

(補説)

- 自分が当事者となる契約について、その相手方の代理人となる双方代理の禁止（民法 108 条）は、予め本人が許諾する場合を例外とするが、これは、「本人」の意思が実質的に表示されることが前提であり、本来禁じられているのは、一般的におよそこのような代理形式は、常にどちらかの利益を侵害する蓋然性が極めて高いからである。
- 後見制度においても、後見人と被後見人との利益が相反する行為については、後見監督人が被後見人を代表することが法文上明記されている（法定後見制度：民法 851 条 4 号、任意後見制度：任意後見契約に関する法律 7 条 1 項 4 号）。
- 以上から、マンション管理においても、上記の民法の原則や後見制度の趣旨を踏まえれば、双方代理は、およそ管理組合が形式的に総会等で認めるか否かに拘わらず、不可避免的に問題を発生させる可能性が大きい。

(参考)

- 「民法 I 第 4 版 総則・物権総論」 内田貴 東京大学出版 2008
「形式的に 108 条にあたらなくても、実質的にその趣旨に抵触するときは、やはり 108 条で禁ぜられる。……このように、108 条は、形式的に自己契約・双方代理を禁じているというより、実質的な利益相反行為を禁じているとみることができる」

○民法（明治 29 年法律第 89 号）

（自己契約及び双方代理）

第 108 条 同一の法律行為については、相手方の代理人となり、又は当事者双方の代理人となることはできない。ただし、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。

（自己契約及び双方代理）

第 851 条 後見監督人の職務は、次のとおりとする。

一～三 （略）

四 後見人又はその代表する者と被後見人との利益が相反する行為について被後見人を代表すること。

○任意後見契約に関する法律（平成 11 年法律第 150 号）

第 7 条 任意後見監督人の職務は、次のとおりとする。

一～三 （略）

四 任意後見人又はその代表する者と本人との利益が相反する行為について本人を代表すること。