

## 第2回 外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ 議事概要

### 1. 日時・場所

2023年11月17日(金) 10:00-12:00 (対面方式及びオンライン方式の併用)  
新橋ビジネスフォーラム

### 2. 出席者

<委員>

鎌野座長、伊藤委員、戎委員、香川委員、小西委員、瀬下委員、出口委員

※小西委員、出口委員はオンライン出席

※齊藤委員は欠席

<オブザーバー>

公益財団法人マンション管理センター

<関係行政機関>

法務省民事局

<事務局>

国土交通省不動産・建設経済局参事官付

国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

### 3. 議事

(1) 第三者管理者方式のあり方について

### 4. 議事要旨

○ 資料について、事務局より説明が行われた。主な意見は次の通り。

(委員)

- ・ 第1回ワーキンググループ(以下「WG」という。)において、管理業者が管理者に就く方式について「第三者管理者方式」と呼称するという説明があったが、管理会社は管理業務を受託している立場なので、管理組合にとって「第三者」と表現することには違和感がある。「管理会社管理者方式」と呼称すべきではないか。
- ・ 会員のネットワークを通じて、第三者管理者方式を採用しているケースを調査したところ、全てA社だった。管理者業務と管理業務の契約が一体となっているとすれば、他者の介入を拒む形となる。契約書は別々にすべきだと考えている。

(事務局)

- ・ 元々「第三者」という用語を用いた理由としては、現行のガイドライン等では「外部専門家」という言葉を使用していたが、「外部専門家」というとマンション管理士や弁護士等の個人というイメージがあったことから、それとは異なるものとして「第三者」という言葉を用い

たところ。

- ・ ご指摘いただいた「第三者」という文言については、外の者というニュアンスを与えてしまい、マンション管理を担っている管理業者に対して使うのはなじまないという趣旨と理解している。呼称については、他の委員のご意見等を踏まえ検討してまいりたい。

(委員)

- ・ 本 WG で想定する第三者管理者方式は、権利能力なき社団たる管理組合がある場合で、管理者とは別に代表(理事長)がいるという理解でよいか。マンション標準管理規約における「理事長は管理者とする」という規定が無い場合という理解でよいか。
- ・ 監事に外部専門家を入れるかどうかは別として、権利能力なき社団である管理組合を前提としているのであれば、理事長・管理者分離論で監事の設置については解決する(もともと設置されているので)。
- ・ 完全な管理者方式と管理組合方式がごちゃ混ぜになっているという印象があるので、本 WG ではどのような方式をターゲットとして議論を進めるのか整理を願いたい。例えば再開発ビル等の場合で多い完全な管理者方式の場合、契約関係ではなく選任関係になるが、このようなマンションはガイドラインの対象外という理解でよいか確認したい。

(事務局)

- ・ 委員ご指摘のとおり、マンションの管理方式については様々な方式があることは承知している。本 WG において主に想定しているのは管理組合方式であるが、(完全な)管理者方式等にも通じる有益な情報もあると考えている。管理者方式も管理組合法人も重要な方式の一つであるが、世の中全体からすると少数であるため、本 WG の議論の主な対象からは外したいと考えている。また、本 WG で対象としない方式について、ガイドラインにおいて制限を掛けることのないように留意したい。

(委員)

- ・ 対象とするマンションについては、非常に悩ましい問題。現在、多くのマンションでは、管理組合方式を採用しており、本 WG では基本的には当該方式を念頭に置くが、必ずしもそれ以外の方式を排除するものではなく、可能な限り目配りをしながら議論を進めていくという理解をした。
- ・ 全てを議論の対象とすると、中々收拾がつかないことになってしまうので、多くのマンションで採用されている管理組合方式を念頭に議論を進めてまいりたい。

(委員)

- ・ 今回の資料では全体的に監事の重要性が増していると感じた。(資料 P32) 印鑑の保管において監事が不在のケースを想定する必要はないのではないか。
- ・ 管理会社の第三者管理者方式のマンションで監事を務めているが、当該マンションでは、監事が印鑑を預かっている。実際は、日管連の管理組合損害補償金給付制度を活用しているた

め、実質印鑑は持っていない。規約では、印鑑について監事が預かることとしている。

- ・ 管理業者が印鑑と通帳を同時保管した場合で、マンション管理適正化法施行規則第 87 条第 4 項の規定があると思うが、(資料 P32) 記載がある同時保管手続きがガイドラインで良いとされた場合に、事故が発生した場合に、当該解釈が訴訟で覆される可能性はないのか。法の定める通帳印鑑同時保管については管理者には適用されないとしても、管理者が管理業者であった場合に、一般社会的に見て、同じ業者が同時保管しているのではないかという指摘がされると考えられる。

#### (事務局)

- ・ 論点化しているとおりの監事については非常に重要と認識。しかしながら、第三者管理者方式を採用する管理組合において、何らかの事情により監事を置くことができない場合があるとすれば、どのような保管が想定されるかというケーススタディとして資料 (P32) を作成したところ。
- ・ 監事が設置されている場合には、資料 (P31) に記載したとおり、監事が保管することが望ましいと考えている。

#### (委員)

- ・ 監事の重要性について疑いはない。管理組合方式から第三者管理者方式への移行において、監事まで廃止する必要はない。第三者管理者方式において、理事の役割は管理者が担うので、理事会を廃止することは理解できるが、理事をチェックする立場である監事を一緒に廃止する必要はない。
- ・ マンション管理適正化法上、管理者は区分所有者側という前提があるので、管理業者から管理者に対しての書面交付や報告・説明等が義務付けられている。同法において、管理業者が管理者に就く場合の分別管理のあり方について、必ずしも明確に記載されている訳ではない。そのため、現行の法令で規定されている形式を採っていないから直ちに違法という話にはならない。
- ・ 分別管理のみならず、管理方式に応じて、管理の適正化の方法を検討していく必要があるということだと考えている。

#### (委員)

- ・ マンション管理適正化法は、理事長がいて、理事会があり、管理業者がいるというパターンが通常想定されており、過去の国総動 (平成 13 年 7 月 31 日国総動第 51 号 マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行について) では、管理業者が管理者に就くパターンも想定しているが、管理業者が管理者に就きながら、管理業者として管理委託契約を締結するというパターンについては、これまで議論されてこなかった。そのため、第三者管理者方式における通帳印鑑同時保管について、明確な解釈は出ていないという認識である。

#### (委員)

- ・ 管理業者の横領等を防ぐため、マンション管理適正化法が整備されたと認識している。通常、印鑑は理事会、通帳は管理業者にて保管し、出金の際は管理業者に出金伝票を発行してもらい、管理組合側でチェックを行い、横領等の事故が起こらないように留意している。そのため、管理業者が通帳と印鑑を同時に保管するという事は有り得ないという認識である。

(委員)

- ・ 論点として不足がある点について指摘をしたい。(資料 P18・19) 第三者管理者方式の導入にあたり、管理者業務委託契約書と管理規約に加えて、管理委託契約書について整理を行う必要がある。例えば、共用部分や敷地の滅失毀損があった場合に、管理業者が管理者に通知することとなっているが、これらについては標準管理委託契約書を修正する必要があるため、管理委託契約書も手当する必要がある。
- ・ (資料 P21・22) 第三者管理者方式において指摘される問題として、一度第三者管理者方式を導入すると別の方式に変えることが極めて困難であるということがある。理事会がなく、議論の場がなくなると、区分所有者は 5 分の 1 の総会招集権で総会を招集することになるが、その際重要になるのが、委任状・議決権行使書の扱いである。ほとんどのケースで議長一任となっているが、議長に一任して差し支えないか検討が必要。現在の標準管理規約 4 6 条 5 項を参考にすると、委任の相手は組合員に限られるとされているところ、議長が管理業者の場合において議長への一任は許されないと考えられる。ただ、そのようにしていない第三者管理者方式も散見されるため、管理会社の第三者管理者方式における議長委任についてどう考えるのか、検討を行う必要がある。

(委員)

- ・ (資料 P21) 総会のあり方として、現在の標準管理規約では、管理者が議長になることが基本的な建て付けになるが、総会で管理者の再任・解任について審議する場合に、管理者以外の者が議長を務めることも有り得ると考えられる。

(委員)

- ・ 議長については規約で別段の定めを行うことができる。管理組合はあるのだから、規約で、議長は理事長(代表)が務めると規定すれば、管理者が議長になる必要はないと考えられる。

(委員)

- ・ 過去に相談されて関与した管理会社の第三者管理者方式のワンルームマンションで、総会において区分所有者から管理会社の工事見積だけではなく相見積もりを取るよう意見があったが、規約で議長に委任するという規定により、議長(管理者である管理業者)は相見積もりを取ることを拒否し、賛成多数として処理した。総会に参加している区分所有者が何もできない状況だった。
- ・ 他方、議長に委任しないとすると、そもそも総会が成立しないおそれがある。その解決策となるのが監事であり、監事への委任は認められるべきだと考えている。

(委員)

- ・ 管理者を置いていたが、大規模修繕工事や管理費等の滞納について問題が起き、管理者を替えたという会員マンションがある。管理規約で監事の他にも複数の評議員を組合員から選ぶと規定されていたため、非常に活躍したのは、彼らだった。
- ・ 監事に外部専門家を選任するというのも有効だと思うが、やはり区分所有者から選任することが重要である。また、監事一人だと責任が大きいため、評議員などを設置して、組合員の関与の幅を拡げていくことが重要だと考えている。
- ・ 管理者の職務として管理費等の滞納督促がある。理事会方式の場合だと、訴訟提起などの場合、理事長が個人名を出すことをためらって対応が遅れるという問題がある。一方、第三者管理者方式のメリットとして、管理者に積極的な滞納督促を行ってもらえることがあると思う。また、管理者をおいた場合、未収金の状況や管理費等の滞納督促状況について、総会で情報開示を義務づける仕組みが必要だと思う。

(委員)

- ・ 第1回WGで議論のとおり、本WGでの主な議論の対象は一般的な自己居住用のマンションであり、ワンルームなどの投資用マンションではないということによいか。
- ・ 監事の重要性は認識しているが、第三者管理者方式において監事に期待する職務や役割が過大と感じている。また、監事への報酬が発生することや役員のなり手不足といった背景から、監事を選任したくても選任できないマンションもあり得るということにも留意すべきと考えている。

(委員)

- ・ 先ほど第三者管理者方式のメリットとして滞納督促について発言があったが、管理者になれば訴訟追行できるかについては、弁護士法との関係で留意しなければならない。現行ガイドラインの12頁及び資料編（理事長業務委託契約書）においても、業務内容として、法律事務については理事長業務とは別の個別契約を新たに締結することが通常である旨記載されているが、弁護士法上やや疑義があると考えられるので、今回のガイドライン見直しに際して、改めて検討を行う必要がある。
- ・ 参考資料4について、大変有益な資料。予備認定の提出資料ということを見ると、大手の管理業者である可能性が高い。違法ではないが著しく不当なことが散見されるが、こういったことに一番怒りを感じているのは、第三者管理者方式に真面目に取り組んでいる大多数の管理業者である。
- ・ 区分所有者のことを考えて、第三者管理者方式をきちんとやろうとすると大変手間が掛かるもの。規制がないからといって、著しく不当な規約を設定している等のやった者勝ちが許される状況は、阻止しなければならないと考えている。

(委員)

- ・ 新築マンションにはアフターサービス基準があり、この期間内に特定の不具合が発生した場合、無償で直す約束をしている。
- ・ 私のマンションでは築2年以内に漏水し、他にも不具合が55箇所に入ったため、管理組合が売主と施工会社に修復工事請求を行い、修復した。
- ・ 売主の子会社が管理者に就いている場合だと、管理組合の立場に立った請求を親会社に行うとは思えない。
- ・ 品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）では引き渡してから10年間は瑕疵担保責任を負う。また、人に被害を与えるような外壁の不具合については不法行為が認められて20年まで責任を問うことができるが、こういった権利も失われる可能性がある。一般的に10年超までマンションは特に大きな問題もないため、組合員が理事を経験する良い機会である。その機会が潰されることとなり、マンション適正化法の趣旨に反する。
- ・ こうした区分所有者の貴重な権利や機会を失ってしまうことになるため、第三者管理者方式を新築マンションに導入することには絶対反対である。
- ・ 新築マンションで管理者業務の費用が月額25万円を出精値引きで0円とされていた契約書もみている。そのような状況で管理業者から購入予定者等に対して、第三者管理者方式のメリットやデメリットを説明しても、正しい理解や判断ができるとは思えない。

**(委員)**

- ・ 第三者管理者方式のもとで、規約において管理所有が承認されると、実質的に管理者管理になる。管理所有が含まれると、受託者の義務のレベルがより上がると考えられる。管理所有は信託と考えられるので、信託法上の受託者の忠実義務のような義務と責任を課していない場合には管理所有までは受託してはならないとする制限を掛けることが考えられる。
- ・ 管理所有されると、共用部分の管理事項（例えば、大規模修繕）は、そもそも総会に諮る必要がないので、より区分所有者の意向が反映されづらくなると考えられるため、管理所有まで想定するならば、それに応じた契約（委託）内容が必要になる。
- ・ 第三者管理者方式の導入について、区分所有法上、管理者は規約でも選任することが可能であるため、規約に管理者名を明記することが不適切であると言い切れるかどうか。本WGの対象ではないが、完全な管理者管理方式の場合において、特定の者が管理者になることを前提にして売り出しているマンションは数多くある。規約に管理者として個社名が記載されているからこそ価値があるケースもあることも留意しなければならない。

**(委員)**

- ・ 既存マンションにおいて第三者管理者方式を導入する場合に、管理者報酬を取っていないケースがあるという話があったが、ではどこで利益を出しているのかと考えると、総会承認のいらぬ日常の修繕等になり、それらへの監視・チェック機能として監事を設置しておくことが望ましい。

- ・ 新築マンションにおいて、売り出しの段階で、役員の負担がないという説明を行っているのに、後で監事だけ区分所有者に就くようお願いしても、誰もやってくれないのは当然。そのため、区分所有者から監事を選任しないという前提があるならば、積算段階で監事について費用を計上しておけば良く、新築マンションにおいて監事を設置しないのは有り得ない。仮に区分所有者から監事が選任できれば、予算での費用は剰余金になるだけである。

(委員)

- ・ 論点⑤にある「管理業者が管理者の地位を離れるプロセス」は重要。管理者の地位を離れることが決まった後のプロセスは充実しているが、問題は管理者の地位を離れることを決めるまでが非常に難しく、そのプロセスについてもどのように手当てするか議論が必要。
- ・ 標準管理規約第 41 条第 3 項には、監事の総会招集権が規定されているところ、監事の議案提出権や当該招集に係る臨時総会において誰が議長を務めるかについては明示的ではない。他方、標準管理規約第 44 条で組合員の総会招集権について規定があるが、議長の選任等についても詳細に規定されていることから、監事の権限についても明らかにする必要がある。
- ・ 総会を招集するとしても、誰が議案を提出するのか、議長を誰にするか、委任状や議決権行使書の扱いをどうするかについて整理を行う必要がある。

(委員)

- ・ 総会招集権の必要な割合について、区分所有法は別段の定めを許容しているので、例えば 5 分の 1 をより緩和して区分所有者による総会招集請求権及び招集権を使いやすくすることも考えられる。
- ・ 総会招集の 5 分の 1 の決議が妨げられた場合（すなわち総会での解任を妨げられた場合）に、管理者を解任する方法として、一部の区分所有者からの「管理者解任の訴え」提起が考えられる。区分所有者に訴訟負担を強いることになるが、管理業者が管理者を務めている第三者管理者方式において、管理者解任の訴えは有効な手段と考えられる。

(委員)

- ・ 論点⑤について、某管理組合が理事会ありの第三者管理者方式を採用していたが、管理者（A 社）側から理事会の廃止を提案され、組合がその議案を否決したところ、A 社が管理者業務及び管理業務を契約解除したという事例がある。
- ・ また、新築時から第三者管理者方式を導入していたが、大規模修繕工事を契機に契約を解除したという事例も把握している。

(委員)

- ・ 先ほどの議論を聞いていても、第三者管理者方式においては監事に対して重要な役割が期待されているところ。監事に議案提出権があるかについては、規約にて規定することが望ましいと考えられる。
- ・ 第三者管理者方式の規約を検討する上で標準管理規約を参考に議論がなされているが、第

三者管理者方式用に標準管理規約を整備すべきではないか。

(事務局)

- ・ まず、標準管理規約としているものは、主に想定される管理方式（管理組合方式）であり、その上で外部専門家の活用についても別添 1 のとおり示している。その別添 1 に示した方式の補足として外部専門家のガイドラインを定めているところ。
- ・ 標準管理規約で措置するかについては、今後の第三者管理者方式の拡がりを踏まえて検討を行うことが考えられ、本 WG では現行ガイドラインでルールがないことについて、まずはガイドラインで措置を行うことを視野に、ご議論いただければありがたいと考えている。

(委員)

- ・ 将来的に追加的な措置が必要になるかもしれないが、本 WG の目的として、まずはガイドラインを整備するという方向でご議論いただきたい。

(委員)

- ・ (資料 P45・46) 事務局提案資料だと、日常管理において総会決議に諮る必要がある案件が急増してしまうと考えている。総会決議ができないと必要な日常管理が止まってしまい不具合が生じるおそれがある。
- ・ 総会で予算案を諮り、その承認を受けてどのように執行したか等について区分所有者に対して情報開示を行うことで透明性を担保する等の工夫を行うことで、全てを総会決議とするのではなく、臨機応変に対応できるような方法を考えていただきたい。

(委員)

- ・ 管理業者及びその同一グループの会社との契約でなければ、一定程度管理者に任せても良いと考える。
- ・ 事例として、規約で〇〇万円以上は相見積もりが必須としている管理組合がある。その規定に基づき、管理者の裁量において発注をし、証拠書類を取得して総会資料としてきちんと報告できれば、日常管理に関する一定の発注においては、管理者の裁量として処理しても問題ないとする。

(委員)

- ・ 管理者の代理権について規約で制限するのはいいが、相手方が善意の第三者であれば対抗できないという区分所有法の規定との関係で管理者の行動をどこまで制限できるのかという根本の問題があるような気はする。
- ・ 管理者方式において、自己契約・双方代理を行う場合には、契約の相手方や契約金額等を示した上で、区分所有者から「本人としての承諾」を決議という形でもらっている。自己契約等について完全に禁止することも方法の一つとしては考えられるが善意の第三者に対抗できないという問題も出てくる。

(委員)

- ・（資料 P42）今後の検討の方向性において、「プロセスや情報開示が望まれる」とあるが、金額だけではなく、相手方の実績や特徴等の情報提供が重要と考えられる。

（委員）

- ・ 現行ガイドライン（P22）において、「開示すべき重要な事実」として、「取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、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」との記載があるところ。第三者管理者方式においてもこれに準じるのか、修正するのかについて検討が必要。

（委員）

- ・（資料 P50・51）不適切な設計コンサルタント会社も一定数存在するため、A2 案のとおり検討を進めることを支持したい。

（委員）

- ・ 将来的に管理者方式が重要になると考えている。その上で、根本的な疑問として、信託の受託者が資産を処分したりすることができるように、管理者自らが修繕工事を行ってはいけないのか。管理者というのは管理をする地位である。管理者が信託的な地位にあるとすると、自分で全部できるのが当たり前であるはずなのに、マンション管理においては管理者は管理する人として自分で工事してはいけないのだろうか。現在の議論を妨げるものではないが、根本的な疑問について、意見しておく。

（委員）

- ・ 法的には本人の承諾という話で、それが普通決議なのか、特別決議なのか、全員合意なのかという考え方がある。そのためには、管理者から区分所有者に対して情報提供が重要で、総会の決議を得ることができるかということかもしれない。

（委員）

- ・（資料 P56）現行ガイドラインにおいて、監事については、区分所有者から選任することが望ましいものの、管理の難易度が高いマンション等においては区分所有者と外部専門家の複数名の体制とすることも考えられるという記載がある。この区分所有者又は区分所有者と外部専門家の複数名の体制というのが一番フェアではないかと考える。事務局案のとおり、監事は外部専門家を必須とするという考え方も有り得ると考える。しかしながら、監事の選任プロセスとして、管理組合が選ぶのではなく管理業者が選ぶケースがあり、監事に就く外部専門家が管理組合ではなく、管理業者の意向を重視する場合がある。そういった場合に監事は管理者である管理業者に対して、管理者の意向に反して必要十分な意見表明ができるかという疑問がある。これを踏まえると、監事に少なくとも区分所有者を必須とせざるを得ないと考ええる。

（委員）

- ・（資料 P50・51）大規模修繕工事を行う際に、マンションの管理にあまり関わりたくないと

いう組合員だけで修繕委員会を組成して、管理業者は関与しないというのは、現実的には不可能だと考える。B案のようにアンケート等を用いて、管理者の区分所有者に対する適切な説明や透明性を担保することができれば、様々な方法で大規模修繕工事を実施することができる。

- ・ また、管理業者が工事請負することも有り得るとご認識いただきたい。管理業者が管理組合から請負う工事は、年間で予定する案件の半数以上あるというのが実態。そのうちの8割以上の案件が、管理組合から管理業者に対して強い要望があって、管理業者が工事を請け負っている状況がある。管理者の地位にあることだけで、工事を請け負うこと自体を禁止することがないようにすべき。

**(委員)**

- ・ (資料 P51) 事務局から3つの案が示されているが、これはガイドラインの記載にあたりいずれかを選択するという趣旨ではなく、あくまでも選択肢として考え方を提示するという認識でよいか。

**(委員)**

- ・ 先ほど監事の議論においても委員から指摘があったとおり、マンションの個別の事情に応じて望ましい対応が分かれる場合があると考えている。
- ・ 現行のガイドラインを見直すにあたり、現在の記載との関係性を踏まえ、管理業者が管理者に就く場合にどういった記述にするか検討を行う必要がある。一案に絞って提示する方法もあれば、複数案を提示するやり方もあり、方向性を示すということであれば濃淡を付けて記述するという考え方もある。今回は、そういった記述のあり方を考える際の提案として複数の案を提示しており、どういった記述が望ましいかについてもご議論いただければと考えている。

**(委員)**

- ・ 参考資料4については非常に有益な資料であるが、予備認定の資料ということは、不当な内容を含む規約を含め認定されているということで、マンション購入予定者からするとお墨付きがあるマンションという認識を持たれかねない。
- ・ 管理計画認定や予備認定について、外部専門家ガイドラインに沿っているかということも認定の要件に追加することは有り得るのか。

**(事務局)**

- ・ 管理計画認定は地方公共団体が認定を行い、予備認定はマンション管理センターが認定を行っている制度である。
- ・ 本WGで議論いただいている第三者管理者方式についてまだ大きな拡がりがない中で、現在の予備認定の基準は、管理計画認定の基準に準拠して要件が設定されており、現行の基準に沿ってチェックを行い、認定を行っているところ。

- ・ 今後の管理計画認定のあり方については、本 WG とは別に、標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関する WG において、管理計画認定制度や予備認定制度全体のあり方について議論を進めているところである。

以 上