

## 外部専門家の活用ガイドライン

### 1. ガイドラインの目的

#### (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」（以下単に「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他）。
- 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。
- 本ガイドラインは、以上を踏まえ、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です。

##### 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) ガイドラインの対象

### ①外部専門家の位置付け

本ガイドラインは、マンションの管理組合の組合員（区分所有者）以外の外部専門家を、管理組合の「理事長」や「管理者」として活用する場合（標準管理規約第35条）の、実務的な留意点や想定される運用例をまとめたものです。

したがって、外部専門家を顧問、アドバイザー、コンサルタントといった第三者的立場での助言者等として活用する場合（標準管理規約第34条）や、管理事務を管理業者に委託する場合（標準管理規約第33条）については、本ガイドラインでは対象としておりません。

### ②ガイドラインを活用いただく方

主として、管理組合の担い手不足の課題に直面し、又は懸念している、既存マンションにおいて活用を検討するに当たっての管理組合の方の実務上の参考としていただくとともに、外部専門家、マンション管理業者等の方にも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

- 本ガイドラインでは、主として、住宅政策上の重要な課題となる管理不全マンションになることも懸念される既存のマンションを念頭に置き構成しています。例えば、月例の理事会出席が主な業務となる一般理事の担い手は存在するが日常的に区分所有者や管理会社等との連絡調整等の業務がある理事長の担い手確保に苦慮、修繕積立金の値上げ・滞納回収が必要といった課題を抱えるようなマンションです。
- 以上のように、本ガイドラインは、投資型マンションや新築分譲マンション等を念頭に作成されているものではないという点に、十分ご留意いただく必要があります。今後、本ガイドラインの活用状況や実態把握に努め、必要性があれば追加等を検討していきます。

一方、管理費が全く徴収されていない等の状態に陥っているマンションの管理適正化を、本ガイドラインのみで行うことは困難です。

- 本ガイドラインの主な対象である、管理不全マンションになることも懸念される既存マンションにおいて理事長に就任する外部専門家は、次のような業務を担うことが想定されます。

#### <理事長としての具体的な業務内容の例>

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・総会・理事会の議長（代理出席不可）、組合員からの相談対応、管理業者への指示</li><li>・規約違反者等への警告等、規約改正・訴訟迫行の場合の弁護士への相談・出廷</li><li>・長期修繕計画見直し、修繕積立金の引上げ等に向けた提案・管理業者等との調整</li><li>・大規模修繕工事に係る設計会社等との調整・災害等緊急時の保存行為の決定 等</li></ul> |
|---|

#### 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（下記表）参照）。
- 本ガイドラインでは、原則として標準管理規約で示している規定があることを前提として記述していますので、特段言及がない場合は、下記(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型のパターン（理事会が設置され、かつ、外部専門家が理事会の理事又は監事に就任）を前提として例を示しています。
- さらに、個人である外部専門家が、理事長に就任するケースを念頭に置いて例を示しています。その趣旨は、マンションの高齢化等に伴って、日常的に連絡調整等の業務が発生する理事長のなり手に困るようになったが、月例の理事会に出席する一般理事・監事のなり手は引き続きある等のマンションを典型的な例として取り上げるとともに、役員の中で最も権限が大きく課題も多いと考えられる理事長を例にガイドラインを示すことで、一般理事など他の役職の役員に就任する場合についても共通する考え方を示すこととしたものです。

したがって、外部専門家が理事長以外の役員に就任することを妨げる趣旨ではありませんので、個別のマンションの事情に応じて一般理事等に就任させることとするケースについても、共通する考え方は参考にさせていただきます。

（後述するように、本ガイドラインは、管理業者が自ら管理者に就任する場合の手法についてお示ししているものではありません。）

- その上で、他のパターンに特有の点について、特に解説が必要であると考えられる場合に追加的に解説を付している箇所もあります。

なお、標準管理規約本文で想定されていないパターンについては、今後、本ガイドラインの活用状況や実態把握に努め、必要性があれば追加等を検討していきます。

#### ＜標準管理規約「別添1」で示された外部専門家活用の主要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 <small>※本ガイドラインで主に想定する方式</small>	(2)外部管理者理事会監督型	(3)外部管理者総会監督型
・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

- なお、「役員」（理事又は監事）は、自然人（法人・団体から派遣される個人含む）の

みが想定されます（（１）のパターン。標準管理規約第 35 条関係コメント④参照）が、他方、役員ではない「管理者」の場合は、法人そのものが就任することも想定されます（（２）（３）のパターン）。

#### ⑤マンション管理業者との関係

- 多くの管理組合では、その業務の一部をマンション管理業者に委託しています（マンション管理適正化法第 2 条第六号、第七号等）ので、本ガイドラインにおいても、特段言及がない場合には、管理組合とマンション管理業者の間に「マンション標準管理委託契約書及び同コメント」（以下単に「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。

なお、本ガイドラインが対象としている外部専門家が理事長（管理者）として意思決定を伴う業務を担うことと、その補助をする等のために標準管理委託契約書に規定されている業務をマンション管理業者が行うことは、異なります。したがって、理事長に就任した外部専門家が清掃や建物点検を行うことは想定していません。

また、本ガイドラインでは念頭に置いていませんが、管理事務を管理業者に委託していない場合（自主管理）において、これらの事務を外部専門家である役員に委託することも考えられますが、マンション管理業者以外の者に基幹事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 2 条第六号、第七号等）を一括して委託することは法律で禁止されていますので、注意が必要です。

- 投資型マンション等においては、分譲当初よりマンション管理業者が自ら管理者に就任しているケースが見られます。本ガイドラインは、このような投資型マンションや管理業者が自ら管理者に就任する場合の手法についてお示ししているものではありません。なお、区分所有者の利益追求と管理業者としての企業収益の追求とは、立場や目的が異なると考えられることから、利益相反の観点から十分に配慮が必要です。

## 2. 外部専門家選任の進め方について

### (1) 外部専門家の活用のニーズの見極め

#### ①外部専門家の活用のニーズの見極め

- 外部専門家の役員としての導入検討に当たっては、理事会で議論を開始することが多いと考えられます。なお、役員の選任要件の緩和、人数、業務内容、理事会の開催回数の検討、顧問契約による外部専門家の支援活用など、役員の負担軽減・担い手確保のための取組を、実施・検討することも考えられます。
- 外部専門家を役員として活用することによる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考えられます。

加えて、外部専門家には、区分所有者である役員よりも高度な善管注意義務が課せられると考えられますが、外部専門家が役員に加わった場合においても、他の区分所有者である役員の善管注意義務が軽減されるとは限らず、外部専門家である役員の業務執行状況の監視が必要であるなど、外部専門家に完全に任せきりにすべきではありません。

<メリット>

専門的見地による管理組合運営の適正化、意思決定の迅速化、専門家が有するネットワークによる情報収集力向上、課題把握の適確化、管理組合の負担軽減等

<デメリット>

外部専門家への報酬の支払いに伴う管理組合の支出増大等

- このようなニーズの見極め段階においても、外部専門家の支援を受けることも考えられます。管理組合に対する支援事業を実施する自治体やマンション管理士の団体、地域のマンション管理組合の団体、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。まずは顧問等として専門家の支援を受けることも考えられます。自治体の主催する無料相談等で知り合ったマンション管理士に、個別課題について相談していく中で、信頼関係が形成され、役員としての活用に至る例があります。

### (2) 外部専門家役員の導入までの進め方・手続き

#### ①外部専門家役員の導入までのプロセスの全体像

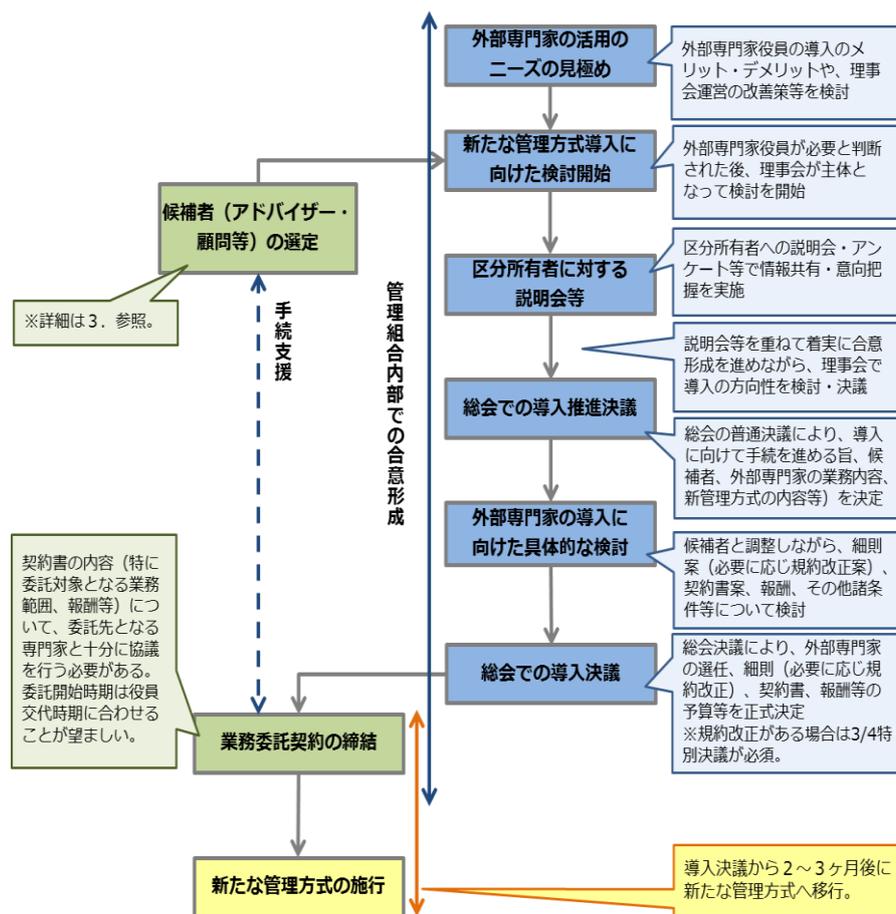
- ニーズを見極めた結果、外部専門家を役員として導入する必要があると判断された後、外部専門家を役員として実際に導入するまでのプロセスは、概ね次の通りです。
- 大きな流れとしては、現体制の理事等が主体となり、区分所有者への説明会等で情報共有・意向把握を重ねながら検討し、総会での導入推進決議も経て、候補者の選定や必要な細則・契約・予算の案を検討し、最終的な総会決議において正式に決定することが考えられます。

規約で役員の要件が「組合員のうちから」となっている場合は、事前に、外部専門

家も選任可能とするための規約改正や細則制定等を行います。なお、外部専門家の選任決議と同時にすることも考えられます。

- 実例においても、アドバイザー・顧問等となっている外部専門家の支援を得て、下記のような手続を行っているケースが見られます。

### <外部専門家役員への導入までのプロセスの例>



## ②意思決定に必要な手続

### 1) 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なっています（標準管理規約第35条第3項）。

他方、外部専門家の選任方法については、細則に委任されています（標準管理規約第35条第4項）ので、あらかじめ細則等において、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望ましいと考えられます。さらに、外部専門家の資格要件や欠格要件に関する事項のうち、基本的内容についても、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の特別ルールがあれば、定めておくことが考えられます（監視体制、業務内容、理事会の議決権の有無等）。

なお、実際の例では、総会での導入決議（後述）と同時に、必要な規約・細則についての決議もされるケースが多いようです。

#### <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項に基づく役員を選任において、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を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の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。

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。5.(1)②1)参照)

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。

第〇条 外部専門家役員は、〇〇〇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

## 2) 新たな管理方式の導入に向けた検討開始

- ・ 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となりますが、この段階で、候補者である外部専門家等からアドバイザー・顧問等としての支援を受けることも考えられます（なお、顧問やコンサルとしての契約締結にも総会決議は必要です。）。

また、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。

## 3) 候補者の選定

- ・ 並行して、外部専門家の候補者の選定を進めることとなります。候補者の選定のプロセス等は、3. で解説します。
- ・ なお、信頼できる外部専門家の見極めと手続支援のために、役員として選任する前に、アドバイザー・顧問等の形で支援を受けてから、役員として選任することが一般的です（なお、顧問やコンサルとしての契約締結にも総会決議は必要です。）。

## 4) 区分所有者に対する説明会等

- ・ 区分所有者への説明会や、区分所有者全員へのアンケートの実施によって、具体的な検討に着手する旨を区分所有者に周知するとともに、あわせて、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。）。

この際、「区分所有者のみによる管理の継続ができない理由」、「役員として活用する

ことと、顧問や管理業者を活用することの相違点、「メリット・デメリット」など、導入が必要と判断されるに至った議論の過程について、文書等も用いながら、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。

#### 5) 総会における導入推進決議

- 外部専門家の役員選任を決定する正式な総会決議の前に、総会において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。

法的に必ず必要な決議ではありませんが、外部専門家役員の導入に向けて具体的な手続を進めていく旨を決議しておくことで、役員候補者である外部専門家と理事会との間で契約書等の詳細な検討・調整を着実に推進することができ、必要な検討費用の支出も行うことができます。

- 導入推進決議では、外部専門家役員の導入に向けて具体的な手続を進めていく旨、候補者（あくまで候補者として承認を得る）、新たな管理方式や外部専門家の業務内容等の大きな方向性、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、規約で役員の要件が「組合員のうちから」となっている場合には、この総会で、外部専門家も選任可能とするための規約改正や細則制定等を行っておくか、次の6)の外部専門家の選任決議と同時に行うことも考えられます。

- 導入推進決議の後、当該候補者を役員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、6)の総会の議決事項を検討します。

#### 6) 総会における導入決議

- 外部専門家役員を正式に導入するには、役員の選任、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。さらに、規約において役員の要件が「組合員のうちから」となっている場合や、理事長でない組合員が総会招集を行う場合の要件を「組合員の10分の1以上の同意」等に緩和することとする場合には、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）も必要です。

- 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。

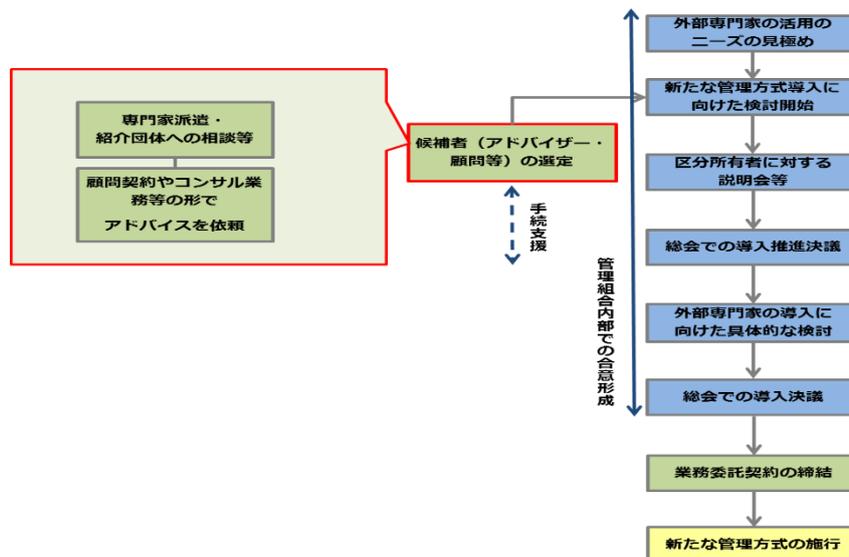
- 議決事項としては、外部専門家である候補者を役員（役職も明示）に選任する旨、管理規約（必要に応じ）、細則の制定・改正案、外部専門家と締結する契約書案、外部専門家の報酬に関する予算案が考えられます。管理規約の改正以外の事項は、普通決議で可能です。

### 3. 候補者の選定について

#### (1) 候補者の情報収集・選定プロセス

- 外部専門家の候補者の情報収集・リストアップについては、管理組合が自ら情報収集するほか、専門家派遣を行っている NPO 等の団体、マンション管理士の団体など地域的又は全国的な専門家団体、地方自治体のマンション相談窓口などへ問い合わせた上、外部専門家の派遣や紹介、相談会への参加、無料相談サービス等を通じて、外部専門家の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。
- 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）とする者であり、実際に外部専門家として理事長等に就任している資格者は、マンション管理士であるケースが多いと考えられます。なお、弁護士会のマンション管理に関する相談窓口においても、「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があります。
- 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少なくないと考えられますが、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可能性としては考えられます。
- 一般的には、役員のみならず手不足の課題に直面しているマンションは、理事長を公募によって候補者を募り、審査することは現実的には困難であり、まずは顧問契約やコンサル業務等の形で支援を受け、その過程で信頼関係を構築できると判断でき、かつ、理事長への就任の必要性が高いと判断された場合に、理事長への選任を検討することが多いようです。

#### <外部専門家の選定・評価のプロセスの例>



- 2. で記載の通り、外部専門家の選任方法については、細則に委任されており（標準管理規約第35条第4項）、外部専門家の資格要件や欠格要件に関する事項のうち、基本的内容について、細則で定めておくことが考えられます。

＜外部専門家の要件に関して細則で定めておくべき事項の例＞

○外部専門家の資格要件・欠格要件

1) 資格要件

- 一 マンション管理士、〇〇士又は〇〇士である者
- 二 損害賠償責任保険への加入、又はこれと同等の措置を講じている者
- 三 法人又は団体から外部専門家役員の派遣を受ける場合には、当該派遣を行う法人又は団体による報告徴収、業務監査又は外部監査が行われること 等  
(5. も参照)

2) 欠格要件

(標準管理規約第36条の2関係コメントより)

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】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. 外部専門家の業務内容・契約書等

### (1) 契約・細則等の内容

#### ① 契約の規定事項

- 委託契約を締結することにより、役員の業務を外部専門家に委託することができます。外部専門家である役員の権限・責任や区分所有者との関係についての基本的な内容は、区分所有法や管理規約、細則等で定められますが、これらで定められた内容やその詳細について、書面で契約として締結して明確化しておくことも有効であると考えられます。
- 外部専門家と締結する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、管理組合と外部専門家の候補者との間で、十分に協議を行い、必要な規定を検討することとなると考えられます。

※業務委託契約書の具体例は、資料編

#### <業務委託契約の主な規定事項>

契約書規定事項	留意点
I. 契約当事者 (外部専門家の氏名、 管理組合側の代表者 の氏名)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「理事長＝管理者」を外部専門家とする場合の管理組合と外部専門家の間で締結する契約について、継続（2期目以降の契約締結）の場合は、「管理組合と理事長の利益が相反する事項」（標準管理規約第38条第6項）ですので、管理組合側を代表して本契約を締結する者は、監事又は理事長以外の理事である区分所有者の中から選任して記載することが考えられます。</li> <li>区分所有法や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>
II. 業務内容 (対象・対象外業務)	<ul style="list-style-type: none"> <li>役員の業務内容は管理規約等に規定されているため、「規約に規定される理事長の業務」などといった規定でも足りると考えられます。一方、詳細に規定することも考えられます。</li> <li>理事長（管理者）の業務は広範であるものの、特に高度な専門性を要する業務（通常弁護士が行っている法的措置、長期修繕計画の作成そのもの、多額の費用を要する工事の設計そのもの、建替え・敷地売却に向けたシミュレーション作成等）は通常の理事長業務ではないと考えられますので、基本的に通常の理事長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、理事長業務とは別の個別の契約を新たに締結することとすることが通常であると考えられます。</li> <li>金銭事故の防止等の観点等から、出納業務を対象外として管理者への委託を義務付けることが望ましく、また、印鑑保管業務を対象外とすることも考えられます。</li> <li>平時における外部専門家の対応可能時間・休暇等といった細かな諸条件を定めている実例もあります。</li> </ul>
III. 善管注意義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部専門家には、委任の規定に従い（区分所有法第28条、民法第644条）、善管注意義務が発生します。外部専門家は、専門家として相当程度高度な水準の義務を負うと考えられます。</li> </ul>

契約書規定事項	留意点
IV. 帳票類等・管理室等の提供等の協力義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部専門家の業務執行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も考えられます。</li> </ul>
V. 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>金額については、年俸、月給制、理事会出席等の出来高等の別を明らか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>
VI. 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プロセスを経る時間的余裕がないことがあり得ます。外部専門家が責任回避のために緊急対応をしないことのないように、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、緊急時には、理事長等が様々な判断を迅速に下す必要が生じ、これは外部専門家役員であっても同様ですので、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>
VII. 報告・通知義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者である理事長等にも理事会への定期報告義務がありますが、特に外部専門家役員の場合には、監視・チェック体制の実効性の観点から、業務執行状況や収支の状況について、書面で、定期的かつ詳細に報告する義務を課することが重要です。</li> <li>定期的な報告義務とは別に、外部専門家に対し、マンションの毀損等を知ったときや、外部専門家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>
VIII. 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>
IX. 免責	<ul style="list-style-type: none"> <li>免責事項には、災害等によりやむを得ない場合や、役員としての善管注意義務を果たした等で外部専門家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> <li>外部専門家が管理組合に損害を与えた場合の補償については、選任の段階で、賠償責任保険への加入状況等を確認しておくことが考えられますが（3. 参照）、法人等から個人の専門家を派遣する場合においては、派遣元である法人等が損害を補償する旨の規定を、契約に規定しておくことも考えられます。※詳細は5.（3）</li> </ul>

契約書規定事項	留意点
	参照
X. 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、実際の例では、契約期間中の解約でも、契約期間満了時の更新停止でも、いずれも1～3ヶ月前までに行うルールとするものが見られました。</li> <li>一方で、契約解除後の管理組合の運営体制を整えるためには半年程度の猶予は必要との考え方もあります。</li> <li>また、組合側からの中途解約はいつでも行える（この場合、1カ月分など一定の期間の報酬に相当する額を、外部専門家に支払うこととする例もある。）こととし、外部専門家からの中途解約は、病気等のやむを得ない場合を除いて、原則不可とすべきとの考え方もあります。</li> </ul> <p>＜組合側からの解約の手続＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>組合側から外部専門家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（規約により要件の緩和が可能）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>＜外部専門家の辞任の手続＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外部専門家が辞任する場合は、まずは辞任の申し入れを他の理事等への書面による通知にて行うこととなると考えられます。なお、契約解除の意思表示（民法544条）の通知先は、区分所有者全員とせず、理事及び監事（又は特定の理事など）を契約において、あらかじめ指定しておくことが考えられます（区分所有者の代理人の地位）。なお、解任のための総会の招集通知が必要となることもあります。</li> </ul> <p>＜債務不履行がある場合＞</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（又は外部専門家に欠格事由該当があれば）、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。これらの場合の解任は、総会決議ではなく、理事会決議でできることとする考え方もあります。</li> </ul> <p>＜補欠＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>契約期間途中において外部専門家である理事長に事故があった場合については、「副理事長がその職務を行う」こととなっています（標準管理規約第39条）ので、外部専門家である理事長については、後任が選任されるまで暫定的に区分所有者等である副理事長が業務を行うことが考えられます。</li> <li>また、任期満了や辞任により退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う事となっています（標準管理規約第36条第3項）。</li> </ul>

契約書規定事項	留意点
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ただし、これによらず、あらかじめ補欠に関するルールを管理規約・細則に定めておくことも考えられます（標準管理規約第 36 条関係コメント④）。例えば、同等の専門性を有する他の専門家をあらかじめ補欠候補として選定し、前任者の残りの任期終了までの期間の業務を後任者が引き継ぐこととする旨を契約に規定しておくことも考えられます。また、団体から専門家を派遣する場合に、正副含め複数の専門家を選任し、正担当に不測の事態が起きた際に副担当が正担当の業務を代わって遂行することとしている例も見られます。</li> </ul> <p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・なお、不適切な外部専門家を解任できるよう、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。※詳細は 5. (1) ③</li> </ul>
XI. 契約期間・更新・終了等	<p>&lt;契約期間&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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）と整合させる必要があります。次期会計年度の通常総会終了までとするほか、外部専門家が役員に就任している間のみ当該契約が有効である旨の不確定期限とすることや、期限を明示すること等が考えられます。</li> <li>・一定期間にわたり継続的に同じ外部専門家から支援を受けることが望ましいとの観点から、就任期間を 2 年等と長めに定めておくことも考えられます</li> </ul> <p>&lt;更新&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合の主体性確保の観点から、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こととすることが考えられます。</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で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ことについては、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> <li>・一方、一定期間にわたり継続的に同じ外部専門家から支援を受けることが望ましいとの観点から、契約の自動更新を認めることも考えられます（この場合も、再任の総会決議は必要）。</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。外部専門家側から辞任する場合は、上述の通り、他の理事及び監事に通知することとすることが考えられます。</li> <li>・契約終了時の円滑な業務引継のため、努力義務等として、後任者の選定の支援や、後任者への円滑な業務引継義務、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
X II. 誠実義務・利益 相反関係	<ul style="list-style-type: none"> <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収受の禁止や、利益相反取引の制限、これに違反した時は契約解除とすること、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。※詳細は5.(1)④参照</li> </ul>
X III. 契約外事項等	<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外部専門家の業務内容について

- 役員の業務内容については、管理者の業務が区分所有法（第26条）に規定されているほか、標準管理規約においては、基本的事項は管理規約で定められているものの、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）となっています。外部専門家が就任する場合の業務内容（権限配分、責任等）も、通常の区分所有者である役員と同様、この管理規約・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。（※2.(2)②1）も参照）

## 5. 外部専門家の適正な業務遂行の担保・組合財産の保護のための措置

- 外部専門家による管理組合財産の損害を未然に防ぐための措置や、事故・事件により管理組合財産に損害が発生した場合の保護措置は以下の表のように整理されます。  
(次ページより、各項目の内容について、解説していきます。)

トラブルの対応の方向性		具体的な措置の例	
未然防止	(1) 外部専門家による独断専横的 行為・利益 相反等の防 止	①外部専門家 に対する監視・チ ェック体制	1) 理事会等での定期書面報告（チェック） 2) 監事による監視 3) 外部監査、派遣元団体による内部監査等
		②外部専門家の 権限の制限	1) 外部専門家への議決権の非付与 2) 代表権の制限 3) 一定額以上の支出を伴う契約行為の厳格化
		③解任を可能と しておくための 措置	1) 管理規約条文における管理者〔理事長〕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
		④利益相反等管 理組合の利益を 損なう行為への 対応	1) 工事等の発注における業者選定等の透明性 確保 2) 外部専門家と管理組合の利益が相反する取 引の制限 3) 管理組合からの報酬以外のリベート等の収 受禁止
	(2) 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 2) 通帳・印鑑等の保管体制（派遣元等による銀 行印保管、理事長印と銀行印の分離、キャッ シュカードの作成禁止等） 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）
		②出納業務の不 実施	1) 出納業務の対象外化 2) 現金の取扱いの禁止
		③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 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
②紛争解決手続 の活用			1) 外部専門家である管理者（理事長）を被告と する場合は訴訟手続の例示 2) 裁判以外の解決手法（資格者団体による懲戒 制度等）

## **(1) 外部専門家による独断専横的行為・利益相反等の防止**

### **①外部専門家に対する監視・チェック体制**

#### **1) 理事会等での定期書面報告(チェック)**

- 外部専門家が役員、特に管理者に就任する場合、全ての意思決定を任せるのではなく、理事会や総会による業務執行状況の監視・チェック機能を担保する必要があります。ただし、機動性を確保するためには、できる限り理事会による監視・チェック体制を残しておくことが望ましいでしょう。なお、理事会がない場合に、数名の監査役(世話人と呼ばれている場合もある)を選任する実例も見受けられます。

- これを担保するため、外部専門家の業務執行状況や収支状況等について、書面による定期的な報告を外部専門家に義務付けておくことが必要であると考えられます。

報告の内容は、通常総会で決定した事業計画や総会・理事会決議事項等の実施状況、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。

報告先は、理事会とすることが一般的でしょう。定期報告のほか、必要に応じ、管理組合側から報告を請求したときは報告しなければならない義務を課しておくことが考えられます。

#### **2) 監事による監視**

- 法人化された管理組合においては、監事を設置しなければなりません(区分所有法第50条)、法人化していない管理組合においても、理事の業務執行状況を監視する重要な機関として、監事の役割は重要であり、標準管理規約第41条においても、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、区分所有者の中から監事を選定しておき、役員に就任した外部専門家の業務執行状況を監視することは、監視・チェック体制の確保の面から有効です。

- 監事は、可能な限り区分所有者から選任することが望ましいものの、区分所有者から選任が困難な場合、又は複合用途など管理の難易度の高いマンションにおいては、監査業務の事務負担が大きく、かつより高度な知見を必要とする場合もあり、複数の監事を設置し、区分所有者と専門家(マンション管理士、税理士等)から選任することも考えられます。

※ 監事の行う監査の具体的内容については、『管理組合監査 主要項目チェックリスト』((一社)マンション管理業協会 H29.3改正)が参考になります。

#### **3) 外部監査・派遣元団体による内部監査等**

- 監事を区分所有者から選任できない場合や、理事会を設置しない管理組合においては、機動的な監視・チェック体制を確保するため、外部機関による外部監査を行う例もあります。管理業者が管理者に就任する実例で、マンション管理士や公認会計士等

による外部監査を行っている例も見られます。

- ただし、外部専門家に対する監査業務を監査法人や弁護士等別途専門家に委託する場合、監査業務に対する報酬が追加的に生じるため、監視・チェックの水準と経済的な負担との兼ね合いを踏まえて検討する必要があります。
- 法人・団体等から専門家の派遣を受ける場合、業務委託契約において、専門家に対する派遣元の法人・団体による内部監査や報告徴収を行うことを義務付けておくことも考えられます。

（なお、2.（2）②＜外部専門家の選任手続等に関して細則で定めておくべき事項の例＞参照）

## ②外部管理者の権限の制限

### 1）外部専門家への議決権の非付与

- 理事会の議決権については、管理組合（区分所有者）としての主体性を確保する観点から、（理事会の定数にもよりますが、）管理規約において、区分所有者以外の役員が議決権を持たないとする規定を設けることも考えられます。

（なお、3.（1）＜外部専門家の要件に関して細則で定めておくべき事項の例＞参照）

- 総会の議決権の代理行使については、実際には出席しない組合員の議決権行使は、議決権行使書（各議案の賛否を記載した書面）によるほか、代理人（代理権を証する書面である委任状により授權された者）による方法が広く行われており、議長・理事長を代理人とすることも多いと考えられます。

標準管理規約では、代理人の範囲は当該組合員の親族や他の組合員に限定しているため（第46条第5項）、外部専門家である理事長を代理人とすることはできません。総会で外部専門家の意思が強く反映されすぎること防ぐ観点からは、「議決権行使書」によることを原則とするほか、実例では、外部専門家である理事長には委任できないルールとしているものも見受けられます。

なお、外部専門家である理事長を含めておくことが必要なやむを得ない事情がある場合は、代理人とするよう規約改正しておく必要があります。

### 2）代表権の制限

- 外部専門家が理事長（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、例えば、外部専門家が理事長として第三者と取引を行う際には、当該理事長が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、管理組合が発行する証明書や、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義務付けることを、規約又は契約で定めておくことが考えられます。

- ・ なお、外部専門家である理事長と管理組合の利益が相反する事項については、理事長は代表権を有しないこととし、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表することとすることが考えられます（標準管理規約第38条第6項）

### 3) 一定額以上の支出を伴う契約行為の厳格化

- ・ 修繕積立金会計からの支出を伴う契約行為は、一般的に、総会決議を経ることが必須とされています。しかし、外部専門家である理事長等による過剰・不要な契約を未然に防止する観点から、管理費会計からの支出のみを伴う契約行為であっても、あらかじめ定めた一定金額以上の支出を伴う場合は、理事会や総会の承認の必須とするなど、標準管理規約よりも契約行為の意思決定の手続きを厳格化しておくことも考えられます。ただし、手続きを過度に課すことで事務の負担増大や遅延につながるため、契約行為の機動性を確保しつつ、適切に運用されるルールを整備することが重要です。（なお、2.（2）②＜外部専門家の選任手続等に関して細則で定めておくべき事項の例＞参照）

### ③解任を可能としておくための措置

#### 1) 管理規約条文における管理者〔理事長〕名等の固有名詞の排除

- ・ 管理規約に理事長・管理者に就任する者の固有名詞を明記してしまうと、区分所有者から解任を行うための総会の招集や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）など、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とします。

#### 2) 解任に向けた総会の招集要件の緩和

- ・ 組合側から外部専門家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。
- ・ 管理運営に対する関心の低い組合員が多い、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、外部専門家である理事長（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場合、区分所有者名簿が必要となる場合は、標準管理規約第64条の閲覧権の行使をすることが考えられます。
- ・ このほか、管理組合にとって重要な書類が紛失等されないよう、（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、書類を電子化して蓄積しておくことも考えられます。

#### ④利益相反取引等管理組合の利益を損なう行為への対応

- ・ 管理組合役員は、マンションの資産価値の保全に努めなければならない、管理組合の利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図ることがあってはいけません。とりわけ、外部の専門家の役員就任を可能とする選択肢を設けたことに伴い、このようなおそれのある取引に対する規制の必要性が高くなっています。
- ・ 外部管理者と管理組合の利益相反取引に該当するものとしては、管理者が特別な利害関係を有する業者に工事・物品等を発注内容に相応しない価格で発注する、発注先からリベートを授受するなどの取引が挙げられます。こうした行為は管理組合の利益を損なうリスクが懸念されます。この点、平成28年3月に改正されたマンションの管理の適正化に関する指針においても、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」等と指摘されています。

##### 1) 工事等の発注における発注先選定等の透明性確保

- ・ 上述のようなリスクへの対応として、特に、高額となりがちな修繕工事等の一定金額以上の発注を行う場合には、総会又は理事会の決議を必須とするとともに、発注先選定に当たっては、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義務付けておくことが有効であると考えられます。特に、当該取引の相手先を外部専門家が推薦した場合には、候補として浮上した理由を明らかにしておくことにより、取引の相手先の選定プロセスを公平・透明化することが考えられます。
- ・ 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ので、参考にして下さい。

##### 2) 外部専門家と管理組合の利益が相反する取引の制限

- ・ 利益相反取引については、標準管理規約でも理事会の事前承認を経るルールを設けています。このほか、あらかじめ、外部専門家に対して、自己の所属や経歴の詳細等の利害関係の有無の判断材料となる情報の申告を求めたり、利益相反取引に該当し得る取引が行われようとしている場合には外部専門家からの自己申告を義務付けたり

しておくことも有効であると考えられます。

＜標準管理規約における利益相反取引防止に係る規定＞

(利益相反取引の防止)

第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、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 管理組合が役員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。

(理事長)

第38条

6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(理事会の会議及び議事)

第53条

3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

【コメント】

第37条の2関係

役員は、マンションの資産価値の保全に努めなければならない、管理組合の利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図ることがあってはならない。とりわけ、外部の専門家の役員就任を可能とする選択肢を設けたことに伴い、このようなおそれのある取引に対する規制の必要性が高くなっている。そこで、役員が、利益相反取引（直接取引又は間接取引）を行おうとする場合には、理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならないことを定めるものである。

なお、同様の趣旨により、理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、その議決に加わることができない旨を規定する（第53条第3項）とともに、管理組合と理事長との利益が相反する事項については、監事又は当該理事以外の理事が管理組合を代表する旨を規定する（第38条第6項）こととしている。

第53条関係

⑦ 第3項については、第37条の2関係を参照のこと。

＜利益相反取引を承認する場合の確認事項の例＞

■確認事項

- ・「開示すべき重要な事実」（標準管理規約第37条の2）の例  
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

■手続等

- ・一定額の以上の取引について、利益相反取引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

（なお、2.（2）②＜外部専門家の選任手続等に関して細則で定めておくべき事項の例＞参照）

### 3) 管理組合からの報酬以外のリベート等の收受禁止

- また、不正の防止のためには、外部専門家が、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、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、外部専門家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・利益の供与又は供与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。

(なお、4.(1)①<業務委託契約の主な規定事項>参照)

## (2) 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

- 外部専門家が理事長に就任する場合、管理組合の口座名義は理事長である当該外部専門家の名義となりますが(一般的には「〇〇マンション管理組合理事長〇〇」といった口座名義となっていることが多いと考えられます。)、当然、管理組合の財産と、外部専門家自身の固有財産、又は理事長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。

#### 2) 通帳・印鑑等の保管体制

- 一般的に、管理組合の預金口座(特に修繕積立金等の保管口座)の印鑑は理事長が保管していることが多いと考えられます。しかし、外部専門家が理事長に就任する場合は、外部専門家による着服等を防ぐため、印鑑を施錠の可能な場所(金庫等)に保管して印鑑の保管と鍵の保管を理事長と他の役員(区分所有者)で分担する(標準管理規約第62条関係コメント)、金融機関届出印を管理組合印(理事長印)とは別に専用印を作成し区分所有者が保管する、通帳と印鑑の保管者を分けていずれか一方の保管者を区分所有者の中から選任しておく(あるいは通帳の管理は管理業者に委託することを条件とする例も多く見られます)、キャッシュカードの作成を禁止する等の措置をとることが考えられます。特に修繕積立金口座の管理については、派遣元等で印鑑を管理するほか、ここで列挙したような保管上の措置を講じておくことが望ましいと考えられます。
- なお、管理組合の預金口座の通帳・印鑑の管理を、契約上、外部専門家の業務の対象外とし、一切行わないルールとしている例もあります。

(なお、4.(1)①<業務委託契約の主な規定事項>参照)

### 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億円単位にのぼることもあるなど、特に個人の外部専門家による着服等の事件の場合、被害の回復が十分図られないことも懸念されます。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、修繕積立金を運用することが望ましいと考えられます。

※平成 25 年度のマンション総合調査によれば、修繕積立金の運用方法として、「普通預金」79.6%、「定期預金」65.2%、「決済性預金」22.9%、「マンションすまい・る債」21.2%、「積立型マンション保険」15.2%となっている。

- 例えば、理事長一人の意思表示だけでなく、理事長以外の役員の意思確認が取れなければ現金化を認めない「マンションすまい・る債」\*のような制度を活用することが考えられます。

※「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と適切な管理を支援する目的で発行され、1口50万円として1回当たりの積立口数を複数口とすることができ、マンション全体の修繕積立金額の範囲内の口数まで積立が可能である。応募に当たっては、代表権等を確認する書類として、総会議事録（必須）や理事会の議事録等の提出を求め、応募内容の審査の際に申請者の代表者（理事長等）について確認が行われている。また、初回の債券発行から1年以上経過した後は、共用部分の修繕工事費用等に充てるため、買入請求（中途換金の申出）を行うことができる。代表者による買入請求がなされた際には、同機構による審査及び承認が必要となり、代表者（理事長等）以外の会計担当役員等に買入請求の意思確認が行われている。

## ②出納業務の不実施

### 1) 出納業務の対象外化

- 外部専門家による金銭事故防止のため、個人である外部専門家が理事長や会計担当理事に就任する場合においては、出納業務については業務の対象外とし、管理業者への委託を義務付け、金銭事故防止に努めることが望ましいと考えられます。

（なお、4.（1）①<業務委託契約の主な規定事項>参照）

### 2) 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。
- なお、現金の取扱いを、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。

(なお、4.(1)①<業務委託契約の主な規定事項>参照)

### ③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・総会への定期書面報告義務

- 外部専門家である理事長や会計担当理事等から理事会への定期書面報告(5.(1)①1)参照)のほか、区分所有者である監事(又は外部監査人)による定期的な(月次、半期、決算期)会計のチェック及び理事会(理事会が設置されない場合は組合員)への報告が重要です。

また、当然ながら、会計資料の作成者による自己監査は、禁止すべきです。

#### 2) 通帳原本等の定期的な確認

- 外部専門家が理事長や会計担当理事である場合、通帳や金融機関発行の預金残高証明書の原本を、定期的に、監事(又は外部監査人)自らが確認し、預金口座からの不正な引き出しがない旨や、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重要です。
- 上記確認のためには、監事(又は外部監査人)による、通帳原本への記帳の定期的な実施を、ルール化しておくことが有効であると考えられます。
- 実際に、会計担当理事が預金残高証明書の写しを改ざんして他の役員を欺き、組合財産の着服を長期にわたり隠し通していた事件において、通帳の原本の確認さえ別の役員が行っていれば防げたと判断された裁判例もあります。

### (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(専門職業人賠償責任保険等)

- 外部専門家が、役員としての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、役員等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補償能力を担保するための措置を義務付けることを原則とすべきです。

(なお、3.(1)<外部専門家の要に関して細則で定めておくべき事項の例>参照)

- 弁護士や公認会計士、税理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、管理組合の役員等に就任する業務が、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、全国弁護士共同組合連合会では、全国弁護士協同組合連合会会員および弁護士法人を対象とした賠償責任保険を設けており、弁護士法第3条に規定される業務に伴う賠償に対応している。(外部専門家業務が対象となるかどうか注意が必要です。)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、外部管理者に就任した場合の補償等に対応している。日本公認会計士協会では公認会計士、会計事務所及び監査法人を対象とした賠償責任保険を設けており、公認会計士法第2条業務のうち税務業務、マネジメント・サービスは除く業務に伴う賠償に対応している。(外部専門家業務が対象となるかどうか注意が必要です。)

- なお、組合内部の対立による訴訟が起きている現状に鑑み、役員の担い手確保の観点から、区分所有者である役員を保険の対象とした、管理組合役員向けの賠償責任保険も一部登場していますが、役員に就任した外部専門家は対象外となっています。管理組合と外部専門家間のトラブルが想定されることから、管理組合の負担で外部専門家を保護する必要性は低く、外部専門家自らが財産保護措置を取ることが望ましいと考えられます。

## 2) 故意・重過失等による損害(派遣元の補償、資格者団体による保険等)

- 故意・重過失により損害を与えた場合など、一般の保険制度ではまかなえない場合も考えられます。このような場合、損害を与えた当該外部専門家が法人である場合や、法人等から派遣された者である場合については、当該法人に補償を求めることが考えられますので、財産的基礎の充実した法人と契約し、損害の補償について規定しておくことも考えられます。
- 他方、個人の国家資格者等である外部専門家の場合、このような賠償が可能な財産的基礎の充実した会社等の組織に所属していないことも多いと考えられます。このようなケースに対応するため、資格者団体による保険制度の活用や自主的な積立(見舞金)制度などの構築が望まれます。

## ②紛争解決手続の活用

### 1) 外部専門家である管理者(理事長)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ので、管理組合側と外部専門家である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。
- 管理組合の財産が毀損した場合等において、役員でない者を含む各区分所有者が、管理組合側に立って、外部専門家である管理者に対する損害賠償請求の訴訟提起を行う方法は、おおまかに下記のとおり4つの方法が考えられます。

大多数の区分所有者が無関心等で一部の区分所有者しか主体的に行動できない場合はア) やイ) の方法、一定数の区分所有者が関心を持ち総会決議等が可能な場合はウ) やエ) の方法が考えられます。

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。

損害賠償請求の訴訟提起の方法	具体的な手続き
<p>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共に、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）</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（理事長）の解任請求の訴訟を提起すると共に、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（理事長）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」、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。</li> </ul>
<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（理事長）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（理事長）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」、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（理事長）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、普通議決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、（明文規定なし（※））。</li> </ul>

(※) 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「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）、p. 165）。

- 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考えられます。

## 2) 裁判以外の解決手法（資格者団体による懲戒制度等）

- トラブルの解決に向け、外部専門家と管理組合との対立が深刻な場合は法的拘束力を持つ訴訟を提起することが望ましいものの、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きを行うことも考えられます。例えば、弁護士が外部専門家として役員に就任した場合、その紛争内容が金銭に関わるものであれば、弁護士会の紛議調停制度の活用が想定されます。
- このほか、弁護士、公認会計士、税理士、司法書士については、国又は専門家団体において懲戒制度が設けられており、事件依頼者など関係者に限らず何人も懲戒請求が可能であるため、外部専門家の業務遂行により管理組合の財産に損害が生じるなど、専門家としての資質に疑問がある場合には、区分所有者から請求を行うことも考えられます。マンション管理士の団体の中にも、同様の制度を設けているものがあります。
- 外部専門家の職務執行状況等についてトラブルが発生した場合、上記のような資格者団体等の相談窓口にご相談を寄せ、公平・中立な観点から助言を得ることが望ましいでしょう。このほか、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。

## ■外部専門家と管理組合の契約書の例

## 〇〇マンション理事長業務委託契約書

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、乙が甲の理事長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、本契約の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。

【業務を包括規定する場合】

（業務内容）

第2条 乙は、甲の理事長として、次の各号に掲げる業務（以下「理事長業務」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、理事長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
- 三 甲の求めに応じて行う助言、情報提供、資料の作成その他の援助

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宜変更】に掲げる業務については、理事長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 修繕積立金を充てて行う工事に係る調査診断、設計、工事監理又は施工者の選定支援
- 三 管理組合を代表し、又は区分所有者を代理して行う訴訟等の法的措置のうち、一般的に弁護士によって行われている法律事務
- 四 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
- 五 出納業務
- 六 前各号に掲げるもののほか、一般的に弁護士、建築士その他の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、甲の理事長として、次の各号に掲げる業務（以下「理事長業務」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 組合員等からの各種届出等（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理事会、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 総会及び理事会の招集、議長、その他会議への出席・報告・助言
  - 十一 総会及び理事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業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理事会又は総会等への報告・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宜変更】に掲げる業務については、理事長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 修繕積立金を充てて行う工事に係る調査診断、設計、工事監理又は施工者の選定支援
  - 三 管理組合を代表し、又は区分所有者を代理して行う訴訟等の法的措置のうち、一般的に弁護士によって行われている法律事務
  - 四 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
  - 五 出納業務
  - 六 前各号に掲げるもののほか、一般的に弁護士、建築士その他の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、善良なる管理者の注意をもって理事長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、乙が理事長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、善良なる管理者の注意をもって管理及び保管し、かつ、理事長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理事長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、乙に事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。

(理事長業務に要する費用の負担及び支払方法)

第6条 甲は、次項に定める報酬のほか、乙が本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。

2 甲は、第2条第1項各号に掲げる業務に係る報酬として、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用(以下「定額業務報酬」という。)を、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一 定額業務報酬の額

合計月額 〇〇円

消費税及び地方消費税抜き価格 〇〇円

消費税額及び地方消費税額(以下、本契約において「消費税額等」という。) 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。)

3 甲及び乙は、契約期間中であっても、定額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、定額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理事長業務内容に変更があったとき、又は定額業務報酬を変更する必要があるとき

二 前号に定めるもののほか、定額業務報酬の変更を必要とする事由が生じたとき

4 第2項の定額業務報酬のほか、乙が理事長業務を行うために必要な費用で、乙が甲に代わり立替払いした費用は、原則として翌月末日までに、現金又は甲は乙の指定する口座に振り込む方法により支払う。ただし、当該費用が発生する場合には、乙は事前に甲に通知し、甲の理事会の承諾を得るものとする。

5 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、第1条の規定にかかわらず、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業務で、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、甲の理事会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、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理事(乙を除く。以下単に「甲の理事」という。)及び監事に通知しなければならない。

2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。ただし、乙の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

3 乙は、〇〇マンション(以下「本マンション」という。)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、本マンションへの参集、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、これら行為を行うことができない場合は、この

限りでない。

(理事長業務の報告等)

第8条 乙は、甲の理事会において、毎月の理事長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、甲から請求があるときは、理事長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、甲は、乙に対し、理事長業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果に係る関係書類の提示又は乙以外の第三者による監査の実施とその結果の報告を求めることができる。この場合の監査の実施に係る費用は甲の負担とする。

(通知義務)

第9条 乙は、〇〇マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を甲の理事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、甲の理事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項第一号から第三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、正当な理由がなく、理事長業務に関して知り得た甲並びに甲の組合員及び居住者（以下「組合員等」という。）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、甲又は甲の組合員等が、災害又は事故等（乙の責めによらない場合に限る。）による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

一 乙が善良なる管理者の注意をもって理事長業務を行ったにもかかわらず生じた損害

二 乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害

三 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(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、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下格事由に該当するに至ったとき

二 乙が、事故、病気等により理事長業務の遂行が困難と判断されたとき

三 乙が本契約に違反したと認められるとき

3 甲又は乙は、相手方の責めに帰すべき事由により、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項に定める場合のほか、甲の総会の決議に基づき、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定額業務報酬に相当する額を、乙に支払うものとする。

【外部専門家からの辞任は、やむを得ない場合のみ可能とする場合】

5 乙は、第1項又は第2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理事長業務の遂行が困難となったときに限り、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。

【外部専門家からの辞任は、3か月前までに申し出れば可能とする場合】

5 乙は、第1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、〇か月以内に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次の各号に掲げる方法で、相手方に対し、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並びに本マンション内の所定の場所への掲示

2 乙は、次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項第二号の場合及び前項の場合並びに第1項第一号の場合であって契約の終了する予定の日の3週間前までに甲の組合員から後任の理事長（以下「新理事長」という。）の選任を目的とする総会の招集がなされない場合には、甲の求めに

応じ、乙の後任の選任に必要な支援に努めるものとする。

- 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、誠実に理事長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理事長業務又は定額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、理事長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、理事長業務に関連して、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、理事長業務に関連し、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、甲の理事会の承認を受けなければならない。
- 4 乙が前3項に違反した場合は、甲は、損害賠償の請求に加えて、定額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。
- 5 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契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、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（監事若しくは理事又は外部専門家の就任前の理事長） 

乙

住 所

氏 名（マンション管理士）

