

第3回 マンションの新たな管理ルールに関する検討会

日時：平成24年3月16日(金)14:00～16:00

場所：幹 部 会 議 室

議事次第

1. 開会
2. 事務局からの報告（第2回検討会、第3回ヒアリング結果等）及び説明（第2回における論点整理の修正）
3. 委員等による議論
4. 閉会

【配付資料】

- 資料1 マンション管理における専門家の活用について（試論）
- 資料2 区分所有者以外への管理委託の意向と理由
- 資料3 これまでのヒアリング実績とポイント
- 資料4 問題の所在と議論の必要なマンションの範囲について
- 資料5 大・中規模マンションでの専門家の役員就任事例と検討の方向
- 資料6 NPOによる役員派遣事例（福岡マンション管理組合連合会 他）
- 資料7 公的主体等による専門家派遣事例と今後期待される役割について
- 資料8 第2回検討会資料の修正（法務省からの指摘事項）
- 資料9 管理不全の根本原因への対策
- 資料10 管理規約の改正等に当たっての管理組合財産保護に関する意見書

マンション管理における専門家の活用について（試論）2012.02.17

1. 誰が誰の利益を代弁するのか

マンション所有者、すなわち区分所有者の共通の利益は、区分所有権と土地持分権と言う財産権の維持確保であり、区分所有者の代表者にはこれら財産的価値を最大化させることが求められる。理事会方式における理事長、第三者管理方式における管理者、いずれの基本的役割も、この点にあることに変わりがない。

この任に当たるのに、誰が適切なのだろうか。以下では株式会社組織を参考に検討する。

通常、株主の利益を最大化することを目的として取締役や代表取締役が株主により選任される。標準的な株式会社組織では、代表取締役や取締役は、株主の信任に応じて株価の向上のために経営の責任を担う。事業に必要な一定の品質を持つ資材や人材をできるだけ安く調達するとともに、生産する財やサービスをできるだけ高く消費者に評価、購入してもらうことにより、株主に還元される利潤の最大化を図ることがその責務となる。

このとき代表取締役は必ずしも株主である必要はなく、標準的な会社では、株主の一員であるか否か、また株式を多数所有するかどうかにかかわらず、当該者の経営手腕に着目して選任される。さらに、少なくとも上場企業等のまっとうな会社組織では、ある会社の代表取締役が、自己が個人的に又は親族が経営する企業に対して、会社の物資等の調達を発注するようなことは行われぬ。通常このような行為は、株主利益の最大化と矛盾し、場合により背任行為として刑事罰の対象となるからである。

このように企業利益の最大化を目的として、利益相反を防ぐ仕組みを担保した上で、経営を専門家に委任することは、企業の所有者である株主にとって合理的な判断であるといえる。マンション管理に関しても、財産価値の維持向上を図るために、第三者管理方式における管理者として専門家を活用する際にも同様の仕組みが必要だろう。

それでは活用すべき専門家として、誰が適切なのだろうか。例えば、実際に管理実務を担当している管理業者に管理者の仕事を委任することは適切だろうか。

管理組合から具体的な業務について委託を受ける、いわゆる管理業者は、清掃、植栽、管理費徴収、修繕など多岐にわたる業務を実施する役割を担うが、法人組織であれ個人であれ、受託者業務を通じて当該事業者の収益の最大化を目指さねばならない主体であって、委託者の信任を得ることを前提としつつも、自己の利益を追求することが想定されている。

このように、区分所有者の利益の追求と管理業者の利益の追求とは、立場、目的が異なるのみならず、本質的にトレードオフの関係にあり、どちらかを重視すれば他方が損なわれる関係にある。したがって、仮にこの両者が同一の人格に帰属する場合は、当該主体は、どちらの立場の者に対して、どれだけの利益を確保すべきかについて、そもそも異なる目的を持つ主体の利益追求という目的、規範に照らして、一義的な解が得られないという矛盾に陥ってしまう。

このように仮に区分所有法の第三者管理方式をきわめて単純な形で実施すると、区分所

有者の利益を最大化すべき立場と管理業者の利潤を最大化すべき立場とが同一人格に帰属し、実質的に双方代理が必然的に発生する。

ある特定のマンション管理業者が第三者管理者に選任されていると仮定してみよう。この場合、植栽業務に関する下請け作業をどの者にやらせるのかについて、当該管理者に裁量があるものとする。品質が低めの100万円での発注と品質が高めの200万円での発注がありうるとし、前者が当該管理業者と関係のない業者、後者が管理業者の子会社である場合、管理者イコール管理業務実施者はどちらを選択するだろうか。

区分所有者を代表する立場では、場合により、不要不急のサービスは削って必須の業務に絞って実施者を選定すべきかもしれないし、高品質のサービスを選ぶことが有益かもしれない。しかし、仮にその選択が実は最適でない場合であっても、子会社による高価な業務を選ぶことが確実に利益になることが元々運命付けられている立場の者に、関係の無い業者による廉価なサービスを選ぶという決断をする動機は生じようがない。要するに、バイアスの掛からない「中立公正」な判断を担保することがきわめて困難な事態にいずれにせよ陥る。

管理業者の役員ないし従業員としては、利益を出さなければ、管理事業者の従業員としての忠実義務違反を招来することとなる。これに対して区分所有者を代理する立場では、区分所有建物価値の最大化に資するよう節約に努めなければ管理義務違反を招くことになる。観念的には最適解がありうるかもしれない。実際、膨大な時間、労力、データを駆使すれば、利益相反する者の判断を一定の中立基準でコントロールする手法が構築可能ではあるだろうが、そのような膨大な費用を掛けるくらいなら多くの場合、本来の矛盾することのない動機付けに照らしてのみ行動する者が、交渉し、自己の利益をシンプルに追求する中で生じる結果の方が、費用少なく、両者ともに満足する公正な結論になるだろう。

この意味で、うまく基準を設定し、うまくモニタリングをすれば何とかなるといふ議論は空論に近い。当該者が追及すべき利益が誰のものを明確にミッションとして示さずしてその者の行動を適切に規律することは不可能であろう。双方代理的状况では、その者に何を目指すべきであるのかという目的や規範に関する基準は實際上容易に定めようがなく、モチベーションのコントロールは絶望的だろう。

2. 管理業務の一括化に合理性があるか

このような疑問に対しては、例えばまとめて複数の業務を一括して請負（一括請負）させる方が区分所有者にとっても実利の生じる可能性がある、という議論もありうる。例えば、管理に関するこまごまとした交渉のコストが小さくなり、業務を監督するための労力や時間も小さくなるとともに、窓口が一本化されることで指示も楽になるといったメリットは、一括請負には当然ありうる。しかし、一括請負が実を挙げるためには、事前に、発生する業務、工事内容、その頻度、品質、価格などについて十分に予測が成り立ち、しかもそのために必要な管理上の手続き、手順や仕様が判明しているのでなければ、そもそも

誰を一括請負者にすべきかに関して意味のある選定や比較のしようがない。むしろ業務の性格は千差万別で、予測可能性にも濃淡があるが、事後的に個別的判断が必要な要素が多くなればなるほど、事前の段階における最適な解の選択は困難となる。そのような場合は、将来予測の不確実性を根拠とした受託者における委託者からの収奪、すなわちモラルハザードが生じるリスクが飛躍的に高まることとなる。

このような一括請負に近い方式として信託を検討してみよう。通常、信託は、金銭信託、不動産信託などの形態により、財産管理に用いられることが多い。受益者を保護することが前提ではあるが、財産管理業務は一般的に単純かつ事前予測が成り立ちやすい分野である。予め適切に基準や仕様を決めておきさえすれば、受益者の利益とならないような行為として契約条項に違反するか否かの判定も容易である。これに対してマンション管理は、複雑、多岐な業務が総合的に組み合わさり、しかも事前の予測が困難であって、通常の財産管理的信託などのおよそ対極にある。同視することはできない。

第三者管理方式の必要性は、不在区分所有者が多い投資用マンションなどに関して強調されることが多い。しかし、このような性質を持つマンションでは区分所有者の利益を代弁する主体がそもそも不存在かほとんど存在していないことが前提になっている。このような性質を持つマンションで、そのような利益代弁主体を設置することをしないで第三者管理方式を取ることは、モラルハザード誘発という観点から言えば、むしろ最も不適切で危険である。たまたまモラルが高く知識技能に長けた聖人ないし神のような事業者であれば、一切腐敗堕落することなく業務遂行が可能かもしれない。しかし、聖人君子によって初めて可能となるような制度を一般的に仕組むことは間違っている。むしろ財産管理に関する管財人的な公正中立な第三者の任命こそ求められる検討課題というべきであろう。

ちなみに、信託、成年後見等における管理人や監督人等の監督的立場の者にあつては、自ら被後見人から金銭的利益を得る業務の受注を受けることは想定されていない。

3. 理事長・管理者の責務は明快

結局のところ、区分所有者の利益を代表する立場の理事会方式における理事長、あるいは管理者の責務は、「同品質なら最も安く、同価格なら最も高品質な管理サービスを選択し、それにより区分所有者の財産権の価値最大化を図ること」に徹することである。管理業者の責務は管理業務に関する収益の最大化であって、両者の両立は困難であるから、これらの者が同一の人格に帰することがないよう、分離が原則とならなければならない。

仮に管理者方式を取る場合も、管理者の業務は複雑多岐な管理業務の司令塔の役割に限定し、現業的な業務は包含することがないようにすべきである。一括請負は禁じることを原則とする必要があるだろう。したがって管理者として区分所有者の財産から発注等をなす場合には、相手方の選定に関する適正さの確保、公正さの確保がきわめて重要な課題となる。当然ながら、受注先が管理者の子会社、親族等利害関係者であるということは想定できず、このような関係が生じることをのらないよう、利害関係の厳格な遮断が必要である。入札の競

争性の確保も同じく課題である。

4. あるべき管理組織

マンション管理業務の中核を担う組織形態として、次のような方向を目指すことが妥当と思われる。

- (1) 管理者又は理事長として発注先と利害関係のない専門家の登用を可能とし、大規模なマンション等でこれを促進する。
- (2) 管理者や理事長に全権を委ねるようなガバナンス方式は不適切であり、基本的には何らかのボード、委員会等を設立し、そのメンバーや合議による相互チェックが必須である。仮に一定の事情があってボード等が区分所有者によっては成立し難い場合には、財産管理者としての責務を果たす、やはり第三者的な専門家により代替することも視野に入れる。
- (3) 監査を担当する監事、監査役などの役割が重要となる。しかし管理業務の適切さは素人には見抜きにくいいため、一定の専門家の活用が望ましい。
- (4) いずれにせよ、管理関連主体は明確なミッションを与えられ、特定の利益追求のみのモチベーションに応じて行動すればよいような主体で構成すべきである。二者の立場を兼ねるといった主体が、一連の受発注関係の中に表れないようにすることに特に意を用いるべきである。

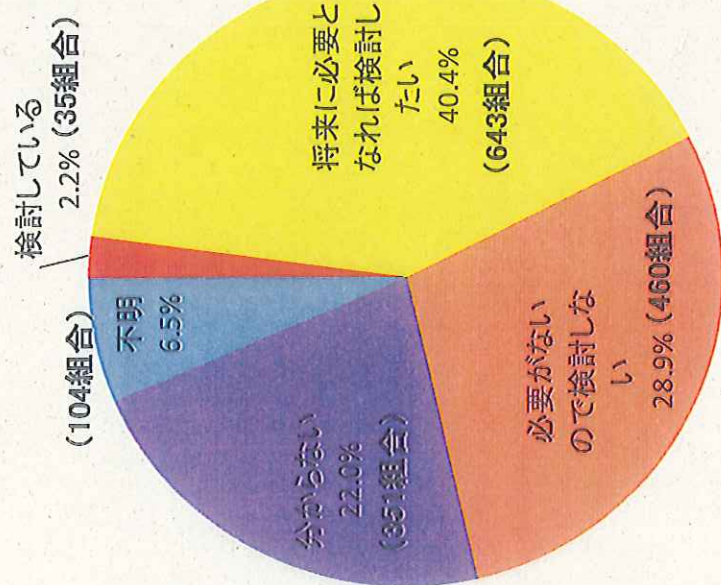
【専門家の管理者への選任意向】

専門家の管理者への選任意向をみると、管理組合のうち4割は将来に必要となれば検討したいと考えている。

一方、3割は必要がないと考えて検討していない。

専門家の管理者への選任意向

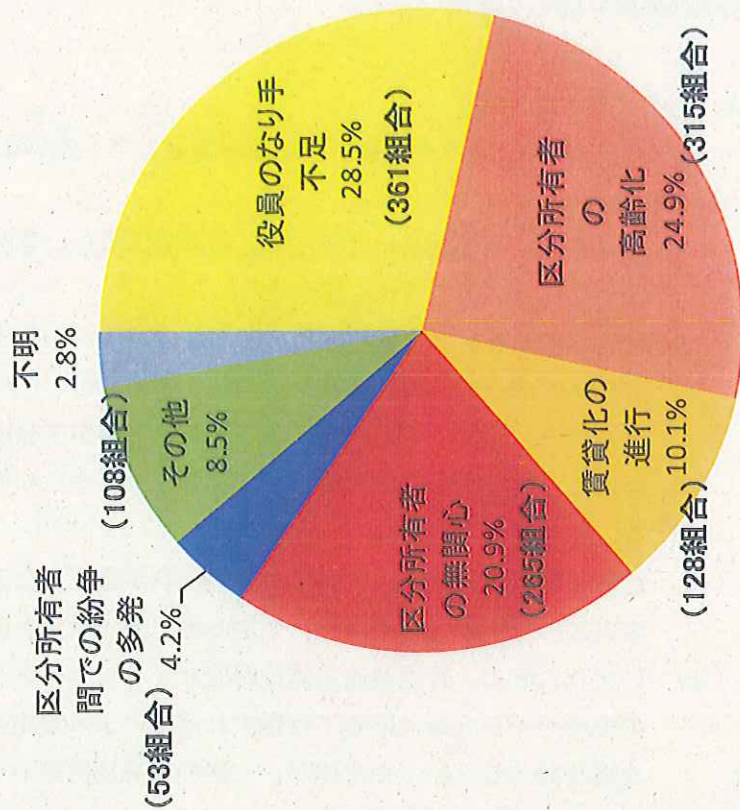
N=1,593



【専門家の管理者への選任を検討する理由(重複回答)】

専門家の管理者への選任を検討する理由をみると、役員のなり手不足(28.5%)、区分所有者の高齢化(24.9%)、区分所有者の無関心(20.9%)、賃貸化の進行(10.1%)が四大理由。

N=678



(出典: H20年度マンション総合調査)

区分所有者以外の者への管理委託の意向【分析】

【専門家の管理者への選任意向】

完成年次が古くなるほど(＝築年次が長い、高齢化率が高い)、現在及び将来の選任意向が高くなる傾向。

専門家の管理者への選任意向

(上段：回答数、下段：%)

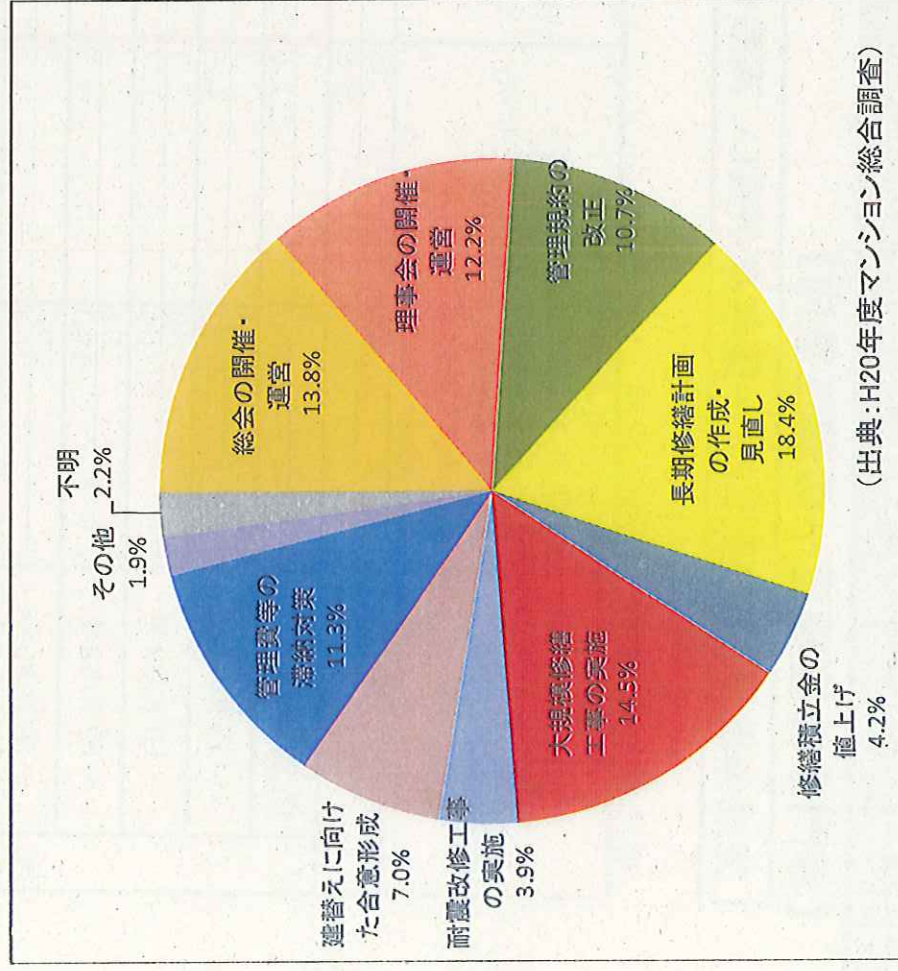
	区分所有者が 管理者となっ ている又は管 理者を選任し ていない組合 合計	検討している	将来に必要と なれば検討し たい	必要がないの で検討しない	分からない	不明
全 体	1,593 100	35 2.2	643 40.4	460 28.9	351 22.0	104 6.5
完成年次別	昭和39年以前	5 100	3 60.0	1 20.0	—	—
	～昭和44年、	21 100	13 61.9	4 19.0	3 14.3	—
	～昭和49年	60 100	29 48.3	19 31.7	4 6.7	7 11.7
	～昭和54年	94 100	41 43.6	28 29.8	11 11.7	10 10.6
	～昭和59年	202 100	97 48.0	64 31.7	27 13.4	9 4.5
	～平成元年	175 100	77 44.0	58 33.1	26 14.9	8 4.6
	～平成6年	239 100	9 41.8	70 29.3	50 20.9	10 4.2
	～平成11年	293 100	3 33.8	91 31.1	81 27.6	19 6.5
	～平成16年	294 100	2 35.0	77 26.2	86 29.3	26 8.8
	平成17年以降	198 100	1 37.4	47 23.7	61 30.8	15 7.6
	不 明	12 100	2 16.7	1 8.3	2 16.7	—

(出典：H20年度マンション総合調査)

【管理者として選任した専門家に行ってほしい業務（重複回答）】

管理者として選任した専門家に行ってほしい業務をみると、長期修繕計画の作成・見直し（18.4%）、大規模修繕工事の実施（14.5%）、総会の開催・運営（13.8%）、理事会の開催・運営（12.2%）、管理費等の滞納対策（11.3%）の5つ。

専門家として選任した専門家に行ってほしい業務（重複回答）



【マンション標準規約改正パブリックコメント時の主な意見】

- 管理組合の役員は、マンションの財産価値を維持・保全するため、その能力・見識によって総会で選任される者であるので、マンション管理や合意形成の専門家が、組合員でなくとも役員に就任することができるようにするべきである。(27件)
- 第三者管理者方式の標準管理規約を併せて取りまとめたい。(10件)
- 専門的な知識を有する外部監事を選任できるようにすべきである。(4件)
- 管理会社をリードできるような役員は有償が望ましく、そういう役員が存在しないときはマンション管理士等外部に助言者を求める方法もあるとコメント又は規約に具体化すべきである。

(出典: H23年マンション標準規約改正時のパブリックコメント)

これまでのヒアリング実績とポイント

ヒアリング（1回目）

○ マンション管理業者からのヒアリング

- ・ ヒアリングした業者では、管理者管理は投資用ワンルーム型がほとんど。
- ・ 契約は同一の者による受発注契約となっている一方、事務・企画的な管理業務以外、特に工事関係は区分所有者の同意、透明性・競争性の高い選定方式をとっている。

○ マンション管理士からのヒアリング

ヒアリング（2回目）

○ 管理組合（一部、マンション管理士）からヒアリング

- ・ 高齢化（特に後期高齢者）や賃貸化が進行し、高経年化も進んだ小規模マンションで、マンション管理士による管理者管理の先行事例が2件、これから管理者管理を検討されている事例が2件あった。

ヒアリング（3回目）

○ 反社会的勢力の排除について【弁護士】

- ・ 問題の実態としては、暴力的な事案だけでなく、大きな金額が動くことにまつわる不法行為などがマンションで発生している。
- ・ 之に対する管理組合やその役員には、訴訟等の法的手段に係る身体的・精神的負担（原告になる等）、経済的負担が生じている
- ・ 標準管理規約に反社会的勢力排除の条項を盛り込むことなど、対策が必要。

○ NPOから管理組合役員への専門家派遣について【NPO】

- ・ 資料「NPO から管理組合役員への専門家派遣と検討の方向」を参照。

問題の所在と議論の必要なマンションの範囲について

ヒアリング・事務局調べ

○ リゾートマンション

- ・ 区分所有者が常に居住している訳でなく（オフシーズンは遠隔地に居住していることが多い）、別荘や投資の目的のために所有していることから、通常のファミリータイプの居住用マンションとは性格が異なる（管理の不正や財政破綻の処理については、司法から会社清算的対応がとられている。）。

○ 投資用マンション

- ・ 資産運用したい個人にマンションを販売（購入者はキャッシュか貸付けとセットで購入）し、区分所有者に代わって資産運用代行業者等が、賃貸の仲介と家賃回収・ローン返済、物的管理、売却仲介等を一体的に行うビジネス。
- ・ 売買仲介や金融、賃貸仲介、管理その他資産運用代行等の業者が一体的に組んで銀行利回り等より高い資産運用を実現しようとするビジネスモデルで、管理業者の管理費も利益を出す仕組みの中に組み込まれている。区分所有者は居住することは無く、全て賃貸化されている。
- ・ 投資者（購入者）は、利潤が得られるよう管理費を抑えつつ、売却しても資産価値が大きく低下しないよう適正な管理を行っているか監督する。

[補足] 個人投資家は、賃貸者からの家賃収入（購入時に借入をした場合は一定程度返済に回る）と税金還付で、銀行等に預けるより高い利回り等で資産運用されることを条件に購入。

一方、個人投資家は、資金が必要になれば、売却して投資の回収を早めることもあるため、資産価値が下がらないよう適正な管理を行うことも要求。

⇒ 以上のマンションの管理については、区分所有者が居住していることを基本的な前提とした通常のマンションと同列に論じるべきではないのではないか（区分所有者というより個人投資家の側面もある議論。）。

⇒ 本検討会で議論する主要な対象は、区分所有者が所有・居住していることを元々の前提にしているマンションとすべきではないか。

大・中規模マンションでの専門家の役員就任事例と検討の方向

ヒアリング・事務局調べ

○ 管理で特定の難しい課題に直面しているマンション等の事例

- ・ 理事会等は正常に機能しているものの、訴訟や行政との専門的な交渉、専門性の高い技術的課題（大規模改修、耐震改修、建替え判断等）等、区分所有者が判断しなければならないが、区分所有者だけでは専門性、時間的制約の面から対応困難な課題について、外部の専門家を顧問や役員（理事等）に就任・専従させるケース（NPO等外部からの役員派遣に例あり。）。

○ 内部対立で合意形成が困難なマンション等の事例

- ・ 理事会等の内部で対立があるマンションで、中立的な立場にある外部の専門家が理事長になり、利害調整や合意形成に取り組むことが期待される（NPO等外部からの役員派遣で例あり。）。
- ・ 理事長等役員が改選される度に、前の理事会で決めた内容が履行されないことを防ぐため、外部の専門家を副理事長、監事等に就任させ、管理の継続性を担保しようとするケース（マンション管理士からのヒアリング）。

○ 再開発・複合用途型マンション等の事例

- ・ 再開発により建設されたマンションで比較的大規模。店舗・オフィス部分（区分所有だけでなく、賃貸も多い）と、住戸部分という複雑な用途。
- ・ 店舗・オフィスの部会、住戸の部会（理事会）が組織され、運営されているが、双方の利害調整・合意形成が必要な課題もあるため、管理業者が「管理者」になることがある。但し、管理者は両部会や運営審議会（合同理事会）から監督を受けている（管理会社からのヒアリング）。
- ・ また、賃貸と分譲が両方ある大規模マンションにおいて、管理業者が「管理者」に就任するケースがあるが、区分所有者からの監督と外部の専門家による会計監査・業務監査を受けている。

⇒ 大・中規模マンションについては、理事会が機能していることから、管理者になることは想定されず、理事会の監視・監督の中で、ニーズに応じた専門家を役員として派遣する方向が望ましいのではないかと。

⇒ 一方、高経年化マンションの急増とそれらの再生、高齢化の一層の進行や財務基盤の劣化その他難しい管理の課題の顕在化を踏まえ、様々な専門的知見を有する専門家集団を活用する等新たな管理の仕組みを工夫し、役員として活用される方向も今後あるのではないかと。

NPOによる役員派遣事例（福岡マンション管理組合連合会 他）

— 理事会への役員派遣方式 —

1. 特定非営利活動法人 福岡マンション管理組合連合会の概要

・ 顧問：弁護士（38人）、一級建築士（15人）、マンション管理士（9人）等

2. 福岡マンション管理組合連合会の理事長派遣の概要

・ 役員のなり手がいない管理組合へ理事長等の管理組合役員を派遣（役員経験者やマンション管理士等の専門家を派遣）。また、一級建築士、マンション管理士を顧問として委嘱することも可能。

※ 平成22年度までに17管理組合へ派遣。現在、18管理組合へ理事長等の役員を派遣中（管理者：2管理組合、理事長：8管理組合、監事1管理組合、顧問：7管理組合）。

※ 管理者を派遣しているが、再開発の複合用途型マンションで、店舗と住戸でそれぞれ部会があり、管理者は、運営審議会（理事会相当）の監督を受けながら意見調整・合意形成を行っている。

※ 報酬：理事長（3～6万円/月）、理事・監事・顧問（2万円/月）（100戸程度までで月2回程度の訪問の場合）

※ 助言等が原因で問題が賠償の問題が起こった時に備え、「NPO活動総合保険」に団体として加入。なお、補償額が大きくなるおそれがあるため、理事長は現預金等の金銭関係の業務は行わないことにしている。

※ 傾向としては、内部対立、なり手不足で同じ人がずっと理事長をやっているところ、大規模改修工事のため2年間に限って依頼されるケース、規約の改正を依頼されるケースが多い。また、内部対立の解決は理事長派遣が多く、理事、顧問は専門知識の提供や日常的なアドバイスが多い。

○ 横浜管理組合ネットワークにおいても、福岡県管理組合を参考に役員派遣の導入を検討したが、補償能力の制約や責任範囲から、金銭関係は扱わないこととし、派遣するのも理事長、理事等の役員でなく、顧問として派遣することになっている。

○ NPO法人日本住宅管理組合協議会も、本年1月より役員派遣を開始。

○ なお類似の役員派遣の仕組みで恣意的な発注が報告された事例もある。

⇒ NPOからの役員派遣先は、理事会方式が今後も望ましい。

⇒ NPOも、マンション管理士と同様、金銭事故や故意への補償に限界があるため、派遣役員は金銭関係は扱っていない。

⇒ 利益相反防止のため、NPOも内部統制の充実と外部監査の導入が必要。

公的主体等による専門家派遣事例と今後期待される役割について

事例：(財)東京都防災・建築まちづくりセンター

1. 分譲マンション管理アドバイザー制度の契約形態

- ・派遣元から管理アドバイザーに委託（契約は、財団と管理アドバイザー）

2. 提供されるサービス内容

- ・管理組合の運営、管理費、修繕積立金等の財務、管理委託契約等
- ・修繕計画の作成、修繕積立金等の設定、その他維持管理
- ・建物・設備等の劣化診断等及び修繕工事の相談

3. 派遣される専門家、人材プール

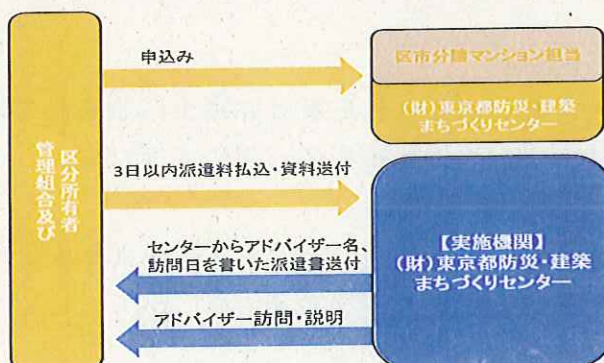
- ・マンション管理士又は一級建築士で、業として実務を3年以上又は管理組合の理事を5年以上経験した者等が、管理アドバイザーとして登録
- ※ 登録管理アドバイザー；マンション管理士21人（兼一級建築士5名）、一級建築士7名

4. 派遣の実態

- ・公的主体からの派遣のため、登録者の営業促進活動にならないよう留意しており、要請があったマンションに同じ専門家を派遣するのは2～3回に抑制している。

5. 対価の目安

- ・21,000円（うちアドバイザーには18,900円）



- 横浜市は、NPOから管理組合に専門家を派遣（マンション・アドバイザー派遣事業）
- 京都市は、NPOを活用し、マンション側の要請がなくとも、アドバイザーを派遣。

公的主体等からの専門家派遣で今後期待される役割

- ⇒ マンション管理士や一級建築士以外の専門家や専門業者も登録・派遣できるようにし、管理の様々なニーズに応えるようにしてはどうか。
- ⇒ 派遣元の公的性格、同じ派遣者を送ることの抑制といった実態を踏まえると、外部監査サービスの提供又は区分所有者による監査の助言指導の役割も目指してはどうか。

第2回検討会資料の修正（法務省からの指摘事項）

第1 「成年後見制度における裁判所による監督について」と題する書面について

- 1 （書面左側中央）家庭裁判所から成年後見監督人に対する「監督（869条）」の文言は削除する。



（理由）

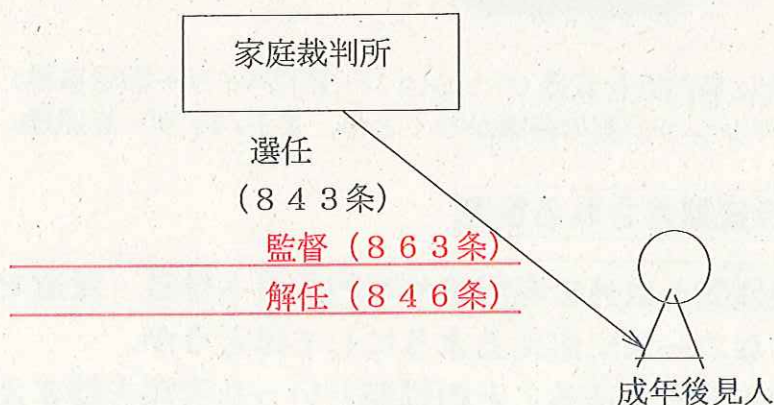
条文引用の誤りである。そもそも、法定後見の場合には、家庭裁判所が、直接、成年後見人に後見の事務の報告を求めることができるものとされている（民法863条1項）ので、成年後見監督人から家庭裁判所への報告に関する規定は設けられていない。一方、任意後見においては、任意後見監督人を直接の監督機関、家庭裁判所を任意後見監督人の監督等を通じての間接的な監督機関と位置付ける構造が採用されたため、任意後見契約に関する法律7条3項が存在するのである。

- 2 （書面左側中央）「※弁護士会のリストの中から選任」とある記載を残す必要があるか。あるのであれば「※運用上、弁護士会のリストの中から選任」とすべきである。

（理由）

民法上、任意後見監督人として選任される者は弁護士に限られておらず、「弁護士会のリストの中から選任」というのは運用の一部にすぎない。

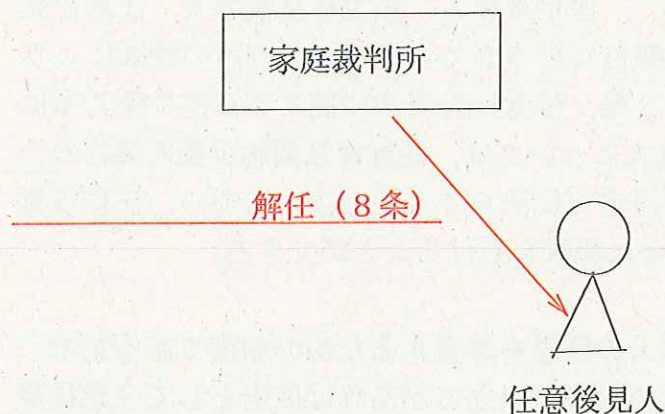
- 3 （書面左側中央）家庭裁判所の成年後見人に対する「選任（843条）」の下に、「監督（863条）」、「解任（846条）」を入れる。



(理由)

家庭裁判所の成年後見人に対する直接の監督権限を定めた規定であり、選任権限だけでは不正確である。

- 4 (書面右側中央) 家庭裁判所の任意後見人に対する「解任(8条)」を入れる。



- 5 (書面右側中央) 任意後見監督人の任意後見人に対する「監督(7条各号)」とあるのを「監督(7条1項各号)」と修正する。

- 6 (書面右側右下) 任意後見監督人の任意後見人に対する「監督」として、「・急迫の事情の場合に任意後見人の代理権の範囲で必要な処分(第3号)」、「・利益相反取引について本人を代理(第4号)」、「・任意後見人に報告を求める(第2項)等」と記載されているが、法定後見のほうの記載と内容の統一がとれていない。「・急迫の事情の場合に任意後見人の代理権の範囲で必要な処分」「・利益相反取引について本人を代理」については、法定後見でも同じ規定がある(民法851条3項及び4項)のであって、任意後見のほうだけ特出しして記載している理由がなにかあるのか。

平仄をあわせるのであれば、

- ・ 任意後見人の事務の報告徴収(7条2項)
- ・ 任意後見事務の調査(7条2項)
- ・ 任意後見人解任の申立(8条)

等

とすべきではないか。

第2 「成年後見制度と裁判所による外部監査の仕組み」と題する書面について

- 1 1ページの上から4番目の○「なお、法定後見人、法定後見監督人、任意後見人、任意後見監督人とも、報酬は被後見人(本人)が負担することになる。」という記述については次のとおり改める。

(修文)

「なお、法定後見人、法定後見監督人、~~任意後見人、任意後見監督人~~については裁判所の判断により、任意後見人については特約を結ぶことにより、報酬を受けることができ、~~これらの~~とも、報酬は被後見人（本人）が負担することになる。」

(理由)

法定後見人、法定後見監督人、任意後見人及び任意後見監督人については、いずれも必ず報酬を受けるものではなく、法定後見人、法定後見監督人、任意後見監督人については、家庭裁判所に報酬付与の申立てを行い、裁判所の判断により報酬を受けることができ（民法862条、任意後見契約に関する法律7条4項による民法862条の準用）、任意後見人については、任意後見契約が委任契約の一類型であることから、民法の委任の規定（民法648条1項）に従い、任意後見人が報酬を受ける旨の特約がある場合に報酬を受けすることができる。

- 2 3ページ中央「任意後見制度は、本人の意思を尊重するための制度であるため、任意後見契約があり、任意後見監督人の選任の申立てがあれば原則として任意後見監督人を選任し、任意後見を開始させなければならない。一方、本人、配偶者、親族等の申出がない限り、裁判所が主体的に任意後見監督人を選任することはない。」という記述については、趣旨が不明であるが、法定後見人の監督と任意後見人の監督の構造を比較して記載するのであれば、次のとおり修文するのが相当である。

(修文)

「任意後見制度は、本人の意思を尊重するための制度であり、本人自ら任意後見人を選ぶため、法定後見制度とは異なり、裁判所が任意後見人に対して直接的な監督を行うのではなく、直接の監督機関は任意後見監督人とされ、裁判所は任意後見監督人に対する監督及び任意後見人の解任権を通じて間接的な関与をするものとされている。」

(理由)

任意後見契約は、家庭裁判所が、本人や任意後見受任者等の申立てにより、本人の判断能力が不十分な状況にあると認めるときに、任意後見監督人を選任し、その契約の効力を発生させるものである。原案は、家庭裁判所の任意後見監督人の選任を、本人の意思に委ねているように読めるので不正確な記述と考える。

- 3 3ページ下「・急迫の事情がある場合に、任意後見人の代理権の範囲で必要な処分をすること」「・利益相反行為について本人を代理すること」を特出しして記載している点については、第1の6記載と同じ。

また、法定後見人の場合と平仄をあわせるのであれば、最後の行に「・任意後見人の解任の申立て」を入れるのが相当である。

第3 「【補説】双方代理について」と題する書面について

- 1 1ポツ1行目末尾及び3ポツ2行目「双方代理」とあるのを、それぞれ「自己契約」に改め、1ポツ5行目「常にどちらかの利益を～」とあるのを、「常に本人の利益を～」に改めるのが相当である。
- 2 末尾の参照条文のうち、民法第851条の条見出しを「(後見監督人の職務)」に改める。

管理不全の根本原因への対策（パブリック・コメントに向けて）

I 現行の取組み状況

1. マンションの区分所有者に期待される責務

○ マンション管理適正化法に基づき国交省が策定した「マンション管理適正化指針」より

ー マンションの管理の適正化の基本的方向

（前略）マンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値を出来る限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

1 （略）管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。（中略）第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。

2 （略）区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

2. 不在区分所有者の責務

○ 標準管理規約、指針にはなし。不在区分所有者からの住民活動協力金徴収の判例のみ。

3. 役員に対する対価の規定等

○ マンション標準管理規約（国交省作成）に記載があるが、解説含め推奨はしていない

（役員の誠実義務等）

第37条 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

II 今後の対策の基本的方向性

1. 適正化指針にある、区分所有者は「管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する」ことや、「専門的知識を有する者の支援を得ながら」主体性をもって適切に対応すべきことを啓蒙、周知すべきではないか。

2. 役員への就任を含め、管理組合の運営に参加しない不在区分所有者の責務について、より明確にする必要があるのではないか。

3. 役員の負う義務、責任を踏まえれば、役員に適切な額の対価が払われるべきことと、それが負担の公平化や役員への監督意識の向上につながることを明記すべきではないか。

4. 対策の前提として、マンションの管理方式や規約の有無をはじめ、管理の実態を把握するためのデータベースの整備や報告・届出の仕組みが必要ではないか。

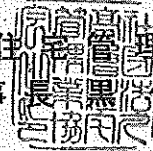
平成24年3月15日

国土交通大臣 前田 武志 様

特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会
会 長 橋 本 昌 昭



社団法人 高層住宅管理業協会
理 事 長 黒 住 昌 昭



管理規約の改正等に当たっての管理組合財産保護に関する意見書

貴省において平成24年1月に設置された「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の議論を経て、管理規約の改正等が予定されているが、その実施にあたっては以下の点にご留意願いたい。

記

1. 管理規約の改正等に当たっては、専門家の役員等への活用は例外的措置であるとの位置付けの明確化が必要

分譲マンションの管理組合の主体は云うまでもなく区分所有者であり、我が国においては区分所有者が役員となる理事会方式が主流となっている。区分所有者自らが自主的・民主的に意思決定を行う現状の理事会方式が基本であり、専門家の役員等への活用はごく例外的である。管理規約の改正等に当たっては、専門家の役員等への活用は真にやむを得ない場合に限定されるべきとの明確な表記が必要である。

2. 専門家の役員等への活用を管理規約等に規定するに当たっては、同時に活用される専門家の要件を厳しく限定・明確化すべきであり、管理組合財産の保全措置と実務能力を担保する制度が必要

例外的に専門家を役員等に活用する場合は、この専門家が管理組合財産（管理費及び修繕積立金等）に関わることが想定され、専門家による横領や背任、不慮の事故等管理組合財産の毀損が懸念される。専門家の財産的基盤の確保や組合財産の分別管理、不慮の事故に備えた保証制度等、管理組合財産の保全策を講じる規定が必要である。また、管理組合が安心して専門家を役員等に活用できるよう専門家の資格要件についても明確な規定を設けるべきである。両規定は、あくまでも管理規約の改正等と同時に実施する必要がある。

以上

