

マンションの新たな管理ルールの改正骨子案（たたき台）

1. 外部の専門家が理事会の役員（理事、監事の一部等）に就任する場合

→①に該当

1) 団体から派遣されて役員に就任する場合

(1) 役員の実務執行のチェック体制の構築（監査機能の確保）

- ・ 理事会によるチェックの他に、派遣された役員が、受託したマンションでの支援業務等について、派遣元団体等へ定期的に報告することとしてはどうか（現行の実態の制度化）。
- ・ 派遣元団体は、派遣先の管理組合からの要請に応じて監査を行うようにしてはどうか。

(2) 役員の実務の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

- ・ 役員となった専門家が、特別の利害関係を有する事項で利益相反取引に該当するおそれがある場合には、理事会で当該事実につき重要な事実を開示し、承認を受けることとしてはどうか。
- ・ 併せて、理事会の議決に加わらないこととしてはどうか。

注 外部の専門家に限らず、区分所有者であっても利益相反取引を行う場合や理事会決議に特別な利害関係を有する場合について、同様に整理することが必要ではないか。

(3) 金銭管理を行える者の制限（事故防止策の確保）

- ・ 受託した業務に関連して金銭管理（印鑑・通帳の整理）業務がある場合は、(4)の補償能力が十分でなければ、派遣された専門家が金銭管理を行うことはできない旨を規定してはどうか（現行の実態の明確化）。

(4) 補償能力の充実

- ・ 派遣された役員による判断ミスによる損害、金銭事故を起こした場合に備え、業務範囲の明確化と補償方法の整備が必要ではないか。
- ・ 責任保険の充実により、管理組合の財産毀損を防止することとしてはどうか。

2) 個人の専門家が役員に就任する場合

(1)～(4) 上記と同じ

(5) 派遣された役員が事故等で欠けた場合の補欠ルールの明確化

- ・ 派遣された役員が事故等で欠けた場合に、派遣主体が別の者を派遣す

る等の補欠ルールの明確化が必要ではないか。

- ・ 個人の専門家の場合は、金銭トラブルの際に、管理組合の財産毀損に直結しやすいので保険制度の手当が必要ではないか。

(6) 幅広い専門性等の確保

- ・ 個人の専門家について、会計・経理、設計見積もり、施工監理、電気機械の知識を持つ者等が組織的に対応できるよう、各分野の専門家との連携を図る仕組みを構築することとしてはどうか。
- ・ マンション管理に係る幅広い専門的、実務的知見を担保するため、各分野の専門家と協力関係の構築、研修等の修得の場を整備することが必要ではないか。

2. 外部の専門家が訴訟専従等で管理者になる場合（注；通常の運営は理事会）

→②に該当

1) 団体から派遣されて管理者に就任する場合

(1) 管理者の業務執行のチェック体制の構築（監査機能の確保）

- ・ 理事会によるチェックの他に、派遣された専門家が、受託したマンションでの支援業務等について派遣元団体等へ定期的に報告することとしてはどうか（現行の実態の制度化）。
- ・ 派遣元団体は、派遣先の管理組合からの要請に応じて監査を行うこととしてはどうか。

(2) 管理者の議決権の制限

- ・ 受託する業務の範囲が明確かつ限定的なため（訴訟等）、受託した業務に関係のない理事会の決議事項には、議決権を行使しないこととしてはどうか。

(3) 金銭管理を行い得る者の制限（事故防止策の確保）

- ・ 受託した業務に関連して金銭を扱うことがある場合（例：滞納管理費対策関連）には、(4)の補償能力が十分でない限り、金銭管理を行うことを制限することとしてはどうか。

(4) 補償能力の充実

- ・ 派遣された管理者による判断ミスにより損害等が生じた場合に備え、業務範囲の明確化と補償方法の整備が必要ではないか。
- ・ 責任保険の充実により、管理組合の財産毀損を防止することとしてはどうか。

2) 個人の専門家が管理者に就任する場合

(1)~(4) 上記と同じ

(5) 派遣された管理者が事故等で欠けた場合の補欠ルールの明確化

- ・ 派遣された管理者が事故等で欠けた場合に、派遣主体が別の者を派遣する等の補欠ルールの明確化が必要ではないか。
- ・ 個人の専門家の場合、金銭トラブルの際に、管理組合の財産毀損に直結しやすいので保険制度の手当が必要ではないか。

(参考) 管理者の責務について

<日常的な業務の範囲と責務（法定）> *理事長の業務と重なる。
(略)

<特別な業務の範囲と責任（法定）>

1. 訴訟追行権（法26条4項）

- ・ 管理者は、規約または集会の決議によって、その職務に関して区分所有者のために訴訟の原告または被告となることができる。

例) 滞納管理費の請求 等

2. 区分所有者への通知義務（法26条5項）

- ・ 管理者は、訴訟追行権に基づき原告または被告となった場合、遅滞なく、その旨を各区分所有者に通知しなければならない

3. 区分所有者を代理する権限（法26条2項）

- ・ 損害保険契約の締結及び損害保険金の請求等の代理権
- ・ 損害賠償金及び不当利得の返還金の請求等の代理権

3. 専門家が理事長（管理者）になる場合

→③に該当

1) 個人の専門家が理事長（管理者）に就任する場合

(1) 理事長の業務執行のチェック体制の構築（監査機能の確保）

- ・ 理事会によるチェックの他に、理事長に就任した専門家の所属する団体が、当該専門家から定期的に報告を聴取し、管理組合等から求めがあれば監査も行うこととしてはどうか。

(2) 理事長の取引の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

- ・ 理事長となった専門家が、特別の利害関係を有する事項で利益相反取引に該当するおそれがある場合には、理事会で当該事実につき重要な事実を開示し、承認を受けることとしてはどうか。
- ・ 併せて、理事会の議決に加わらないこととしてはどうか。

注 外部の専門家に限らず、区分所有者であっても利益相反取引を行う場合や理事会決議に特別な利害関係を有する場合について、同様に整理することが必要ではないか。

(3) 金銭管理を行い得る者の制限（事故防止策の確保）

- ・ 金銭管理（印鑑・通帳の整理）についての補償能力が十分でない限り、個人の専門家（理事長）が単独で行うことを制限することとしてはどうか。

(4) 個人補償負担

- ・ 個人の専門家の判断ミスによる損害、金銭事故を起こした場合に備え、賠償責任保険を拡充する方向等で調整してはどうか（個人の専門家は金銭トラブルの際に管理組合の財産毀損に直結しやすいので保険制度の手当を検討してはどうか）。

(5) 理事長が退任又は死亡等した場合等のルールの明確化（継続性の確保）

- ・ 理事長に就任した専門家が、事故や病気による入院、死亡した場合に備えて、予め引き継げる者を規約で明記するか、履行保証の仕組みを規約に明記するとしてはどうか。

(6) 幅広い専門性等の確保

- ・ 個人の専門家について、会計・経理、設計見積もり、施工監理、電気機械の知識を持つ者等が組織的に対応できるよう、各分野の専門家との連携を図る仕組みを構築することとしてはどうか。
- ・ マンション管理に係る幅広い専門的、実務的知見を担保するため、各分野の専門家と協力関係の構築、研修等の修得の場を整備することが必要ではないか。

2) 法人から派遣された専門家が理事長に就任する場合

注 本ケースについて具体的な動きや意向はないが、様々な可能性を考えて整理する。

(1)~(4) 上記 1) と同じ

注 以上の管理方式については、理事会等のチェック機能が働いているため、外部監査は必要性が生じれば機能するようにしていくこととしてはどうか。

4. (理事会のない状態で) 専門家が管理者に就任する場合

1) 個人の専門家が管理者に就任する場合

→④に該当

(1) 管理者の業務、権限の範囲とチェック体制の構築 (監査機能の確保)

- ・ 理事会がないため、チェック機能として、①～③などを念頭に、今後検討を進めることとしてはどうか。

①区分所有者の中からチェック役 (理事長のみ又は監事のみ等) を選任

②管理者による総会での定期的な報告方法の工夫

③中立性の高いモニタリングシステムの整備

(2) 管理者の取引の健全性の確保 (利益相反関係の排除等)

- ・ 管理者に就任した個人の専門家が、利益相反取引を行わないよう、①契約内容の工夫や内部監査の改善 (所属団体による対処など)、あるいは②外部監査等について検討を進めてはどうか。

- ・ 例えば、発注に際しての標準的なガイドライン等の作成 (所属団体で作成など) を検討してはどうか。

(3) 金銭管理を行い得る者の制限 (事故防止策の確保)

- ・ 金銭管理 (印鑑・通帳の整理) についての補償能力が十分でない限り、個人の専門家 (管理者) が単独で行うことを制限することとしてはどうか。

(4) 個人補償負担

- ・ 個人の専門家の判断ミスによる損害、金銭事故を起こした場合に備え、賠償責任保険を拡充する方向等で調整してはどうか (個人の専門家は、金銭トラブルの際に管理組合の財産毀損に直結しやすいので、保険制度の手当を検討してはどうか)。

(5) 管理者が退任又は死亡等した場合等のルールの明確化 (継続性の確保)

- ・ 管理者に就任した専門家が、事故や病気による入院、死亡した場合に備えて、予め引き継げる者を規約で明記するか、履行保証の仕組みを規約に明記するとしてはどうか。

(6) 幅広い専門性等の確保

- ・ 個人の専門家について、会計・経理、設計見積もり、施工監理、電気機械の知識を持つ者等が組織的に対応できるよう、各分野の専門家との

連携を図る仕組みを構築することとしてはどうか。

- ・ マンション管理に係る幅広い専門的、実務的知見を担保するため、各分野の専門家と協力関係の構築、研修等の修得の場を整備することが必要ではないか。

2) 法人（管理業者）が管理者に就任する場合

→④' に該当

(1) 管理者の業務、権限の範囲

- ・ 管理業者が管理者に就任する場合について、原則として役員（特に理事長）のなり手がいない等の場合など明確化しておいてはどうか。
- ・ 管理者としての業務と権限の範囲を整理することが必要ではないか。
- ・ 理事会がないため、チェック機能として、監事等の選任、定期的な報告方法の工夫等について検討してはどうか。

(2) 管理者の取引の健全性の確保（利益相反関係の排除等）

- ・ 内部監査の改善、外部監査の実施、標準的な発注ガイドラインの作成等について検討を進めてはどうか。

(3) 区分所有者の財産毀損の防止措置（補償能力等）

- ・ 管理者に就任した管理業者が、判断ミスによる損害、金銭事故を起こした場合に備え、補償方法の整備を検討してはどうか。
- ・ 財産的基礎の担保を管理者就任の要件としてはどうか。

(4) 能力や一定期間の継続の実績などの担保

- ・ 管理会社が管理者に就任する要件として、(3)に加えて、業務委託実績の内容（例えば、大規模修繕の期間のみでという短期的な請負いではない等のチェック）等の要件を設ける等により適切性を担保する。