職は理事会で決定することとしている規約第35条第3項の規定の特例として、外部専門家に限り、理事長といった役職までも総会で定めることとするものである。次の規定も同様。）

第〇条 外部専門家役員を選任しようとするときは、理事会において外部専門家役員（役員）

<p>選任に関する議案を作成し、総会に提出し、その承認を得られなければならない。</p> <p>第〇条 外部専門家役員は、理事会における議決権を有しない。          (補足：本規定は、規約第70条に基づき、理事会決議は理事の過半数で行うこととしている第53条第1項の特例として、外部専門家である理事には議決権を付さないこととするものである。)</p> <p>第〇条 本細則に定めるもののほか、外部専門家役員の選任及び解任に係る細目は、外部専門家と管理組合との間で締結される契約に定めるところによる。</p> <p>第〇条 外部専門家役員は、〇〇円以上の経費の支出が必要となる場合には、あらかじめ、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。 等</p>
---

**③管理者業務を担う外部専門家による説明**

- 外部管理者方式を採用する場合、理事会を廃止する可能性がある等、管理方式に大きな影響を与え得るため、外部専門家は、後述する説明会などの場において、少なくとも以下の図3の事項について区分所有者に対し説明することが望ましいと考えられます。
- 外部専門家から説明を受けた区分所有者は、本ガイドラインで後述する各項目を確認することによって、導入を検討している外部管理者方式が各管理組合の実情に応じて適正な方式かどうか十分に検討していくことが必要です。

図3 <外部専門家による説明事項>

<p><b>1. 管理者の権限の範囲</b></p>
<p>【管理規約の内容について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理者の選任・解任の方法</li> <li>管理者の任期</li> <li>管理者の欠格条項/誠実義務規定</li> <li>総会決議事項/管理者の権限について現行の管理規約からの変更があるか(理事会が設けられない外部管理者方式の場合、現行の管理規約で理事会決議事項だった事項の決定方法を含む。)</li> <li>組合員の総会招集権について規定されているか</li> <li>総会以外に区分所有者の意思を反映する環境が整備されているか</li> <li>その他の点について現行の管理規約から変更された内容はあるか</li> </ul>
<p><b>2. 通帳・印鑑の保管方法</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>口座の名義はどのように設定するか</li> <li>預金口座の印鑑等は誰が保管するか</li> </ul>

<b>3. 外部専門家が管理者の地位を離れる場合のプロセス</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者が地位を離れる場合にはどのようなプロセスを設けているのか</li> </ul>
<b>4. 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや情報開示の方法</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約において、管理者が総会での決議なく行える権限の定めの有無及びその内容</li> <li>・ 管理者が一定の金額未済について総会での決議なく行える契約の定めがある場合はその金額及び設定理由</li> <li>・ 管理者による情報開示についての定めの内容</li> <li>・ 緊急時における対処方法</li> </ul>
<b>5. 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模修繕工事の検討主体（修繕委員会の設置の有無等）</li> </ul>
<b>6. 監事の設置と監査の方法</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監事の設置の有無及びその人数</li> <li>・ 監事の選任方法</li> <li>・ 区分所有者・外部専門家の別</li> <li>・ 監事の権限・職務</li> </ul>
<b>7. その他重要事項</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者の氏名、事務所所在地</li> <li>・ 管理者事務の対象となるマンションの所在地に関する事項</li> <li>・ 管理者事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法</li> <li>・ 管理者事務の一部の再委託に関する事項</li> <li>・ 免責に関する事項</li> <li>・ 管理者業務についての賠償責任保険への加入の有無及び保障額</li> </ul>

#### ④新たな管理方式の導入に向けた検討開始

- ・ 外部管理者方式の導入に向けた必要な手続や検討は、基本的に理事会が中心となって行うことが多いと考えられます。この導入検討段階で、マンション管理士等のマンション管理の専門家やマンション管理士の団体、(公財)マンション管理センター、自治体のマンション相談窓口、管理組合の団体、マンション管理の専門家の派遣を行うNPO等に対し導入の場合のメリット・デメリット等について相談し、中立的な立場から、助言や支援を受けることも考えられます。

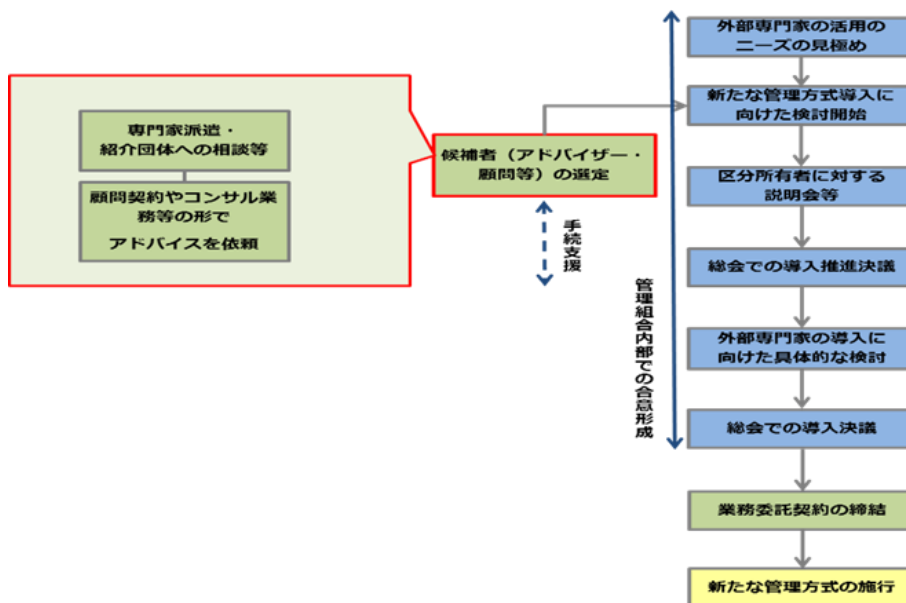
また、外部管理者方式の導入は、管理組合や区分所有者に重大な影響を及ぼす事項ですので、理事会として具体的な検討に着手する旨を、区分所有者に周知・広報しておくことが望ましいと考えられます。導入検討段階において、理事会や区分所有者から要望がある場合には、適切に説明を行う必要があります。



⑤候補者の選定

- 上記の検討と並行して、管理者の候補者の選定を進めることとなります。当該候補者が管理者として適切かどうか、各管理組合において丁寧に検討することが必要です。
- 候補者については、管理組合が自ら情報収集するほか、マンション管理士等のマンション管理の専門家やマンション管理士の団体、マンション管理の専門家派遣を行うNPO等の団体、自治体のマンション相談窓口などへ問い合わせ、情報を入手することが考えられます。他のマンションで活躍している記事等が掲載されていたマンション管理士を候補とした例もあります。
- 外部管理者として信頼できる外部専門家であるかの見極めや外部管理者方式の導入手続支援のために、外部管理者方式の導入の前にアドバイザー・顧問等の形で候補者等から支援を受けることも考えられます（なお、このような趣旨で顧問やコンサルタントとしての継続的な業務に係る委任契約を締結する場合、管理組合にとっては報酬等の負担が発生する可能性がありますし、また、これにより当該候補者等が当該マンションにおける管理のあり方に深く関わる点で管理組合の業務に関する重要事項にあたると思われることから、総会での承認が必要です。）。
- また、区分所有者等から知り合いの外部専門家が推薦されるケースも考えられますが、そのような場合、透明性の観点から、候補者として挙げられた経緯や理由については明確にしておくべきです。公募によって候補者を募ることも、方法の1つとして考えられます。

図4 <外部専門家の選定・評価のプロセスの例>



### ⑥区分所有者に対する説明会等

- 理事会としては、外部管理者方式の導入を行うかについて十分に検討をしてもらう観点から、理事会主導による区分所有者への説明会を開催すること、区分所有者全員へのアンケートの実施によって、その意向把握を行うことも考えられます（特に、当該マンションに居住していない区分所有者には情報が届きづらいので、情報共有や意向把握に当たっては留意が必要です。）。

説明会においては、「区分所有者のみによる管理の継続ができない理由（理事会方式を継続しない理由）」、「外部管理者方式を導入することのメリット・デメリット」など、外部管理者方式の導入が必要と判断するに至った議論の過程について、書面等も用いながら、区分所有者に丁寧に説明することが望ましいと考えられます。

理事会の求めがある場合、外部専門家はこの説明会に出席し、区分所有者に対して、外部管理者方式の内容について説明を行うことが望ましいと考えられます。また、外部専門家は、理事会を通じて、管理者業務委託契約にかかる重要事項を記載した書面を区分所有者全員へ交付することが望ましいと考えられます。

- 書面における具体的な記載内容については、図3「外部専門家による説明」で掲げた項目を参考にするとともに、それぞれの管理組合の要望に添うような形で作成することが考えられます。

### ⑦総会における導入推進決議

- 外部管理者方式の導入を決定する正式な総会決議の前には、導入推進決議を経ることが望ましいと考えられます。

導入推進決議は法的に必須の決議ではありませんが、外部管理者方式の導入に向けて具体的な手続を進めていくかどうかを議案とするものですので、これが決議された場合導入の方向性が確認されたことになり、候補者と理事会との間で契約書等の詳細な検討・調整を進める前のプロセスとして望ましいと考えられます。

- 導入推進決議では、外部管理者方式の導入に向けて具体的な手続を進めていく旨、候補業者（あくまで候補業者として承認を得る）、新たな管理方式や管理者の権限等の大きな方向性、スケジュール等を明示して、決議を得ることが考えられます。

また、管理規約で管理者の要件が「組合員のうちから」となっている場合には、導入推進決議を議案とする総会で、区分所有者以外の者も管理者を選任可能とするための管理規約改正等を行っておくか、次の⑧における管理者の選任決議と同一の総会において行うことも考えられます。

- 導入推進決議の後、候補者を管理者として選任する方向で、候補者と理事会との間で、契約書、報酬等の詳細な調整を進め、⑧の総会の決議事項を検討します。

### ⑧総会における導入決議

- 外部管理者方式を正式に導入するには、管理者等の選任、管理規約、細則、契約書、報酬等に係る予算などについて、総会決議を経る必要があります。理事会がない外部管理者方式を導入する場合、通常の理事会方式を取りやめることになるため、多くのマンションにおいては管理規約改正の決議（区分所有者及び議決権の4分の3以上の特別多数決議）が必要と考えられます。
- 正式な総会決議の前に、区分所有者向けに説明会を開催し、議案、スケジュール、諸条件等について説明・質疑を行う場を設けることも考えられます。
- 決議事項としては、候補者である外部専門家を管理者に選任する旨、管理規約及び細則の制定・改正案、管理者と締結する管理者業務委託契約書の案、管理者の報酬に関する予算案が考えられます。管理規約の改正以外の事項は、普通決議で対応することが可能と考えられます。

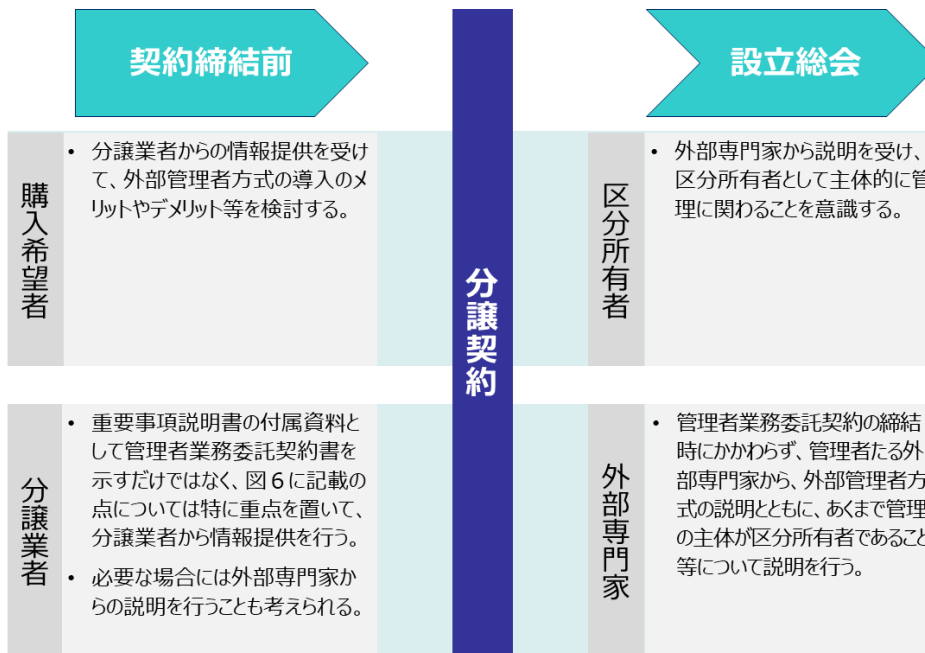
## 3. 新築マンションにおける外部管理者方式導入までのプロセス

### (1) 既存マンションにおける外部管理者方式との違い

- 新築マンションにおいて外部管理者方式が導入されている場合においても、適切な管理者業務委託契約書、管理規約の設定等を行うことなどによって管理者に対する適切な監視・監督体制を構築することができれば、適正な管理の実現は可能であると考えられます。

しかし、新築時から外部管理者方式が導入されている物件を購入する場合、マンションの管理への関与の程度が相対的に低下し、区分所有者等で構成される管理組合が管理の主体であることやマンションの管理運営について、理解が不十分となるおそれがあります。また、既存マンションにおいては、外部管理者方式の導入の是非について、区分所有者間で議論のうえ検討の上決定することが可能ですが、新築マンションにおいてはそのような議論の場を持つことが難しく、各購入希望者が購入時点までに自ら検討を行うことが必要となるため、より一層注意深く検討を行う必要があります。

図5 <新築マンションにおける外部管理者方式の導入までのプロセスの例>



(2) 分譲契約締結前までのプロセス

- マンション分譲時には、分譲業者が重要事項説明書の附属資料として管理者業務委託契約書等を示すケースも想定されます。しかし、単に書面を示すだけでは購入希望者の外部管理者方式に対する理解が十分とならない可能性があるため、分譲業者からより丁寧な情報提供を行うことが望ましいと考えられます。

例えば情報提供を行う際に、図6の記載事項について記載した書面を交付したうえ、口頭にて説明を行うことが望ましいと考えられます。

また、必要に応じて、管理者に就任予定の外部専門家が購入希望者に対して直接説明を行うことが望ましいと考えられます（例えば、購入希望者から質問を受けることなどにより、分譲業者から必要十分な情報提供を行うことができないような場合）。

購入希望者は分譲業者からの情報提供を受けたいうえ、外部管理者方式の導入のメリットやデメリット等を踏まえて購入するかどうか検討する必要があります。必要に応じ、マンション管理士等のマンション管理の専門家やマンション管理士の団体、(公財)マンション管理センター、自治体のマンション相談窓口、管理組合の団体、マンション管理の専門家の派遣を行うNPO等から中立的な立場からの助言を得ることも望ましいと考えられます。

図6 <分譲業者による情報提供項目>

<b>1. 管理者の権限の範囲</b>
【管理規約の内容について】

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者の選任・解任の方法</li> <li>・ 管理者の任期</li> <li>・ 管理者の欠格条項/誠実義務規定</li> <li>・ 総会決議事項/管理者の権限について標準管理規約からの変更があるか（理事会が設けられない外部管理者方式の場合、標準管理規約で理事会決議事項だった事項の決定方法を含む。）</li> <li>・ 組合員の総会招集権について規定されているか</li> <li>・ 次の管理者（理事長）を円滑に決定できるような規定となっているかどうか</li> <li>・ 総会以外に区分所有者の意思を反映する環境が整備されているか</li> </ul>
<p><b>2. 通帳・印鑑の保管方法</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 口座の名義はどのように設定するか</li> <li>・ 預金口座の印鑑等は誰が保管するか</li> </ul>
<p><b>3. 外部専門家が管理者の地位を離れる場合のプロセス</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者が地位を離れる場合におけるプロセスの定め</li> </ul>
<p><b>4. 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや情報開示の方法</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約において、管理者が総会での決議なく行える権限の定めの有無及びその内容</li> <li>・ 管理者が一定の金額未満について総会での決議なく行える契約の定めがある場合はその金額及び設定理由</li> <li>・ 管理者による情報開示についての定めの内容</li> <li>・ 緊急時における対処方法</li> </ul>
<p><b>5. 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模修繕工事の検討主体（修繕委員会の設置の有無等）</li> </ul>
<p><b>6. 監事の設置と監査の方法</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監事の設置の有無及びその人数</li> <li>・ 監事の選任方法</li> <li>・ 区分所有者・外部専門家の別</li> <li>・ 監事の権限・職務</li> </ul>
<p><b>7. その他重要事項（管理者業務にかかる費用及びその支払いの時期など）</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外部専門家の氏名又は名称、事務所所在地</li> <li>・ 管理者事務の対象となるマンションの所在地に関する事項</li> <li>・ 管理者事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法</li> <li>・ 管理者事務の一部の再委託に関する事項</li> <li>・ 免責に関する事項</li> <li>・ 管理者業務についての賠償責任保険への加入の有無及び保障額</li> </ul>

**(3) 分譲契約締結時及びその後のプロセス**

- ・ 新築マンションにおける外部管理者方式の導入プロセスについては、①分譲契約締結

時に外部管理者方式の導入を含む管理規約案について購入者の同意を得るケースや、②設立総会時に管理者を誰にするかについて同意を得るケースがあります。いずれのケースの場合においても、同意の取得の方法は異なりますが、購入希望者は、分譲契約時まで検討を深めることが必要です。

購入者は、分譲契約締結時に外部管理者方式について一通り説明は受けていると考えられますが、実際に居住を開始するにあたって、マンションの管理上どのような点に留意していけば良いのか等を改めて理解することが必要です。そこで、設立総会やそれに近いタイミングにおいて、管理者たる外部専門家から、外部管理者方式の説明を改めて行うとともに、あくまで管理の主体が区分所有者等で構成される管理組合であること等について説明を行うことが必要と考えられます。その際には再度、図6記載の事項について説明することが望ましいと考えられます。購入希望者としては、疑問点がある場合、マンション管理士等のマンション管理の専門家やマンション管理士の団体、(公財)マンション管理センター、自治体のマンション相談窓口、管理組合の団体、マンション管理の専門家の派遣を行うNPO等に相談するのが望ましいと考えられます。

こうした管理者等からの説明を踏まえ、区分所有者も、あくまで管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であるという意識を持って、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めることが必要です。

## 4. 管理者の業務内容・契約書等

### (1) 契約・管理規約等の内容

#### ① 管理者業務委託契約書について

- 区分所有法上、管理者は、集会での決議を実行し、管理規約で定めた行為をする権利・義務を有するとともに、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従うとされ(区分所有法第28条)、管理者は、委任契約における受任者としての地位に立ちます。このような受任者としての管理者の権限については、管理者業務委託契約書により明確化しておくことが望ましいと考えられます。

#### ② 管理者業務委託契約における規定事項

- 管理者と締結する管理者業務委託契約書において定めておくことが望ましい主な規定事項の例は、以下の表に示すとおりです。実際の契約締結時には、管理組合と管理者の候補者との間で、十分に協議を行い、必要な規定を検討することになります。

※管理者業務委託契約書の具体例は、資料編

#### 図7 < 管理者業務委託契約における主な規定事項 >

契約書規定事項	留意点
1) 契約当事者	<p>&lt;区分所有者の承認&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•管理者に外部専門家が就任した後は、管理者は、その職務に関し、各区分所有者を代理することとなります。この場合において、<u>管理者たる外部専門家との間で管理事務委託契約の内容を更新、変更する場合は</u>、自己取引（民法第108条第1項）となるため、民法上、本人（区分所有者）による許諾がない場合は、当該取引は無権代理により無効となります。本人（区分所有者）による許諾としては、実務上、普通決議を経ることが多いとされています。</li> <li>•管理者としての選任決議の際、自己取引（管理者業務委託契約の更新や管理事務委託契約の締結もこれにあたります。）や利益相反取引時の承認の在り方についても、管理者選任の段階で、管理者の職務内容を構成するものとして明確にしておく必要があります（通常、規約変更議案とともに議案として上程されることでこの点明確になっているものと考えられる。）。</li> </ul> <p>&lt;管理者業務委託契約書における管理組合側の名義&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•管理者業務委託契約書における管理組合側の名義の記載をどのようにするか問題となります。</li> <li>•外部管理者方式を開始する段階では、理事長が管理組合を代表し、管理者に就任する外部専門家との間で、管理者業務委託契約書を交わすことが考えられます。</li> <li>•また、外部管理者方式が開始した後、総会において管理者が再任され、管理組合と管理者の間で管理者業務委託契約を更新する場合は、本章で述べる総会提出前の事前確認、総会決議を経ることを前提に、管理者業務委託契約書の更新の際の管理組合側名義については、管理者としての名義で記載することが考えられます（このほか、監事又は他の理事が管理組合を代表する方法も考えられる。）。</li> </ul>
2) 業務内容・業務担当者	<p>&lt;業務内容&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•管理者の業務については、管理規約において適切な定めがあることが必要です。そのことを前提に、管理者業務委託契約書においては、区分所有法や管理規約等に従うという原則を定めることも考えられます。</li> <li>•平時における管理者の対応可能時間・休暇等といった細かな諸条件を定めている事例もあります。</li> <li>•管理者の業務は広範であるため、特に高度な専門性を要する業務（長期修繕計画の作成、多額の費用を要する工事の設計、建替え・敷地売却等に向けたシミュレーション作成等）については、通常の管理者業務や報酬の対象外としておき、必要に応じて、別途当該分野の専門家と契約を締結するか、管理者業務とは別の個別の契約を新たに締結することとする方法も考えられます。</li> </ul>
3) 善管注意義務等	<ul style="list-style-type: none"> <li>•管理者には、委任の規定に従い（区分所有法第28条、民法第644条）、善管注意義務が課せられます。外部専門家は、専門家とし</li> </ul>



契約書規定事項	留意点
	<p>て相当程度高度な水準の義務を負うと考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新築マンションの場合、共用部分等に瑕疵がある場合の分譲業者への責任追及を行うことができるよう、基本構造部分における瑕疵の有無について点検することを管理者の義務とすることを、適切な時期に定めることも考えられます。</li> </ul>
4) 業務上必要な物品等の提供等の協力義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者業務上必要となる帳票類等の書類、管理員室、備品等を管理組合側が無償で提供する義務等について、あらかじめ定めておくことが望ましいと考えられます。</li> <li>帳票類等の書類については、業務に必要な範囲でのみ使用すること、保管責任、契約終了後の返還義務等を定めることが望ましいと考えられます。</li> </ul>
5) 報酬・経費 (金額、支払い方法・期日、追加費用等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者業務に対する報酬については、金額、年俸、月給制等の別を明確にしておく必要があります。</li> <li>月単位の報酬とした場合等において、途中解約等により契約期間に1か月に満たない期間が生じる場合には、日割計算とする旨等もあわせて規定することが考えられます。</li> <li>業務に必要な経費や、外部専門家がやむを得ず立て替えた費用の取扱いについて、報酬とは別に、管理組合が負担する旨等を明確に定めておくことが考えられます。</li> </ul>
6) 緊急時の業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害・事故等の緊急時においては、応急修繕の支出等について通常的意思決定過程を経る時間的余裕がないことがあります。そのため、管理者として機動的に必要な対応を取ることができるように、管理規約において、緊急時においては、<u>総会決議を経ることなく保存行為を行うことができる旨を明示しておく</u>とともに、当該管理規約に基づきやむを得ず支出した費用の取扱いについて明確に定めておくことが考えられます。</li> <li>また、状況によっては、緊急時における保存行為について、管理者や管理者が役員を務める会社等、一定の利害関係を有する会社との取引を行うことが早期の復旧を可能とする場合も考えられます。したがって、迅速な対応等のために一定の利害関係を有する会社への発注が必要であるなどやむを得ないときは、保存行為につき自己取引又は利益相反取引（一定の利害関係を有する会社との取引等）を行うこともできる旨の定めることも考えられます。</li> <li>緊急時の連絡体制や参集義務等について定めておくことが考えられます。</li> </ul>
7) 報告・通知義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者の適切な業務執行を担保するための監視・チェック体制の確保の観点から、<u>業務執行状況や収支の状況について、管理者から監事又は理事に対し、定期的かつ詳細に報告する義務を課すことが必要</u>です。</li> <li>このような定期的な報告義務とは別に、管理者に対し、マンションの毀損等を知ったときや、管理者が欠格要件に該当することと</li> </ul>



契約書規定事項	留意点
	<p>なったとき等は、速やかに管理組合に通知する義務を定めておくことも考えられます。</p>
8) 守秘義務等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務を通じて知り得た個人情報等の管理組合の情報について、契約終了後も他に漏洩しない旨等を規定することが望ましいと考えられます。</li> </ul>
9) 損害賠償・免責	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者が、管理者業務における過失により管理組合に損害を与えた場合の賠償が適切に行われるよう、管理者の選任の段階で、管理者業務についての賠償責任保険への加入状況等を確認しておくことが望ましいと考えられます。</li> <li>・免責事項には、災害等によりやむを得ない場合や、管理者としての善管注意義務を果たした等で管理者の責めに帰することができない場合の免責について、規定しておくことが考えられます。</li> </ul>
10) 契約途中における契約解除・損害賠償等	<p>&lt;解約の申し入れ時期&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相手方への契約解除の申し入れ時期については、少なくとも3か月前（より長期とすることも考えられる。）までに行うとすることが考えられます。</li> </ul> <p>&lt;組合側からの解任の手続&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組合側から管理者の解任を求める場合には、組合員・議決権総数の5分の1以上の同意（総会招集が容易にできるように、<u>管理規約で要件を緩和しておくことも考えられる。</u>）に基づき総会を招集し（区分所有法第34条第3項、標準管理規約第44条）又は監事の臨時総会の招集権（標準管理規約第41条）に基づき総会を招集し、普通決議により管理者を解任し、新管理者を選任することが想定されます。</li> </ul> <p>&lt;管理者の辞任の手続&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者が辞任する場合は、監事及び理事に対し、辞任の申し入れを書面による通知にて行うことが望ましいと考えられます。<u>管理者業務委託契約書上、契約解除の意思表示（民法第540条）の通知先として、監事及び理事を、あらかじめ指定しておくことが考えられます。</u></li> </ul> <p>&lt;債務不履行がある場合&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約当事者のいずれかに債務の不履行があれば、一定期間の催告の上、いつでも解除でき、損害賠償の請求ができるとしている実例もあります。</li> </ul> <p>&lt;管理者業務の残務処理・新管理体制への移行のための準備&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者から退任することが決定した日からその効力が発生するまでの期間（委任契約書において、<u>少なくとも3か月間と定めておくことが考えられる。</u>）、引き続きその職務を行うこととすることが考えられます（標準管理規約第36条第3項）。</li> <li>・また、管理者がその地位を離れる場合における、<u>新管理体制への移行のための準備</u>については、監事が務める旨定めることが望ましいと考えられます。</li> </ul>

契約書規定事項	留意点
	<p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• なお、不適切な管理者を解任できるよう、管理者の解任を可能としておくための措置を講じておくことが必要です。</li> </ul>
<p>1 1) 契約期間・更新・終了等</p>	<p>&lt;契約期間&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者の任期については、管理者としての適切性を区分所有者が定期的に審査できる体制を構築する観点から、任期は原則1年程度とし、毎年開催する総会において管理者の選任（継続・不再任等）の決議を行うことが望ましいと考えられます。</li> <li>• 契約期間は、管理規約で規定される役員の任期（標準管理規約第36条）と整合させることが考えられます。</li> </ul> <p>&lt;更新&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者の選任にかかる区分所有者の自律性を確保する観点から、<u>管理者業務委託契約の自動更新は行わず、総会で再任の承認が必要であるとする</u>ことが望ましいと考えられます。</li> <li>• 契約を更新するかどうかについて、満了日の1～3か月前に、双方から相手方に書面により意思表示して協議を開始すること、満了日までに協議が整わない場合の暫定措置等を定める実例がみられます。なお、管理組合側から更新しないこととするについては、1～3か月前でなくとも可能としておく実例もみられます。</li> </ul> <p>&lt;契約終了&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 契約を終了する場合（契約解除、契約を更新しない等）には、解任や後任者選任のための総会の招集が必要になります。管理者側から辞任する場合は、監事及び理事に通知することとすべきと考えられます。</li> <li>• 契約終了時の円滑な業務引継ぎのため、後任者への円滑な業務引継ぎの義務、管理組合から提供を受けた書類の返却義務等について定めておくべきと考えられます。</li> </ul>
<p>1 2) 誠実義務・利益相反関係</p>	<p>&lt;誠実義務&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 外部専門家が管理者に就任する場合は、特に利益相反取引等に係るプロセスを適正化する必要性が高いことや、金銭事故等の防止の必要性が高いことを踏まえ、管理者の誠実義務規定を設け、管理組合に対し、誠実な対応を行うことを明記する必要があります。</li> <li>• 管理組合から委託されている業務に関し、管理組合の承諾していない紹介料等の收受の禁止、管理組合に損害を与えたことが明らか場合は損害賠償の責任を負うこと等や、違約金について定めておくことも効果的であると考えられます。</li> </ul> <p>&lt;利益相反関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 利益相反にかかるプロセスについて管理規約において規定したうえで、管理者業務委託契約書においては、利益相反取引等に係るプロセスの対象とする会社の範囲について、契約書の別添資料等</li> </ul>

契約書規定事項	留意点
	<p>において明確にしておくことにより、運用に混乱が生じないようにすることが望ましいと考えられます。</p>
<p>13) 契約外事項等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法令や消費税率等の改正に伴う契約変更について、規定しておくことも考えられます。</li> <li>• 契約外事項や疑義があった場合に誠意を持って協議すること等について定めておくことが望ましいと考えられます。</li> </ul>

## (2) 管理者の業務内容について

- 管理者の業務内容については、区分所有法（第26条）に規定されているほか、標準管理規約においては、理事長の業務は「管理規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議」によること（第38条）、理事の業務は「理事会の定めるところに従う」こと（第40条）とされています。

外部専門家が管理者に就任する場合の業務内容（権限や責任等）も、管理規約・細則等に基づくこととなりますので、特に、通常の管理者の業務のうち一定のものを対象外とする場合には、必要に応じ、管理規約又は細則において詳細かつ明確に定めておくことが望ましいと考えられます。

例えば、官公署、町内会等との渉外業務など、管理組合以外との渉外業務を対象外としている事例があります。管理組合において渉外業務の担い手がいない場合、例えば、地域防災にかかる自治体や町内会等との調整体制が確保されなかったり、マンションの資産価値向上に向けた取組が進みにくくなったりするおそれが生じたりすることも考えられます。したがって、渉外業務も管理者が担うのか、渉外業務を管理者が担わない場合は、その業務を管理組合としてどのように実施するか、あらかじめ管理規約又は細則等において明確に定めておくことが望ましいと考えられます。

## (3) 管理規約の規定事項について

### ① 総論

- 外部管理者方式の管理規約については、単に標準管理規約における理事長の記載を管理者に読み替えて作成するだけでは成り立ちません。すなわち、管理者業務について区分所有者以外の者に委任することを踏まえ、区分所有者の権利義務、総会の決議事項、意思決定方法等適切なルールを作成する必要があります。

こうした点を踏まえ、以下では、外部管理者方式において管理規約を作成する際に注意すべき事項及び当該注意事項を踏まえた管理規約例をまとめています。管理規約の作成にあたっては、以下の事項を踏まえ、区分所有者間で十分に協議を行い、慎重に検討を行うことが必要です。

## ②個別の規定事項について

### 1) 管理者の選任・解任

- ・ 管理規約に外部専門家の氏名を記載すると管理者の変更に特別決議が必要となり、管理者の変更のハードルが高くなるおそれがあります。 管理者を変更する場合や外部管理者方式を終了する場合はあらかじめ想定し、次の管理者（理事会方式を採用する場合には理事長）を円滑に決定することができる管理規約の整備を行うことが望ましいと考えられます。

#### <管理者の選任・解任>

##### 【注意事項】

- ・ 管理者として管理者の氏名等の固有名詞を記載する管理規約となっていないかどうか（固有名詞を記載すると、管理者を変更するうえで特別決議が必要となる。）。

##### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

（管理者）

第〇条 管理組合に管理者を置く。

2 管理者は、総会の決議によって選任し、又は解任する。

### 2) 管理者の任期

- ・ 管理者の任期については、外部専門家が管理者の地位を離れる場合のプロセスを踏まえ、一定の期間設定を管理規約に設けることが望ましいと考えられます。なお、この期間については、通常、管理者業務委託契約書における契約期間と合致させることが望ましいと考えられます。
- ・ 管理者の選任について、管理者としての適切性を区分所有者が定期的に審査できる体制を構築する観点から、任期は原則1年程度とし、毎年開催する総会において管理者の選任（継続・不再任等）の決議を行うことが望ましいと考えられます。

#### <管理者の任期>

##### 【注意事項】

- ・ 管理に対し引き続き業務執行を委任するかについて、定期的に審査を行うことができる内容となっているかどうか（管理者の任期は原則として1年間とし、1年に1回の通常総会ごとに再任議案を提出するのが望ましいと考えられる。）
- ・ 再任議案の否決、辞任の申し出によって管理者からの退任が決定した場合、退任する旨が決定したときから引き続き一定期間（少なくとも3か月以上は必要と考えられる。）は管理者としての職務を行うとすることとなっているかどうか。

なお、解任議案が決議された場合（第4項）においては、管理組合と管理者間の信頼が喪失しており、ただちに管理者の地位を失わせるのが相当と考えられる。この場合においては、監事が一時的に管理者の地位を務めることが考えられる。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

（管理者の任期）

第〇条 管理者の任期は、選任の翌会計年度の通常総会の終結の時までとする。ただし、再任を妨げない。

2 前項の通常総会において後任の管理者が選任されなかったときは、管理者は、通常総会の集結の時から〇か月間を経過する時、又は後任の管理者が選任される時のいずれか早い時までの間は、引き続きその職務を行う。

3 辞任によって退任する管理者は、監事への辞任通知到達日から〇か月を経過する時、又は後任の管理者が選任される時のいずれか早い時までの間は、引き続きその業務を行う。

4 管理者が解任されたときは、管理者は、ただちに管理者としての地位を失う。

5 前項の場合において、管理者の退任後に後任の管理者が決定した場合には、後任の管理者に対し、誠実に業務の引き継ぎを行うものとする。

※ 第3項に関し、管理者がその地位を離れる場合において、どの程度の期間管理者業務を務めるべきかどうかについては、区分所有者間で協議を行い検討する必要がある。

### 3) 管理者の欠格条項

- 欠格条項は、管理者の職務を適切に執行することが困難と考えられる事由を類型化したものであり、これに該当する場合は管理者に就任することはできず、管理者が欠格条項に該当することとなった場合、管理者の地位を失うことになります。

管理者として不適切な者が管理者業務を執行するのを防止するため、適切な欠格条項を定めることが必要です。

特に、一定の資格があることを前提において、外部専門家としての資格の登録を取り消された者が管理者業務を担うのは一般に適切ではないと考えられることから、このような場合も欠格条項に追加しておくことが望ましいと考えられます。

### <管理者の欠格条項>

【注意事項】

- 管理者として不適切と考えられる者が管理者としての職務遂行を行うことを防ぐ観点から、必要な欠格事項への記載があるかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

第〇条 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

ア 個人の専門家の場合

マンション管理士の登録の取消し又は当該分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者

イ 法人から専門家の派遣を受ける場合（アに該当する者に加えて）

銀行取引停止処分を受けている法人

管理業者の登録の取消しを受けた法人

【参考】管理規約上の欠格要件（標準管理規約第36条の2より）

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう）。

#### 4) 管理者の誠実義務

- 外部管理者方式においては、特に利益相反取引等に係るプロセスを適正化する必要性が高いこと、金銭事故等の防止の必要性が高いことを踏まえ、管理者の誠実義務規定を設け、管理組合に対し誠実な対応を行うことを明記する必要があります。
- 標準管理規約第37条（役員の誠実義務等）において規定されている内容を管理規約に設けるとともに、管理者業務委託契約書においても、誠実義務規定を設けることが必要と考えられます。

### <管理者の誠実義務等>

【注意事項】

- 管理者の誠実義務について適切に定められているかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

（管理者の誠実義務）

第〇条 管理者は、法令、管理規約及び使用細則その他細則並びに総会（及び理事会）の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

## 5) 総会決議事項

- 区分所有者の意思を反映する観点から、総会決議事項のあり方については、慎重に検討を行うことが望ましいと考えられます。
- 標準管理規約に定められている総会決議事項については、マンション管理上重要な事項であることから総会における決議という意思決定過程を求めているものであり、執行機関にあたる管理者が単独でこれを決定できる機関設計とせず、総会決議事項とすることが望ましいと考えられます。
- 管理者業務委託契約の締結や監事業務委託契約の締結に関しても、管理組合で毎年総会において内容を審査できるよう管理規約に定めることも有効です。

### <総会決議事項>

#### 【注意事項】

- 標準管理規約上の総会決議事項について、これを総会決議事項としているかどうか。

#### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

##### (決議事項)

第〇条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 管理者及び監事の選任及び解任並びに必要な経費、報酬の額及び支払い方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- 九 第21条(敷地及び共用部分等の管理)第2項に定める管理の実施
- 十 第28条(修繕積立金等)第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請

十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却

十五 第28条（修繕積立金）第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し

十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十七 第55条に定める専門委員会の設置及び廃止

十八 その他管理組合の業務に関する重要事項

※ 上記における条文番号は、標準管理規約におけるものである。

※ 上記標準管理規約における規定事項以外に、以下を規定している事例がある。

- 管理者業務委託契約の締結
- 監事業務委託契約の締結

## 6) 管理者の権限・義務

【総会決議事項・理事会決議事項について】

- 標準管理規約上の総会決議事項については、前述のとおり、外部管理者方式においても総会決議事項とするのが望ましいと考えられます。
- 標準管理規約上の理事会決議事項について、管理者権限とするか、総会決議事項とするかについては、管理組合で協議の上、検討することが必要です。例えば、区分所有者の意思を反映するための機関を設置する場合には、理事会決議事項の一部を当該機関の意見を聴いて実施することや、アンケート調査等を踏まえて決定することも考えられます。

【管理者の再任等を議案とする総会の議長について】

- 管理者の再任を議案とする総会の議長については、理事会方式において理事長の再任議案を含む通常総会についても理事長が議長を務めることが考えられることとの均衡も踏まえ、管理者が務めるとすることが考えられます。

この場合において、適切な総会運営を確保する観点から、議事の集計等に監事が関与することが望ましいと考えられます。

【総会における適切な情報開示に係る管理者の義務について】

- 総会は区分所有者として意思決定を行う重要な機関であり、議案作成を区分所有者以外が行う外部管理者方式においては、提出される議案について区分所有者が十分に理解できるようにする必要があります。

そのため、契約について承認を求める議案を提出する際には、契約内容、契約により管理組合として負担する金額、当該契約の相手方、当該相手方を選任した理由につ



いて、総会以前において、区分所有者に対し適切に開示を行うことが望ましいと考えられます

なお、総会時点ではこれらの事項のうち一部は未定とせざるを得ず、その点は管理者に委ねる前提で承認を得ることはあると考えられます。

- また、決算案を総会に提出する際も、管理者業務に係る透明性の確保を図る観点から、こうした事項について確認的に改めて開示を行うことが望ましいと考えられます。
- なお、契約の中でも特に利益相反取引等に当たる契約について承認を求める際には、重要な事実を開示するべきです。

### <管理者の権限>

#### 【注意事項】

- 標準管理規約における総会決議事項が、管理者の権限として定められていないか。
- 標準管理規約における理事会決議事項について、どのように定められているかどうか。

※ 標準管理規約上理事会の権限とされている事項については、前述のとおり、区分所有者の意思を反映するための機関を設ける場合にはその権限としたり、区分所有者へのアンケートで、回答者の賛成多数となった場合には承認を得たものとみなす旨の規定を設けたりすることも考えられる。

- 官公署、町内会等との渉外業務（標準管理規約第32条第11号）について、これを行うことができる体制が整備されているどうか。

※ 管理者の権限とすることのほか、区分所有者の意思を反映するための機関を設置する場合は、当該機関の業務とすることが考えられる。

#### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

（管理者）

第〇条 管理者は、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 管理規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた事項
- 二 総会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 三 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案の策定及び総会への上程
- 四 管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案の策定及び総会への上程
- 五 長期修繕計画の作成又は変更に関する案の策定及び総会への上程
- 六 その他の総会提出議案の策定及び総会への上程

- 七 第17条（専有部分の修繕）、第21条（敷地及び共用部分等の管理）及び第22条（窓ガラス等の改良）に定める承認又は不承認
  - 八 第60条第4項（管理費等の徴収）に定める未納の管理費等および使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
  - 九 第60条第5項に定める弁済の充当の順序の設定
  - 十 第67条に定める勧告又は指示等
  - 十一 第67条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索
  - 十二 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
  - 十三 その他総会から付託された事項
- 2 第48条の規定にかかわらず、管理者は、前項第十号の決定をした場合においては、当該決議にかかる応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩しについて決定することができる。
- 3 管理者は総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 管理者は職務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

※ 上記における条文番号は、標準管理規約におけるものである。

※ 下線は、標準管理規約に追加している内容

＜会計に係る管理者による情報開示＞

【注意事項】

- 総会において契約行為等に係る議案を提出する総会に先立ち、区分所有者が当該契約を承認するかどうかの判断の際に必要なと考えられる事実について、区分所有者に対する適切な開示が行われる体制が整えられているかどうか
- ※ 開示の方法としては、例えば、招集通知の際において、これらの事項を含む参考書類を各区分所有者に送付することが考えられる。
- 当該会計年度の契約についての重要な事項について、収支決算案と併せて開示されることとなっているかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

(収支予算案の作成及び変更等)

第〇条 管理者は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算案を変更しようとするときは、管理者は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

3 管理者は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、その支出を行うことができる。

一 第〇条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5 管理者は、総会において、契約行為その他区分所有者の負担が発生する行為について承認を得るため議案を提出しようとする際には、次に掲げる事項を区分所有者に事前に開示しなければならない。ただし、総会時点で開示がすることが困難な事項がある場合は、この限りではない。

一 契約内容

二 契約により管理組合として負担する金額

三 当該契約の相手方

四 当該相手方を選任した理由

五 契約が第〇条に定める取引であったとき【利益相反取引等であったとき】は当該取引における重要な事実

6 管理者は、〇条【緊急時における保存行為についての条文】の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告等)

第〇条 管理者は、毎会計年度の収支決算案について、財産の状況に関する監事の監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

2 管理者は、前項の収支決算案において、前条第5項各号に掲げる事項について開示しなければならない。

※ 上記における条文番号は、標準管理規約におけるものである。

## 7) 組合員の総会招集権

- 外部管理者方式においては、通常の理事会方式の場合と異なり、区分所有者がマンションの管理に関わる機会が年に1回の通常総会しかなくなる可能性があるため、総会招集権を円滑に行使できる環境を整備する必要性が高く、最低限、標準管理規約第44条（組合員の総会招集権）と同様の要件とすることが望ましいと考えられます。
- また、標準管理規約第44条第2項及び第3項に定める臨時総会については、管理規約の定めがない場合でも、区分所有法第34条に基づき当然に招集を請求できることにはなりますが、区分所有者に対し、かかる請求権があることを示す観点から、管理規約において当該請求権についての規定を定めることが望ましいと考えられます。
- 管理組合によっては、総会招集の請求が区分所有者本人によって適正に行われていることを管理者が確認するため、特定の公的書面を要求する管理規約を定めている事例があります。組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性がある要件を規定するかどうかについて、その必要性があるのか、そのような規定を設ける前に、管理者と管理組合との間で十分に協議するべきと考えられますし、そのような規定を設けている場合においても、その必要性について十分に検討するべきと考えられます。

### <組合員の総会招集権>

#### 【注意事項】

- 組合員の総会招集権について、管理規約に定められているかどうか。  
※ 本条に定める臨時総会については、管理規約の定めがない場合でも、区分所有法第34条に基づき当然に招集を請求できるものではあるが、区分所有者に対し、かかる請求権があることを示す観点から、管理規約において当該請求権についての規定を定めることが望ましいと考えられる。

- ・ 組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性がある要件の規定がないかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

(組合員の総会招集権)

第〇条 組合員が組合員総数の5分の1（これより要件を緩和することも考えられる。）以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 管理者が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 第2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

※ 上記における条文番号は、標準管理規約におけるものである。

## 8) マンション管理への区分所有者の関与

- ・ 一般的に、理事会方式においては、理事会が管理組合の業務執行機関と位置付けられ、区分所有者から選任された役員が総会で決議された業務の執行に関わるようになります。そのため、総会の議案の準備、総会における意思決定及び業務執行というマンション管理のプロセスに区分所有者自らが関与する体制が確保され、区分所有者の意思を反映できる体制を確保しやすいと考えられます。

これに対し、外部管理者方式においても、区分所有者には少なくとも年に1回の総会決議において意思決定には関与する機会があることとなりますが、総会に出席するのみでは、また、管理方式の定め方によっては、その他の場での管理への関与がなくなり、マンション管理への区分所有者の関与が不十分となる可能性が否定できません。

このような点を踏まえると、外部管理者方式を導入する場合、総会以外の場においても、区分所有者がマンション管理上の重要な課題について検討し管理組合としての意思決定に関与する機会が保障されているとともに、管理者としても業務執行を行ううえでも、区分所有者の意見を聴いたうえ十分に尊重する環境を整備する必要があります。

- こうした環境整備のための方法としては、マンションの個別の実情に応じ様々な手段が考えられますが、例えば、理事会を設置すること、総会を複数回開催すること、アンケート等により区分所有者の意見を適切に聴取し、運営に反映させることなどの方法が考えられます。

そのほか、理事会よりも権限、業務の内容を限定したうえ、区分所有者が管理規約で定める重要事項を協議し、管理者に対し意見を伝えることができる機関（例えば、管理評議会のような名称とすることが考えられる。）を設置するという方法も考えられます。

こうした環境整備を行ったうえで、さらに区分所有者全体の管理意識を醸成し、適切な管理につなげる観点から、管理組合の活動の範囲内において、懇親会や防災訓練といったイベントを行うことも考えられます。

また、災害発生時には、管理者が一時的に機能不全となる可能性もあります。日頃から情報提供や準備を行うなどの取組を通じて、こうした状況でも管理組合として行動できる体制を構築することが必要です。

#### （区分所有者の意思を反映するための環境整備例）

- 区分所有者の意思を反映するための機関の設置
  - オンライン投稿や意見箱の設置による意見聴取
  - コールセンターやメールによる相談窓口の設置
  - アンケート調査の実施・投票制度の導入
  - 意見交換会・相談会の実施 等
- ※オンラインによる投稿が難しい区分所有者のためにも、様々な手段で環境を整備することが望ましい。

#### （災害への対応事例）

- 災害時の避難場所の周知
- 防災訓練の定期開催
- 防災用品や医薬品等の備蓄
- 自治体のハザードマップやアクションプランなどの情報提供
- 区分所有者による自主防災組織の形成の支援
- フロント担当（管理業者）との連携 等

#### <区分所有者の意思を反映するための整備>

##### 【注意事項】

- 年1回の通常総会以外に、区分所有者間においてマンション管理上の重要な課題について検討し、管理者に意見できる環境があるかどうか。

※ 区分所有者の意思を反映するための機関を設置したり、投票制度により総会決議事項以外の事項についても広く区分所有者の意思を反映できるようにしたりすることなどが考えられる。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

■区分所有者の意思を反映するための機関を設置する場合（仮に管理評議会とする。）  
（管理評議会）

第〇条 管理評議会は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理者が毎会計年度の収支予算その他の議案を通常総会に提出する前において、その内容について、管理者に対して意見を述べること
- 二 監事が第〇条に定める職務【管理者がその地位を離れる場合における職務】を行う場合において、監事に対して、管理者の選任、規約変更に関する議案について意見を述べること

2 管理評議会は、管理者の職務の執行のため必要となるときは、管理者に対し意見を述べることができる。

※ この他、管理評議会の構成、選任、意思決定の方法等に関する規定が必要となる。

※ 第2項について、管理評議会が意見を述べた場合、管理者は、当該意見について業務執行に反映させるかどうか及びその理由を管理評議会に回答するとともに、通常総会において、前会計年度における管理評議会の意見に対する対応状況について開示しなければならない旨定めることも考えられる。

■投票制度の規定を設けている事例

（投票制度）

第〇条 管理者は、管理組合の業務に関する組合員の意思を反映するため、総会以外の手段により、組合員の賛否等を問うことができる。

2 管理者は、【区分所有者の一定数以上から要求があった場合を記載】、前項の投票により賛否等を問わなければならない。

（投票手続）

第〇条 管理者は、投票期限日を示し、少なくとも投票期限日の1週間前までに、投票の目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 組合員は書面又は電磁的方法によって投票権を行使することができる。

（投票結果）

第〇条 管理者は、投票の結果を明らかにした書面又は電磁的記録を作成し、投票の期限日から1か月以内に組合員に通知するものとする。ただし、この期間内に総会が開催されるときは、当該総会において報告することができる。

2 管理者は、投票に付した事項に関し、反対票が投票権総数の5分の1未満の場合には当該事項について決定又は執行することができる。賛成票が投票権総数の〇分の〇以上の場合には、決定又は執行しなければならない。

## 5. 管理者がその地位を離れる場合について

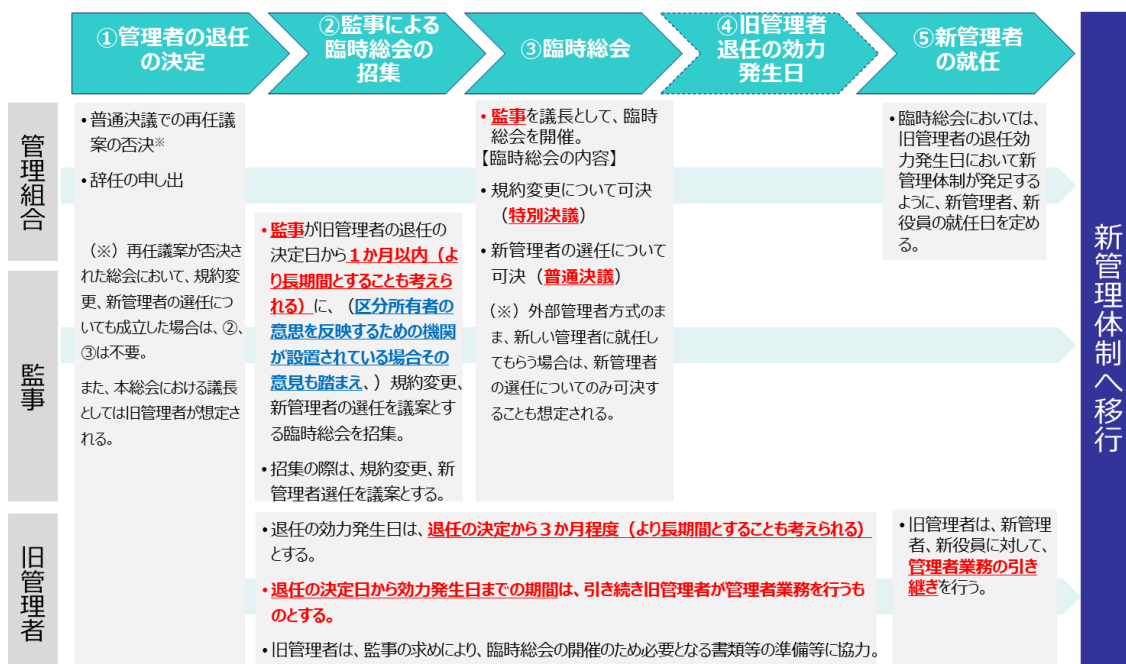
### (1) どのような場合に管理者がその地位を離れるかについて

- 管理者がその地位を離れる場合としては、管理者が辞任する場合、再任議案が否決された場合、解任が成立した場合、訴訟上の解任請求が認められた場合が考えられます。いずれの場合についても、外部管理者方式はそのまま維持することとし、外部専門家を活用することとするパターン、外部管理者方式をやめて理事会方式に変更するパターンが考えられます。

### (2) 管理者がその地位を離れる場合のプロセス

- 管理者がその地位を離れる場合のプロセスについては、図8の流れとすることが望ましいと考えられます。

図8 <再任議案の否決又は辞任申し出があった場合のプロセス>





- すなわち、管理者から辞任を求める場合についても、新管理者が決定するまでの管理者業務の継続性の観点からは、辞任の申し出又は再任議案の否決による退任の決定から3か月（マンションの状況に応じ、より長期間と定めておくことも考えられる。）は引き続き旧管理者が管理者の地位に留まる旨、管理者業務委託契約書において定めておくことが望ましいと考えられます。
- 上記に対し、解任決議や訴訟上の解任請求により管理者がその地位を離れる場合、区分所有者として管理者に対する信頼を喪失した状況と認められることから、速やかに管理者の地位を喪失させることが望ましいと考えられます。

### （3）新しい管理体制の準備について

- 再任議案の否決、辞任、解任等により管理者がその地位を離れることが決定した場合、新しい管理体制の準備が必要となります。具体的には、外部管理者方式自体は維持するのか、理事会方式に変更するのか、管理者は誰が務めるのかなどについて、マンションの実情を踏まえ検討し、必要に応じ臨時総会の開催を行うことが想定されます。
- また、再任議案の否決、辞任の場合は、新管理者の選任までの期間（少なくとも3か月程度は必要と考えられるが、より長期間とすることも考えられる。）旧管理者が引き続き管理者を務めることとすることが望ましいと考えられます。

他方、解任の場合は、直ちに管理者の地位を喪失させるのが望ましいと考えられます。この場合、新管理者選任までの期間、暫定的に管理者業務を務める主体が必要となります。

こうした新管理体制への移行のための準備については、監事が担うことが期待されます。すなわち、監事は日常の管理において管理者の職務執行を監視する役割を果たしていることから、管理者がその職務を果たせない場合の代替機関として適切であると考えられます。

- 管理者の退任が決定した後新しい管理者が選任されるまでの期間において（解任の場合は解任決議が成立した後直ちに）、監事は、新しい管理体制の実施に向けた調整を行うことが期待されます。

具体的には、区分所有者に対する説明会の実施など適切な方法により区分所有者の意見を聴いたうえで（区分所有者の意思を反映するための機関が設置されている場合は、当該機関に対し意見を聴くことも考えられる。）、新管理規約への変更、新管理者の選任を内容とする臨時総会の招集に向けて準備を行い、旧管理者の退任の決定日から1か月以内（新管理者選任までの期間同様、より長期間とすることも考えられる。）に、これらを議案とする臨時総会を招集するとすることも考えられます。

- 監事がこのような職務を行うにあたっては、必要に応じ退任する外部専門家からの事務的支援を受けることが考えられます。

## 6. 管理者による適正な業務遂行の確保・組合財産の保護のための措置

### (1) 概要

- ・ 管理者による適正な業務遂行の確保、組合財産の保護のための措置は以下の表のように整理されます。

図9 <管理者による適正な業務遂行の確保、組合財産の保護のための措置>

トラブルへの対応の方向性		具体的な措置の例	
未然防止	(1) 管理者による独断専横的行為・管理組合と管理者との利益相反の防止	①管理者の権限の制限	1) 管理者への議決権の非付与 2) 管理者の権限の制限
		②利益相反取引等や大規模修繕工事への対応	1) 利益相反取引等にかかるプロセスの整備 2) 利益相反取引等の制限にかかる管理規約の整備 3) 一定の裁量の確保・緊急時等における取引の機動性の確保 4) 管理者による利益相反取引等についての適切な開示 5) 大規模修繕工事等の発注における発注先選定等の透明性確保 6) 管理組合からの報酬以外のリベート等の收受禁止
		③管理者に対する監視・チェック体制	1) 監事の選任（外部専門家と区分所有者） 2) 監事の権限・職務 3) 管理者から監事に対する定期報告
		④管理者の解任を可能としておくための措置	1) 管理規約における管理者名等の固有名詞の排除 2) 解任に向けた総会の招集要件の緩和 3) 区分所有者名簿等へのアクセスの確保
	(2) 多額の金銭事故・事件の防止	①財産の適切な管理	1) 財産の分別管理の徹底 2) 通帳・印鑑等の保管体制 3) 修繕積立金の積立方式の工夫（複数の役員の確認がなければ現金化できない方式等） 4) 現金の取扱いの禁止
		②適切な財産管理状況の把握	1) 監事等による組合財産状況に関する理事会・総会への定期報告義務 2) 通帳原本等の定期的な確認
発生後の保護措置	(3) 事故・事件が起きて	①保険・補償制度の活用	1) 過失による損害（賠償責任保険等） 2) 故意・重過失等による損害

トラブルへの対応の方向性		具体的な措置の例
しまった場合の組合財産の保護措置	②紛争解決手続の活用	1)トラブル発生時における相談先 2)裁判以外の解決手法 3)管理者を被告とする場合の訴訟手続の例示

## (2) 管理者による独断専横的行為・管理組合と管理者間の利益相反の防止

### ①管理者の権限の制限

#### 1) 管理者等への議決権の非付与

- まず、総会に出席できない場合の議決権行使については、議決権行使書（各議案の賛否を記載した書面）により行われるのが望ましいと考えられます。
- また、総会で外部専門家の意思が強く反映されすぎることを防ぐ観点から、管理者のみならず、外部専門家である監事への議決権付与（委任状交付）も認めないことが望ましいと考えられます。

#### 2) 管理者の権限の制限

- 外部専門家が管理者に就任する場合に、一定の重要な行為に関わる代理権の制限を管理規約や細則に定めることも考えられますが、当該制限は、善意の第三者には対抗できないことに留意が必要です（区分所有法第26条第3項）。このため、外部専門家が管理者として第三者と取引を行う際には、管理者として有する代理権の範囲内の行為であることを証明する書類として、代理権の制限内容が分かる規約等の書面を添付することを、管理者業務委託契約書や管理規約で定めておくことも考えられます。

### ②利益相反取引等管理組合の利益を損なう行為への対応

#### 1) 利益相反取引等にかかるプロセスの整理

- 管理事務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して適正に行われる必要があります、とりわけ区分所有者以外の者が管理組合の管理者に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要とされています（管理適正化指針二（6）参照）。
- 利益相反取引とは、典型的に管理組合と管理者との利益が相反するおそれがある取引のことをいいます（利益相反取引と自己取引とを併せて、本ガイドラインにおいて「利益相反取引等」という。）。

例えば、①外部管理者方式が始まった後において管理者業務委託契約を更新する場合、②管理者が、自身が代表取締役を務める会社等一定の利害関係を有する業者（以下「利害関係業者」という。）に工事・物品等を発注する場合、③大規模修繕工事において、管理者と特別な利害関係を有する会社に対する発注する場合があります。このような

場面では、管理組合と管理者又は利害関係業者の間において、本来よりも高額な費用が設定されることにより管理組合が財産上の損害を被る等、利益相反関係が発生しないように注意する必要があります。

つまり、このような利益相反取引等については、管理者から重要な事実が開示されたうえで、管理組合としても利益となるとして承認が行われた場合にはこれを行うことがあり得ます。他方、こうした適切なプロセスを経なければ、管理組合として管理組合としても利益となるか（利益相反が発生しないか）の判断ができないため、適切なプロセスを経ることが通常の契約等の承認にまして重要となります。

## 2) 利益相反取引等の制限

- 区分所有法第26条第2項に基づき、管理者は、その職務に関し区分所有者を代理する権限を有します。このような管理者の代理行為については、民法第108条の利益相反に係る適用があることから、自己取引や、区分所有者と管理者の利益が相反する取引については、本人（区分所有者）による許諾（総会決議又は管理規約によります。）なく実施された場合には、無権代理として無効となります。実務上、許諾については総会の普通決議を得ることにより対応されています。

利益相反取引については、その内容によっては管理組合にとっても利益となる場合もあり適切な承認手続きが取られていれば許容される一方、その内容によっては、管理組合の損害につながるリスクを内包していることから、これを承認するかについては、事実関係を踏まえた慎重な検討が必要です。このような観点から、利益相反取引については、管理規約において、総会において重要な事実を説明したうえで決議を得るべき旨を定めることが望ましいと考えられます。

また、管理者による自己取引はもちろん、利害関係業者との取引についても利益相反取引に該当するおそれがありますが、利害関係業者のうちどの範囲の業者との契約が利益相反取引として扱われるかについては必ずしも明確とならないおそれがあります。

したがって、どのような業者との取引が管理規約上利益相反取引として扱われるのか管理者業務委託契約において定め、管理規約において、当該業者との契約については利益相反取引とみなす旨の規定を設けることが望ましいと考えられます（なお、これは例示ですので、ここで規定されなかった業者との契約についても、利益相反に該当する場合はあり得ます。）。

前述のとおり、管理者として利益相反取引等について総会での承認を得ようとする際は、重要な事実の開示が必要です。この重要な事実としては、取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、取引による利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分について、開示することが望ましいと考えられます。

＜自己取引・利益相反取引を承認する場合の確認事項・手続等＞

■確認事項

- ・「開示すべき重要な事実」の例

取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、自社又は利害関係を有する会社を選択する理由、取引により得る利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分

■手続等

- ・一定額の以上の取引について、利益相反取引等に該当するおそれがある場合は、役員等は、所定の様式で自己申告しなければならないこととする 等

<利益相反取引等の制限>

【注意事項】

- ・ 自己取引のほか、利害関係業者との契約等利益相反に該当し得る取引について、管理者が重要な事実を開示したうえ、総会での承認が行われることとなっているかどうか。

※ 例えば、管理者が代表取締役を務める会社との取引については、利益相反取引に該当する可能性がある。

もっとも、管理者とどのような法人との取引が利益相反取引に該当するかについては必ずしも明確ではないところ、その範囲について管理組合、管理者間でできるかぎり明確にしておくことが望ましいことから、管理者業務委託契約書において利益相反取引の範囲を定めたときは、利益相反取引に該当するものとみなすことを規定することが考えられる。具体的には、管理者業務委託契約書の別紙において、利益相反取引に係るプロセスの対象とする法人の範囲について記載しておくことが考えられる。

なお、かかる別紙に記載のない法人との取引であっても、管理組合と管理者の利益が相反する取引であれば、本条第1項の対象となる。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

(利益相反取引の防止)

第〇条 役員は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が管理者以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

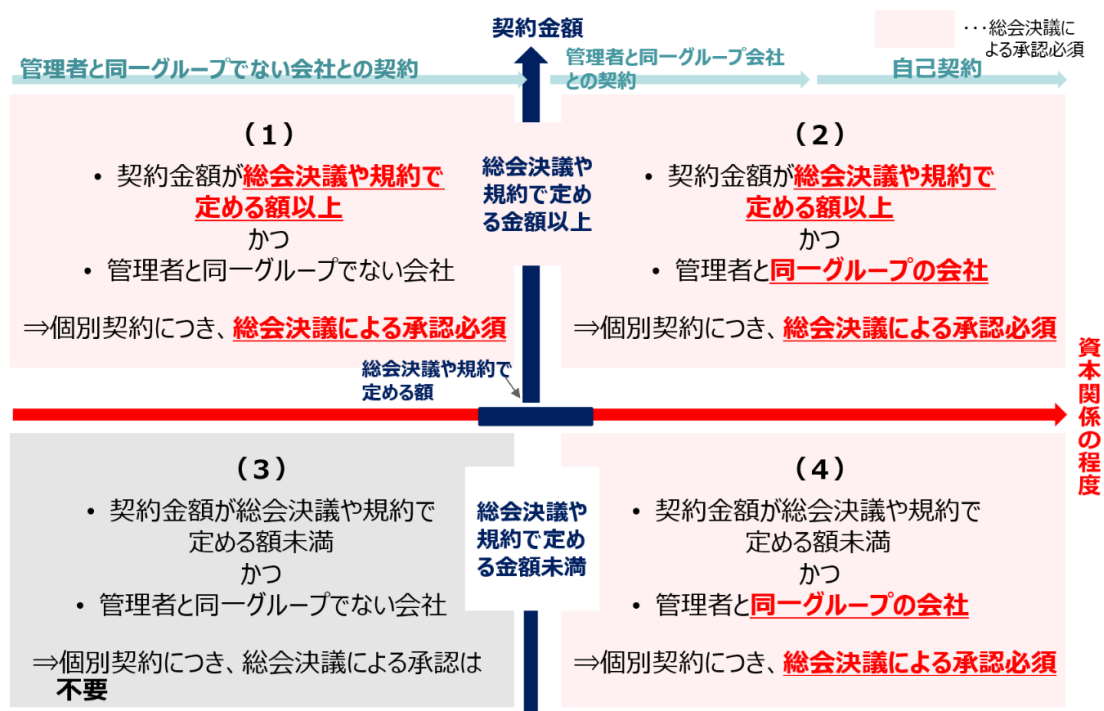
2 管理組合と管理者との間において、管理組合と管理者との利益が相反する取引とみなすものとして合意する範囲の取引（その範囲を変更した場合においては、変更後の範囲の取引）については、前項第2号に該当する取引とみなす。

※ 利益相反取引等を行おうとする場合に総会において説明すべき重要な事実としては、取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、利益相反取引等を行う理由、取引による利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分が考えられる。

### 3) 管理者業務に係る一定の裁量の確保・緊急時等における取引の機動性の確保

- 日常の管理における工事、取引発注については、総会決議（予算案承認）や管理規約により事前承認を得た範囲で、管理者の権限で対応することになります。  
 ただし、このような総会決議を行い、又は規約を導入した場合においても、当該決議や規約変更により、利益取引等を行うことについての承認までであったとはいえないため、当該取引が利益相反取引に該当する場合には、総会決議が必要となります(図10の(4)部分。)

図10<利益相反取引等について必要なプロセス>



- 他方、災害等の緊急時における保存行為については、総会決議を経ずできるようにしておくことも考えられます。この場合において、状況によっては、管理者自身や同一グループ会社への発注を行えるようにすることが、緊急時における迅速な対応を可能とし、管理組合にとっての利点となることも考えられます。

この点を踏まえ、前述のとおり、緊急時の保存行為については集会の決議なく管理者が保存行為を行うことができる旨規約で定めるとともに、やむを得ない場合にはかかる保存行為として、利益相反取引等（管理者や利害関係業者への発注）を行うことを可能とすることも考えられます。

なお、例えば、管理者及び利害関係業者以外の者への発注が容易であり、かつ、その方が管理組合にとっての利益となるような場合には、利益相反取引等を行うことは「やむを得ない」とは認められないと考えられます。他方、緊急に工事を発注する必要性があり、このような会社への発注によって対応が可能となる場合は、「やむを得ない」場合にあたり得るものと考えられます。

緊急時であることを前提に総会決議を経ないで支出が行われた場合は、区分所有者や監事への通知を行う旨、規約において定めておくことが望ましいと考えられます。

また、後述のとおり、決算における開示も行うことが望ましいと考えられます。

＜一定の管理者業務について取引の機動性を確保するための措置＞

1 仮に一定の金額以下の取引は管理者が行うことができるとの規約がある場合について

【注意事項】

- ・ 一定金額以下の取引は管理者が行うことができるとする規約がある場合においては、当該金額が、マンションの戸数、管理費等に照らして適切なものであるかどうか。

※緊急時においては、総会の決議なく保存行為を行うことが必要となる場合もあること、管理者又はそのグループ会社に修繕等を発注することが必要となる場合も考えられることから、以下の①、②のような規定を追加することも考えられる。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

(一定の金額以下の契約)

第〇条 管理者は、1件あたり取引の金額が〇万円以下の契約の場合に限り、管理者の判断で実施できるものとする。

2 管理者は、取引金額が前項の金額を超える契約を行おうとする場合、臨時総会の承認を得なければならない。

3 管理者は、前2項に基づき支出を行ったときは、遅滞なく、区分所有者及び監事に対し支出内容について通知するものとする。

※ 利益相反取引等について適切な監視を図ること、他方、管理者が機動的に職務執行を行う必要性を図る場合があることがあることを踏まえ、上記のような緊急時の保存行為にかかる条文に加えて、一定金額以下の取引については、総会の決議によらずに管理者権限に基づきできるように規約で定めておくことが考えられる。

2 緊急時における対応

【注意事項】

- ・ 緊急時において総会の決議なく保存行為を実施することができる体制があるかどうか。
- ・ 上記の保存行為について、自己取引や利益相反取引等を行うことについては、やむを得ない場合などの制限があるかどうか。
- ・ 上記に基づき利益相反取引等を行った場合においては、監事や区分所有者への通知、総会における情報開示が行われることとなっているかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

(敷地及び共用部分等の管理)



第〇条 管理者は、災害等の緊急時においては、総会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

2 前項の場合において、やむを得ないときは、総会の決議によらずに、第〇条第1号及び第2号に掲げる取引【自己取引及び利益相反取引】を行うことができる。

※ 第2項においては、第1項に基づき緊急時に行う保存行為について、やむを得ないときは、総会の決議によらずに利益相反取引等を行うことができることを記載している。  
これは、緊急時において、管理者又はその利害関係業者に修繕等を発注することが必要となる場合も考えられることから、やむを得ない場合には、総会での決議によらずに利益相反取引等を行うことができる旨を定めたものである。

#### 4) 決算における利益相反取引等についての適切な開示

- ・ 管理者が利益相反取引等を行おうとする際においては、当該取引を承認するかについて判断するにあたり重要な事実が開示される必要があります。
- ・ 決算の段階においては、区分所有者が当該年度の支出が適切であったかどうか確認・検討することを容易にする観点から、当該会計年度における契約の内容、相手方、契約金額等を開示することが望ましいと考えられます。特に利益相反取引が行われた場合においては、その妥当性について事後的に審査する観点から、当該利益相反の承認を行うかの判断の際における重要な事実について開示することが望ましいと考えられます。  
こうした開示のための1つの方法として、決算書においてこうした内容について注記するという方法が考えられます。

#### 5) 大規模修繕工事の発注における発注先選定等の透明性確保

- ・ 大規模修繕工事は、工事に伴う区分所有者の経済的負担が大きいことからどのような業者に発注するか、どのような工事内容とするかについて慎重な検討を要する、マンションの管理に関する事項の中でも重要なものの1つと考えられます。
- ・ 外部管理者方式において、管理者が大規模修繕工事の検討の主体となる場合、管理者に対する利益誘導が可能となり、管理組合に不利益を与えるリスクが生じる可能性があるとの指摘があります。こうした点を踏まえると、大規模修繕工事についての検討に原則として管理者は関与せず、修繕委員会を主体として検討するのが望ましいと考えられます。修繕委員会は、複数の区分所有者及び監事から構成することが望ましいと考えられます。修繕委員会において、監事は、大規模修繕工事の発注プロセスを適切に確認し、法令、管理規約違反がないかを検討するという、手続の適正さを担保する役割を担うことが期待されます。修繕委員会の管理組合における位置づけについては、規約等において定めておくことも考えられます。

- ・ 修繕委員会の設立に向けては、まずは、区分所有者の修繕委員の確保が必要となりますが、管理者は、大規模修繕工事の実施に向けて、修繕委員会の設立のため、募集の透明性及び公平性を確保しつつ、余裕を持った募集期間を設けて設立に向けた調整を行うとともに、区分所有者に対し公平に修繕委員に立候補する機会が付与される形で選定することが必要です。

(修繕委員会が設置される場合について)

- ・ 大規模修繕工事については、一般的に、図 11 の①～③の過程を経て実施されます。修繕委員会としてこうした過程を進めるうえで、事務局を務める区分所有者以外の存在が必要になることも多いと考えられます。このような存在として、中立的な立場に立った外部の設計コンサルタントやマンション管理士等の専門家を活用することが有用であると考えられます。(なお、平成 29 年 1 月 27 日、国土交通省から「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」が通知され、このような観点に留意した取組事例等が紹介されています)。

また、修繕委員会は設置できるものの、費用面等の事情により外部の設計コンサルタントやマンション管理士等の選任が困難な場合、管理者を事務局として調整を進めることも考えられますが、この場合でも、図 11 の②の発注先の選考方法等を検討して発注先を選定する段階については、施工会社の選定プロセスの透明性を確保する観点から、公募する、必ず複数者から見積を取得する等の、発注先等のプロセスにおいて透明性を確保する措置を取ることが望ましいと考えられます。また、発注先の検討・選定については、発注先の検討・選定の公正性を確保するため、管理者は関与するべきではありません。

- ・ 大規模修繕工事の実施については、総会での承認が必要となります。この総会において、管理者は、修繕委員会の検討結果に基づき（最終的な検討結果について変更を加えることなく）議案を提出する必要があります。なお、区分所有者としては、議決権行使書により自ら賛成の意思表示を行うのが望ましいですが、議案に賛成であるものの総会に出席できない場合には、区分所有者である修繕委員会の委員長に対する委任を行うことも考えられます。

図 11 <大規模修繕工事における修繕委員会が設置される場合の業務>

大規模修繕工事における主な段階	修繕委員会の業務
①大規模修繕工事の準備段階	※いずれについても、設計コンサルタントやマンション管理士等の支援を受けることが有用である。 ・設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討する。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物調査・診断によるマンションの不具合箇所の調査、住民へのアンケート等を通じ、建物の状況を把握する。</li> <li>・建物の状況を踏まえ、必要な工事の範囲を検討する。</li> </ul>
②施工業者の選定段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募条件等、発注先の選考方法等を検討し、発注先を選定する。</li> </ul>
③契約締結・工事の監督段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工業者と、大規模修繕工事についての契約を締結する。</li> <li>・発注者、受注者間（監理者が選定されている場合には監理者を含む。）の打合せ等を通じ、大規模修繕工事が契約に従って適切に履行されるよう、監督する。</li> </ul>

（修繕委員会が設置されない場合について）

- ・ なお、例外的に、①マンションの規模が小規模であり、②管理者として修繕委員会の設置に向け適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を付与したものの候補者が確保できなかったことから、修繕委員会を設置しないこともやむを得ないと考えられる場合において、（1）設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討するとともに、（2）大規模修繕工事の過程について、区分所有者への透明性を確保するための措置を講じるとともに、監事に対する定期報告を充実させる場合には、修繕委員会を設置せず、管理者が大規模修繕工事の調整を行うことも考えられます。

## 6) 管理組合からの報酬以外のリベート等の收受禁止

- ・ 以上に加えて、不正の防止のためには、管理者が、管理組合からの支払われる正当な報酬以外に、いわゆるリベート・マージン等、管理組合の取引先業者等からの不透明な利益の收受等を行わない旨を、管理者委業務託契約書において約束させておくことも有効であると考えられます。

具体的には、管理者として管理組合から受託した業務に関して、管理組合の承認を得ずに、管理組合に紹介した業者等から紹介料・手数料・仲介料等の対価を受領又は支払いをしないこと、適正な業務の遂行に影響を与えるような便宜・利益の供与又は供応を利害関係者等から受けないこと、さらにこれらに違反した場合に損害賠償や違約金を請求すること、契約の解除事由となること等を、業務委託契約書に明記することなどが望ましいと考えられます。

## ③管理者に対する監視・チェック体制

### 1) 監事の選任及び担い手（外部専門家と区分所有者）

- ・ 外部専門家が役員、特に管理者に就任する場合には、区分所有者以外の者が管理者として業務執行を担うこととなります。この場合、区分所有者として管理者の業務執行を適切に監督できるか、利益相反発生を防止できるか特に問題となることから、管

理者の業務執行状況等を監視する重要な機関として、監事を設置するべきと考えられます。

- 監事がこのような職務を適切に遂行するためには、監事が管理者との関係で独立性を保つことが必要となります。この点を担保するためには、監事は、管理者による指名ではなく、総会の決議により選任するべきと考えられます。

また、監事候補者が現実に独立した立場から管理者に対して適切に監督する機能を果たせるかについて、十分に検討することが必要です。例えば、管理者との間において一定の取引がある者の場合、その取引の内容及び取引額によっては、管理者に対して不利な意見を出すことが難しくなり、独立性が確保できない場合もあると考えられます。

このため、監事の選任議案を提出する者(管理者、区分所有者のいずれも考えられる。)は、監事としての独立性を保つことができるかの判断に影響を及ぼす重要な事項については、監事選任議案における参考情報として提供するべきと考えられます。

- 監事は、管理者の職務執行状況や財産の状況を監査し、法令違反や管理規約違反があると認められた場合には適切な措置をすることにより管理組合運営を適正に保つという重要な役割を担っています。また、理事会方式では理事長以外の理事が理事長(管理者)の職務執行を監視できるのと異なり、いわゆる外部専門家・総会監督型の場合においては、そうした理事の存在がないことが多く監事にその職責が集中する可能性があります。また、外部管理者方式の運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれがあるとの指摘があります。したがって、外部管理者方式では、通常の理事会方式と比較して、監事に期待される役割が質的にも量的にも増大します。このような点を踏まえると、外部管理者方式の場合、管理者の業務執行に対する適切な監督の必要性や難易度が高く、職務上、マンションの管理に関して一定の専門的な知見が必要とされることから、監事のうち少なくとも1人は、外部専門家(マンション管理士、弁護士、公認会計士等)から選任することが望ましいと考えられます。外部管理者方式を採用する場合は、監事業務の外部委託に係る経費が発生することも見込んでおくことが望ましいと考えられます。

加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましいと考えられます。マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であることを踏まえると、管理者の業務執行に対する監査においても区分所有者の視点を反映することが望ましいと考えられますし、監事が新管理者の選任、新規約案の調整を行う場面においては、区分所有者としての視点が特に重要と考えられます。この場合においても、前述のとおり、区分所有者である監事候補者が現実に独立した立場から管理者に対して適切に監督する機能を果たせるかについて、十分に検討することが必要です。

- なお、例外的に、①小規模マンションであり、②経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられる場合において、(1)区分所有者に対する定

期的な報告（月1回程度）が実施されるとともに、(2)区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている場合には、外部専門家である監事を選任せず、区分所有者たる監事のみ選任することも考えられます。

### < 監事の選任及び担い手 >

#### 【注意事項】

・ 監事は、区分所有者及び外部専門家のそれぞれから少なくとも1名選任するとの内容となっているかどうか。

※ 外部管理者方式においては、管理者の業務執行に対する適切な監督を図る必要性が高く、外部専門家を活用する必要性が高いと考えられる。また、かかる業務執行に対する監督には、区分所有者の視点も重要であると考えられることから、併せて区分所有者から選任されることが望ましいと考えられる。この場合において、監事としての業務は基本的に外部専門家である監事が担い、当該外部専門家である監事が必要に応じ区分所有者たる監事に意見を聴くこととすることが考えられる。

※ 監事としての業務を適切に実施できると期待される者としては、マンション管理士のほか、弁護士、公認会計士などで、マンション管理について一定の専門的知見を有する者が考えられる。

#### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

（監事の選任）

第〇条 監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。

2 監事は、組合員及び組合員以外の者で第〇条に定める業務を適切に実施できると期待される者から1名ずつ選任する。

## 2) 監事の権限・職務について

・ 管理組合の業務執行状況等を監視するための機関として、監事の役割は重要であり、標準管理規約第41条においては、臨時総会の招集権などの強い権限が与えられています。このため、外部専門家が管理者に就任する場合においても、監事の権限（業務及び財産の状況の監査・総会への結果報告、管理者の業務に対する調査権限、業務執行に不正等がある場合の総会招集権）については、標準管理規約と同等以上の規定を設けることが望ましいと考えられます。

また、監事の権限・職務については、規約において、あらかじめ明示的に定めておくことが望ましいと考えられます（図12参照）。

### 3) 管理者から監事や区分所有者に対する定期報告

- 監事が管理者の業務の執行や財産の状況を監査するなどの権限を適切に果たしたり、理事会として管理者の業務を適切に監督したりするためには、管理者の業務執行状況等について適時適切に把握する必要があります。この点を担保するために、理事会等に対する定期的な報告を管理者に義務付けておくことが望ましいと考えられます。

報告の内容としては、業務執行の状況、組合員等からの提案や苦情の有無・内容、報告対象期間内における収支状況等が考えられます。

上記の定期報告のうち、マンションの管理に関して特に重要と考えられる内容については、理事会等のみならず、区分所有者全員に対して報告する旨定めることも考えられます。定期報告のほか、必要に応じ、区分所有者から管理者に対して報告を請求したときは、管理者は区分所有者に対して報告しなければならない義務を課しておくことや業務の執行状況等について、管理者から区分所有者に対して直接説明する機会として意見交換会・相談会等を開催するとしておくことも考えられます。

図 12< 監事に期待される主な役割 >

監事が行う業務の種類	具体的な業務
監査	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 業務執行の状況についての監査<sup>※</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収支予算案を含む総会提出議案についての事前確認</li> <li>・ 決算案についての事前確認</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 各確認にあたっては、法令、規約、使用細則等に定める観点から確認を行い、必要に応じ、管理者に対し助言を行う</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 財産の状況についての監査 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合の財産の状況について確認を行う</li> <li>・ 総会において承認された予算に基づき、管理行為が適切かつ効率的に行われたか確認を行う 等</li> </ul> </li> </ul>
適正な財産管理・管理運営確保のための措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理者が議長を務める総会(通常総会等)における、適切な議事が進行されているか等の確認(議事の集計等)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理者がその地位を離れる場合における移行手続への関与 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一時的に管理者の業務を担い、新しい管理体制への円滑な移行を主導</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大規模修繕工事に係る修繕委員会への助言等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発注及び契約等に関して法令、規約、使用細則等に照らし利益相反等のおそれや手続上の瑕疵が</li> </ul> </li> </ul>

監事が行う業務の種類	具体的な業務
	ないか等について、確認を行い、必要に応じ、修繕委員会等に対し助言を行う

＜監事の権限・職務＞

<p>① 業務執行の状況についての監査</p> <p>【注意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監事は、管理者が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、<u>遅滞なく、区分所有者に対する報告を行うこととされているか。</u></li> <li>・ <u>管理者が通常総会等の総会に提出する予算案、決算案、議案その他の書類についての調査権限について規定されているか。</u></li> </ul> <p>※ 監事としては、管理者が総会に提出することを予定している予算案、決算案、議案その他の書類を事前に把握し、法令、規約、使用細則等に照らし、本来提出すべき議案の不足がないか、管理者が総会で承認を得ることを予定している契約に係る議案について、契約内容、相手方、契約金額、相手方の選定理由その他重要な事実が開示されているか等を確認し、管理者に意見することが想定される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者と監事の意見が異なることなどによって、管理者が提出する書類が法令等に違反していると認めるときは、総会においてその旨報告する権限を付与されているか。</li> </ul> <p>【注意事項を踏まえた管理規約例】</p> <p>（監事の監査・調査）</p> <p>第〇条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。</p> <p>2 監事は、いつでも、管理者及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。</p> <p>3 監事は、総会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。</p> <p>4 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。</p> <p>5 監事は、管理者が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、<u>遅滞なく、その旨を区分所有者に報告しなけれ</u></p>
--

ばならない。この場合において、必要があると認めるときは、管理者に対し、臨時総会の招集を請求することができる。

6 前項の規定による請求があった日から〇日以内に、その請求があった日から〇付き以内の日を総会の日とする臨時総会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、臨時総会を招集することができる。

7 監事は、管理者が総会に提出しようとする予算案、収支決算案、議案その他の書類について、次に掲げる事項について調査し、その結果について管理者に意見しなければならない。

- 一 法令、規約、使用細則等に照らし、提出する議案の不足があるかどうか。
- 二 第〇条第〇項【契約についての情報開示】、第〇条第〇項【収支決算案における情報開示】に基づく情報開示が行われているか

8 前項の場合において、監事の意見を踏まえて管理者が総会に提出する議案について、法令、規約、使用細則等若しくは総会の決議に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、監事はその旨を総会に報告しなければならない。

※ 上記における条文番号は、標準管理規約におけるものである。

## ② 総会運営の適正性確保のための措置

### 【注意事項】

・管理者が議長を務める総会について、監事が議事進行の監督を行うこととされているかどうか。

※ 通常総会については、管理者が議長を務めることが想定されるところ、同総会では管理者の再任議案等の審議が行われることからすれば、その中立的運営が重要であると考えられる。

### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

（総会運営の適正性確保のための措置）

第〇条 前条第4項及び第5項に定める総会については、議長は監事又は監事が指名する区分所有者が務める。

2 監事は、総会において管理者が議長を務めるときは、議事進行について監督する。

## ③ 管理者退任における組合運営確保のための措置

### 【注意事項】

・再任議案の否決又は辞任の申し出により管理者の退任が決定した場合、監事が臨時総会を招集することができるものとしているかどうか。



- ・ 監事が招集する総会においては、監事に議案提出権があることを明示しているかどうか。
- ・ 管理者が解任され管理者が不在の状態となった後、後任の管理者が選任されるまで、監事が暫定的に管理者としての職務を担うなど組合運営確保のための措置が取られているかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

(管理者退任における組合運営確保のための措置)

第〇条 管理者から辞任の申し出があったとき、管理者の任期が満了したときにおいて後任の管理者が決定していないとき又は管理者が解任されたとき（以下「管理者退任決定日」という。）は、後任の管理者の選任及び規約変更その他必要なものを議案とする臨時総会を招集しなければならない。

2 前項の臨時総会については、管理者退任決定日から〇か月以内（例えば、1月以内に招集通知を発することが考えられるが、協議によりそれより長い期間とすることも考えられる。）に招集通知を発しなければならない。

3 管理者が解任された場合において後任の管理者が選任されないときは、後任の管理者が選任されるまでの間、監事は、第〇条に定める管理者としての業務を行う。

④ 監事の議案提出権

【注意事項】

- ・ 監事が管理者の業務に不正があったと認め招集する臨時総会や、管理者がその地位を離れる場合において招集する臨時総会においては、議案提出権があることを明記しているかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

(監事の議案提出権)

第〇条 監事が招集する総会においては、監事は、必要な議案を提出することができる。

④管理者の解任を可能としておくための措置

1) 管理規約における管理者名等の固有名詞の排除

- ・ 管理規約に管理者に就任する者の固有名詞を記載すると、管理者をその地位から離れさせるために、当該管理規約の見直し（組合員・議決権総数の4分の3以上の同意が必要）が必要となり、解任が極めて困難となることから、管理規約に固有名詞は記載しないことが望ましいと考えられます。

## 2) 解任に向けた総会の招集要件の緩和

- ・ 組合側から管理者の解任を求める場合には、組合員・議決権総数の5分の1以上の同意に基づき総会を招集し（区分所有法第34条、標準管理規約第44条）又は監事の臨時総会招集権（標準管理規約第41条）に基づき総会を招集し、普通決議により管理者を解任、新管理者を選任することが想定されます。
- ・ そのため、賃貸化率が高い等により非居住の区分所有者が多いなどの事情があるマンションにおいては、総会を招集しやすくするために、必要に応じて、組合員の総会招集のための要件を、組合員・議決権総数の10分の1以上の同意などにあらかじめ緩和しておくことも考えられます。その場合、管理規約改正の決議（区分所有者及び議決権の4分の3以上の特別多数決議）も必要です。

## 3) 区分所有者名簿等へのアクセスの確保

- ・ 区分所有法上、規約や議事録の保管責任者は管理者となっており、組合員等の利害関係者に閲覧させる義務も規定されています（区分所有法第33条、第42条）。実際の管理規約でも帳票類等の各種書類の保管業務は、管理者の業務とされていることが多いと考えられます（標準管理規約第64条）。
- ・ 2)に記載された総会を招集するため、区分所有者名簿が必要となる場合は、標準管理規約第64条に基づく閲覧権の行使をすることができます。
- ・ このほか、管理組合にとって重要な書類が紛失等しないよう、（公財）マンション管理センターが提供する「マンションみらいネット」などを活用し、信頼できる第三者のシステム上で書類のデータを蓄積しておくことによって、組合員が必要なデータを閲覧できるようにしておくことも考えられます。

## (3) 多額の金銭事故・事件の防止

### ①口座の適切な管理

#### 1) 財産の分別管理の徹底

- ・ 外部専門家による外部管理者方式の場合においては、管理組合の財産と、管理者の固有財産とは、分別して管理する必要があります。
- ・ また、管理組合財産の預金口座については、管理費や修繕積立金を管理組合の財産として取り扱っていることを外形的に明らかにすることが必要であり、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかな口座名義とすべきと考えられます。

#### 2) 通帳・印鑑等の保管体制

- ・ 通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、外部専門家による外部管理者方式において管理者が預金通帳を管理している場合、管理組合の預金口座の印鑑等は、監事が保管することが望ましいと考えられます。

### 3) 修繕積立金の積立方式の工夫

- ・ 管理組合財産の中でも、修繕積立金は特に多額であり、一旦金銭事故・事件が発生するとその被害額は数億円単位にのぼることもあることと懸念されます。そこで、修繕積立金については、現金化のために踏むべき手続が多い等なるべく現金化が困難な方式を活用して、運用することが望ましいと考えられます。
- ・ 例えば、「マンションすまい・る債」\*については、中途換金を行う場合において、管理者一人の意思表示だけでなく、管理組合としての中途換金の意思及び中途換金を希望する額が確認できる書類（総会議事録や理事会議事録等）の提出又は会計担当役員等への意思確認が行われなければ現金化を認めないこととなっていることから、このような方法を活用することも考えられます。

\* 「マンションすまい・る債」は、住宅金融支援機構が修繕積立金の計画的な積立てと適切な管理を支援する目的で発行される債券です。

### 4) 現金の取扱いの禁止

- ・ 現場での金銭事故・事件の防止のためには、管理費・修繕積立金や使用料の徴収や、物品購入・工事発注等において、出納はすべて口座振替・振込等によるものとし、出納業務に関わる者による現金の取扱いを禁止することが望ましいと考えられます。最近では、口座振替・振込だけでなく、電子決済等を活用することにより現金取扱いを不要としている事例もあります。
- ・ なお、金銭の取扱いを外部専門家の業務の対象外とし、一切行わない旨を契約書で規定している例もあります。

## ②適切な財産管理状況の把握

### 1) 監事等による組合財産状況に関する監査及び総会等への報告

- ・ 管理者から監事に対し、財産の状況について適切な定期報告が行われるとともに、監事による定期的な財産の状況の監査（月次、半期、決算期等）及び総会等における適切な報告が必要です。

### 2) 通帳原本等の定期的な確認

- ・ 監事が財産の状況を監査する役割を果たすうえでは、通帳や金融機関発行の預金残高証明書の原本等について、定期的に確認し、預金口座からの不正な引き出しがないかどうかや、会計帳簿の原本（見積書、請求書、領収書等の証跡を含む。）との整合性を確認することが必要です。
- ・ 監事による通帳原本への記帳の定期的な実施など監査業務の中で行うべき事項について、ルール化しておくことも考えられます（ただし、このような業務を行いさえすれば

監事としての責任を果たしたこととなるような定めは適切ではありません。)

#### (4) 事故・事件が発生した場合における対応及び組合財産の保護措置

##### ①外部管理者方式における訴訟追行等の問題

###### 1) 管理者による訴訟代理の問題について

- 管理者が弁護士ではない場合、管理者として訴訟代理できるかについては、個別の状況に応じ、弁護士法第72条との関係に留意すべきと考えられます。

また、弁護士法との関係上は管理者が訴訟代理できる場合であっても、専門的知見に基づく判断を要する場合、弁護士に訴訟委任することが望ましいと考えられます。

###### 2) 管理者との間で利益相反類似の状況が発生した場合について

- 一般的に、共用部分の瑕疵により他人が被害を受け、その管理の不適切さも原因となっている場合、被害者は区分所有者全員に対して土地工作物責任（民法第717条）に基づく損害賠償請求を行うと考えられます。この場合、区分所有者として管理者に求償する必要性が生じ、求償権の行使に関し利益相反類似の状況が発生することになります。
- また、マンションの共用部分に瑕疵があり重大な損害が発生した場合において、一般的には、管理者が区分所有者を代理して、分譲業者に対し損害賠償請求等を行うことが考えられるところ、分譲業者の利害関係業者の場合等には、利益相反類似の状況となります。
- まずは、管理者が共用部分における瑕疵を発見した場合、管理者としては、区分所有者に対し適切な方法により周知を行うべきです。
- また、こうした利益相反類似の状況が発生した場合には、管理者が引き続き当該対応を行うことにより管理組合に不利益が生じないかどうかについて、慎重な検討が必要となります。

瑕疵の程度が小さいとき又は分譲業者等による適切なアフターサービスが備わっており管理組合に損害が生じるおそれが小さいときなど、管理者に対応を委ねることによる不利益が小さいと考えられるときは、管理者に引き続き対応を委ねることも考えられますが、他方、管理者に当該対応を委ねた場合に、関係性の深い会社に対して適切に責任追及ができるか、自らに不利となる証拠を保全するのかどうか等について疑義が生じる場合もあると考えられます。

このような疑義が生じた場合、管理者の解任も1つの選択肢となります。また、管理者が当該訴訟対応を行うことには懸念があるものの、その他の管理者業務自体は引き続き務めてもらうのが望ましいときは、管理者とは別の者を訴訟追行者として定めることも考えられます（※）。

- また、管理者が上記のようなおそれはないとして自ら辞任しない場合においても、監事において、管理者が引き続き当該対応を続ける場合、上記利益相反類似の状況が発生

し、将来的に区分所有者が不利益を蒙るおそれがあると判断したときは、総会を招集しその旨説明するのが望ましいと考えられます。

(※) 訴訟追行に関する授権に関して、『規約の定めまたは集会の決議によって、管理者以外の者を訴訟追行者とすることができるか。管理者が当然に訴訟追行者となるのではなく、規約または集会の決議による特別の授権に基づいてのみ管理者が訴訟追行者となるという本項の趣旨から考えると、肯定的に解すべきだろう。もっとも57条3項とは異なり本条項では「管理者又は集会において指定された区分所有者」と規定していないことから否定する余地もあるが、本条はもっぱら「管理者」の「権限」について定めた規定であることから、特に、「集会において指定された区分所有者」を明示していないだけであり、特に管理者以外の者を訴訟追行者とすることを否定したものと解すべきではなかろう。』と解されている(稲本洋之助 鎌野邦樹(2015)「コンメンター ル マンション区分所有法」第3版(日本評論社)、165頁)。

## (5) 事件・事故が起きてしまった場合の組合財産の保護措置

### ① 保険・補償制度の活用

#### 1) 役員の過失による損害(賠償責任保険等)

- ・ 役員が、職務遂行上の過失により管理組合に経済的な損害を与えた場合への対応として、役員に就任する外部専門家に対して、賠償責任保険への加入など賠償能力を担保するための措置を義務付けるべきと考えられます。
- ・ 管理者については、管理者を被保険者とする賠償責任保険制度も設けられていますので、管理者に対し、このような保険に加入するよう求めることも考えられます。
- ・ なお、弁護士や公認会計士等の資格者の団体では、資格者を被保険者とする賠償責任保険制度を設けていますが、管理者や監事として行う業務が、これら保険の対象業務になっているとは限りませんので、注意が必要です。

※ 例えば、日本マンション管理士会連合会では、マンション管理士を対象とした賠償責任保険を設けており、業務行為、身体障害、財物障害、受託物、人格権侵害・個人情報漏洩による賠償や、管理者や監事に就任した場合の補償等に対応している。

#### 2) 故意・重過失等による損害

- ・ 管理者が故意・重過失により管理組合に損害を与えた場合など、一般の保険制度の対象とならない場合も考えられます。こうした場合も対象とする給付制度等の加入の有無や管理者の財産的基礎の程度等を踏まえ、故意・重過失による損害発生時の賠償が適切に行われるかを検討しておくことが必要です。

## ②紛争解決手続の活用

### 1) トラブル発生時における相談先について

- 外部管理者方式を採用しているマンションにおいて管理者との間でトラブルが発生した場合、区分所有者として適切な対応を検討する必要があります。

このような場合、監事に情報提供を行うことのほか、マンション管理士等のマンション管理の専門家やマンション管理士の団体、(公財)マンション管理センター、自治体のマンション相談窓口、管理組合の団体、マンション管理の専門家の派遣を行うNPO、弁護士等の法律専門家に相談するのが望ましいと考えられます。

※ 弁護士会のマンション管理に関する相談窓口において、マンション管理士の資格を持った弁護士が対応に当たっている例もあります。

### 2) 裁判以外の解決手法

- トラブルの解決に向け、紛争内容や対立の程度に応じて訴訟以外の紛争解決手続を利用することも考えられます。
- 管理者の職務執行状況等についてトラブルが発生した場合、マンション管理に関する裁判外紛争処理手続(ADR)を活用することもあり得ます。

### 3) 管理者を被告とする場合の訴訟手続の例示

- 外部専門家との間で、管理組合の財産毀損等を含むトラブルになった場合、最終的な解決手段は、民事訴訟となります。区分所有法上は、基本的に、管理者が管理組合側を代表して原告・被告となることを想定した規定を置いています。例えば、外部専門家を被告とする訴訟において、当該外部専門家が管理者として原告となるのは、管理組合の不利益を防止する観点から避けるべきと考えられます。
- このような場合の対応方法としては、下記の4つが考えられます。  
なお、下記に加えて、監事が、必要な臨時総会を招集する方法もあります。

図 13<解任請求や損害賠償請求の訴訟提起の方法と具体的な手続について>

損害賠償請求の訴訟提起の方法	具体的な手続
ア) 区分所有者が裁判所に管理者の解任請求の訴訟を提起するとともに、職務執行停止及び仮管理者選任の仮処分の申立てをし、仮管理者が損害賠償を請求(著しい損害等を避ける必	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者は、区分所有法第25条第2項に基づき裁判所に対して管理者の解任請求の訴訟を提起するとともに、管理者の職務執行停止及び仮管理者選任の仮処分の申立てを行う(区分所有者は管理者選任の仮処分の申立てまでを一人の個人で行うことができる。)</li> <li>仮に職務執行停止の仮処分の申立てが認められると、管理者の職務が執行停止され、裁判所はそれに代わって職務を執行する者を仮に選任する。</li> <li>裁判所から選任された仮管理者は、「①区分所有法第26条第4</li> </ul>

損害賠償請求の訴訟提起の方法	具体的な手続
<p>要がある場合の対応)</p>	<p>項に基づき、総会決議で区分所有者及び議決権の各過半数の賛成を得る」、又は「②標準管理規約第67条第3項に基づき理事会の決議を経る」こと等により職務を執行停止された管理者（理事長）に対して損害賠償請求の訴訟を提起できる。</p>
<p>イ) 区分所有者が裁判所に管理者の解任請求訴訟を提起し、その請求が認容された後に、仮管理者選任の仮処分の申立てをし、仮管理者が損害賠償を請求</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区分所有者は、区分所有法第25条第2項に基づき裁判所に対して管理者の解任請求訴訟を提起することができる。裁判所がこの請求を認容し、管理者が不在となった後、区分所有者は、裁判所に対して仮管理者選任の仮処分の申立てを行う。</li> <li>• 裁判所から選任された仮管理者は、「①区分所有法第26条第4項に基づき、総会決議で区分所有者及び議決権の各過半数の賛成を得る」、又は「②標準管理規約第67条第3項に基づき理事会の決議を経る」こと等により総会決議を経て解任された管理者に対して損害賠償請求の訴訟を提起できる。</li> </ul>
<p>ウ) 区分所有者が5分の1総会を招集し、管理者を解任し、選任された新管理者が損害賠償を請求</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区分所有者が区分所有法第34条第3項に基づく総会（区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者は総会の招集を請求できる。）を招集し、普通決議により管理者を解任できる。</li> <li>• 総会で新管理者を選任する。</li> <li>• 新管理者は、「①区分所有法第26条第4項に基づき、総会決議で区分所有者及び議決権の各過半数の賛成を得る」、又は「②標準管理規約第67条第3項に基づき理事会の決議を経る」こと等により旧管理者に対して損害賠償請求の訴訟を提起できる。</li> </ul>
<p>エ) 区分所有者が5分の1総会を招集し、総会決議で訴訟追行権を与えられた区分所有者が管理者に対して損害賠償を請求</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区分所有法第34条第3項に基づく総会（区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者は総会の招集を請求できる。）において、区分所有者の誰かに訴訟追行権を与える。</li> <li>• 訴訟追行権を与えられた者が、当該管理者に対して損害賠償請求の訴訟を提起できる場合もあります。</li> </ul>

- なお、管理組合としてではなく、個人として受けた損害の賠償請求等をしたい場合は、上記のような手続を経ずとも、個人として訴訟を提起することができます。

**【資料編】管理者と管理組合の契約書の例（外部専門家による管理者方式で、理事会が設置される場合）****〇〇マンション管理者業務委託契約書**

〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）とは、乙が甲の管理者に就任することについて、次のとおり委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（契約の当事者の関係等）

第1条 甲と乙との関係並びに乙の権限及び義務は、本契約の定めがあるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則、総会の決議及び理事会の決議並びに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）及び民法（明治29年法律第69号）の規定に従う。

2 本契約における用語の意義は、本契約に特別の定めがあるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則並びに建物の区分所有等に関する法律及び民法の定めるところによる。

【規約で管理者の権限等について適切な定めがあることを前提に、業務を包括規定する場合】

（業務内容）

第2条 乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。

一 甲の規約、使用細則その他細則又は総会若しくは理事会の決議により、管理者の職務として定められた業務

二 法令により管理者が行うこととされた業務

2 前項の規定にかかわらず、次の各号【※各号は、マンションの実情に応じて適切に変更】に掲げる業務については、管理者業務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途協議するものとする。

一 長期修繕計画案の作成又は改正案の作成

二 建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画案の作成

三 出納業務

四 前各号に掲げるもののほか、一般的に国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務

【業務を列挙する場合】

（業務内容）

第2条 乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。

一 損害保険契約の締結、保険金額の請求及び受領

二 損害賠償金及び不当利得返還金の請求及び受領

三 職員の採用・解雇

四 預金口座開設契約、借入れ等に係る契約の締結

五 駐車場、敷地及び共用部分等に係る使用契約の締結

六 その他第三者との契約行為

七 甲並びに甲の組合員及び居住者（以下「組合員等」という。）からの各種届出等



- (組合員の資格の得喪に関する届出、専有部分の貸与の場合の誓約書、専有部分の修繕等に係る申請書、占有者の総会における意見陳述権行使の事前通知、議決権行使者の届出、代理権証明書等)の受理及び処理
- 八 組合員等からの報告・連絡・相談への対応及びこれらに関する総会その他会議の関連資料の作成
  - 九 組合員等が法令、管理規約又は使用細則等に違反した場合の勧告、指示、警告
  - 十 総会の招集、議長への就任、その他会議への出席・報告・助言
  - 十一 総会の議事録及び書面決議の書面（電磁的方法が利用可能な場合は電磁的記録を含む。）、その他帳票類等の保管、閲覧並びに総会及び理事会の議事録及び規約原本等の保管場所の掲示
  - 十二 総会の決議に基づき物件の管理事務の一部を委託する専門業者その他の第三者との折衝、当該第三者の業務の履行確認及び指示等
  - 十三 会計帳簿等の整備状況の確認、管理業者が作成した収支予算案・決算案の素案の確認
  - 十四 未納の管理費等の徴収に係る総会等への報告・助言及び督促
  - 十五 その他管理組合の業務を総括する上で必要な業務
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号【※各号は、マンションの実情に応じて適切に変更】に掲げる業務については、管理者業務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途協議するものとする。
- 一 長期修繕計画案の作成又は改正案の作成
  - 二 建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画案の作成
  - 三 出納業務
  - 四 前各号に掲げるもののほか、一般的に国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務

(善管注意義務)

第3条 乙は、善良な管理者の注意をもって管理者業務を行うものとする。

(帳票類等の提供の協力)

- 第4条 甲は、乙が管理者業務を行うに当たり必要となる本物件に関する帳票類及び書類並びに情報（以下「帳票類等」という。）を無償で提供するものとする。
- 2 乙は、甲から提供された帳票類等を、善良な管理者の注意をもって保管し、かつ、管理者業務以外の用途に使用してはならない。
  - 3 乙は、甲から提供された帳票類等を管理者業務の遂行上必要な範囲内で複製又は更新することができる。
  - 4 乙は、甲の組合員から組合員名簿の閲覧を請求された場合は、無償で、これに応じなければならない。

(管理員室等の使用)

第5条 甲は、乙に管理者業務を行わせるために必要な器具、備品、集会室、管理用倉庫等を無償で使用させるものとする。

(管理者業務に要する費用の負担及び支払方法)

第6条 甲は、第2条第1項各号に掲げる業務に係る報酬（以下「管理者業務報酬」という。）として、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一	管理者業務報酬の額	
	合計月額	〇〇円
	消費税額及び地方消費税額（以下「消費税額等」という。）	〇〇円
	計	〇〇円
二	支払期日及び支払方法	
	毎月〇日までにその〇月分を、乙が指定する口座に振り込む方法により支払う。	
三	日割計算	
	期間が1か月に満たない場合は当該月の暦日数によって日割計算を行う。（1円未滿は四捨五入とする。）	
2	甲は、管理者業務報酬のほか、乙が管理者業務を行うために必要となる交通費、印刷費その他の費用を負担するものとする。	
3	甲及び乙は、本契約の契約期間中であっても、管理者業務報酬が次の各号のいずれかに該当するときは、協議の上、管理者業務報酬を変更することができる。	
	一 法令等の変更により管理者業務の内容に変更があったとき	
	二 前号に定めるもののほか、管理者業務報酬の変更を必要とする事由が生じたとき	
4	甲は、管理者業務報酬及び第2項の費用について、原則として翌月末日までに、乙の指定する口座に振り込む方法により支払うものとする	
5	前項の支払いに要する費用は、甲の負担とする。	
	（緊急時の業務）	
第7条	乙は、甲に被害が生じる可能性のある災害又は事故等が発生したことを知ったときは、速やかに、甲の組合員等への連絡、その他の本マンションにおける被害状況の把握及び保存行為の円滑な実施のために必要な行為を行うものとする。ただし、乙の責めによらないやむを得ない事由によりこれらの行為を行うことができない場合は、この限りではない。	
2	乙は、災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある保存行為で、甲の理事会の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けずに実施することができる。この場合において、乙は、やむを得ないときは、乙または別紙〇に規定する法人に対する発注を行うことができる。	
3	乙は、前項の業務を行ったときは、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲の監事に通知しなければならない。	
	（管理者業務の報告等）	
第8条	乙は、理事会及び甲の監事に対して、毎月の管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果を、書面により報告しなければならない。	
2	乙は、甲の監事から請求があるときは、管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果について報告を行わなければならない。	
3	第1項又は第2項の場合において、甲の監事は、乙に対し、管理者業務の実施状況の報告及び甲の会計の収支の結果に係る関係書類の提示を求めることができる。この場合の関係書類の提示に係る費用は乙の負担とする。	
	（通知義務）	
第9条	乙は、〇〇マンションにおける滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を甲の組合員全員及び監事に通知しなければならない。	
2	乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面をもって、甲の組合員全員及び監事に通知しなければならない。	

- 一 乙が名称又は住所を変更したとき
- 二 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）の規定に基づき登録の取消し等の処分を受けたとき
- 三 乙が第12条第2項第一号から第二号までに掲げる事項に該当したとき

（守秘義務等）

第10条 乙は、正当な理由なく、管理者業務に関して知り得た甲及び組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。

2 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いの確保に努めなければならない。

（免責事項）

第11条 乙は、災害に基づく予見し難い事情に基づく損害等、乙の責めによらない事由により甲に発生した損害については、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

（契約の途中における解除等）

第12条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、甲にあっては理事会の承認を経て、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、理事会の承認を経て、本契約を解除することができる。

- 一 乙が、規約に定める役員の欠格事由に該当するに至ったとき
- 二 乙が、事故、病気等により管理者業務の遂行が困難と判断されたとき

3 甲又は乙は、前2項に基づく解除を行った場合において、債務不履行による損害が生じているときは、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

4 甲は、第1項又は第2項に定める事由がない場合において、総会での解任議案の承認を経て、本契約を解除することができる。この場合において、甲は、解除の日から本契約の有効期間が満了する日までの間又は3か月間のいずれか短い期間の管理者業務報酬に相当する額を、乙に支払うものとする。

5 乙は、第1項に定める場合のほか、事故、病気その他のやむを得ない事由により乙による管理者業務の遂行が困難となったときに、本契約を終了させることができる。この場合において、甲に損害が生じているときは、甲は乙に対し、損害賠償を請求することができる。

6 乙は、第1項及び前項に定める場合のほか、甲に対し、少なくとも3か月前までに書面で解約の申入れを行った上で、甲の総会の決議に基づき、本契約を合意解除することができる。

（本契約の有効期間）

第13条 本契約の有効期間は、〇〇年〇月〇日から〇〇会計年度終了後、〇か月以内で開催される通常総会終了までとする。

（契約の更新）

第14条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合は、前条に定める有効期間が満了する日の3か月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

2 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整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、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

3 本契約を更新することとする場合は、乙は、乙の再任の承認を得るための総会を招集するものとする。

(契約の終了等)

第15条 甲又は乙は、第12条の規定に基づき本契約を終了させようとする場合においては、次の各号に掲げる区分に従い、相手方に対し、本契約を終了させようとする旨及び契約の終了する予定の日を通知するものとする。

一 甲から本契約を終了させようとする場合 乙に対する書面による通知

二 乙から本契約を終了させようとする場合 甲の理事及び監事に対する書面による通知

2 乙は、第13条に定める有効期間の満了に伴い本契約を終了させ、更新しないこととする場合は、満了の日の3か月前までに、前項第二号の方法により、甲に通知しなければならない。

3 乙は、第1項第1号又は第二号の場合及び前項の場合、甲の求めがあるときは、乙の後任の選任、規約変更等に必要な支援を行うとする。

4 本契約が終了する場合には、乙は、第4条第1項に基づき甲から提供されたすべての帳票類等（同条第3項の規定に基づき複製又は更新されたものを含む。）を甲に返却し、誠実に管理者業務の引き継ぎを行うとともに、乙の後任の業務遂行に必要な支援その他の解約後の甲の業務運営に必要な事務を行わなければならない。

(法令改正に伴う契約の変更)

第16条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い管理者業務又は管理者業務報酬を変更する必要があるときは、協議の上、本契約を変更することができる。ただし、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、業務報酬のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

(誠実義務等)

第17条 甲及び乙は、管理者業務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 乙は、管理者業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、甲の理事会の承認を経ずに、甲以外の者から收受し、又は供与してはならない。

3 乙は、管理者業務に関連し、自己又は第三者のために甲と取引をしようとするとき又は第三者との間において甲と乙との利益が相反する取引をしようとするときは、当該取引につき重要な事実を開示し、甲の理事会において承認を受けなければならない。

4 甲及び乙は、乙が管理者として別紙に定める者との間で締結する取引については、前項に定める甲と乙との利益が相反する取引とみなす。

5 乙が第3項に違反した場合は、甲は、損害賠償の請求に加えて、管理者業務報酬の〇カ月分に相当する金額を、違約金として請求することができる。

6 乙は、別紙に定める法人の範囲について、毎会計年度の決算の時期において見直しを行い、その範囲について修正が必要な場合、収支決算案と併せて承認を得るものとする。

7本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第18条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本マンションの所在地を管轄する〇〇地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の成立の証として本契約書2通を作成し、記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

〇〇年 〇〇月 〇〇日

甲

住 所  
名 称  
代表者

㊟

乙

住 所  
氏 名

㊟

別紙

第17条に定める法人等の範囲については、以下のとおりとする。

法人名

1. (法人等の特定のために必要な情報を記載)
- 2.
- 3.
- ...

## 第3章 マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）における留意事項

### 1. 本章の対象

#### （1）管理業者の位置付け

- 本章は、主として、管理業者を「管理者」として活用する場合（管理業者管理者方式。以下本章において「外部管理者方式」という場合は、「管理業者管理者方式」をいう。）における、実務上の留意点や想定される運用例をまとめたものです。

#### （2）本章を活用いただく方

- 本章は、主として、既存マンションにおいて、管理組合の担い手不足への対処等を理由として外部専門家等の活用を検討している管理組合の方をはじめ、外部管理者方式の導入が見込まれる新築マンションの購入を検討している方、外部専門家や管理業者、分譲業者など、外部管理者方式のマンションに関わる様々な方の参考としていただくことを想定しています。

#### （3）ニーズが想定されるマンションのタイプ

- 本章は、主として、管理業者が管理者の地位にある自己居住用のマンションを対象としていますが、いわゆる投資用マンションやリゾートマンションにおいても参考となります。

#### （4）管理組合の管理方式のパターンとの関係

- 管理組合の管理方式には、いくつかのパターンが想定されます。本章では、特段言及がない場合、図1(3)外部管理者・総会監督型のパターン（理事会が設置されておらず、かつ、管理業者が管理者に就任）を前提として例を示しています。
- 他方、理事会が設置されている下記(1)、(2)の方式を採用する場合についても、本章の内容は参考となります。

なお、管理者や理事会の役員に管理業者の従業員等を指定する方法が取られている場合は、外部専門家の活用について記した第2章が参考となります。

図1 <標準管理規約「別添1」で示された主要3パターン>

(1)理事・監事外部専門家型 又は理事長外部専門家型	(2)外部管理者・理事会監督 型	(3)外部管理者・総会監督型 ※本章で主に想定する方式
・理事会有り	・理事会有り	・理事会無し（総会のみ）
・管理者＝理事長	・管理者≠理事長	・理事長がいない
・外部専門家は「役員」（理事（理事長＝管理者を含む。）又は監事）に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任

### （5）管理者と管理業者との関係

- 多くの管理組合では、マンションの管理に関する業務の一部を管理業者に委託しています。このような場合において外部管理者方式を採用する場合、管理業者が、区分所有法上の管理者及びマンション管理適正化法上の管理業者という2つの地位を併せ持つこととなります。

区分所有法上の管理者は、共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定められた行為をする権利義務を有し（区分所有法第26条第1項）、その職務に関し、区分所有者を代理する立場にあり（同条第2項）、管理業者とは全く異なる地位にあります。外部管理者方式の導入を検討する際は、こうした点に着目したうえ、望ましい体制を検討することが必要となります。

なお、本章においては、原則的に管理組合と管理者を務めている管理業者の間において、「マンション標準管理委託契約書」（以下「標準管理委託契約書」という。）と同様の契約が締結されていることを前提としますが、そのような管理委託契約が締結されておらず、管理者業務のみ受託している場合についても、本章は参考となります。

## 2. 既存マンションにおける外部管理者方式導入の進め方

### （1）外部管理者方式のニーズの見極め

- 管理業者を管理者として選任するかどうかを検討するに当たっては、理事会で議論を行うことが多いと考えられます。外部管理者方式を導入する理由として、理事会業務が負担であるということも考えられますが、このような場合、役員の人数、業務内容、理事会の開催回数のあり方について検討したり、外部専門家を顧問として招聘したりするなど、役員の負担軽減・担い手確保のための取組を実施することも考えられるため、そうした方法との比較検討も有用です。
- 外部管理者方式のメリットとデメリットについても、あらかじめ検討しておくことが必要です。一般的には、以下のようなメリット、デメリットがあると説明されることがあります。また、管理者業務契約の内容や管理規約の内容によっても、メリット・デ



リットの内容は変わってきます。外部管理者方式を導入するかについては、こうした点も踏まえ、区分所有者の理解を得ながら、丁寧に検討を行うことが必要です。

<メリット>

- 区分所有者の負担軽減につながることもあり、管理者（役員）の担い手不足の解決策となる場合があること
- 管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担う体制となり、専門的知見に基づく、機動的な業務執行が期待できる場合があること 等

<デメリット>

- 管理者の報酬を支払うことに伴い管理組合の支出が増大したり、管理組合と管理者との自己取引やグループ会社との間における利益相反取引を通じ、管理組合と管理者の間における利益相反が生じたりする可能性が高まること
- 必要な範囲を超えて管理者権限が強くなることで管理者に対する監督が弱まったり、管理に対する区分所有者の関心の低下につながったりするおそれがあること
- 規約の定め方によっては、理事会方式に戻すことを希望する場合に、これが困難となる可能性もあること 等

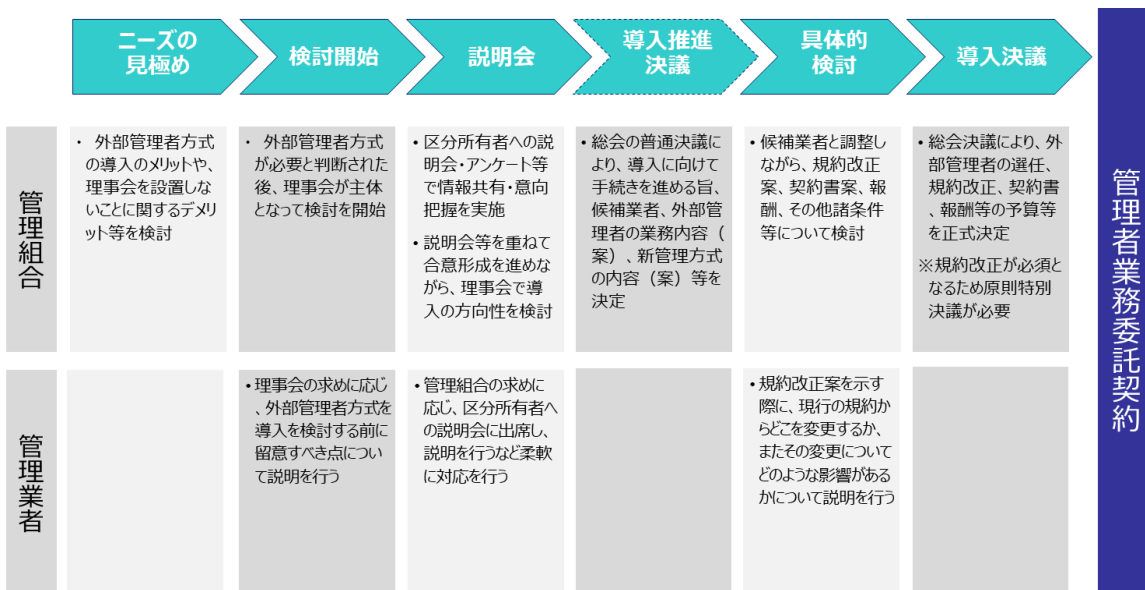
- また、場合によっては、第2章に記載した外部専門家による外部管理者方式等を導入することも考えられますので、このような方法との比較検討も必要となります。
- 外部管理者方式の二ーズの見極め段階において、第三者的立場に立った外部専門家等の支援を受けることも考えられます。例えば、マンション管理士等のマンション管理の専門家やマンション管理士の団体、（公財）マンション管理センター、自治体のマンション相談窓口、管理組合の団体、専門家の派遣を行うNPO等へ相談したり、専門家の派遣を受けたりすることも一案です。
- 検討の結果、外部管理者方式を採用する場合においても、管理者に完全に任せきりにすべきではなく、管理者の業務執行状況の監督等を行うことが必要となります。

（2）既存マンションにおける外部管理者方式導入までの進め方・手続

①外部管理者方式の導入までのプロセスの全体像

- 管理組合のニーズを見極めた結果、外部管理者方式を導入する必要があると判断された場合、実際に導入するまでのプロセスは、概ね次のとおりです。

図2 <外部管理者方式の導入までのプロセスの例>



- 大きな流れとしては、現体制の理事等が主体となり、区分所有者への説明会等で情報共有・意向把握を重ねながら丁寧に検討し、メリット・デメリットについても十分検討したうえで総会での導入推進決議も経て、候補業者の選定や必要な細則・契約・予算の案を検討し、総会決議において正式に決定することが考えられます。

管理規約で役員要件が「組合員のうちから」となっている場合は、管理者の選任決議より前に、又は選任決議と同一の総会において、管理者として組合員以外の者を選任可能とするための管理規約改正等を行います。

②管理者業務を担う管理業者による説明

- 外部管理者方式の採用は、当該マンションにおける管理方式に大きな影響を与え得るため、管理業者は、説明会などの場において、少なくとも以下の図3の事項について区分所有者に対し説明することが望ましいと考えられます。
- 管理業者から説明を受けた区分所有者は、本章で後述する各項目を確認することによって、導入を検討している外部管理者方式が各管理組合の実情に応じて適正な方式かどうか十分に検討していくことが必要です。

なお、これらは管理事務を担う場合に求められる重要事項の説明等（マンション管理適正化法第72条等）とは異なるものです。

図3 <管理業者による説明項目>

<b>1. 管理者の権限の範囲</b>
<p>【管理者委託契約の内容について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理委託契約書と管理者委託契約書が別々の契約書となっているかどうか</li> <li>・ 管理者業務の担当者と管理事務の担当者は別であるかどうか</li> </ul> <p>【管理規約の内容について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者の選任・解任の方法</li> <li>・ 管理者の任期</li> <li>・ 管理者の欠格条項/誠実義務規定（共用部分における瑕疵発見時の対応を含む。）</li> <li>・ 総会決議事項/管理者の権限について現行の管理規約からの変更があるか（理事会が設けられない外部管理者方式の場合、現行の管理規約で理事会決議事項だった事項の決定方法を含む。）</li> <li>・ 組合員の総会招集権について規定されているか</li> <li>・ 総会以外に区分所有者の意思を反映する環境が整備されているか</li> <li>・ その他の点について現行の管理規約から変更された内容はあるか</li> </ul>
<b>2. 通帳・印鑑の保管方法</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 口座の名義はどのように設定するか</li> <li>・ 預金口座の印鑑等は誰が保管するか</li> </ul>
<b>3. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者が地位を離れる場合におけるプロセスの定め</li> </ul>
<b>4. 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや情報開示の方法</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約において、管理者が総会での決議なく行える権限の定めの有無及びその内容</li> <li>・ 管理者が一定の金額未済について総会での決議なく行える契約の定めがある場合はその金額及び設定理由</li> <li>・ 管理者による情報開示についての定めの内容</li> <li>・ 緊急時における対処方法</li> </ul>
<b>5. 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模修繕工事の検討主体（修繕委員会の設置の有無等）</li> </ul>
<b>6. 監事の設置と監査の方法</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監事の設置の有無及びその人数</li> <li>・ 監事の選任方法</li> <li>・ 区分所有者・外部専門家の別</li> <li>・ 監事の権限・職務</li> </ul>
<b>7. その他重要事項（管理者業務にかかる費用及びその支払いの時期など）</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日</li> <li>・ 管理者事務の対象となるマンションの所在地に関する事項</li> </ul>

- ・ 管理者事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- ・ 管理者事務の一部の再委託に関する事項
- ・ 免責に関する事項
- ・ 管理者業務についての賠償責任保険への加入の有無及び保障額

### ③新たな管理方式の導入に向けた検討開始

- ・ 外部管理者方式の導入に向けた必要な手続や検討は、基本的に理事会が中心となることが多いと考えられます。この導入検討段階で、マンション管理士等のマンション管理の専門家やマンション管理士の団体、（公財）マンション管理センター、自治体のマンション相談窓口、管理組合の団体、マンション管理の専門家の派遣を行うNPO等に対し導入の場合のメリット・デメリット等について相談し、中立的な立場から、助言や支援を受けることも考えられます（なお、理事会において外部管理者方式導入に向けた検討を進める趣旨で顧問やコンサルタントとしての継続的業務にかかる委任契約を締結する場合、管理組合にとっては報酬等の負担が発生する可能性がありますし、また、これにより当該受任者が当該マンションにおける管理のあり方に深く関わる点で管理組合の業務に関する重要事項にあたると思われることから、総会での承認が必要です。）。

また、外部管理者方式の導入は、管理組合や区分所有者に重大な影響を及ぼす事項ですので、理事会として具体的な検討に着手する旨を、区分所有者に周知・広報しておくことが望ましいと考えられます。導入検討段階において、理事会や区分所有者から要望がある場合には、適切に説明を行う必要があります。

### ④候補業者の選定

- ・ 上記と並行して、管理者の候補業者の選定を進めることとなります。既に当該マンションの管理事務を受託している管理業者が、管理者業務についても受託するケースが多いと考えられますが、当該業者が管理者としても適切かどうか、各管理組合において丁寧に検討することが必要です。
- ・ 区分所有者等から管理業者が推薦されるケースも考えられますが、そのような場合、透明性確保の観点から、候補業者として挙げられた経緯や理由については明確にしておくべきです。公募によって候補業者を募ることも、方法の1つとして考えられます。

### ⑤区分所有者に対する説明会等

- ・ 理事会としては、外部管理者方式の導入を行うかについて十分に検討をしてもらう観点から、理事会主導による区分所有者への説明会を開催すること、区分所有者全員へのアンケートの実施によって、その意向把握を行うことも考えられます（特に、当該マンションに居住していない区分所有者には情報が届きづらいので、情報共有や意向把握に

当たっては留意が必要です。)

説明会においては、「区分所有者のみによる管理の継続ができない理由（理事会方式を継続しない理由）」、「管理業者を管理者として導入することと、外部専門家を管理者として活用することの相違点」、「外部管理者方式を導入することのメリット・デメリット」など、外部管理者方式の導入が必要と判断されるに至った議論の過程について、書面等も用いながら、区分所有者に丁寧に説明することが望ましいと考えられます。

また、理事会の求めがある場合、管理業者はこの説明会に出席し、区分所有者に対して、外部管理者方式の内容について説明を行うことが望ましいと考えられます。なお、管理業者は管理事務における場合と同様に、管理者業務についても管理者業務委託契約にかかる重要事項を記載した書面を区分所有者全員へ交付することが望ましいと考えられます。

- 書面における具体的な記載内容については、図3の「管理業者による説明」で掲げた項目を参考にするとともに、それぞれの管理組合の要望に添うような形で作成することも考えられます。

#### ⑥総会における導入推進決議

- 外部管理者方式の導入を決定する正式な総会決議の前に、導入推進決議を経ておくことが望ましいと考えられます。

導入推進決議は法的に必須の決議ではありませんが、外部管理者方式の導入に向けて具体的な手続を進めていくかどうかを議案とするものですので、これが決議された場合、導入の方向性が確認されたことになり、候補業者と理事会との間で契約書等の詳細な検討・調整を進める前のプロセスとして望ましいと考えられます。

- 導入推進決議では、外部管理者方式の導入に向けて具体的な手続を進めていく旨、候補業者（あくまで候補業者として承認を得る）、新たな管理方式や管理者の権限等の大きな方向性、スケジュール等を明示して、決議を得ることが考えられます。

また、管理規約で管理者の要件が「組合員のうちから」となっている場合には、導入推進決議を議案とする総会で、区分所有者以外の者も管理者を選任可能とするための管理規約改正等を行っておくか、次の⑦における管理者の選任決議と同一の総会において行うことも考えられます。

- 導入推進決議の後、候補業者を管理者として選任する方向で、候補業者と理事会との間で、契約書、報酬等の詳細な調整を進め、⑦の総会の決議事項を検討します。

#### ⑦総会における導入決議

- 外部管理者方式を正式に導入するには、管理者等の選任、管理規約、細則、契約書、報酬等に係る予算などについて、総会決議を経る必要があります。理事会がない外部管理者方式を導入する場合、通常の理事会方式を取りやめることになるため、多くのマン

ションにおいては管理規約改正の決議（区分所有者及び議決権の4分の3以上の特別多数決議）が必要と考えられます。

- 正式な総会決議の前に、区分所有者向けに説明会を開催し、議案、スケジュール、諸条件等について説明・質疑を行う場を設けることも考えられます。
- 決議事項としては、候補業者である管理業者を管理者に選任する旨、管理規約及び細則の制定・改正案、管理者と締結する管理者業務委託契約書の案、管理者の報酬に関する予算案が考えられます。管理規約の改正以外の事項は、普通決議で対応することが可能と考えられます。

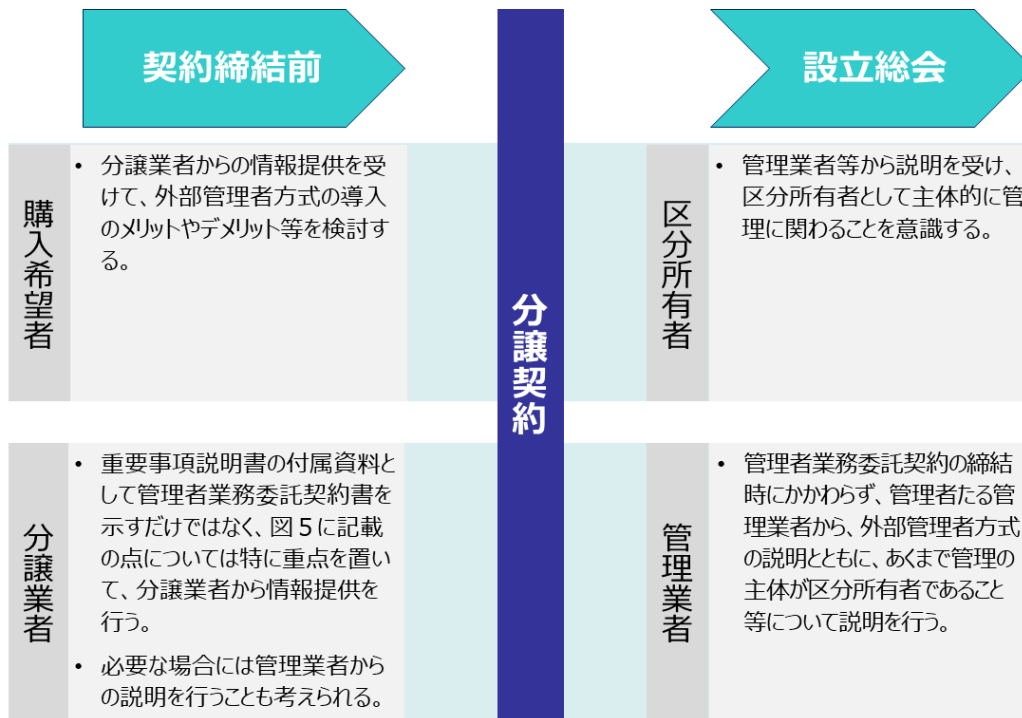
### 3. 新築マンションにおける外部管理者方式導入までのプロセス

#### (1) 既存マンションにおける外部管理者方式との違い

- 新築マンションにおいて外部管理者方式が導入されている場合においても、適切な管理者業務委託契約書、規約の設定等を行うことなどによって管理者に対する適切な監視・監督体制を構築することができれば、適正な管理の実現は可能であると考えられます。

しかし、新築時から外部管理者方式が導入されている物件を購入する場合、マンションの管理への関与の程度が相対的に低下し、区分所有者等で構成される管理組合が管理の主体であることやマンションの管理運営について、理解が不十分となるおそれがあります。また、既存マンションにおいては、外部管理者方式の導入の是非について、区分所有者間で議論のうえ検討の上決定することが可能ですが、新築マンションにおいてはそのような議論の場を持つことが難しく、各購入希望者が購入時点までに自ら検討を行うことが必要となるため、より一層注意深く検討を行う必要があります。

図4 <新築マンションにおける外部管理者方式の導入までのプロセスの例>



## （2）分譲契約締結前までのプロセス

- マンション分譲時には、分譲業者が重要事項説明書の付属資料として管理者業務委託契約書等を示すケースもあります。しかし、単に書面を示すだけでは購入希望者の外部管理者方式に対する理解が十分とならない可能性があるため、分譲業者からより丁寧な情報提供を行うことが望ましいと考えられます。

例えば情報提供を行う際に、図5の記載事項について記載した書面を交付したうえ、口頭にて説明を行うことが望ましいと考えられます。

また、必要に応じて、管理業者が購入希望者に対して直接説明を行うことも望ましいと考えられます（例えば、購入希望者から質問を受けることなどにより、分譲業者から必要十分な情報提供を行うことができないような場合）。

購入希望者は分譲業者からの情報提供を受けたうえ、外部管理者方式の導入のメリットやデメリット等を踏まえて購入するかどうか検討する必要があります。必要に応じ、マンション管理士等のマンション管理の専門家やマンション管理士の団体、（公財）マンション管理センター、自治体のマンション相談窓口、マンション管理組合の団体、マンション管理の専門家の派遣を行うNPO等から中立的な立場からの助言を得ることも望ましいと考えられます。

図5 <分譲業者による情報提供項目>

### 1. 管理者の権限の範囲

<p>【管理者委託契約の内容について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理委託契約書と管理者委託契約書が別々の契約書となっているかどうか</li> <li>管理者業務の担当者と管理事務の担当者は別であるかどうか</li> </ul> <p>【管理規約の内容について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理者の選任・解任の方法</li> <li>管理者の任期</li> <li>管理者の欠格条項/誠実義務規定（共用部分における瑕疵発見時の対応を含む。）</li> <li>総会決議事項/管理者の権限について標準管理規約からの変更があるか（理事会が設けられない外部管理者方式の場合、標準管理規約で理事会決議事項だった事項の決定方法を含む。）</li> <li>組合員の総会招集権について規定されているか</li> <li>総会以外に区分所有者の意思を反映する環境整備がされているか</li> </ul>
<p><b>2. 通帳・印鑑の保管方法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>口座の名義はどのように設定するか</li> <li>預金口座の印鑑等は誰が保管するか</li> </ul>
<p><b>3. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理者が地位を離れる場合におけるプロセスの定め</li> </ul>
<p><b>4. 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや情報開示の方法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理規約において、管理者が総会での決議なく行える権限の定めの有無及びその内容</li> <li>管理者が一定の金額未満について総会での決議なく行える契約の定めがある場合はその金額及び設定理由</li> <li>管理者による情報開示についての定めの内容</li> <li>緊急時における対処方法</li> </ul>
<p><b>5. 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大規模修繕工事の検討時に誰を主体として検討を行うか（修繕委員会を設けるか）</li> </ul>
<p><b>6. 監事の設置と監査の方法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>監事の設置の有無及びその人数</li> <li>監事の選任方法</li> <li>区分所有者・外部専門家の別</li> <li>監事の権限・職務</li> </ul>
<p><b>7. その他重要事項（管理業者業務にかかる費用及びその支払いの時期など）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日</li> <li>管理者事務の対象となるマンションの所在地に関する事項</li> <li>管理者事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法</li> <li>管理者事務の一部の再委託に関する事項</li> <li>免責に関する事項</li> <li>管理者業務についての賠償責任保険への加入の有無及び保障額</li> </ul>



### （3）分譲契約締結時及びその後のプロセス

- ・ 新築マンションにおける外部管理者方式の導入プロセスについては、①分譲契約締結時に外部管理者方式の導入を含む管理規約案について購入者の同意を得るケースや、②設立総会時に管理者を誰にするかについて同意を得るケースがあります。いずれのケースの場合においても、同意の取得の方法は異なりますが、購入希望者は、分譲契約時まで検討を深めることが必要です。

購入者は、分譲契約締結時に外部管理者方式について一通り説明は受けていると考えられますが、実際に居住を開始するにあたって、マンションの管理上どのような点に留意していけば良いのか等を改めて理解することが必要です。そこで、設立総会やそれに近いタイミングにおいて、管理者たる管理業者から、外部管理者方式の説明を改めて行うとともに、あくまで管理の主体が区分所有者等で構成される管理組合であること等について説明を行うことが必要と考えられます。その際には再度、図5記載の事項について説明することが望ましいと考えられます。購入希望者としては、疑問点がある場合、マンション管理士等のマンション管理の専門家やマンション管理士の団体、（公財）マンション管理センター、自治体のマンション相談窓口、マンション管理組合の団体、マンション管理の専門家の派遣を行うNPO等に相談するのが望ましいと考えられます。

こうした管理者等からの説明等を踏まえ、区分所有者側としては、あくまで管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であるという意識を持って、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めることが必要です。

## 4. 管理者の業務内容・契約書等

### （1）契約・管理規約等の内容

#### ①管理者業務委託契約書の体裁

- ・ 区分所有法上、管理者は、集会での決議を実行し、管理規約で定めた行為をする権利・義務を有するとともに、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従うとされ（区分所有法第28条）、管理者は、委任契約における受任者としての地位に立ちます。このような受任者としての管理者の権限については、管理者業務委託契約書により明確化しておくことが望ましいと考えられます。
- ・ 管理者業務委託契約書を管理事務委託契約書の別紙という形で締結した場合、管理事務の延長で管理者としての業務を担うことになり、管理者としての責任の所在が不明確となるおそれがあることから、管理者業務委託契約と管理事務の委託契約については、別々の契約書を交わす必要があります。

#### ②管理者業務委託契約における規定事項

- ・ 管理者と締結する管理者業務委託契約書において定めておくことが望ましい主な規定事項の例は、以下の表に示すとおりです。実際の契約締結時には、管理組合と管理者の

候補業者との間で、十分に協議を行い、必要な規定を検討することになります。

※ 管理者業務委託契約書の具体例は、資料編

図6＜管理者業務委託契約における主な規定事項＞

契約書規定事項	留意点
1) 契約当事者	<p>＜区分所有者の承認＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者に管理業者が就任した後は、管理者は、その職務に関し、各区分所有者を代理することとなります。この場合において、<u>管理者たる管理業者との間で管理事務委託契約の内容を更新、変更する場合は、自己取引（民法第108条第1項）となるため、民法上、本人（区分所有者）による許諾がない場合は、当該取引は無権代理により無効となります。本人（区分所有者）による許諾としては、実務上、普通決議を経ることが多いとされています。</u></li> <li>• 管理者としての選任決議の際、自己取引（管理者業務委託契約の更新や管理事務委託契約の締結もこれにあたります。）や利益相反取引時の承認の在り方についても、管理者選任議案段階で、管理者の職務内容を構成するものとして明確にしておく必要があります（通常、規約変更議案とともに議案として上程されることでこの点明確になっているものと考えられる。）。</li> </ul> <p>＜管理者業務委託契約書における管理組合側の名義＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者業務委託契約書における管理組合側の名義の記載をどのようにするか問題となります。</li> <li>• 外部管理者方式を開始する段階では、理事長が管理組合を代表し、管理者に就任する管理業者との間で、管理者業務委託契約書を交わすことが考えられます。</li> <li>• また、外部管理者方式が開始した後、総会において管理者が再任され、管理組合と管理者の間で<u>管理者業務委託契約を更新する場合、自己取引に該当することから、管理組合側の名義をどのようにするか問題となります。</u>この点については、<u>管理者業務委託契約書と管理事務委託契約書は別々に締結すること、管理者側の担当者と管理事務側の担当者が分かれていること、更新について重要な事実を開示したうえで総会での承認を得ることを取ることを前提に、管理組合側については管理者が代理することが考えられます（こうした方法を取らず、監事が管理組合を代表する方法も考えられる。）。</u></li> </ul>
2) 業務内容・業務担当者	<p>＜業務内容＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者の業務については、管理規約において適切な定めがあることが必要です。そのことを前提に、管理者業務委託契約書においては、区分所有法や管理規約等に従うという原則を定めることも考えられます。</li> </ul> <p>＜管理者業務の担当者＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者としての業務と管理事務（フロント業務）を管理者に所属</li> </ul>

契約書規定事項	留意点
	<p>する同一の担当者が務めている事例がありますが、同一人が管理者業務及び管理事務の両方を担当すると、管理事務に関する報告（マンション管理適正化法第77条第1項）や管理事務契約の更新に際しての管理者に対する重要事項の説明（マンション管理適正化法第72条第3項）も同一人において行われるなど、管理事務に対する管理組合の視点によるチェック・牽制機能が適切に働かず、組合の利益の最大化が図られなくなるおそれがあることなどから、<u>管理者業務と管理事務の担当者は分けるべきと考えられます。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者業務の担当者については、管理者の職務の重要性に鑑み、マンション管理に係る専門的知識を習得していると期待される資格（マンション管理士等）を持つ者とするとも考えられます。</li> </ul>
<p>3) 善管注意義務等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者には、委任の規定に従い（区分所有法第28条、民法第644条）、善管注意義務が課せられます。管理業者は、相当程度高度な水準の義務を負うと考えられます。</li> </ul> <p>＜共用部分の瑕疵について＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新築マンションにおいて外部管理者方式が採用される場合、共用部分に瑕疵があったとしても、管理者が、自社の親会社であるなど一定の関係性を有する分譲業者に対して瑕疵の存在について責任追及を行うことが、事実上困難となるとの指摘があります。</li> <li>• こうした点を踏まえると、新築分譲時から外部管理者方式が採用されているマンションにおいて分譲業者への責任追及を適切に行うことができるようにするためには、共用部分の瑕疵の存在について疑義がある場合に行う検査や大規模修繕工事の前提として行う建物調査診断については、<u>管理業者と利害関係のない設計コンサルタント等に依頼することにより実施することが、透明性確保の観点から望ましいと考えられます。</u>また、共用部分等の瑕疵を発見した際には区分所有者へ周知を行うことを、管理者の義務として事前に定めておくことが望ましいと考えられます。</li> <li>• なお、上記検査や診断にあたっては、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、売主が新築の分譲マンションにおいて<u>瑕疵担保責任を負う期間は引き渡しから10年間とされていることにも留意が必要です。</u></li> </ul>
<p>4) 管理者業務上必要な物品等の提供等の協力義務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者業務上必要となる帳票類等の書類、管理員室、備品等を管理組合側が無償で提供する義務等について、あらかじめ定めておくことが望ましいと考えられます。</li> <li>• 帳票類等の書類については、業務に必要な範囲でのみ使用すること、保管責任、契約終了後の返還義務等を定めることが望ましいと考えられます。</li> </ul>
<p>5) 報酬・経費（金額、支払い方法・期日、追加費用等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者業務に対する報酬については、金額、年俸、月給制等の別を明確にしておく必要があります。</li> <li>• 管理業者が管理者としての職務、管理事務の双方を受託している</li> </ul>

契約書規定事項	留意点
	<p>場合には、これらの業務に対する報酬が混在しないようにすべきと考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・月単位の報酬とした場合等において、途中解約等により契約期間に1か月に満たない期間が生じる場合には、日割計算とする旨等もあわせて規定することが考えられます。</li> <li>・業務に必要な経費や、管理者がやむを得ず立て替えた費用の取扱いについて、報酬とは別に、管理組合が負担する旨等を明確に定めておくことが考えられます。</li> </ul>
6) 緊急時の業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>災害・事故等の緊急時においては、応急修繕の支出等について通常的意思決定過程を経る時間的余裕がないことがあります。そのため、管理者として機動的に必要な対応を取ることができるように、管理規約において、緊急時においては、総会決議を経ることなく保存行為を行うことができる旨を明示しておくとともに、当該管理規約に基づきやむを得ず支出した費用の取扱いについて明確に定めておくことが考えられます。</u></li> <li>・また、状況によっては、緊急時における保存行為について、管理者やそのグループ会社（図9で定義）との取引を行うことが早期の復旧を可能とする場合も考えられます。したがって、管理規約において、やむを得ないときは、保存行為につき自己取引又は利益相反取引（グループ会社との取引等）を行うこともできる旨の定めることも考えられます。</li> </ul>
7) 報告・通知義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者の適切な業務執行を担保するための監視・チェック体制の確保の観点から、<u>業務執行状況や収支の状況について、管理者から監事に対し、定期的かつ詳細に報告する義務を課すことが必要</u>です。</li> <li>・このような定期的な報告義務とは別に、管理者に対し、マンションの毀損等を知ったときや、管理者が欠格要件に該当することとなったとき等は、速やかに管理組合に通知する義務を定めておくことも考えられます。</li> </ul>
8) 守秘義務等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務を通じて知り得た個人情報等の管理組合の情報については、<u>契約終了後も他に漏洩しない旨等を規定することが望ましい</u>と考えられます。</li> </ul>
9) 損害賠償・免責	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者が、管理者業務における過失により管理組合に損害を与えた場合の賠償が適切に行われるよう、<u>管理者の選任の段階で、管理者業務についての賠償責任保険への加入状況等を確認しておくことが望ましい</u>と考えられます。</li> <li>・他方、免責事項には、災害に基づく予見し難い事情に基づく損害等について、規定しておくことが考えられます。</li> </ul>
10) 契約途中における契約解除・損害賠償等	<p>＜解約の申し入れ時期＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相手方への契約解除の申し入れ時期については、少なくとも3か月前（より長期とすることも考えられる。）までに行うとすることが考えられます。</li> </ul>

契約書規定事項	留意点
	<p>&lt;組合側からの解任の手続&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>組合側から管理者の解任を求める場合には、組合員・議決権総数の5分の1以上の同意（総会招集が容易にできるように、<u>管理規約で要件を緩和しておくことも考えられる。</u>）に基づき総会を招集し（区分所有法第34条第3項、標準管理規約第44条）又は監事の臨時総会の招集権（標準管理規約第41条）に基づき総会を招集し、普通決議により管理者を解任し、新管理者を選任することが想定されます。</li> </ul> <p>&lt;管理者の辞任の手続&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理者が辞任する場合は、監事に対し、辞任の申入れを書面による通知にて行うことが望ましいと考えられます。<u>管理者業務委託契約書上、契約解除の意思表示（民法第540条）の通知先として、監事を、あらかじめ指定しておくことが考えられます。</u></li> </ul> <p>&lt;債務不履行がある場合&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>契約当事者のいずれかに債務の不履行があれば、一定期間の催告の上、いつでも解除でき、損害賠償の請求ができるということが考えられます。</li> </ul> <p>&lt;管理者業務の残務処理・新管理体制への移行のための準備&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理者から退任することが決定した日からその効力が発生するまでの期間（委任契約書において、<u>少なくとも3か月間と定めておくことが考えられる。</u>）、引き続きその職務を行うこととすることが考えられます（標準管理規約第36条第3項）。</li> <li>また、管理者がその地位を離れる場合における新管理体制への移行のための準備について、監事が務める旨定めることが望ましいと考えられます。</li> </ul> <p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>なお、不適切な管理者を解任できるよう、管理者の解任を可能としておくための措置を講じておくことが必要です。</li> </ul>
<p>1 1) 契約期間・更新・終了等</p>	<p>&lt;契約期間&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理者の任期については、管理者としての適切性を区分所有者が定期的に審査できる体制を構築する観点から、任期は原則1年間程度とし、毎年開催する総会において管理者の選任（継続・不任等）の決議を行うことが望ましいと考えられます。</li> <li>契約期間は、管理規約で規定される役員の任期と整合させることが望ましいと考えられます。</li> </ul> <p>&lt;更新&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理者の選任にかかる区分所有者の自律性を確保する観点から、<u>管理者業務委託契約の自動更新は行わず、総会で再任の承認が必要である</u>とすることが望ましいと考えられます。</li> </ul> <p>&lt;契約終了&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>契約を終了する場合（契約解除、契約を更新しない等）には、解任や後任者選任のための総会の招集が必要になります。管理者側</li> </ul>



契約書規定事項	留意点
	<p>から辞任する場合は、監事に通知することとすべきと考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>契約終了時の円滑な業務引継ぎのため、後任者への円滑な業務引継ぎの義務、管理組合から提供を受けた書類の返却義務等について定めておくべきと考えられます。</li> </ul>
<p>1 2) 誠実義務・利益相反関係</p>	<p>&lt;誠実義務&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理業者が管理者に就任する場合は、特に利益相反取引等に係るプロセスを適正化する必要性が高いことや、外部専門家の場合と同様に金銭事故等の防止の必要性が高いことを踏まえ、管理者の誠実義務規定を設け、管理組合に対し、誠実な対応を行うことを明記する必要があります。</li> <li>管理組合から委託されている業務に関し、管理組合の承諾していない紹介料等の收受の禁止、管理組合に損害を与えたことが明らかかな場合は損害賠償の責任を負うこと等や、違約金について定めておくことも効果的であると考えられます。</li> </ul> <p>&lt;利益相反関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>利益相反にかかるプロセスについて管理規約において規定したうえで、管理者業務委託契約書においては、利益相反取引等に係るプロセスの対象とするグループ会社の範囲について、契約書の別添資料等において明確にしておくことにより、運用に混乱が生じないようにすることが望ましいと考えられます。</li> </ul>
<p>1 3) 契約外事項等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令や消費税率等の改正に伴う契約変更について、規定しておくことも考えられます。</li> <li>契約外事項や疑義があった場合に誠意を持って協議すること等について、定めておくことが望ましいと考えられます。</li> </ul>

## (2) 管理者の業務内容について

- 管理者の業務内容については、区分所有法（第26条）に規定されているほか、標準管理規約においては、理事長の業務は「規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議」によること（第38条）、理事の業務は「理事会の定めるところに従う」こと（第40条）とされています。

管理業者が管理者に就任する場合の業務内容（権限や責任等）も、管理規約・細則等に基づくこととなりますので、特に、通常の管理者の業務のうち一定のものを対象外とする場合には、必要に応じ、管理規約又は細則において詳細かつ明確に定めておくことが望ましいと考えられます。

例えば、官公署、町内会等との渉外業務など、管理組合以外との渉外業務を対象外としている事例があります。管理組合において渉外業務の担い手がない場合、例えば、地域防災にかかる自治体や町内会等との調整体制が確保されなかったり、マンションの資産価値向上に向けた取組が進みにくくなったりするおそれが生じたりすることも考

えられます。したがって、渉外業務も管理者が担うのか、渉外業務を管理者が担わない場合は、その業務を管理組合としてどのように実施するか、あらかじめ管理規約又は細則等において明確に定めておくことが望ましいと考えられます。

### （3）管理規約の規定事項について

#### ①総論

- 外部管理者方式の管理規約については、単に標準管理規約における理事長の記載を管理者に読み替えて作成するだけでは成り立ちません。すなわち、管理者業務について区分所有者以外の者に委任すること、管理事務を同時に委任する場合等には利益相反が生じるおそれがあることなどを踏まえ、区分所有者の権利義務、総会の決議事項、意思決定方法等適切なルールを作成する必要があります。

こうした点を踏まえ、以下では、外部管理者方式において管理規約を作成する際に注意すべき事項及び当該注意事項を踏まえた管理規約例をまとめています。管理規約の作成にあたっては、以下の事項を踏まえ、区分所有者間で十分に協議を行い、慎重に検討を行うことが必要です。

#### ②個別の規定事項について

##### 1）管理者の選任・解任

- 管理規約に個社名を記載すると管理者の変更に特別決議が必要となり、管理者の変更のハードルが高くなるおそれがあります。管理者を変更する場合や外部管理者方式を終了する場合をあらかじめ想定し、次の管理者（理事会方式を採用する場合には理事長）を円滑に決定することができる管理規約の整備を行うことが望ましいと考えられます。

#### <管理者の選任・解任>

##### 【注意事項】

- 管理者として管理者の社名等の固有名詞を記載する管理規約となっていないかどうか（固有名詞を記載すると、管理者を変更するうえで特別決議が必要となる。）。

##### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

（管理者）

第〇条 管理組合に管理者を置く。

2 管理者は、総会の決議によって選任し、又は解任する。

##### 2）管理者の任期

- 管理者の任期については、管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセスを踏まえ、一定の期間設定を管理規約に設けることが望ましいと考えられます。なお、この期間については、通常、管理者業務委託契約書における契約期間と合致させることが望ましい

と考えられます。

- 管理者の選任について、管理者としての適切性を区分所有者が定期的に審査できる体制を構築する観点から、任期は原則1年間程度とし、毎年開催する総会において管理者の選任（継続・不再任等）の決議を行うことが望ましいと考えられます。

#### <管理者の任期>

##### 【注意事項】

- 管理に対し引き続き業務執行を委任するかについて、定期的に審査を行うことができる内容となっているかどうか（管理者の任期は原則1年間程度とし、1年に1回の通常総会ごとに再任議案を提出するのが望ましいと考えられる。）
- 再任議案の否決、辞任の申し出によって管理者からの退任が決定した場合、退任する旨が決定したときから引き続き一定期間（少なくとも3か月以上は必要と考えられる。）は管理者としての職務を行うとすることとなっているかどうか。

なお、解任議案が決議された場合においては、管理組合と管理者間の信頼が喪失しており、ただちに管理者の地位を失わせるのが相当と考えられる。この場合においては、監事が一時的に管理者の地位を務めることが考えられる。

##### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

（管理者の任期）

第〇条 管理者の任期は、選任の翌会計年度の通常総会の終結の時までとする。ただし、再任を妨げない。

- 2 前項の通常総会において後任の管理者が選任されなかったときは、管理者は、通常総会の集結の時から〇か月間を経過する時、又は後任の管理者が選任される時のいずれか早い時までの間は、引き続きその職務を行う。
- 3 辞任によって退任する管理者は、監事への辞任通知到達日から〇か月を経過する時、又は後任の管理者が選任される時のいずれか早い時までの間は、引き続きその業務を行う。
- 4 管理者が解任されたときは、管理者は、ただちに管理者としての地位を失う。
- 5 前項の場合において、管理者の退任後に後任の管理者が決定した場合には、後任の管理者に対し、誠実に業務の引き継ぎを行うものとする。

※ 第3項に関し、管理者がその地位を離れる場合において、どの程度の期間管理者業務を務めるべきかどうかについては、マンションごとに検討を要する。



### 3) 管理者の欠格条項

- 欠格条項は、管理者の職務を適切に執行することが困難と考えられる事由を類型化したものであり、これに該当する場合は管理者に就任することはできず、管理者が欠格条項に該当することとなった場合、管理者の地位を失うことになります。

管理者として不適切な者が管理者業務を執行するのを防止するため、適切な欠格条項を定めることが必要です。

特に、管理業者としての登録を取り消された者が管理者業務を担うのは一般に適切ではないと考えられることから、このような場合も欠格条項に追加しておくことが望ましいと考えられます。

### <管理者の欠格条項>

【注意事項】

- 管理者として不適切と考えられる者が管理者としての職務遂行を行うことを防ぐ観点から、管理業者としての登録が取り消された場合について、欠格事項への記載があるかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

（管理者の欠格条項）

第〇条 次の各号のいずれかに該当するときは、管理者となることができない。

- 一 管理者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申し立てをしたとき、又は管理者が破産、会社更生、民事再生の申し立てを受けたとき
- 二 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき
- 三 マンション管理業者としての登録が取り消されたとき

#### 4) 管理者の誠実義務

- 外部管理者方式においては、特に利益相反取引等に係るプロセスを適正化する必要性が高いこと、外部専門家の場合と同様に金銭事故等の防止の必要性が高いことを踏まえ、管理者の誠実義務規定を設け、管理組合に対し誠実な対応を行うことを明記する必要があります。
- 標準管理規約第37条（役員の誠実義務等）において規定されている内容を管理規約に設けるとともに、管理者業務委託契約書においても、誠実義務規定を設ける必要があります。

### <管理者の誠実義務等>

【注意事項】

- 管理者の誠実義務について適切に定められているかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

（管理者の誠実義務）

第〇条 管理者は、法令、規約及び使用細則その他細則並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

#### 5) 総会決議事項

- 区分所有者の意思を反映する観点から、総会決議事項のあり方については、慎重に検討を行うことが望ましいと考えられます。

- ・ 標準管理規約第48条（総会決議事項）に定められている事項は、その重要性に鑑み、外部管理者方式においても、総会決議事項として管理規約に設けることが望ましいと考えられます。
- ・ 管理者業務委託契約の締結や監事業務委託契約の締結に関しても、管理組合で毎年総会において内容を審査できるよう管理規約に定めることも有効です。

#### ＜総会決議事項＞

##### 【注意事項】

- ・ 標準管理規約上の総会決議事項について、これを総会決議事項としているかどうか。

##### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

###### （決議事項）

第〇条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 管理者及び監事の選任及び解任並びに必要な経費、報酬の額及び支払い方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- 九 第21条（敷地及び共用部分等の管理）第2項に定める管理の実施
- 十 第28条（修繕積立金等）第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- 十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十五 第28条（修繕積立金）第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十七 第55条に定める専門委員会の設置及び廃止

十八 その他管理組合の業務に関する重要事項

- ※ 上記における条文番号は、標準管理規約におけるものである。
- ※ 上記標準管理規約における規定事項以外に、以下を規定している事例がある。
  - ・ 管理者業務委託契約の締結
  - ・ 監事業務委託契約の締結

## 6) 管理者の権限・義務

【標準管理規約上の総会決議事項・理事会決議事項について】

- ・ 標準管理規約に定められている総会決議事項については、マンション管理上重要な事項であることから総会における決議という意思決定過程を求めているものであり、執行機関にあたる管理者が単独でこれを決定できる機関設計とせず、総会議決事項とすることが望ましいと考えられます。
- ・ また、標準管理規約上の理事会決議事項について、管理者権限とするか、総会決議事項とするかについては、管理組合で協議の上、検討することが必要です。例えば、区分所有者の意思を反映するための機関を設置する場合には、理事会決議事項の一部を当該機関の意見を聴いて実施することや、アンケート調査等を踏まえて決定することも考えられます。

【管理者の再任等を議案とする総会の議長について】

- ・ 管理者の再任を議案とする総会の議長については、理事会方式において理事長の再任議案を含む通常総会についても理事長が議長を務めることが考えられることとの均衡も踏まえ、管理者が務めるとすることが考えられます。  
この場合において、適切な総会運営を確保する観点から、議事の集計等に監事が関与することが望ましいと考えられます。

【総会における適切な情報開示に係る管理者の義務について】

- ・ 総会は区分所有者として意思決定を行う重要な機関であり、議案作成を区分所有者以外が行う外部管理者方式においては、提出される議案について区分所有者が十分に理解できるようにする必要があります。そのため、契約について承認を求める議案を提出する際には、契約内容、契約により管理組合として負担する金額、当該契約の相手方、当該相手方を選任した理由について、総会以前において、区分所有者に対し適切に開示を行うことが望ましいと考えられます。  
なお、総会時点ではこれらの事項のうち一部は未定とせざるを得ず、その点は管理者に委ねる前提で承認を得ることはあると考えられます。
- ・ また、決算案を総会に提出する際も、管理者業務に係る透明性の確保を図る観点から、こうした事項について確認的に改めて開示を行うことが望ましいと考えられます。

- なお、契約の中でも特に利益相反取引等に当たる契約について承認を求める際には、重要な事実を開示するべきです。

### <管理者の権限>

#### 【注意事項】

- 標準管理規約における総会決議事項が、管理者の権限として定められていないか。
  - 標準管理規約における理事会決議事項について、どのように定められているかどうか。
- ※ 標準管理規約上は理事会の権限とされているが、理事会がない外部管理者方式においては、前述のとおり、区分所有者の意思を反映するための機関を設ける場合にはその権限としたり、区分所有者へのアンケートで、回答者の賛成多数となった場合には承認を得たものとみなす旨の規定を設けたりすることも考えられる。
- 官公署、町内会等との渉外業務（標準管理規約第32条第11号）について、これを行うことができる体制が整備されているどうか。
- ※ 管理者の権限とすることのほか、区分所有者の意思を反映するための機関を設置する場合は、当該機関の業務とすることが考えられる。

#### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

（管理者）

第〇条 管理者は、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 管理規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた事項
- 二 総会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 三 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案の策定及び総会への上程
- 四 管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案の策定及び総会への上程
- 五 長期修繕計画の作成又は変更に関する案の策定及び総会への上程
- 六 その他の総会提出議案の策定及び総会への上程
- 七 第17条（専有部分の修繕）、第21条（敷地及び共用部分等の管理）及び第22条（窓ガラス等の改良）に定める承認又は不承認
- 八 第60条第4項（管理費等の徴収）に定める未納の管理費等および使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 九 第60条第5項に定める弁済の充当の順序の設定
- 十 第67条に定める勧告又は指示等

- 十一 第67条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索
- 十二 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 十三 その他総会から付託された事項

2 第48条の規定にかかわらず、管理者は、前項第十号の決定をした場合においては、当該決議にかかる応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩しについて決定することができる。

3 管理者は総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 管理者は職務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

※ 上記における条文番号は、標準管理規約におけるものである。

※ 下線は、標準管理規約に追加している内容

＜会計に係る管理者による情報開示＞

【注意事項】

- 集会において契約行為等に係る議案を提出する総会に先立ち、区分所有者が当該契約を承認するかどうかの判断の際必要と考えられる事実について、区分所有者に対する適切な開示が行われる体制が整えられているかどうか
- ※ 開示の方法としては、例えば、招集通知の際において、これらの事項を含む参考書類を各区分所有者に送付することが考えられる。
- 当該会計年度の契約についての重要な事項について、収支決算案と併せて開示されることとなっているかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

（収支予算案の作成及び変更等）

- 第〇条 管理者は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 2 収支予算を変更しようとするときは、管理者は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 管理者は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、その支出を行うことができる。
- 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
  - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 管理者は、総会において、契約行為その他区分所有者の負担が発生する行為について承認を得るため議案を提出しようとする際には、次に掲げる事項を区分所有者に事前に開示しなければならない。ただし、総会時点で開示がすることが困難な事項がある場合は、この限りではない。
- 一 契約内容
  - 二 契約により管理組合として負担する金額
  - 三 当該契約の相手方
  - 四 当該相手方を選任した理由
  - 五 契約が第〇条に定める取引であったとき【利益相反取引等であったとき】は当該取引における重要な事実

6 管理者は、〇条【緊急時における保存行為についての条文】の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

※ 上記における条文番号は、標準管理規約におけるものである。

（会計報告等）

第〇条 管理者は、毎会計年度の収支決算案について、財産の状況に関する監事の監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

2 管理者は、前項の収支決算案において、前条第5項各号に掲げる事項について開示しなければならない。

※ 上記における条文番号は、標準管理規約におけるものである。

## 7) 組合員の総会招集権

- 外部管理者方式においては、通常の理事会方式の場合と異なり、区分所有者がマンションの管理に関わる機会が年に1回の通常総会しかなくなる可能性があるため、総会招集権を円滑に行使できる環境を整備する必要性が高く、最低限、標準管理規約第44条（組合員の総会招集権）と同様の要件とすることが望ましいと考えられます。
- また、標準管理規約第44条第2項及び第3項に定める臨時総会については、管理規約の定めがない場合でも、区分所有法第34条に基づき当然に招集を請求できることにはなりますが、区分所有者に対し、かかる請求権があることを示す観点から、管理規約において当該請求権についての規定を定めることが望ましいと考えられます。
- 管理組合によっては、総会招集の請求が区分所有者本人によって適正に行われていることを管理者が確認するため、特定の公的書面を要求する管理規約を定めている事例があります。組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性がある要件を規定するかどうかについて、その必要性があるのか、そのような規定を設ける前に、管理者と管理組合との間で十分に協議するべきと考えられますし、そのような規定を設けている場合においても、その必要性について十分に検討するべきと考えられます。

### <組合員の総会招集権>

【注意事項】

- 組合員の総会招集権について、管理規約に定められているかどうか。
  - ※ 本条に定める臨時総会については、管理規約の定めがない場合でも、区分所有法第34条に基づき当然に招集を請求できるものではあるが、区分所有者に対し、か



かる請求権があることを示す観点から、管理規約において当該請求権についての規定を定めることが望ましいと考えられる。

- ・ 組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性がある要件の規定がないかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

（組合員の総会招集権）

第〇条 組合員が組合員総数の5分の1（これより要件を緩和することも考えられる。）以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 管理者が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 第2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

※ 上記における条文番号は、標準管理規約におけるものである。

## 8) マンション管理への区分所有者の関与

- ・ 一般的に、理事会方式においては、理事会が管理組合の業務執行機関と位置付けられ、区分所有者から選任された役員が総会で決議された業務の執行に関わるようになります。そのため、総会の議案の準備、総会における意思決定及び業務執行というマンション管理のプロセスに区分所有者自らが関与する体制が確保され、様々な区分所有者の意思を反映できる体制を確保しやすいと考えられます。

これに対し、外部管理者方式においても、区分所有者には少なくとも年に1回の総会決議において意思決定には関与する機会があることにはなりますが、総会に出席するのみでは、また、管理方式の定め方によっては、その他の場での管理への関与がなくなり、マンション管理への区分所有者の関与が不十分となる可能性が否定できません。

このような点を踏まえると、外部管理者方式を導入する場合、総会以外の場においても、区分所有者がマンション管理上の重要な課題について検討し管理組合としての意思決定に関与する機会が保障されているとともに、管理者としても業務執行を行うう

えでも、区分所有者の意見を聴いたうえ十分に尊重する環境を整える必要があります。

- こうした環境整備のための方法としては、マンションの個別の実情に応じ様々な手段が考えられますが、例えば、総会を複数回開催すること、アンケート等により区分所有者の意見を適切に聴取し、運営に反映させることなどの方法が考えられます。

そのほか、理事会よりも権限、業務の内容を限定したうえ、区分所有者が管理規約で定める重要事項を協議し、管理者に対し意見を伝えることができる機関（例えば、管理評議会のような名称とすることが考えられる。）を設置するという方法も考えられます。

こうした環境整備を行ったうえで、さらに区分所有者全体の管理意識を醸成し、適切な管理につなげる観点から、管理組合の活動の範囲内において、懇親会や防災訓練といったイベントを行うことも考えられます。

また、災害発生時には、管理者が一時的に機能不全となる可能性もあります。日頃から情報提供や準備を行うなどの取組を通じて、こうした状況でも管理組合として行動できる環境を整備することが必要です。

#### （区分所有者の意思を反映するための環境整備例）

- 区分所有者の意思を反映するための機関の設置
- オンライン投稿や意見箱の設置による意見聴取
- コールセンターやメールによる相談窓口の設置
- アンケート調査の実施・投票制度の導入
- 意見交換会・相談会の実施

等

※オンラインによる投稿が難しい区分所有者のためにも、様々な手段で環境を整備することが望ましい。

#### （災害への対応事例）

- 災害時の避難場所の周知
- 防災訓練の定期開催
- 防災用品や医薬品等の備蓄
- 自治体のハザードマップやアクションプランなどの情報提供
- 区分所有者による自主防災組織の形成の支援
- フロント担当（管理業者）との連携

等

#### <区分所有者の意思を反映するための環境整備>

【注意事項】

- 年1回の通常総会以外に、区分所有者間においてマンション管理上の重要な課題について検討し、管理者に意見できる環境があるかどうか。

※ 区分所有者の意思を反映するための機関を設置したり、投票制度により総会決議事項以外の事項についても広く区分所有者の意思を反映できるようにしたりすることなどが考えられる。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

- 区分所有者の意思を反映するための機関を設置する場合（仮に管理評議会とする。）  
（管理評議会）

第〇条 管理評議会は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理者が毎会計年度の収支予算案その他の議案を通常総会に提出する前に  
いて、その内容について、管理者に対して意見を述べること
- 二 監事が第〇条に定める職務【管理者がその地位を離れる場合における職務】  
を行う場合において、監事に対して、管理者の選任、管理規約変更に関する議案につ  
いて意見を述べること

2 管理評議会は、管理者の職務の執行について、管理者に対し意見を述べることが  
できる。

※ この他、管理評議会の構成、選任、意思決定の方法等に関する規定が必要となる。

※ 第2項について、管理評議会が意見を述べた場合、管理者は、当該意見について業  
務執行に反映させるかどうか及びその理由を管理評議会に回答するとともに、通常総  
会において、前会計年度における管理評議会の意見に対する対応状況について開示し  
なければならない旨定めることも考えられる。

- 投票制度の規定を設ける場合

（投票制度）

第〇条 管理者は、管理組合の業務に関する組合員の意思を反映するため、総会以外の手  
段により、組合員の賛否等を問うことができる。

2 管理者は、【区分所有者の一定数以上から要求があった場合を記載】、前項の投票に  
より賛否等を問わなければならない。

（投票手続）

第〇条 管理者は、投票期限日を示し、少なくとも投票期限日の1週間前までに、投票の  
目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 組合員は書面又は電磁的方法によって投票権を行使することができる。

（投票結果）

第0条 管理者は、投票の結果を明らかにした書面又は電磁的記録を作成し、投票の期限日から1か月以内に組合員に通知するものとする。ただし、この期間内に総会が開催されるときは、当該総会において報告することができる。

2 管理者は、投票に付した事項に関し、反対票が投票権総数の5分の1未満の場合には当該事項について決定又は執行することができる。賛成票が投票権総数の〇分の〇以上の場合には、決定又は執行しなければならない。

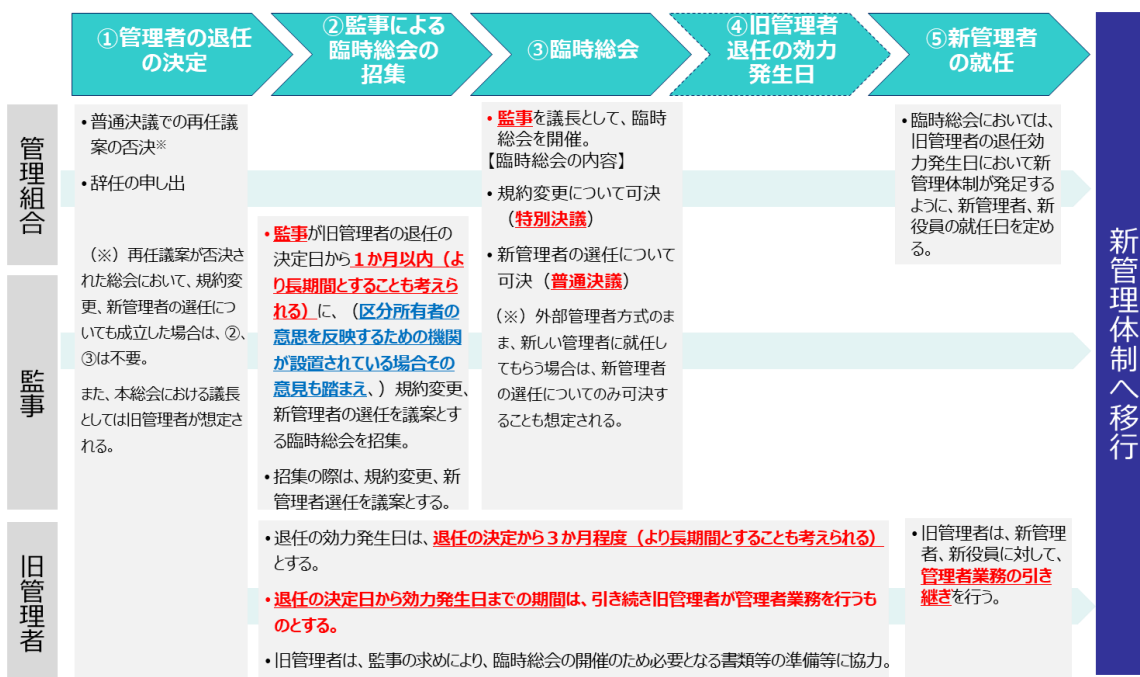
## 5. 管理者がその地位を離れる場合について

- ・ 管理者がその地位を離れる場合としては、管理者が辞任する場合、再任議案が否決された場合、解任が成立した場合、訴訟上の解任請求が認められた場合が考えられます。いずれの場合についても、外部管理者方式はそのまま維持することとし、外部専門家を活用することとするパターン、外部管理者方式をやめて理事会方式に変更するパターンが考えられます。

### （1）管理者がその地位を離れる場合のプロセス

- ・ 管理者がその地位を離れる場合のプロセスについては、図7の流れとすることが望ましいと考えられます。

図7 <再任議案の否決又は辞任申し出があった場合のプロセス>



- すなわち、管理者から辞任を求める場合についても、新管理者が決定するまでの管理者業務の継続性の観点からは、辞任の申し出又は再任議案の否決による退任の決定から3か月（マンションの状況に応じ、より長期間と定めておくことも考えられる。）は引き続き旧管理者が管理者の地位に留まる旨、管理者業務委託契約書において定めておくことが望ましいと考えられます。
- 上記に対し、解任の場合、区分所有者として管理者に対する信頼を喪失した状況と認められることから、速やかに管理者の地位を喪失させることが望ましいと考えられます。

## （2）新しい管理体制の準備について

- 再任議案の否決、辞任、解任等により管理者がその地位を離れることが決定した場合、新しい管理体制への円滑な移行のための準備が必要となります。具体的には、外部管理者方式自体は維持するのか、理事会方式に変更するのか、管理者は誰が務めるのかなどについて、マンションの実情を踏まえ検討し、必要に応じ臨時総会の開催を行うことが想定されます。

- また、再任議案の否決、辞任の場合は、新管理者の選任までの期間（少なくとも3か月程度は必要と考えられるが、より長期間とすることも考えられる。）旧管理者が引き続き管理者を務めることとすることが望ましいと考えられます。

他方、解任の場合は、直ちに管理者の地位を喪失させるのが望ましいと考えられます。この場合、新管理者選任までの期間、暫定的に管理者業務を務める主体が必要となります。

こうした新管理体制への移行のための準備については、監事が担うことが期待されます。すなわち、監事は日常の管理において管理者の職務執行を監視する役割を果たしていることから、管理者がその職務を果たせない場合の代替機関として適切であると考えられます。

- 管理者の退任が決定した後新しい管理者が選任されるまでの期間において（解任の場合は解任決議が成立した後直ちに）、監事は、新しい管理体制の実施に向けた調整を行うことが期待されます。

具体的には、区分所有者に対する説明会の実施など適切な方法により区分所有者の意見を聴いたうえで（区分所有者の意思を反映するための機関が設置されている場合は、当該機関に対し意見を聴くことも考えられる。）、新規約への変更、新管理者の選任を内容とする臨時総会の招集に向けて準備を行い、旧管理者の退任の決定日から1か月（新管理者選任までの期間同様、より長期間とすることも考えられる。）以内に、これらを議案とする臨時総会を招集するとすることも考えられます。

- 監事がこのような職務を行うにあたっては、必要に応じ管理業者からの事務的支援（標準管理委託契約書上、管理業者は総会支援業務を行うこととされており、総会の開催日

程等の調整、招集通知及び議案書の送付等について規定されています。）を受けることが考えられます。

## 6. 管理者による適正な業務遂行の確保・組合財産の保護のための措置

### (1) 概要

- ・ 管理者による適正な業務遂行の確保、組合財産の保護のための措置は以下の表のように整理されます。

図8 <トラブルへの対応の方向性と具体的な措置の例について>

トラブルへの対応の方向性		具体的な措置の例	
未然防止	(1) 管理者による独断専横的行為・管理組合と管理者との利益相反の防止	①管理者の権限の制限	1) 管理者への議決権の非付与 2) 管理者の権限の制限
		②利益相反取引等や大規模修繕工事への対応	1) 利益相反取引等にかかるプロセスの整備 2) 利益相反取引等の制限にかかる規約の整備 3) 一定の裁量の確保・緊急時等における取引の機動性の確保 4) 管理者による利益相反取引等についての適切な開示 5) 大規模修繕工事等の発注における発注先選定等の透明性確保 6) 管理組合からの報酬以外のリベート等の收受禁止
		③管理者に対する監視・チェック体制	1) 監事の選任（外部専門家と区分所有者） 2) 監事の権限・職務 3) 管理者から監事に対する定期報告
		④管理者の解任を可能としておくための措置	1) 管理規約における管理者名等の固有名詞の排除 2) 解任に向けた総会の招集要件の緩和 3) 区分所有者名簿等へのアクセスの確保
(2) 多額の金銭事故・事件の防止	①財産の適切な管理	1) 財産の分別管理の徹底 2) 通帳・印鑑等の保管体制（監事による印鑑等の保管） 3) 修繕積立金の積立方式の工夫（複数の役員の確認がなければ現金化できない方式等） 4) 現金の取扱いの禁止	

トラブルへの対応の方向性		具体的な措置の例
		②適切な財産管理状況の把握 1) 監事等による組合財産状況に関する総会への定期報告義務 2) 通帳原本等の定期的な確認
発生後の保護措置	(3)事故・事件が起きてしまった場合の組合財産の保護措置	①保険・補償制度の活用 1) 過失による損害（賠償責任保険等） 2) 故意・重過失等による損害
		②紛争解決手続の活用 1) トラブル発生時における相談先 2) 裁判以外の解決手法 3) 管理者を被告とする場合の訴訟手続の例示

## （2）管理者による独断専横的行為・管理組合と管理者間の利益相反の防止

### ①管理者の権限の制限

#### 1）管理者等への議決権の非付与

- まず、総会に出席できない場合の議決権行使については、議決権行使書（各議案の賛否を記載した書面）により行われるのが望ましいと考えられます。
- また、総会で外部専門家の意思が強く反映されすぎることを防ぐ観点から、管理者のみならず、外部専門家である監事への議決権付与（委任状交付）も認めないことが望ましいと考えられます。

#### 2）管理者の権限の制限

- 管理業者が管理者に就任する場合に、一定の重要な行為に関わる代理権の制限を管理規約や細則に定めることも考えられますが、当該制限は、善意の第三者には対抗できないことに留意が必要です（区分所有法第26条第3項）。このため、管理者として第三者と取引を行う際には、管理者として有する代理権の範囲内の行為であることを証明する書類として、代理権の制限内容が分かる規約等の書面を添付することを、管理者業務委託契約書や管理規約で定めておくことも考えられます。

### ②利益相反取引等管理組合の利益を損なう行為への対応

#### 1）利益相反取引等にかかるプロセスの整理

- 管理事務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して適正に行われる必要があります。とりわけ区分所有者以外の者が管理組合の管理者に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要とされています（管理適正化指針二（6）参照）。
- 利益相反取引とは、典型的に管理組合と管理者との利益が相反するおそれがある取引のことをいいます（利益相反取引と自己取引とを併せて、本章において「利益相反取引等」という。）。利益相反取引等については、適切なプロセスを経なければ、管理組合と

して管理組合としても利益となるか（利益相反が発生しないか）の判断ができないため、適切なプロセスを経ることが通常の契約等の承認にまして重要となります。

例えば、①外部管理者方式が始まった後において管理委託契約を更新する場合、②管理者がグループ会社等特別な利害関係を有する業者に工事・物品等を発注する場合、③管理者と同一グループの会社に対して大規模修繕工事を発注する場合があげられます。このような場面では、管理組合と管理者又は同一グループ会社の間において、本来よりも高額のコストが設定されることにより管理組合が財産上の損害を被る等、利益相反関係が発生しないように注意する必要があります。

- このような利益相反取引等については、管理者から重要な事実が開示されたうえで、管理組合としても利益となるとして承認が行われた場合であれば、これを行うことがあり得ます。



図9 <グループ会社の定義について>

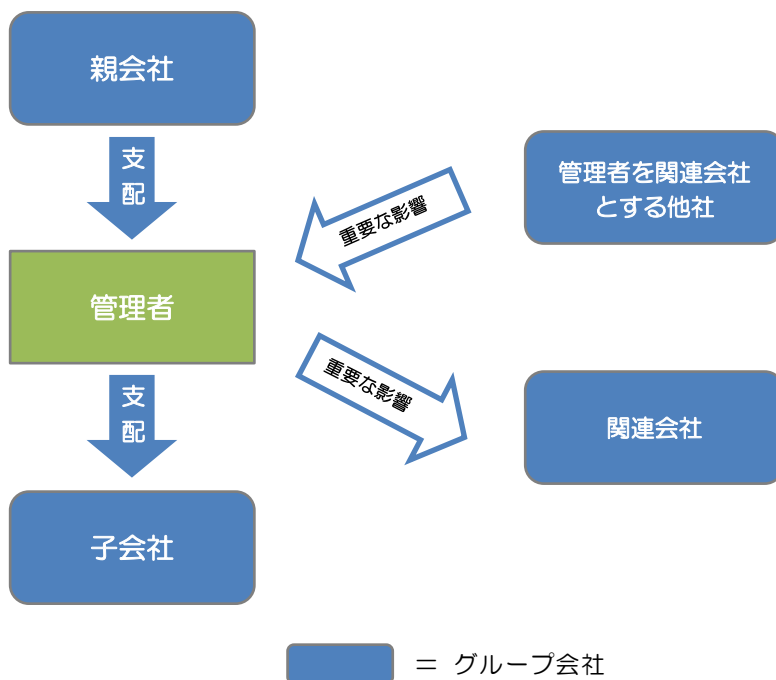
本章において、管理者のグループ会社とは、管理者の親会社、子会社、関連会社及び管理者を関連会社とする他社を総称したものを想定しています。

親会社とは、他の会社（子会社）を支配している会社のことをいい、子会社の議決権の過半数を所有していること（持株基準＝形式基準）、又は議決権の40%以上50%以下を所有している場合でも、子会社と緊密な関係があることにより、自己の意志と同一の内容の議決権を行使するものが議決権の過半数を占めている場合（支配力基準＝実質基準）や、役員等が取締役会等の構成員の過半数を占めている場合（支配力基準＝実質基準）なども親会社に該当します。

関連会社とは、ある会社（当該会社が子会社を有する場合には、当該子会社を含む。）と取引を行う企業間において、一方が他方に対して、出資、人事、資金、技術、取引等の関係を通じて、子会社以外の他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる場合における、当該子会社以外の取引先の企業をいいます。

グループ会社の範囲を図示すると、以下のようになります。

【グループ会社の範囲】



## 2) 利益相反取引等の制限

- 区分所有法第26条第2項に基づき、管理者は、その職務に関し区分所有者を代理する権限を有します。このような管理者の代理行為については、民法第108条の利益相反に係る適用があることから、自己取引や、区分所有者と管理者の利益が相反する取引については、本人（区分所有者）による許諾（総会決議又は規約によります。）なく実施された場合には、無権代理として無効となります。実務上、許諾については集会の普通決議を得ることにより対応されています。

利益相反取引については、その内容によっては管理組合にとっても利益となる場合もあり適切な承認手続きが取られていれば許容される一方、その内容によっては、管理組合の損害につながるリスクを内包していることから、これを承認するかについては、事実関係を踏まえた慎重な検討が必要です。このような観点から、利益相反取引については、規約において、総会において重要な事実を説明したうえで決議を得るべき旨を定めることが望ましいと考えられます。

また、管理者による自己取引はもちろん、グループ会社との取引についても利益相反取引に該当するおそれがありますが、グループ会社のうちどの範囲の会社との契約が利益相反取引として扱われるかについては必ずしも明確とならないおそれがあります。

したがって、どのような法人との取引が規約上利益相反取引として扱われるのか管理業者業務委託契約において定めたとうえで、規約において、当該法人との契約については利益相反取引とみなす旨の規定を設けることが望ましいと考えられます（なお、これは例示ですので、ここで規定されなかった法人との契約についても、利益相反に該当する場合はあり得ます。）。

前述のとおり、管理者として利益相反取引等について総会での承認を得ようとする際は、重要な事実の開示が必要です。この重要な事実としては、取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、取引による利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分について、開示することが望ましいと考えられます。

### <自己取引・利益相反取引を承認する場合の確認事項・手続等>

#### ■確認事項

- 「開示すべき重要な事実」の例

取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、自社又はグループ会社を選択する理由、取引により得る利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分

#### ■手続等

- 一定額以上の取引について、利益相反取引等に該当するおそれがある場合は、役員等は、所定の様式で自己申告しなければならないこととする 等

<利益相反取引等の制限>

【注意事項】

- 自己取引のほか、管理者と一定の資本関係を有するグループ会社との契約等利益相反に該当し得る取引について、管理者が重要な事実を開示したうえ、総会での承認が行われることとなっているかどうか。

※ 例えば、管理者の親会社、子会社、管理者を関連会社とする会社との取引については、利益相反取引に該当する可能性がある。

もっとも、管理者とどのような法人との取引が利益相反取引に該当するかについては必ずしも明確ではないところ、その範囲について管理組合、管理者間でできるかぎり明確にしておくことが望ましいことから、管理者業務委託契約書において利益相反取引の範囲を定めたときは、利益相反取引に該当するものとみなすことを規定することが考えられる。具体的には、管理者業務委託契約書の別紙において、利益相反取引に係るプロセスの対象とする法人の範囲について記載しておくことが考えられる。

なお、かかる別紙に記載のない法人との取引であっても、管理組合と管理者の利益が相反する取引であれば、利益相反取引における手続の対象となる。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

（利益相反取引の防止）

第〇条 役員は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が管理者以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

2 管理組合と管理者との間において、管理組合と管理者との利益が相反する取引とみなすものとして合意する範囲の取引（その範囲を変更した場合においては、変更後の範囲の取引）については、前項第2号に該当する取引とみなす。

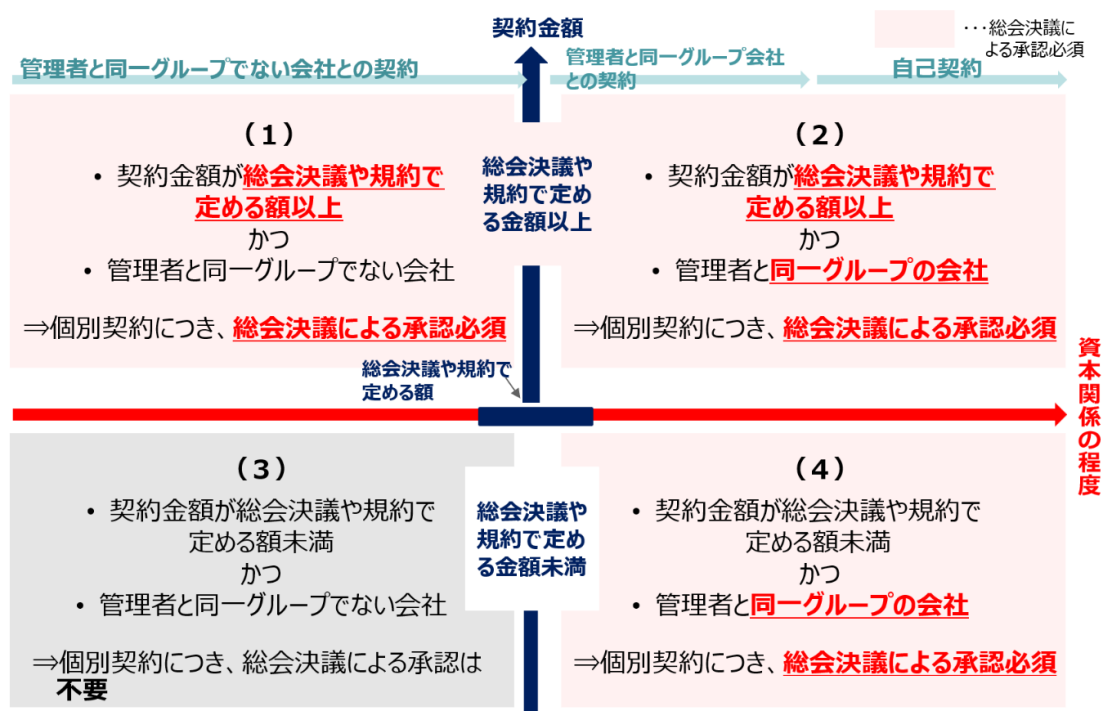
※ 利益相反取引等を行おうとする場合に総会において説明すべき重要な事実としては、取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、利益相反取引等を行う理由、取引による利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分が考えられる。

### 3) 管理者業務に係る一定の裁量の確保・緊急時等における取引の機動性の確保

- ・ 日常の管理における工事、取引発注については、総会決議（予算案承認）や管理規約により事前承認を得た範囲内で、管理者の権限で対応することになります。

ただし、このような総会決議を行い、又は規約を導入した場合においても、当該決議や規約変更により、利益取引等を行うことについての承認までであったとはいえないため、当該取引が利益相反取引に該当する場合には、総会決議が必要となります（図 10 の（4））。

図 10<利益相反取引等について必要なプロセス>



- ・ 他方、災害等の緊急時における保存行為については、総会決議を経ずできるようにしておくことも考えられます。この場合において、状況によっては、管理者自身や同一グループ会社への発注を行えるようにすることが、緊急時における迅速な対応を可能とし、管理組合にとっての利点となることも考えられます。

この点を踏まえ、前述のとおり、緊急時の保存行為については集会の決議なく管理者が保存行為を行うことができる旨規約で定めるとともに、やむを得ない場合（管理者やグループ会社への発注を行うことにより、緊急時であることを踏まえた適切な保存行為が可能となる場合が考えられる。）にはかかる保存行為として、利益相反取引等（管理者やグループ会社への発注）を行うことを可能とすることも考えられます。

なお、例えば、管理者及びグループ会社以外の者への発注が容易であり、かつ、その方が管理組合にとっての利益となるような場合には、利益相反取引等を行うことは「やむを得ない」とは認められないと考えられます。他方、緊急に工事を発注する必要性が

あり、このような会社への発注によって対応が可能となる場合は、「やむを得ない」場合にあたり得るものと考えられます。

緊急時であることを前提に総会決議を経ないで支出が行われた場合は、区分所有者や監事への通知を事後に行う旨、規約において定めておくことが望ましいと考えられます。

また、後述のとおり、決算における開示も行うことが望ましいと考えられます。

#### ＜一定の管理者業務について取引の機動性を確保するための措置＞

① 仮に一定の金額以下の取引は管理者が行うことができるとの規約がある場合について

##### 【注意事項】

- ・一定以下の取引は管理者が行うことができるとする規約がある場合においては、当該金額が、マンションの戸数、管理費等に照らして適切なものであるかどうか。

##### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

（一定の金額以下の契約）

第〇条 管理者は、1件あたり取引の金額が〇万円以下の契約の場合に限り、管理者の判断で実施できるものとする。

2 管理者は、取引金額が前項の金額を超える契約を行おうとする場合、臨時総会の承認を得なければならない。

② 緊急時における対応

##### 【注意事項】

- ・緊急時において総会の決議なく保存行為を実施することができる体制があるかどうか。
- ・上記の保存行為について、自己取引や利益相反取引等を行うことについては、やむを得ない場合などの制限があるかどうか。
- ・上記に基づき利益相反取引等を行った場合においては、監事や区分所有者への通知、総会における情報開示が行われることとなっているかどうか。

##### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

（敷地及び共用部分等の管理）

第〇条 管理者は、災害等の緊急時においては、総会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

2 前項の場合において、やむを得ないときは、総会の決議によらずに、第〇条第1号及び第2号に掲げる取引【自己取引及び利益相反取引】を行うことができる。

3 管理者は、前2項に基づく支出を行ったときは、遅滞なく、区分所有者及び監事に対し支出内容について通知するものとする。

※ 第2項においては、第1項に基づき緊急時に行う保存行為について、やむを得ないときは、総会の決議によらずに利益相反取引等を行うことができることを記載している。これは、緊急時において、管理者又はそのグループ会社に修繕等を発注することが必要となる場合も考えられることから、やむを得ない場合には、総会での決議によらずに利益相反取引等を行うことができる旨を定めたものである。

#### 4) 決算における利益相反取引等についての適切な開示

- 決算の段階においては、区分所有者が当該年度の支出が適切であったかどうか確認・検討することを容易にする観点から、当該会計年度における契約の内容、相手方、契約金額等を開示することが望ましいと考えられます。特に利益相反取引が行われた場合においては、その妥当性について事後的に審査する観点から、当該利益相反の承認を行うかの判断の際における重要な事実について開示することが望ましいと考えられます。こうした開示のための1つの方法として、決算書においてこうした内容について注記するという方法が考えられます。

#### 5) 大規模修繕工事の発注における発注先選定等の透明性確保

- 大規模修繕工事は、工事に伴う区分所有者の経済的負担が大きいことからどのような業者に発注するか、どのような工事内容とするかについて慎重な検討を要する、マンションの管理に関する事項の中でも重要なものの1つと考えられます。
- 外部管理者方式において、管理者が大規模修繕工事の検討の主体となる場合、管理者に対する利益誘導が可能となり、管理組合に不利益を与えるリスクが生じる可能性があるとの指摘があります。
- こうした点を踏まえると、大規模修繕工事についての検討に原則として管理者は関与せず、修繕委員会を主体として検討するのが望ましいと考えられます。修繕委員会は、複数の区分所有者及び監事から構成することが望ましいと考えられます。修繕委員会において、監事は、大規模修繕工事の発注プロセスを適切に確認し、法令、管理規約違反がないかを検討するという、手続の適正さを担保する役割を担うことが期待されます。修繕委員会の管理組合における位置づけについては、規約等において定めておくことも考えられます。
- 修繕委員会の設立に向けては、まずは、区分所有者の修繕委員の確保が必要となりますが、管理者は、大規模修繕工事の実施に向けて、修繕委員会の設立のため、募集の透明性及び公平性を確保しつつ、余裕を持った募集期間を設けて設立に向けた調整を行うとともに、区分所有者に対し公平に修繕委員に立候補する機会が付与される形で選定することが必要です。

（修繕委員会が設置される場合について）

- 大規模修繕工事については、一般的に、図 11 の①～③の過程を経て実施されます。修繕委員会としてこうした過程を進めるうえで、事務局を務める区分所有者以外の存在が必要になることも多いと考えられます。このような存在として、中立的な立場に立った外部の設計コンサルタントやマンション管理士等の専門家を活用することが有用であると考えられます。（なお、平成 29 年 1 月 27 日、国土交通省から「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」が通知され、このような観点に留意した取組事例等が紹介されています）。

また、修繕委員会は設置できるものの、費用面等の事情により外部の設計コンサルタントやマンション管理士等の選任が困難な場合、管理者を事務局として調整を進めることも考えられますが、この場合でも、図 11 の②の発注先の選考方法等を検討して発注先を選定する段階については、施工会社の選定プロセスの透明性を確保する観点から、公募する、必ず複数者から見積を取得する等の、発注先等のプロセスにおいて透明性を確保する措置を取ることが望ましいと考えられます。また、発注先の検討・選定については、発注先の検討・選定の公正性を確保するため、管理者は関与するべきではありません。

- 大規模修繕工事の実施については、総会での承認が必要となります。この総会において、管理者は、修繕委員会の検討結果に基づき（最終的な検討結果について変更を加えることなく）議案を提出する必要があります。なお、区分所有者としては、議決権行使書により自ら賛成の意思表示を行うのが望ましいですが、議案に賛成であるものの総会に出席できない場合には、区分所有者である修繕委員会の委員長に対する委任を行うことも考えられます。

図 11 <大規模修繕工事における修繕委員会が設置される場合の業務>

大規模修繕工事における主な段階	修繕委員会の業務
①大規模修繕工事の準備段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討する。</li> <li>建物調査・診断によるマンションの不具合箇所の調査、住民へのアンケート等を通じ、建物の状況を把握する。</li> <li>建物の状況を踏まえ、必要な工事の範囲を検討する。</li> </ul>
②施工業者の選定段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>公募条件等、発注先の選考方法等を検討し、発注先を選定する。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・選定段階については、<u>管理者に対する秘匿性を確保する</u>のが望ましい。</li> </ul>
③契約締結・工事の監督段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工業者と、大規模修繕工事についての契約を締結する。</li> <li>・発注者、受注者間（監理者が選定されている場合には監理者を含む。）の打合せ等を通じ、大規模修繕工事が契約に従って適切に履行されるよう、監督する。</li> </ul>

（修繕委員会が設置されない場合について）

- ・ なお、例外的に、①マンションの規模が小規模であり、②管理者として修繕委員会の設置に向け適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を付与したものの候補者が確保できなかったことから、修繕委員会を設置しないこともやむを得ないと考えられる場合において、（1）設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討するとともに、（2）大規模修繕工事の過程について、区分所有者への透明性を確保するための措置を講じるとともに、監事に対する定期報告を充実させる場合には、修繕委員会を設置せず、管理者が大規模修繕工事の調整を行うことも考えられます。

## 6）管理組合からの報酬以外のリベート等の收受禁止

- ・ 以上に加えて、不正の防止のためには、管理者が、管理組合からの支払われる正当な報酬以外に、いわゆるリベート・マージン等、管理組合の取引先業者等からの不透明な利益の收受等を行わない旨を、管理者委業務託契約書において約束させておくことも有効であると考えられます。

具体的には、管理者として管理組合から受託した業務に関して、管理組合の承認を得ずに、管理組合に紹介した業者等から紹介料・手数料・仲介料等の対価を受領又は支払いをしないこと、適正な業務の遂行に影響を与えるような便宜・利益の供与又は供応を利害関係者等から受けないこと、さらにこれらに違反した場合に損害賠償や違約金を請求すること、契約の解除事由となること等を、業務委託契約書に明記することなどが望ましいと考えられます。

## ③管理者に対する監視・チェック体制

### 1）監事の選任及び担い手（外部専門家と区分所有者）

- ・ 外部管理者方式においては、区分所有者以外の者が管理者として業務執行を担うこととなります。この場合、区分所有者として管理者の業務執行を適切に監督できるか、利益相反の発生を防止できるか特に問題となることから、管理者の業務執行状況等を監視する重要な機関として、監事を設置するべきと考えられます。
- ・ 監事がこのような職務を適切に遂行するためには、監事が管理者との関係で独立性を



保つことが必要となります。この点を担保するためには、監事は、管理者による指名ではなく、総会の決議により選任することとするべきと考えられます。

また、監事候補者が現実に独立した立場から管理者に対して適切に監督する機能を果たせるかについて、十分に検討することが必要です。例えば、監事候補者が管理業者（管理者）の従業員等である場合は、独立した立場から監査を行うことは難しいと考えられますし、管理業者（管理者）との間において一定の取引がある者の場合、その取引の内容及び取引額によっては、管理者に対して不利な意見を出すことが難しくなり、独立性が確保できない場合もあると考えられます。

このため、監事の選任議案を提出する者（管理者、区分所有者のいずれも考えられる。）は、監事としての独立性を保つことができるかの判断における重要な事項については、監事選任議案における参考情報として提供するべきと考えられます。

- 監事は、管理者の職務執行状況や財産の状況を監査し、法令違反や管理規約違反があると認められた場合には適切な措置を取ることにより管理組合運営を適正に保つという重要な役割を担っています。また、理事会方式では理事長以外の理事が理事長（管理者）の職務執行を監視できるのと異なり、外部管理者方式においてはそうした理事の存在がないことが多く、監事にその職責が集中する可能性があります。また、外部管理者方式の運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれがあるとの指摘があります。したがって、外部管理者方式では、通常の理事会方式と比較して、監事に期待される役割が質的にも量的にも増大します。

このような点を踏まえると、外部管理者方式の場合、管理者の業務執行に対する適切な監督の必要性や難易度が高く、職務上、マンションの管理に関して一定の専門的な知見が必要とされることから、監事のうち少なくとも1人は、外部専門家（マンション管理士、弁護士、公認会計士等）から選任することが望ましいと考えられます。外部管理者方式を採用する場合は、監事業務の外部委託に係る経費が発生することも見込んでおくことが望ましいと考えられます。

加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましいと考えられます。マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であることを踏まえると、管理者の業務執行に対する監査においても区分所有者の視点を反映することが望ましいと考えられますし、監事が新管理者の選任、新規約案の調整を行う場面においては、区分所有者としての視点が特に重要と考えられます。この場合においても、前述のとおり、区分所有者である監事候補者が現実に独立した立場から管理者に対して適切に監督する機能を果たせるかについて、十分に検討することが必要です。

- なお、例外的に、①小規模マンションであり、②経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられる場合において、(1)区分所有者に対する定期的な報告（月1回程度）が実施されるとともに、(2)区分所有者の意思を反映する仕組

みが整備されている場合には、外部専門家である監事を選任せず、区分所有者たる監事のみ選任することも考えられます。

#### < 監事の選任及び担い手 >

##### 【注意事項】

- 監事は、区分所有者及び外部専門家のそれぞれから少なくとも1名選任するとの内容となっているかどうか（上記例外的事情がある場合を除く。）。

※ 外部管理者方式においては、管理者の業務執行に対する監督の職責が監事に集中する可能性があり、監事に期待される役割も質的にも量的にも増大する可能性があることから、基本的に、外部専門家の選任が望ましい。

※ 外部専門家としては、マンション管理士のほか、弁護士、公認会計士などで、マンション管理について一定の専門的知見を有する者が考えられる。

##### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

（監事の選任）

第〇条 監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。

2 監事は、組合員及び組合員以外の者で第〇条に定める業務を適切に実施できると期待される者から1名ずつ選任する。

## 2) 監事の権限・職務について

- 管理組合の業務執行状況等を監視するための機関として、監事の役割は重要であり、標準管理規約第41条においては、臨時総会の招集権などの強い権限が与えられています。このため、管理業者が管理者に就任する場合においても、監事の権限（業務及び財産の状況の監査・総会への結果報告、管理者の業務に対する調査権限、業務執行に不正等がある場合の総会招集権）については、標準管理規約と同等以上の規定を設けることが望ましいと考えられます。

また、監事の権限・職務については、管理規約においてあらかじめ明示的に定めておくことが望ましいと考えられます（図12参照）。

## 3) 管理者から監事及び区分所有者に対する定期報告

- 監事が管理者の業務の執行や財産の状況を監査するなどの権限を適切に果たすためには、管理者の業務執行状況等について適時適切に把握する必要があります。この点を担保するために、監事に対する定期的な報告を管理者に義務付けておくことが望ましいと考えられます。

報告の内容としては、通常総会で決定した事業計画や総会決議事項、管理者業務担当

者と管理事務担当者との打合せ等の実施状況、組合員等からの提案や苦情の有無・内容、報告対象期間内における収支状況等が考えられます。

上記の定期報告のうち、マンションの管理に関して特に重要と考えられる内容については、監事のみならず、区分所有者全員に対して報告する旨定めることも考えられます。定期報告のほか、必要に応じ、区分所有者から管理者に対して報告を請求したときは、管理者は区分所有者に対して報告しなければならない義務を課しておくことや業務の執行状況等について、管理者から区分所有者に対して直接説明する機会として意見交換会・相談会等を開催するとしておくことも考えられます。

図 12<監事に期待される主な役割>

監事が行う業務の種類	具体的な業務
監査	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 業務執行の状況についての監査※                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収支予算案を含む総会提出議案についての事前確認</li> <li>・ 決算案についての事前確認</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 各確認にあたっては、法令、規約、使用細則等に定める観点から確認を行い、必要に応じ、管理者に対し助言を行う</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 財産の状況についての監査                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合の財産の状況について確認を行う</li> <li>・ 総会において承認された予算に基づき、管理行為が適切かつ効率的に行われたか確認を行う等</li> </ul> </li> </ul>
適正な財産管理・管理運営確保のための措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理組合の保管口座に係る印鑑等の保管を行う</li> <li>● <u>管理者が議長を務める総会（通常総会等）における、適切な議事が進行されているか等の確認（議事の集計等）</u></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理者がその地位を離れる場合における移行手続への関与                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一時的に管理者の業務を担い、新しい管理体制への円滑な移行を主導</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大規模修繕工事に係る修繕委員会への助言等                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発注及び契約等に関して法令、規約、使用細則等に照らし利益相反等のおそれや手続上の瑕疵がないか等について、確認を行い、必要に応じ、修繕委員会等に対し助言を行う</li> </ul> </li> </ul>

＜監事の権限・職務＞

① 業務執行の状況についての監査

【注意事項】

- 監事は、管理者が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、区分所有者に対する報告を行うこととされているか。
- 管理者が通常総会等の総会に提出する予算案、決算案、議案その他の書類についての調査権限について規定されているか。

※ 監事としては、管理者が総会に提出することを予定している予算案、決算案、議案その他の書類を事前に把握し、法令、規約、使用細則等に照らし、本来提出すべき議案の不足がないか、管理者が総会で承認を得ることを予定している契約に係る議案について、契約内容、相手方、契約金額、相手方の選定理由その他重要な事実が開示されているか等を確認し、管理者に意見することが想定される。

- 管理者と監事の意見が異なることなどによって、管理者が提出する書類が法令等に違反していると認めるときは、総会においてその旨報告する権限を付与されているか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

（監事の監査・調査）

第〇条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、いつでも、管理者及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 3 監事は、総会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 4 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 5 監事は、管理者が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を区分所有者に報告しなければならない。この場合において、必要があると認めるときは、管理者に対し、臨時総会の招集を請求することができる。
- 6 前項の規定による請求があった日から〇日以内に、その請求があった日から〇月以内の日を総会の日とする臨時総会の招集の通知が発せられない場合は、その請求

をした監事は、臨時総会を招集することができる。

7 監事は、管理者が総会に提出しようとする予算案、収支決算案、議案その他の書類について、次に掲げる事項について調査し、その結果について管理者に意見しなければならない。

- 一 法令、規約、使用細則等に照らし、提出する議案の不足があるかどうか。
- 二 第〇条第〇項【契約についての情報開示】、第〇条第〇項【収支決算案における情報開示】に基づく情報開示が行われているかどうか

8 前項の場合において、監事の意見を踏まえて管理者が総会に提出する議案について、法令、規約、使用細則等若しくは総会の決議に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、監事はその旨を総会に報告しなければならない。

## ② 総会運営の適正性確保のための措置

### 【注意事項】

- ・ 管理者が議長を務める総会について、監事が議事進行の監督を行うこととされているかどうか。

※ 通常総会については、管理者が議長を務めることが想定されること、同総会では管理者の再任議案等の審議が行われることからすれば、その中立的運営が重要であると考えられる。

### 【注意事項を踏まえた管理規約例】

（総会運営の適正性確保のための措置）

第〇条 前条第4項及び第5項に定める総会については、議長は監事又は監事が指名する区分所有者が務める。

2 監事は、総会において管理者が議長を務めるときは、議事進行について監督する。

## ③ 管理者退任における組合運営確保のための措置

### 【注意事項】

- ・ 再任議案の否決又は辞任の申し出により管理者の退任が決定した場合、監事が臨時総会を招集することができるものとしているかどうか。
- ・ 監事が招集する総会においては、監事に議案提出権があることを明示しているかどうか。
- ・ 管理者が解任され管理者が不在の状態となった後、後任の管理者が選任されるまで、監事が暫定的に管理者としての職務を担うなど組合運営確保のための措置が取られているかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

（管理者退任における組合運営確保のための措置）

第〇条 管理者から辞任の申し出があったとき、管理者の任期が満了したときにおいて後任の管理者が決定していないとき又は管理者が解任されたとき（以下「管理者退任決定日」という。）は、後任の管理者の選任及び規約変更その他必要なものを議案とする臨時総会を招集しなければならない。

2 前項の臨時総会については、管理者退任決定日から〇か月以内（例えば、1月以内に招集通知を発することが考えられるが、協議によりそれより長い期間とすることも考えられる。）に招集通知を発しなければならない。

3 管理者が解任された場合において後任の管理者が選任されないときは、後任の管理者が選任されるまでの間、監事は、第〇条に定める管理者としての業務を行う。

④ 監事の議案提出権

【注意事項】

- ・ 監事が管理者の業務に不正があったと認め招集する臨時総会や、管理者がその地位を離れる場合において招集する臨時総会においては、議案提出権があることを明記しているかどうか。

【注意事項を踏まえた管理規約例】

（監事の議案提出権）

第〇条 監事が招集する総会においては、監事は、必要な議案を提出することができる。

④管理者の解任を可能としておくための措置

1) 管理規約における管理者名等の固有名詞の排除

- ・ 管理規約に管理者に就任する者の固有名詞を記載すると、管理者をその地位から離れさせるために、当該管理規約の見直し（組合員・議決権総数の4分の3以上の同意が必要）が必要となり、解任が極めて困難となることから、管理規約に固有名詞は記載しないことが望ましいと考えられます。

2) 解任に向けた総会の招集要件の緩和

- ・ 組合側から管理者の解任を求める場合には、組合員・議決権総数の5分の1以上の同意に基づき総会を招集し（区分所有法第34条、標準管理規約第44条）又は監事の臨時総会招集権（標準管理規約第41条）に基づき総会を招集し、普通決議により管理者を解任、新管理者を選任することが想定されます。
- ・ そのため、賃貸化率が高い等により非居住の区分所有者が多いなどの事情があるマンションにおいては、総会を招集しやすくするために、必要に応じて、組合員の総会招集

のための要件を、組合員・議決権総数の10分の1以上の同意などにあらかじめ緩和しておくことも考えられます。その場合、管理規約改正の決議（区分所有者及び議決権の4分の3以上の特別多数決議）も必要です。

### 3) 区分所有者名簿等へのアクセスの確保

- 区分所有法上、規約や議事録の保管責任者は管理者となっており、組合員等の利害関係者に閲覧させる義務も規定されています（区分所有法第33条、第42条）。実際の管理規約でも帳票類等の各種書類の保管業務は、管理者の業務とされていることが多いと考えられます（標準管理規約第64条）。
- 2)に記載された総会を招集するため、区分所有者名簿が必要となる場合は、標準管理規約第64条に基づく閲覧権の行使をすることができます。
- このほか、管理組合にとって重要な書類が紛失等しないよう、（公財）マンション管理センターが提供する「マンションみらいネット」などを活用し、信頼できる第三者のシステム上で書類のデータを蓄積しておくことによって、組合員が必要なデータを閲覧できるようにしておくことも考えられます。

### (3) 多額の金銭事故・事件の防止

#### ①口座の適切な管理

##### 1) 財産の分別管理の徹底

- 管理業者が管理者となる外部管理者方式の場合においても、管理組合の財産と、管理業者の固有財産、又は管理者に就任している他の管理組合の財産とは、必ず、分別して管理する必要があります。
- 一方、外部専門家が管理者となる外部管理者方式と比較して、例えば管理業者の倒産等、適切に分別管理していなければ管理組合財産を毀損するリスクが高いことに留意が必要です。
- 当然のことながら、管理事務を受託する管理業者としてマンション管理適正化法の規定に基づく分別管理を行い、出納業務を実施する必要があります。
- また、管理組合財産の預金口座については、管理費や修繕積立金を管理組合の財産として取り扱っていることを外形的に明らかにすることが必要であり、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかでなければならぬとされます。

##### 2) 通帳・印鑑等の保管体制

- 一般的に、管理組合財産の預金口座（特に修繕積立金等の保管口座）の通帳は管理業者が保管していることが多いと考えられます。通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理業者が管理者となる外部管理者方式の場合、管理組合財産の預金口座の印鑑等は、監事が保管することが望ましいと考えられます。

### 3) 修繕積立金の積立方式の工夫

- ・ 管理組合財産の中でも、修繕積立金は特に多額であり、一旦金銭事故・事件が発生するとその被害額は数億円単位にのぼることもあることと懸念されます。そこで、修繕積立金については、現金化のために踏むべき手続が多い等なるべく現金化が困難な方式を活用して、運用することが望ましいと考えられます。
- ・ 例えば、「マンションすまい・る債」※については、中途換金を行う場合において、管理者一人の意思表示だけでなく、管理組合としての中途換金の意思及び中途換金を希望する額が確認できる書類（総会議事録等）の提供又は会計担当役員等への意思確認が行われなければ現金化を認めないこととなっていることから、このような方法を活用することも考えられます。

※ 「マンションすまい・る債」は、住宅金融支援機構が修繕積立金の計画的な積立てと適切な管理を支援する目的で発行される債券です。

### 4) 現金の取扱いの禁止

- ・ 現場での金銭事故・事件の防止のためには、管理費・修繕積立金や使用料の徴収や、物品購入・工事発注等において、出納はすべて口座振替・振込等によるものとし、出納業務に関わる者による現金の取扱いを禁止することが望ましいと考えられます。最近では、口座振替・振込だけでなく、電子決済等を活用することにより現金取扱いを不要としているマンションも現れ始めています。

## ②適切な財産管理状況の把握

### 1) 監事等による財産の状況に関する監査及び総会等への報告

- ・ 管理者から監事に対し、財産の状況について適切な定期報告が行われるとともに、監事による定期的な財産の状況の監査（月次、半期、決算期等）及び総会等における適切な報告が必要です。

### 2) 通帳原本等の定期的な確認

- ・ 監事が財産の状況を監査する役割を果たすうえでは、通帳や金融機関発行の預金残高証明書の原本等について、定期的に確認し、預金口座からの不正な引き出しがないかどうかや、会計帳簿の原本（見積書、請求書、領収書等の証跡を含む。）との整合性を確認することが必要です。
- ・ 監事による通帳原本への記帳の定期的な実施など監査業務の中で行うべき事項について、ルール化しておくことも考えられます（ただし、このような業務を行いさえすれば監事としての責任を果たしたこととなるような定めは適切ではありません。）。



#### （４）事故・事件が発生した場合における対応及び組合財産の保護措置

##### ①外部管理者方式における訴訟追行等の問題

###### 1）管理者による訴訟代理の問題について

- ・ 管理業者が管理者として訴訟代理できるかについては、個別の状況に応じ、弁護士法第72条との関係に留意するべきと考えられます。また、弁護士法との関係上は管理者が訴訟代理できる場合であっても、専門的知見に基づく判断を要する場合、弁護士に訴訟委任することが望ましいと考えられます。

###### 2）管理者との間で利益相反類似の状況が発生した場合について

- ・ 一般的に、共用部分の瑕疵により他人が被害を受け、その管理の不適切さも原因となっている場合、被害者は区分所有者全員に対して土地工作物責任（民法第717条）に基づく損害賠償請求を行うと考えられます。この場合、区分所有者として管理業者に求償する必要性が生じ、求償権の行使に関し利益相反類似の状況が発生することになります。
- ・ また、マンションの共用部分に瑕疵があり重大な損害が発生した場合において、一般的には、管理者が区分所有者を代理して、分譲業者に対し損害賠償請求等を行うことが考えられるところ、管理者と分譲業者が同一グループの場合等には、利益相反類似の状況となります。
- ・ まずは、管理者が共用部分における瑕疵を発見した場合、区分所有者に対し適切な方法により周知を行うべきです。
- ・ また、こうした利益相反類似の状況が発生した場合には、管理者が引き続き当該対応を行うことにより管理組合に不利益が生じないかどうかについて、慎重な検討が必要となります。

瑕疵の程度が小さいとき又は分譲業者等による適切なアフターサービスが備わっており管理組合に損害が生じるおそれが小さいときなど、管理者に対応を委ねることによる不利益が小さいと考えられるときは、管理者に引き続き対応を委ねることも考えられますが、他方、管理者に当該対応を委ねた場合に、関係性の深い会社（親会社等）に対して適切に責任追及ができるのか、自らに不利となる証拠を保全するのかどうか等について疑義が生じる場合もあると考えられます。

このような疑義が生じた場合、管理者の解任も1つの選択肢となります。また、管理者が当該訴訟対応を行うことには懸念があるものの、その他の管理者業務自体は引き続き務めてもらうのが望ましいときは、管理者とは別の者を訴訟追行者として定めることも考えられます（※）。

- ・ また、管理者が上記のようなおそれはないとして自ら辞任しない場合においても、監事において、管理者が引き続き当該対応を続ける場合、上記利益相反類似の状況が発生し、将来的に区分所有者が不利益を蒙るおそれがあると判断したときは、総会を招集し

その旨説明するのが望ましいと考えられます。

※ 訴訟追行に関する授権に関して、『規約の定めまたは集会の決議によって、管理者以外の者を訴訟追行者とすることができるか。管理者が当然に訴訟追行者となるのではなく、規約または集会の決議による特別の授権に基づいてのみ管理者が訴訟追行者となるという本項の趣旨から考えると、肯定的に解すべきだろう。もっとも57条3項とは異なり本条項では「管理者又は集会において指定された区分所有者」と規定していないことから否定する余地もあるが、本条はもっぱら「管理者」の「権限」について定めた規定であることから、特に、「集会において指定された区分所有者」を明示していないだけであり、特に管理者以外の者を訴訟追行者とすることを否定したものと解すべきではなかろう。』と解されている（稲本洋之助 鎌野邦樹（2015）「コンメンタール マンション区分所有法」第3版（日本評論社）、165頁）。

## （5）事故・事件が起きてしまった場合の組合財産の保護措置

### ①保険・補償制度の活用

#### 1）役員の過失による損害（賠償責任保険等）

- 管理者が、職務遂行上の過失により管理組合に経済的な損害を与えた場合への対応として、管理者に対して、賠償責任保険への加入など賠償能力を担保するための措置を義務付けるべきと考えられます。
- 管理者については、管理者を被保険者とする賠償責任保険制度も設けられていますので、管理者に対し、このような保険に加入するよう求めることも考えられます。
- なお、監事については、弁護士や公認会計士等の資格者の団体では、資格者を被保険者とする賠償責任保険制度を設けていますが、管理者や監事として行う業務が、これら保険の対象業務になっているとは限りませんので、注意が必要です。

※ 例えば、日本マンション管理士会連合会では、マンション管理士を対象とした賠償責任保険を設けており、業務行為、身体障害、財物障害、受託物、人格権侵害・個人情報漏洩による賠償や、管理者や監事に就任した場合の補償等に対応している。

#### 2）故意・重過失等による損害

- 管理者が故意・重過失により管理組合に損害を与えた場合など、一般の保険制度の対象とならない場合も考えられます。こうした場合も対象とする給付制度等の加入の有無や管理者の財産的基礎の程度等を踏まえ、故意・重過失による損害発生時の賠償が適切に行われるかを検討しておくことが必要です。

### ②トラブル発生時における相談・裁判外紛争解決手続の活用

#### 1）トラブル発生時における相談先について

- 外部管理者方式を採用しているマンションにおいて管理者との間でトラブルが発生し

た場合、区分所有者として適切な対応を検討する必要があります。

このような場合、監事に情報提供を行うことのほか、マンション管理士等のマンション管理の専門家やマンション管理士の団体、（公財）マンション管理センター、自治体のマンション相談窓口、マンション管理組合の団体、マンション管理の専門家の派遣を行うNPO等、弁護士等の法律専門家に相談することが望ましいと考えられます。

※ 弁護士会のマンション管理に関する相談窓口において、マンション管理士の資格を持った弁護士が対応に当たっている例もあります。

## 2) 裁判以外の解決手法

- トラブルの解決に向け、紛争内容や対立の程度に応じて裁判によらない紛争解決手続を行うことも考えられます。
- 管理者の職務執行状況等についてトラブルが発生した場合、マンション管理に関する裁判外紛争処理手続（ADR）を活用することもあり得ます。

## 3) 管理者を被告とする場合の訴訟手続の例示

- 管理業者との間で、管理組合の財産毀損等を含むトラブルになった場合、最終的な解決手段は民事訴訟となります。区分所有法上は、基本的に、管理者が管理組合側を代表して原告・被告となることを想定した規定を置いていますので、管理組合側と管理者の間で紛争になった場合の訴訟手続に留意する必要があります。例えば、管理業者を被告とする訴訟において、当該管理業者が管理者として原告となるのは、管理組合の不利益を防止する観点からは避けるべきと考えられます。
- このような場合の対応方法としては、下記の4つが考えられます。  
なお、下記に加えて、監事が、必要な臨時総会を招集する方法もあります。

図13<解任請求や損害賠償請求の訴訟提起の方法と具体的な手続について>

損害賠償請求の訴訟提起の方法	具体的な手続
ア) 区分所有者が裁判所に管理者の解任請求の訴訟を提起するとともに、職務執行停止及び仮管理者選任の仮処分の申立てをし、仮管理者が損害賠償を請求（著しい損害等を避ける必要がある場合の対応）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区分所有者は、区分所有法第25条第2項に基づき裁判所に対して管理者の解任請求の訴訟を提起するとともに、管理者の職務執行停止及び仮管理者選任の仮処分の申立てを行う（区分所有者は管理者選任の仮処分の申立てまでを一人の個人で行うことができる。）。</li> <li>• 仮に職務執行停止の仮処分の申立てが認められると、管理者の職務が執行停止され、裁判所はそれに代わって職務を執行する者を仮に選任する。</li> <li>• 裁判所から選任された仮管理者は、「①区分所有法第26条第4項に基づき、総会決議で区分所有者及び議決権の各過半数の賛成を得る」、又は「②標準管理規約第67条第3項に基づき理事会</li> </ul>

損害賠償請求の訴訟提起の方法	具体的な手続
	<p>の決議を経る」こと等により職務を執行停止された管理者に対して損害賠償請求の訴訟を提起できる。</p>
<p>イ) 区分所有者が裁判所に管理者の解任請求訴訟を提起し、その請求が認容された後に、仮管理者選任の仮処分を申し立てをし、仮管理者が損害賠償を請求</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区分所有者は、区分所有法第25条第2項に基づき裁判所に対して管理者の解任請求訴訟を提起することができる。裁判所がこの請求を認容し、管理者が不在となった後、区分所有者は、裁判所に対して仮管理者選任の仮処分の申し立てを行う。</li> <li>• 裁判所から選任された仮管理者は、「①区分所有法第26条第4項に基づき、総会決議で区分所有者及び議決権の各過半数の賛成を得る」、または「②標準管理規約第67条第3項に基づき理事会の決議を経る」こと等により総会決議を経て解任された管理者に対して損害賠償請求の訴訟を提起できる。</li> </ul>
<p>ウ) 区分所有者が5分の1総会を招集し、管理者を解任し、選任された新管理者が損害賠償を請求</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区分所有者が区分所有法第34条第3項に基づく総会（区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者は総会の招集を請求できる。）を招集し、普通決議により管理者を解任できる。</li> <li>• 総会で新管理者を選任する。</li> <li>• 新管理者は、「①区分所有法第26条第4項に基づき、総会決議で区分所有者及び議決権の各過半数の賛成を得る」、または「②標準管理規約第67条第3項に基づき理事会の決議を経る」こと等により旧管理者に対して損害賠償請求の訴訟を提起できる。</li> </ul>
<p>エ) 区分所有者が5分の1総会を招集し、総会決議で訴訟追行権を与えられた区分所有者が管理者に対して損害賠償を請求</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区分所有法第34条第3項に基づく総会（区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者は総会の招集を請求できる。）において、区分所有者の誰かに訴訟追行権を与える。</li> <li>• 訴訟追行権を与えられた者が、当該管理者に対して損害賠償請求の訴訟を提起できる場合もあります。</li> </ul>

- なお、管理組合としてではなく、個人として受けた損害の賠償請求等をしたい場合は、上記のような手続を経ずとも、個人として訴訟を提起することができます。

## 【資料編】管理者と管理組合間の管理者業務委託契約書の例（マンション管理業者の場合）

### 〇〇マンション管理者業務委託契約書

〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）とは、乙が甲の管理者に就任することについて、次のとおり委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（契約の当事者の関係等）

- 第1条 甲と乙との関係並びに乙の権限及び義務は、本契約に定めるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則、総会の決議並びに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）及び民法（明治29年法律第69号）の規定に従う。
- 2 本契約における用語の意義は、本契約に特別の定めがあるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則並びに建物の区分所有等に関する法律及び民法の定めるところによる。

【規約で管理者の権限等について適切な定めがあることを前提に、業務を包括規定する場合】

（業務内容）

- 第2条 乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。
- 一 甲の規約、使用細則その他細則又は総会の決議により、管理者の職務として定められた業務
  - 二 法令により管理者が行うこととされた業務
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号【※各号は、マンションの実情に応じて適切に変更】に掲げる業務については、管理者業務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途協議するものとする。
- 一 長期修繕計画案の作成又は改正案の作成
  - 二 建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画案の作成
  - 三 前各号に掲げるもののほか、一般的に国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務

【業務を列挙する場合】

（業務内容）

- 第2条 乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。
- 一 損害保険契約の締結、保険金額の請求及び受領
  - 二 損害賠償金及び不当利得返還金の請求及び受領
  - 三 職員の採用・解雇
  - 四 預金口座開設契約、借入れ等に係る契約の締結
  - 五 駐車場、敷地及び共用部分等に係る使用契約の締結
  - 六 その他第三者との契約行為
  - 七 甲並びに甲の組合員及び居住者（以下「組合員等」という。）からの各種届出等（組合員の資格の得喪に関する届出、専有部分の貸与の場合の誓約書、専有部分の修繕等に係る申請書、占有者の総会における意見陳述権行使の事前通知、議決

資料編

権行使者の届出、代理権証明書等）の受理及び処理

- 八 組合員等からの報告・連絡・相談への対応及びこれらに関する総会その他会議の関連資料の作成
  - 九 組合員等が法令、管理規約又は使用細則等に違反した場合の勧告、指示、警告
  - 十 総会の招集、議長への就任、その他会議への出席・報告・助言
  - 十一 総会の議事録及び書面決議の書面（電磁的方法が利用可能な場合は電磁的記録を含む。）、その他帳票類等の保管、閲覧請求に対する対応並びに総会の議事録及び規約原本等の保管場所の掲示
  - 十二 総会の決議に基づき物件の管理事務の一部を委託する専門業者その他の第三者との折衝、当該第三者の業務の履行確認及び指示等
  - 十三 会計帳簿等の整備状況の確認、収支予算案・決算案の素案の確認
  - 十四 未納の管理費等の徴収に係る総会等への報告・助言及び督促
- 2 次の各号【※各号は、マンションの実情に応じて適切に変更】に掲げる業務については、管理者業務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途協議するものとする。
- 一 長期修繕計画案の作成又は改正案の作成
  - 二 建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画案の作成
  - 三 前各号に掲げるもののほか、一般的に国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務

（乙の業務体制）

第3条 乙は、管理者業務を担当する専任の職員（以下「管理者業務担当者」という。）を置く。

- 2 甲が乙に対し別途甲の管理事務を委託する場合、乙は、管理者業務担当者と、管理事務を担当する者（以下「管理事務担当者」という。）は、別の者が務める体制を整備する。

（資格要件）

第4条 乙は、管理者業務担当者に、マンション管理士等の資格保有者等、マンション管理に係る専門知識を持つ者を就任させる。

（善管注意義務）

第5条 乙は、善良な管理者の注意をもって管理者業務を行うものとする。

（帳票類等の提供の協力）

第6条 甲は、乙が管理者業務を行うに当たり必要となる本物件に関する帳票類その他の書類（以下「帳票類等」という。）を無償で提供するものとする。

- 2 乙は、甲から提供された帳票類等を、善良な管理者の注意をもって保管し、かつ、管理者業務以外の用途に使用しないものとする。
- 3 乙は、甲から提供された帳票類等を管理者業務の遂行上必要な範囲内で複製又は更新することができる。
- 4 乙は、甲の組合員から組合員名簿の閲覧を請求された場合は、無償で、これに応じなければならない。

（管理員室等の使用）

第7条 甲は、乙に管理者業務を行わせるために必要な器具、備品、集会室、管理用倉庫等を無償で使用させるものとする。

（管理者業務に要する費用の負担及び支払方法）

第8条 甲は、管理者業務に係る報酬（以下「管理者業務報酬」という。）として、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一 管理者業務報酬の額

合計月額 〇〇円

消費税額及び地方消費税額（以下「消費税額等」という。） 〇〇円

計 〇〇円

二 支払期日及び支払方法

毎月〇日までにその〇月分を、乙が指定する口座に振り込む方法により支払う。

三 日割計算

期間が1か月に満たない場合は当該月の暦日数によって日割計算を行う。（1円未満は四捨五入とする。）

2 甲は、管理者業務報酬のほか、乙が管理者業務を行うために必要となる交通費、印刷費その他の費用を負担するものとする。

3 甲及び乙は、本契約の契約期間中であっても、管理者業務報酬が次の各号のいずれかに該当するときは、甲の総会において重要な事実を開示し決議を得ることにより、管理者業務報酬の金額を変更することができる。

一 法令等の変更により管理者業務の内容に変更があったとき

二 前号に定めるもののほか、管理者業務報酬の変更を必要とする事由が生じたとき

4 甲は、管理者業務報酬及び第2項の費用について、原則として翌月末日までに、乙の指定する口座に振り込む方法により支払うものとする。

5 前項の支払いに要する費用は、甲の負担とする。

（緊急時の業務）

第9条 乙は、甲に被害が生じる可能性のある災害又は事故等が発生したことを知ったときは、速やかに、甲の組合員等への連絡、その他の本マンションにおける被害状況の把握及び保存行為の円滑な実施のために必要な行為を行うものとする。ただし、乙の責めによらないやむを得ない事由によりこれらの行為を行うことができない場合は、この限りではない。

2 乙は、災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある保存行為で、甲の総会の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けずに実施することができる。この場合において、乙は、やむを得ないときは、乙または別紙〇に規定する法人に対する発注を行うことができる。

3 乙は、前項の業務を行ったときは、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲の監事に通知しなければならない。

（管理者業務の報告等）

第10条 乙は、管理者としての地位に基づき、管理者業務担当者をして、甲の監事に対して、毎月の管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果を、書面により報告させなければならない。

2 乙は、甲の監事から請求があるときは、管理者業務担当者をして、管理者業務の

資料編

実施状況及び甲の会計の収支の結果について報告を行わせなければならない。

- 3 第1項又は第2項の場合において、甲の監事は、乙に対し、管理者業務の実施状況の報告及び甲の会計の収支の結果に係る関係書類の提示を求めることができる。この場合の関係書類の提示に係る費用は乙の負担とする。

（通知義務）

第11条 乙は、〇〇マンションにおける滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を甲の組合員全員及び甲の監事に通知しなければならない。

2 乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面をもって、甲の組合員全員及び甲の監事に通知しなければならない。

- 一 乙が名称又は住所を変更したとき
- 二 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）の規定に基づき登録の取消し等の処分を受けたとき
- 三 乙が規約に定める管理者の欠格事由に該当するに至ったとき

（守秘義務等）

第12条 乙は、正当な理由なく、管理者業務に関して知り得た甲及び組合員等の秘密を漏らしてはならない。本契約が終了した後においても、同様とする。

2 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、適正な取扱いを行うものとする。

（免責事項）

第13条 乙は、災害に基づく予見し難い事情に基づく損害等、乙の責めによらない事由により甲に発生した損害については、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

（契約の途中における解除等）

第14条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し（乙が甲に催告するにあたっては、甲の監事に対して催告するものとする。）、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、甲にあっては総会での解任議案の承認を経て、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が規約に定める管理者の欠格事由に該当するに至ったときは、総会での解任議案の承認を経て、本契約を解除することができる。

3 甲又は乙は、第1項又は第2項に基づく解除を行った場合において、債務不履行による損害が生じているときは、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

4 甲は、第1項又は第2項に定める事由がない場合において、総会での解任議案の承認を経て、本契約を解除することができる。この場合において、甲は、解除の日から本契約の有効期間が満了する日までの間又は3か月間のいずれか短い期間の管理者業務報酬に相当する額を、乙に支払うものとする。ただし、解除にやむを得ない事由があるときは、この限りではない。

5 乙は、第1項に定める場合のほか、やむを得ない事由により乙による管理者業務の遂行が困難となったときは、少なくとも3か月前までに、甲の監事に対し書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を解除することができる。この場合におい



資料編

て、甲に損害が生じているときは、甲は乙に対し、損害賠償を請求することができる。

- 6 乙は、第1項及び前項に定める場合のほか、少なくとも3か月前までに、甲の監事に対し書面で解約の申入れを行った上で、甲の総会の決議に基づき、本契約を合意解除することができる。

（本契約の有効期間）

- 第15条 本契約の有効期間は、〇〇年〇月〇日から、〇〇会計年度終了後〇か月以内に開催される通常総会終了のときまでとする。

（契約の更新）

- 第16条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合は、前条に定める有効期間が満了する日の3か月前までに、その相手方（乙からの申し出にあたっては、甲の監事）に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。
- 2 本契約を更新することとする場合は、乙は、乙の再任の承認を得るための総会を招集し、承認を得るものとする。

（契約の終了等）

- 第17条 乙は、第14条の規定に基づき本契約を終了させようとする場合においては、契約を終了させる旨及び契約を終了させる日を通知するものとする。
- 2 乙は、第15条に定める有効期間の満了に伴い本契約を終了させ、更新しないこととする場合は、満了の日の3か月前までに、甲の監事に通知しなければならない。
- 3 乙は、本契約の終了が決定した場合において、甲の監事の求めがあるときは、乙の後任の選任、規約変更等本契約終了後の体制への円滑な移行に必要な支援を行うこととする。
- 4 本契約が終了する場合には、乙は、第6条第1項に基づき甲から提供された全ての帳票類等（同条第3項の規定に基づき複製又は更新されたものを含む。）を甲に返却し、誠実に管理者業務の引き継ぎを行うとともに、乙の後任の業務遂行に必要な支援その他の解約後の甲の業務運営に必要な事務を行わなければならない。

（法令改正に伴う契約の変更）

- 第18条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い管理者業務又は管理者業務報酬を変更する必要があるときは、甲の総会において重要な事実を開示し決議を得ることにより、本契約を変更することができる。ただし、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、業務報酬のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

（誠実義務等）

- 第19条 乙は、管理者業務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。
- 2 乙は、管理者業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、甲の総会の承認を経ずに、甲以外の者から收受し、又は供与してはならない。
- 3 乙は、管理者業務に関連し、自己又は第三者のために甲と取引をしようとするとき又は第三者との間において甲と乙との利益が相反する取引をしようとするとき

は、当該取引につき重要な事実を開示し、甲の総会において承認を受けなければならない。

4 甲及び乙は、乙が管理者として別紙に定める法人等との間で締結する取引については、前項に定める甲と乙との利益が相反する取引とみなす。

5 乙が第3項に違反した場合は、甲は、損害賠償の請求に加えて、管理者業務報酬の〇カ月分に相当する金額を、違約金として請求することができる。

6 乙は、別紙に定める法人等について、毎会計年度の決算の時期において見直しを行い、その範囲について修正が必要な場合、収支決算案と併せて承認を得るものとする。

7 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、乙は、甲の総会等において誠意を持って説明するものとする。

（合意管轄裁判所）

第20条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本マンションの所在地を管轄する〇〇地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の成立の証として本契約書2通を作成し、記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

〇〇年 〇〇月 〇〇日

甲

住 所  
名 称  
代表者

ⓔ

乙

住 所  
法人名

ⓔ

別紙

第19条における法人等の範囲については、以下のとおりとする。

法人名

- ・
- ・
- ・