

第3回 令和7年マンション管理法改正に伴うマンション標準管理者事務委託 契約書の策定等に関する検討会 議事概要

1. 日時等

日時：2025年9月11日(木) 15:00～17:00

場所：中央合同庁舎第3号館3階 国土交通省 不動産・建設経済局第1会議室

2. 出席者

< 委員 >

鎌野 邦樹	座長	早稲田大学 名誉教授
伊藤 智恵子	委員	特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会理事
戎 正晴	委員	弁護士
香川 希理	委員	香川総合法律事務所 代表弁護士
久保 依子	委員	一般社団法人 マンション管理業協会 専門委員
小西 英輔	委員	一般社団法人 マンション管理業協会 専門委員
瀬下 義浩	委員	一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 会長
富士原 和彦	委員	一般社団法人 不動産協会 事務局長代理

(座長以下、五十音順)

< オブザーバー >

小滝 晃	公益財団法人 マンション管理センター 専務理事
中野谷 昌司	一般社団法人 マンション計画修繕施工協会 専務理事

(敬称略、五十音順)

< 関係行政機関 >

法務省民事局

< 事務局 >

国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当) 付
国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

3. 議事

- (1) マンション標準管理者事務委託契約書の策定について
- (2) マンション標準管理委託契約書の改正について
- (3) 管理業者管理者方式を採用した場合におけるマンション標準管理規約の
取扱いについて
- (4) 検討スケジュールその他

【配付資料】

- ・資料１：マンション標準管理者事務委託契約書の策定について
- ・資料２：委員指摘と対応について
- ・資料３：マンション標準管理委託契約書の改正について
- ・資料４：管理業者管理者方式を採用した場合におけるマンション標準管理規約の取扱いについて（第２回会合における議論を踏まえた修正点）
- ・資料５：マンション標準管理規約（単棟型）管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表（案）
- ・資料６：マンション標準管理者事務委託契約書等の検討スケジュール

4. 議事要旨

- 鎌野座長の指名により、事務局から資料１～５について説明
- 主な意見は次のとおり

< 標準マンション管理者事務委託契約書 第３条（業務内容）について > （委員等）

資料１の第３条第２項の１号に管理規約等の制定、変更または策定というところを入れたところですが、ここの負担が大きいからというところは分からなくはないのですが、一方でこれを外してしまっているのかということもあって、標準管理規約が改正された時に併せて変更しなくていいのかという問題があって、乙に行わせる場合は別途総会にて審議するものとなっていますけれども、そもそも総会の議案を上程するのも管理者なので、そうすると、やらせようとしたら普通の区分所有者は５分の１総会を招集せざるを得なくて、管理規約の変更をやらせるためにわざわざ５分の１の少数区分所有者が総会招集まで求めるのか。

ただ、一方で他の委員がこの前おっしゃっていた管理規約というのは変更するのは結構大変だということや、今管理業者も結構その部分は別途有償で行うという管理業者が多いので、一つの考え方としては、第３条関係の４のような感じで、業務の中には含まれるけれども別途費用を協議しましょうというやり方もあるのかと思ったところです。

（事務局(不建局)）

第３条関係を改めて確認したところ、第３条第２項の１号の管理規約等の制定や変更、こちらは確かに管理者としても事務負担が重いところということだと思っています。それをかなりやらされている管理業者がいるということで問題意識を持っていらっしゃるということだったので、それはコメントの長期修繕計画とも通じるような話ではないかという気がしていましたが、例えばですが管理者事務からは除外はしないのですが、しっかり別な契約にするかどうかにかかわらず、とにかく必要な費用についてしっかり取れるような仕組みにして、ただ働きなどをやらされるというような形を取らなければ、一つ、あり得るのかという気が少ししているのですが、それはいかがでしょうか。

（委員等）

少しここら辺は混乱していると思いますが、資料５の第３８条で管理者の業務というのがあり

ますが、ここのところの管理規約の策定や長期修繕計画の策定変更というところを少し考えるというお話があったと思います。この策定や変更というのは、別途管理者ではなくて管理業者に依頼するもので、管理者の義務というのは、それを上程するという義務はあると思います。先ほどからお話を聞いていると、総会へ上程するというのと、策定するというのが一緒くたになっているような気がする。そこら辺を明確に分けてやはり考えないと誤解を生じるというか、おかしくなってしまう。あくまでも別途費用を出して管理規約の改正案を作ってもら、長期修繕計画を作ってもら、これは管理業者に対してやるものだと思って、管理者ではない。管理者の義務は、それを総会へ上程することは義務だと思います。

（事務局(不建局)）

改めてよく考えたいと思いますが、上程は確かに管理者の義務だということはよく分かりました。そして、管理業者がそれをやる、管理規約の案の制定や案の策定をすべきか、すべきでないかというところで、一律に除外しなくてもきちんとその費用が取れるというのであれば除外しないということもあり得るのではないかと思います。

（委員等）

管理業者はいいのですが、管理者のところでそれがいろいろ一緒くたになっているので、そこは管理業者と管理者というものを分けないといけない。

（事務局(不建局)）

例えば普通の理事会方式でいうと、これは理事長の業務になっている気がするのですが。管理規約案の作成なども、管理規約および使用細則の制定、変更または廃止案の策定が入っている気がする。

（委員等）

理事会の議決事項として入っている。管理組合がどこまでやるかという点でいくと、標準管理契約だと理事会にその義務がある。

（事務局(不建局)）

その標準管理規約でいう理事会、理事長がやっている業務を落としていいのかという点を気にしています。

（委員等）

気になるのは、おっしゃるように誰が最後までするのかと、管理組合の中の機能としては誰かが担うのか。

（事務局(住宅局)）

まさに管理組合の総会でそれを決めなければならないというところに誰に最後飛んでいくのかと思っていて、誰に結局手足となってやっていただくのかという意味だと、おっしゃるように事実上管理業者がほとんどやっていただいていると思いますが、発注している立場というのは今の理事会方式であれば理事会だし、今回その理事会がなくなることを前提の管理業者管理者方式だと管理者としてやっていただくのか、総会としてやっていただくのかというところは、どちらかには決めておく必要があると思っています。

（委員等）

異存はないです。管理組合の中のどこかには位置付けないといけないと思います。完全な外出

しというのはなかなか難しいかと思います。

（委員等）

絶対、管理者の仕事だと思います。

（委員等）

そうなので、振り返ると総会にしてしまうと、そもそも総会議案を上程するのが基本的には管理者以外いなくなってしまうので、そうすると、いちいち少数区分所有者が標準管理規約を改正する際に1回1回5分の1招集するののかという気がしていて、これは有償にするしかないのかという気が個人的にはしています。

（委員等）

管理組合のない管理者方式をずっとやっている立場からいうと、基本的にはたぶん管理者が総会の招集権を握っているということですから、当たり前ですが、その議案も全部管理者が作ることになると思います。条文はそうとしか読めないです。ただ、それではあまりに区分所有者の皆さんから見て勝手にやられているというのがあるので、私がやっているのは、役員会という理事会でも何でもなし、組織的決定は何もできないけれども管理者が一応そこに議案を出して、承認というわけでもないのですが、そういうのを一応もらってからやるというような中間の機構を設けたりしている。管理規約で何とでもそういうのは作れる。

今、委員のおっしゃったことは、本当に管理者がやるしかないのですが、区分所有者から見たら議案も管理者、招集も管理者、もちろん少数区分所有者による招集はあっても、そうだとすると、やはり不安になられるということです。委員のご趣旨を踏まえると管理組合の側にも何かそれに少しでも意見を述べたりする、そういった機構があれば理事会でなくてもいいわけですので、そういう機構でもあれば一番いいのかと思います。今の標準管理規約が想定している管理組合のどこかの機関にその職責を与えようとすると非常に大変です。だから、特別のそういうのをつくれれば一番早いとは思いますが。

（委員等）

委員の言っていることは理解できました。そうすると、逆にここに入れていただいたところは入れてはいけないということですね。コメントの ですが、長期修繕計画案の作成または改正案の作成に係る業務、乙、管理者に委託するというのは、こういう書き方自体もおかしくなってくると思います。これは、逆に管理業者に別途委託するという感じだったらいいのですが、要は管理者業務の中では別途委託して、その案を作成して、それを上程するところまでが管理者の義務ということであれば、こういう書き方だと少しまずいので、管理規約、使用細則等の制定も同じですが、これは条文に入れないでコメントの の長計と同じように、「別途管理業者等に委託する」というような書き方のほうがいいのではないかと思います。そういうような解釈でよろしいですか。

（事務局(不建局)）

お伺いした限りだと、そのような整理がよろしいように思えます。よく精査します。

（事務局(住宅局)）

委員から先ほどいただいた、実務的に意思決定機関ではないが、区分所有者の意見を聞く、賛否を聞いてみるといったような機能のようなものを今回書き換え表の42P、43P辺りのところ

で一つのこういうものもありますということで、例えば投票制度を設ける、評議会のようなものを設けて管理規約の変更案について意見を述べるなど、そういうようなことの仕組みが任意でまた盛り込みができるように、少し条文の案などもそこに盛り込ませていただいていますので、こういったものも適宜活用していただきながらということは想定をしています。

< 標準マンション管理者事務委託契約書 第5条（印鑑等の保管）について >

（委員等）

資料1の第5条ですが、印鑑を監事が保管している場合、監事が紛失しました、あるいは監事が旅行をして不在で印鑑を押せずに支払いで事故が起きました、この際、管理者は責任を負うのでしょうか。以前に印鑑の保管は、本来は管理者ではないかというようなお話もあったように記憶していて、ここの整理をどうしておけばいいのかというところをお聞きしたい。

（事務局(不建局)）

印鑑の事故があった場合の責任関係ですが、そもそも管理者は管理組合から委託契約を受けてはいますが、印鑑の保管というのはそこから外れているのではないかと考えています。そして、印鑑の保管については、総会で管理組合から直接指定する者に印鑑が持たされるということであって、そのプロセスにおいて管理者が特に関わっていないのではないかと考えています。そうなりますと、監事がやらしたとなると、そこは監事が個別に不法行為というか債務不履行というかどちらなのか、責任を負うという形になって、管理者としては、別に監督義務などもなかなか付けられないのではないかと思いますので、管理者としては、基本的には責任は負わず、監事に責任が一義的にあるのではないかと考えています。

< 標準マンション管理者事務委託契約書 第6条（資格要件）について >

（委員等）

資料1の第6条のコメントの案が「管理業務主任者、マンション管理士などマンション管理に係る高度な専門知識を持つ者」ということになっているのですが、マンション管理に係る高度な専門知識を持つ者ということになると、やはりマンション管理士が筆頭に上がるべきではないか。やはり一応マンション管理士制度はそういう認知があるのではないかと思いますので、もし格別の理由がないのであれば、そのような書き順に整理していただくのも一案かと思います。

（委員等）

そこは大変悩ましいところで、マンション管理士、管理業務主任者というのはどういう位置付けかということとも関わる。

（事務局(不建局)）

もしこの場でマンション管理士を先に出して問題があるというようなご意見があればお伺いしますが、なければご指摘のように変更しようかと思います。

< 標準マンション管理者事務委託契約書 第10条（管理者事務の報告等）について >

（委員等）

資料1の第10条関係ですが、これは前回「管理者事務の透明性を確保する観点から、監事又

は組合員に対して管理者事務の処理状況を記載した書面を毎月交付するなど積極的な情報開示、この情報開示をしっかりと管理組合でコミュニケーションを取っていくというのはとても大事なことで必要なことだろうと思います。

一方で、管理委託契約書のほうには、甲の管理組合からの請求がある時はしっかりと説明する責任があるということが明記されている中で、毎月の組合員の方々に対して、書面によってそういったことをお伝えする必要とありますが、必要性はあるのかもしれませんが、望ましいとまで踏み込んで書かれるということは少しどうなのか。監事に対しては、監事は先ほど重要だというお話がありましたので、監事に対してきちんと説明をして監事については理解をいただく、説明をするということは、やはり積極的な情報開示の一環として必要だとは思いますがけれども、組合員全員に毎月そういったものを作ってコピーして配ってというようなことは相当、管理者、管理業者にとっても手間になるということもありますので、その辺は「監事とそういったコミュニケーションを取るのは月次で望ましいことだ」というようなところで、できればとどめておいていただくか、あるいは、監事の報告といった中でも、書きぶりが「報告をすることを求めることも考えられる」と、若干「望ましい」よりも書きぶりがレベルの低い感じで書かれているのですけれども、何かそういったような書きぶりにしていただくなど、そういった形でやはり組合員に対して毎月そういった報告をしなければいけないというようなことではないような表現にしていいただければと感じています。

（委員等）

今の点というのは資料2で言いますと9番の話で、もともと適正化法の施行規則第87条で月次の書面報告というのを義務付け制度としてお載せしていると。そういうことから管理業者管理者方式に移行した場合、それに当たるものが欠落していくような感じになるものですから、言ってみればその代償措置的な意味でということで意見を出しました。ですから、ここはできたら月次報告というものを基準に物の考え方を整理していただけたらありがたいと思っていて、できたらやはり「望ましい」というような表現で捉えていただくこの案が一番ありがたいと思います。

（委員等）

その解釈ですけれども、きちんと監事が選任されている時は監事だけでいいと。それがされていない時は組合員にというような解釈をしたのですけれども、違いますか。

監事が選任されていなければ当然組合員全員に配らなければ仕方ないでしょうということが出るので、監事さえ選任されていれば監事だけでやっていけばいいというような解釈をしていますし、現実には今やっているのがそういうやり方でやっている。

（事務局(不建局)）

少し月次の報告というところで、かなりご意見がいろいろあるところかと思いますが、結局マンションの区分所有者からしてみたら、いったい現在の管理の処理状況がどうなっているのかというのが、容易にその情報を知ることができる環境づくりというのは大事なのではないかと思っています。その場合、監事だけに報告しておけばそれでいいという意見もあるかと思いますが、ただ、もし情報にアクセスしたいと考えた時にきちんとしっかり情報を容易に知れるよ

うな環境というのも整っておくほうが良いのではないかと考えています。少し難しいところですが、ご意見どうでしょうか。

（委員等）

5 項書面は今も理事会方式の場合は理事長にしか交付していないので、監事にだけ交付するといっても今と同等であるというふうに考えています。組合員全員に 5 項書面をとといいますと、5 書面は結構ページ数がありますので、例えば 300 戸のマンションで 300 セット用意して投函するのかというほうが非現実的だと思います。ですから、求めがあった時に閲覧させるなど、そういった時は全く問題ないですけれども、毎月全員にコピーを配布というのは少し厳しいので、やはり今の 5 項書面の発行と同じレベルにさせていただけると助かります。

（委員等）

関連ですけれども、確かに月次報告を区分所有者一人一人に配布といったら、実務的にはものすごく大変なことになるのですが、ただ少しここは、ずっと引っかかっているのですが、区分所有法第 28 条ですと結局「管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う」とあります。管理者は区分所有者の代理人ですから、この委任関係は区分所有法上を読む限り、区分所有者と管理者との関係が委任に関する規定に従うと、こういうふうに読めます。管理者の代理権なども契約で与えられるのではなくて、選任ということから自動的に生じるし、選任されれば区分所有者と管理者との関係は委任に従うということですから、そうだとすると委任の規定に従ったら個々の区分所有者は管理状況の報告を求めるといようなことができるのではないのかというように思います。そうだとすると、少なくとも月次報告書は別として、管理状況がどうなっているのかと個々の区分所有者から言われた時に、それは管理組合と契約しているから、管理組合にしか言わないといようなことが区分所有法上のこういう規定からしてどうなのかという、その疑問が少しあります。

ただ、コンメンタールにも基本は民法の規定が区分所有者との関係で適用されるということになると、やはり個々の区分所有者が報告を求められて当たり前だと思いますが、その規定との関係で少しどうなのかと思います。

（委員等）

基本は、今、委員がおっしゃったのと同じような理解ですけれども、委員も言われたように監事を選任しない場合があるのであれば、それはやはり組合員に報告することが求められるのではないかと。それもないということは、やはり区分所有者の保護の度合いが著しく低下する。監事をそもそも選任しないということを想定すること自体にやや違和感があるのですけれども、そういう想定でいくのだということであれば、随所に組合員に直接いろいろな情報が届く、組合員に対してのいろいろなケアをするという議論が出てこざるを得ないのではないかと考えます。

（委員等）

ちょっと言い忘れが、先ほどの関連ですけれども、個々の区分所有者から管理者の解任請求ができます。これは規制できないと思いますけれども、そうだとすると一人一人の区分所有者が管理状況を知らないという訴えもできないはずなので、やはり法律上は個々の区分所有者に報告することになるのではないかと思います。

（委員等）

もともとは、第 10 条のコメントのところではそのように意図しているように読めます。ですから非常に悩ましいところで、一つの折衷案としてはそういう閲覧を求めた組合員に対してはというのもあり得るかもしれませんが、非常に大事なところだと思いますので、事務局のほうでご検討いただければと思います。直ちにお答えいただくのが難しいかもしれませんが。

（委員等）

資料 2 の 7 のところで他の委員から第 10 条の関係で電磁的方法が可能であれば明示すべきという、そして先ほどたしか説明で、こういう電磁的方法については、これまで定めていなかったというようなことですが、これは法務省に少しお聞きしたほうがよろしいでしょうか。これまで例えば保証人の責任ということで第 446 条の第 2 項で、書面でしなければ、その効力を生じない。そして、その後に第 3 項で電磁的記録によってされた時はうんぬんというようなのがあります。そうすると、必ずしもこれは民法でも、その辺りのことは統一されていないと理解してよろしいのか、この頃は既に電磁的記録というのを対でセットとして設けているということなのか、それは必ずしもそこまで進んでいないのかということなのか、もしお答えいただければと思います。

（法務省民事局）

民法におきましては、基本的に書面と書いてあるものは書面、電磁的記録と書いてあるものは電磁的記録も可能ということで、基本的にその文言どおり解釈することになります。

第 10 条第 1 項におきましても、書面の交付に代えて電磁的記録の提供を可能とすることは、その旨を書き加えれば可能であると考えられます。他方で、総会における報告それ自体を、報告に代えて電磁的記録の提供で足りるとすることについては、区分所有法第 43 条と抵触することになります。

（事務局(不建局)）

そうであれば第 10 条の 1 項の電磁的方法については可能だという理解で管理規約に定めたほうがよろしいということですね。

区分所有法第 30 条というのが管理規約実用を広く認めていまして、そして電磁的、法律に書いていない場合であったとしても、管理規約で定めることというのはかなり広範に認められているところだと考えています。

（委員等）

区分所有法第 43 条は、あくまでも報告をしなければならないと書いてある。

書面のやりとりとは書いていないので、その方法については管理規約で定めることができる。

< 標準マンション管理者事務委託契約書 第 17 条（守秘義務等）について >

（委員等）

資料 1 の第 17 条の守秘義務等を入れていただいたことはいいと思いますが、第 17 条第 4 項で乙において「事故が発生したときは、乙は、甲に対し、速やかにその状況を報告するとともに」

となっており、管理者は管理組合に対し速やかにその状況を報告するとなっているのですが、管理組合の誰に報告するのかというところを少し書かなければいけないと思っています。

管理者は管理業者なので、管理者が自分で自分に報告するのでは意味がないと思いますので、監事なのか、監事が選ばれていない時は区分所有者なのか、この辺も手当てする必要があると思います。

（事務局(不建局)）

資料1の第17条関係の守秘義務等のところで、第4項の時に個人情報の漏えいの事故が発生した時に、甲にその状況を報告するとありますが、いったいそれは誰なのかという主体を明確化すべきというご指摘でした。こちらにつきましては、個人情報の漏えいという事件ですので「監事及び」ではないかと思いますが、「監事及び個々の区分所有者に状況を報告」しないといけないのではないかと考えています。ただ、そこも当該漏えいをした個人情報だけでよいという話もあり得るかもしれませんので、そこはよく検討したいと思っています。つまり、200人いて1人だけ個人情報漏えいがあった場合に、その1人でいいのではないかと。200人でなくていいのではないかとという可能性もあると思っています。ただ、監事は要するという気はしています。

<標準マンション管理者事務委託契約書 第19条（契約の途中における解除等）について>

（委員等）

資料1の第19条第7項の部分ですが、これは契約の途中における解除等において、管理規約の変更等については、管理者が離れる時に後任が選任されるまで支援をなさいとなっているが、管理者版の管理規約はほぼ作り替えることになりますので、先ほどご説明のありました、資料1の第3条の管理規約の制定や変更は管理者の業務内容に入っていないという箇所と契約の途中における解除等の時は策定なさいというのが矛盾しているように感じていますので、第19条第7項の「管理規約変更等」というところは、できれば削除していただきたいと考えています。

（事務局(不建局)）

まず1点目、第19条の管理規約の変更について支援を行うのかどうかということですが、ご指摘のとおり、管理規約の作成、変更等は管理者事務から除くかを行うかについては、しっかりと整合性を取っていききたいと思います。こちらについては、住宅局の方ともしっかり調整していきたいと考えています。

（委員等）

資料1の第19条関係の の暫定契約のところですが、「暫定契約を締結など」ではなくて「締結するなど」にさせていただいて、「管理組合に協力することが望ましい」との記載では少し足りない。「望ましい」ではなく、「協力をすること」や「協力が絶対である」というような記載にしていきたい。「望ましい」にされてしまうと管理組合としては非常に困る。

それから同じ記載の第22条関係の についても、やはり「後任が選任されるまでの間、組合の求めに応じ暫定契約を締結しなければならない」との記載にさせていただければ、管理組合としては、満了の日の3か月前と暫定契約ということであれば非常に助かる。

(事務局(不建局))

まず、第19条関係からですが、「暫定契約を締結するなど」と日本語の適正化を図っていきたいと思います。

一方、今、管理組合に協力することが望ましいという書き方をしているのですけれども、こちらは「しなければならない」という義務規定にしてはどうかというご意見でしたが、ご意見として確かに満了の日の3か月前、また円滑な引き継ぎができなかった場合には管理組合側が困ってしまうということは、よく分かるころではあります。こういった通常、乙である管理業者から管理者としての地位の辞任を求める、契約期間中であるにもかかわらず、辞任を求める場合というのを考えてみますと、例えば非常にカスハラがひどかった、本来なら有償契約に基づいて義務を履行したいと考えているにもかかわらず、それができないような状況になっているということも考えられるころではあります。全てがそうとは申し上げませんが、そういったことも考えられるということだと思っています。

そういった中、管理組合の求めに応じて全て協力しなければならないというような形で義務にしまうと、そこはあまりに管理業者側に過剰な負担をかけてしまう可能性があるのではないかと考えています。もちろん、個々の指摘事実の下、そういった契約というのもあり得るかと思いますが、標準管理者事務委託契約書としましては、そこまで断定するのは避けたほうがよろしいのではないかなというように、今このような案にしているところであります。

(委員等)

それは当然難しいことだとは思いますが、いわゆるカスハラというよりも管理業者側から見て採算が合わないことのほうが圧倒的に多い。今、値上げをしようとする管理業者が多く、その値上げができる管理組合が非常に少ない。5年毎という段階的に値上げするのはもちろんのこと、それができるぐらいの管理組合はここまで言われなと思います。カスハラの話とはまた別だと思っています。だから、結局、値段的なものがまるで合わないということのほうが圧倒的に多い。それを考えると管理業者のほうも、これではうちはやっていけませんという形のお断りが圧倒的に多い。そのことに対する対応なので、暫定契約を締結していただけるという形で、満了の日の3か月前と暫定契約をお願いしたいという意味です。

(事務局(不建局))

暫定契約の諸事情、よく分かりました。金銭的に合わないということですが、他方で管理契約というのは、基本的には単年度契約ということでありまして、管理業者側のほうが向こう1年の収支やコストを考えながら契約金額を決めていると思いますけれども、それが途中で例えば1年契約を締結して2か月、3か月してからやはり採算が合わないというケースというのは、やはり多いものなのではないでしょうか。

(委員等)

基本的には、1年ごとに契約を締結するが、毎年総会の時に管理組合側としては、継続で更新してもよろしいですかという意見を挙げる。総会で必ず挙げて、これを継続するのがいいと言うが、賛成反対で、それで議案を通していくということなので、1年が普通ではなくて、1度決まれば1年で辞める管理業者はほとんどないと思います。

決まらない時は、長年やっているけれども駄目だということなので、1年契約はもちろんおっ

しゃるとおり1年の契約で、管理組合側はこれを更新してもいいですかという聞き方で議案を立てていますので、別に管理業者もプロなので、1年の2～3か月でどうもこれは採算が違っていたというのはこの値段でやれるかどうかはもちろんですが、管理会社が、委託業者を使っているので、そちらの関係で受けるか受けないか、契約するかしないかを当然最初の時に考えていて出てこられるので、そういうことはないと思います。1年の2～3か月で駄目だという話はないと思います。

（委員等）

私もずいぶんこれを感じていましたけれども、先ほどご意見があったとおり管理契約の変更というのは、少し管理者の業務としてここまで変わる時にやるというのは、前にも言っていたように管理契約の変更業務というのは外すべきだというのがあったので、これはないと思います。管理組合が一番困るのは、次の新しい体制にきちんと引き継ぎをしてくれるかどうかです。だから、ここら辺は暫定契約を結ぶというので言い切れないようであれば、きちんと新しい体制へ引き継ぎを行って円滑な移行に必要な支援を行うなど、そういうような書き方にならないですか。管理組合としては、別に契約を締結しなくてもきちんと引き継ぎをしてくれればいいのです。

（委員等）

関連で、まず法的に民法の原則から整理する必要があると思ってしまして、そもそも原則は委任契約なので、受任者である管理業者はいつでも自由に辞めることができる。ただし、委任者に不利な時期に辞めた時は損害を賠償しなければならないというのが原則です。ただ、そもそもの管理委託契約も3か月前というように受任者からの辞任を制限しています。さらに、管理委託契約以上に標準管理者事務委託契約は、今回かなり制限されているという前提に立っていると思います。

ただ、委員のお気持ちも分かるのですけれども、一方で暫定契約を締結しなければならないというのは、そもそもできるのかという問題があって、1回切れた契約を改めて契約するのは、そこでやはり契約自由の原則が働くと思うので、そもそも暫定契約を締結しなければならないというのはなかなか難しいのではないかと考えている。それならば、今の委員のように、「終了後、体制の円滑な移行に必要な支援を行うこととする」というようなことをコメントに入れて、それが適切になされているか否かは、最後は損害賠償となる。委任者に不利な時期に辞めたかどうかを損害賠償のところで裁判所に判断してもらうというような整理しかないのではないかと基本的には思います。

（委員等）

資料1の第19条ですが、第19条はかなり工夫していただいていると読んでいて思っていて、先ほどの委任契約は、受任者はいつでも辞任できる。ただ、それでは管理組合がかわいそうだからということでかなり制限していて、第5項で「乙は、第1項に定める場合のほか、やむを得ない事由により乙による管理者事務の遂行が困難となったとき」という要件を加えた上で、「少なくとも3か月前までに、甲の組合員全員に対し書面で解約の申入れを行うことにより」という条件を課しているのだと思いますが、これは本当に組合員全員に対してでいいのかということがあって、200戸いたら200人に解除の意思表示を到達させてなければいけないのか。理事長が辞める時は、普通はそれはやっていない。

では、監事にするのか、監事がいなかった時はどうするのかという方法で、例えばですが、監事がいなかった時のやり方として第 22 条のコメントでは、監事が未選任の場合は組合員全員に対して通知しなければいけないが、「通知は甲に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする」と、「ただし、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発する」。「第 1 項通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる」という工夫をされていて、たぶんこれは 200 戸のうち誰かが実際には組合員名簿の届出をしていなくて別のマンションに住んでいる時に意思表示が到達していないというような、だから解除の意思表示は無効だとならないような工夫だと思いますが、そういうことも考えなくていいのか。

（事務局(不建局)）

組合員全員に申し入れる必要があるかというご指摘だったと思いますが、少しよく考えます。

（委員等）

資料 1 の第 19 条関係のコメントの のところで、「そのため、管理規約において、契約解除の申し入れが乙よりなされた場合は、速やかに総会を招集し、解約手続きを進める等の措置が必要となる」と書いているのですが、これは第 5 項の場合は必要ないのではないかと考えていました、これはあくまで受任者からの辞任です。辞任であって、合意解除は第 6 項だと思うので、第 6 項の合意解除の場合は当然管理組合の総会議決が必要だと思いますが、第 5 項の場合は辞任なので、これはコンメンタールにもまさに書いているところですが、本条の規定によって選任された管理者が辞任するには、集会の決議を必要とするか、管理者は集会の決議等を必要とせず、また特別な辞任理由を必要とせずに自由に辞任することができると解される。ただし、管理者が区分所有者のために不利な時期に辞任した場合には、やむを得ない事由がある時を除いて管理者が区分所有者に対して損害賠償をする必要があるとなっていますので、これは辞任の時も総会招集が必要に読めてしまうので、少し書き方を工夫したほうがいいのかと思いました。

< 標準マンション管理者事務委託契約書 第 24 条（誠実義務等）について >

（委員等）

資料 1 の第 24 条のコメント欄の赤字のところについて説明が特段なかったかと思いますが、ここの趣旨は、少し先読みして恐縮ですが、資料 5 の損害賠償請求権代理行使についても今回は特段の説明がなかったと思います。資料 5 については、標準管理規約から大きな変更はないという理解でいますが、他の会合で損害賠償請求権の代理行使について管理業者管理者方式の場合は、利益相反について何か手当てしなければいけないのではないかなという意見があったというように思っていて、どうなるのかと思っていたのですが、資料 5 には何もなかった。資料 1 の第 24 条のコメント欄にこのようなものがあったので、この趣旨は何か確認したい。

管理業者管理者方式の損害賠償請求権の代理行使については、特段の手当てをしないという理解でいいのかということになってしまう。

（事務局(不建局)）

第 24 条のコメント欄の のところの追記した趣旨ですが、これは住宅局の検討会の委員からご指摘をいただいたところです。結局、管理業者管理者方式が本来行使すべき請求権を例えばグ

ループだったからというような形で行使しない可能性があるのではないかと。損害賠償の請求権があるのであれば、そこはしっかり行使しないといけないということを明確化すべきではないかのご指摘をいただいたところです。

それを踏まえて のところというのは、前半はもらってはいけないものをもらってはいけません。だけど、しっかり管理組合員の利益のために行使すべき請求権は行使しなければいけません。取るべきものを取らないといけない。仮にそれを行使しなかった場合には当然委任契約に基づいてやっていく業務の債務不履行というような形にもなり得るのではないかというように思っています。

（事務局(住宅局)）

賠償請求の管理規約の第 24 条の 2 のところについては、法務省とも話をしようかと思えます。ただ、現時点において標準管理規約の第 24 条の 2 の賠償請求権のところについては、請求する時のルールといえますか、やり方や、その時の旧区分所有者がどういう扱いになるのかといったようなところを区分所有法の改正に伴って必要な規定をここに盛り込んでいるということになるかと思っていますので、何かこのところに大きく変えなければいけないようなものがあるかどうかという点について、今、現時点のところでこういう感じのものが必要ではないかというところが思い当たるところも少しなかったりしますので、運用上の例えば留意点と、一方で標準管理規約上書かなければいけないところについては、少し整理をしてまた変えたいと思っています。

（法務省民事局）

損害賠償請求権のところにつきましては、ご指摘のとおり、標準管理規約の見直しの検討会において、委員から、管理業者が管理者である場合に、請求の相手方がグループ会社であるといった場合問題があるのではないかとのご指摘をいただきました。この第 24 条の 2 の規定は、本来各区分所有者がそれぞれ持っている損害賠償請求権について、管理者である理事長が一括して行使することとし、各区分所有者が個別に行使することはできないという趣旨を定めているものになりますが、管理業者管理者方式の下で管理組合が管理者に訴訟を委ねないという判断をした場合にまで個々の区分所有者がそれぞれ権利行使することを許さないということまでは必ずしも想定しておりません。そこはそこで第 24 条の 2 が適用されないということはあるのではないかと考えていますので、この趣旨も踏まえて何らかコメント等を記載するかどうか検討したいと思います。

（委員等）

損害賠償請求権のところで、ガイドラインの検討会の時にかなり議論をして、ガイドラインの時に結構詳しく書いて利益相反類似の状況が発生しますということで、その時はこういうふうを考えるべきだということとかを書いています。管理者とは別の者を訴訟遂行者として定めることも考えられますと、区分所有法はそれを許容していますというようなところがありますので、先ほど法務省が検討するといった時、ガイドラインをある程度参考にして平仄を合わせるのいいのではないかと。

< 標準マンション管理委託契約書 第 18 条（個人情報の取扱い）について >

資料3の第18条の個人情報の取り扱いのところですが、先ほど資料1の第17条の話で似たような問題がありましたが「事故が発生したときは、乙は、甲に対し、速やかにその状況を報告する」と第4項でなっていますし、第5項で「ただし、書面をもって甲の事前の承諾を得たときはこの限りではない」となっていますが、管理業者部門のBさんが管理者部門のAさんに同じ会社内で伝えるだけでいいのかということも少し検討が必要かと思います。

あと、第20条、第21条、第23条の相手方に対しての相手方というのは、管理業者部門から管理者部門に伝えるだけでいいのかという同じような問題があります。

< 標準マンション管理委託契約書 第27条（協議事項）について >

（委員等）

資料1の第27条ですが、「管理委託契約が解約又は解除された場合には、協議の上、本契約を変更することができる」となっていて、変更するということが前提になっている。普通に考えると、管理業者管理方式は管理者契約と管理委託契約の両方がそろっていて初めて適正化法の管理業者管理者方式のいろいろな規制がかかりますという前提になっているかと思います。そうすると、管理委託契約が解約されてしまうと、この管理業者の契約というのは適正化法にかからない契約になってくると思います。

この大きな大前提として、管理業者が悪いことをするかもしれないので、適正化法できちんと規制しましょうという趣旨からすると、基本的に普通に考えると管理委託契約が切れたのだったら管理者も終わりですという、親亀こけたら子亀がこけるというような、同時に成立して同時に解約というのが、普通に考えるとそういいことかと思うのですが、これはあえて管理委託契約が解約になっても管理者は変更契約して残りますというようにした意図を教えてください。

（事務局(不建局)）

第27条につきましては、甲および乙は両者、「管理委託契約が解約又は解除された場合には、協議の上、本契約を変更することができる」と、こちらは管理委託契約と管理者の事務委託契約、両方結ばれているところでして、管理委託契約がなくなった場合には、管理者受託契約のほうも、それに応じて整合性を取る形で内容を変更しないとおかしくなると考えています。

そして、ここはお伺いしたいと思っているのですが、仮に管理委託契約がなかったとしても管理者の事務委託契約というのは十分存在するのではないかと考えています。それは別の事務ですので、別にこの管理委託契約がなくなったからといって管理者事務委託契約を全てなくしてしまうというのは、そこは少し論理の飛躍があるのではないかと思います。いかがでしょうか。

（委員等）

ご趣旨はよく分かりました。ただ、実務上は管理委託契約が解約されたら、たぶん管理者も辞任させていただくことになるかとは思いますが。既にそこで信頼関係が失われていますので、管理者だけ残るとするのはかなり厳しいかとは思いますが。ただ、契約上は、ご趣旨はよく分かりました。

（事務局(不建局)）

変更には解約なども含まれると思いますので、実務的にはひょっとしたら変更や解除なのかも

しません。

< 監事について >

(委員等)

続いて、監事のところですが、やはり原則は監事を置くということについては、全く反対するところではないので、私も監事を置くべきと思っているのですが、管理者事務委託契約書のほうにも監事を選任しない場合というのが明記されていますので、管理規約と管理者事務委託契約書のほうの整合性という意味では、管理規約にも監事を選任しない場合というのも存在するのだということをごどこかに記載しておいていただきたい。できれば、コメントのほうでも構いませんので、「監事がない場合も考えられる」というようなことが一言あると、3つが一体となっているというふうに見えます。

(事務局(住宅局))

監事については、実務的にそういう懸念があるのかということについては、前回もご意見をいただいていたところでして、我々もそういった実務的な影響も大きいというところは、やはり今回検討する中では考えたところではあります。先ほど申し上げたように、とはいえ、やはりあるべき姿として監事も選任していただいて、総会に出ていただくということの必要性はこれまでも変わらずというよりは、今後、より監事の役割が重要になってくる中で、現状の標準管理規約で書いてあることと少なくとも同程度のことを書いておくということは、今回こういった管理業者管理者方式をやった場合については、監事が欠けてもいい、総会に出なくてもいいという間違ったメッセージになって伝わっていくということも、やはり我々からお示しする中では問題になり得るのかとも思っています。実際上どうしても総会に出られないという状況があるのは我々も分かっていますし、その点についての解釈というのも引き続きお示ししたいと思いますけれども、ただ標準管理規約の中でそのところが総会を欠席しても大丈夫というような、そういったメッセージにならないような形で今回規定をしていくほうがいいのではないかとこのところで、この案を出させていただいているところです。

実務的な負担感といったものを考えるとなかなか大変で監事のなり手自体がいなくなってしまうのではないかとのご指摘も非常に我々も重く受け止めてはいるのですが、そういったところの逡巡もいろいろあった中でこういった案で今回は出させていただいているというところで、まずご理解をいただければと思っています。

(委員等)

監事のところで、住宅局から先ほどご説明いただいたところで、少し私のアイデアですが、こういう場合はどうでしょうか。もともと監事については、管理規約の第 39 条で内部監事と外部監事、各 1 名ずつ選任するという形になっていたと思いますが、今の出席義務というのは全員出席義務というように皆さん捉えて議論をしているのかと思って、監事は必ずとなっていたと思いますが、どちらか 1 名、あるいは誰かが出ればよいというような整理というのはないでしょうか。監事が複数いた場合に誰か 1 名が出れば別に管理規約違反でもないというような柔軟な対応というのは取れないものでしょうか。

（事務局(住宅局)）

監事の出席義務のところですが、確かに今回、我々のほうからは2名というところで、どなたかというようなことも考えられるかと思っています。ただ、ここで2名いるうちの1名ということをあえて書くことによって、その1名の方がより強く責務があるということが逆に明らかになって、より欠席をした時に何かすごく義務違反を犯してしまっているというような見え方をする可能性もあるということもあるので、そのところは書くことによるメリットとデメリットも少し整理をさせていただいて、どういう条文にするかをまた考えさせていただければと思っています。

（委員等）

監事の出席についてですが、これはたぶんコメントに出席のいかに問わずというのが今入っていると言ったのですけれども、一般的に見ると、やはりこれが成立要件という解釈をされかねないと思います。

というのは、一般社団法人法などでは理事会のある、これは逆に委員に確認したいのですけれども、理事会に監事が出席しないと成立しないようなことを聞いたことがあります。要は出席義務があるということで。そういうのもあったりすると、こういう書き方をされると、やはり一般の方はいくらコメントで書いても監事がいないのだから成立しないのだろうと言う方もいるので、できれば「成立要件には関わりがない」などと書かないと、そう解釈する人がいるのではないかと思います。

（事務局(住宅局)）

逆に成立要件自体が書かれている中に、監事が例えば定足数の中に入っているということが現状ない以上は、いうならば理事会であれば理事がこれだけ出席しないと定足数を満たしませんとは書いているのですけれども、そこに書かれていない監事が出席していないことをもって、例えば定足数を満たしていないではないかということには一般的にはならないと思っている。

ただ、一方でそういうふうに責められるのではないか、おまえ何で来ないのだというような話で、きちんと仕事をしろというようなことを言われてしまうのではないかというところはまさにあろうかと思っているので、そこら辺のところについては何ができるのかというところは、また引き続き考えたいのですけれども、そのところに明示的に書いていない以上は成立しないというところまでは言えないかと少し今考えているところではあります。

< 印鑑保管者について >

（委員等）

印鑑保管者は監事又は総会の決議により選任しなさいというところまでは分かるのですが、印鑑保管者という人の義務、監事は色々な義務を負っているのですから大丈夫だと思いますが、印鑑保管者の方もきちんと印鑑を保管しなさいという義務を設けるべきと考えています。

あと、例えば「印鑑を保管している時に別の第三者に預託してはならない」という基本的なところは書いておいたほうがいいと思いますので、印鑑保管者というのも位置付けとして一つ置いていただきたいと思います。

先ほどの監事がいない場合の理事会の成立で、それはもちろん今までのコメントに書いていた

だいているとおり、監事が欠席しても理事会は成立しますということは申し上げていて、そのところは、現場でも今は疑義はないのですけれども、管理業者管理者方式の時に限っては監事が出なかった場合に監事の義務違反になるのではないかなというような、そういう指摘が起きるおそれがあると思ってしまして、理事会といいますか、監事が出なかった時に理事会は成立するけれども、出なかった監事は管理規約違反だという論法です。それを少し懸念してまして、監事のなり手がますますいなくなってしまう、他の組合員からあなたは監事の義務違反をしたと言われたくないという心理はやはり働くと思うので、そのところは、やはり「ねばならない」にしてしまうのは、やはり厳しいと思っています。

（事務局(不建局)）

印鑑保管者の点ですが、こちらもし住宅局とよくご相談して決めたいと思っていますが、印鑑保管者がどのような義務を負うのかということもガイドラインに記載する必要性、有効性などを踏まえて持ち帰って検討したいと考えています。

<マンション標準管理規約(単棟型)管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表について>
(委員等)

資料4ですが管理者事務委託契約書にも関わるところで、資料4の2Pで管理者による緊急時の措置について、管理規約と標準管理者事務委託契約書の平仄を合わせましたとなっているのですが、利益相反のところは微妙に違う気がしてまして、管理規約は第21条第7項で「前項の場合において、やむを得ないときは、総会の決議によらずに、第37条の2第1号及び第2号に掲げる」、いわゆる利益相反取引を行うことができるとなっていますのですが、標準管理者事務委託契約書は「乙は、災害等の緊急時においては、あらかじめ総会の承認を受けている場合は」、前回のお話だとこれは事前の包括的承認だという話だったと思いますが、事前の包括的承認を得ていて初めて個別の総会決議なしで利益相反取引ができるようになっていて、管理規約では特段その包括的承認の話が出てきていないという気がしました。

（事務局(住宅局)）

資料4の2Pのところの管理者による緊急時の措置のところですが、標準管理事務委託契約書の中の第2項で「あらかじめ総会の承認を受けている場合」というのが、これがある種、管理規約の中でそのルールを定めた場合であるとする、管理規約の中ではこういう定めを置いておくことによって、利益相反に当たるような行為も発注はできるようにするという、そのブリッジの仕方なのかと受け止めています。

それをあまり具体的に書き込んでいないのですが、この中でいうと、やむを得ない時というのがまさにそういうような場合として総会側では、いいということの承認を与えているという解釈の下で、そういう保存行為に加え、やむを得ない場合についてはさらにやってもいいですという関係性で考えているところです。

（委員等）

資料5の標準管理規約の書き換え表の第37条の2のところですが、利益相反取引の防止の規定について、現行は「役員は」という表現をしているということは、文理的に監事を含んでいる

と思いますが、新しい第 37 条の 2 は「管理者は」ということになっていまして、たぶん監事を含んでいないと思いますので、そうすると監事についての利益相反取引防止規定というのが消滅した格好になっているのではないかと。それは、管理業者管理者方式等になる場合は監事の重要性はますます高まるということと逆ベクトルの形になっているようにも感じられまして、どうなのかと少し思う次第です。

もう 1 点、第 38 条辺りに絡む話かと思っているのですが、資料とは離れるのですが、現在の標準管理規約の第 40 条第 3 項に会計担当理事は管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行うという規定が現在標準管理規約に入っています。標準管理規約は、理事会がまず会計担当理事を選任するようというのをうたった上で、その会計担当理事に第 40 条第 3 項という条文でそれらの業務をやりなさいと書いています。ところが、この新しい書き換え表では、管理費等の収納、保管、運用、支出等という言葉がなくなってしまうので、それは問題ないと考えていいのかどうか、要するに、そこは誰の責任においてやるのか、結局は管理者がやるしかないのかもしれないのが、あまり気にしないでいいと考えるのかどうか、そこを少しお伺いしたいと思います。

（事務局(住宅局)）

たぶん、この「役員」と書いているものを漏れなく記載をしようと思っていたのですが、若干もしかすると抜けが出てきてしまっているところがまだ幾つかあるのかもしれないので、その点を含めてもう 1 度整理をしたいと思います。

（委員等）

会計の収納、保管、支出等が明文で書いてある部分もなくなっています。

（事務局(住宅局)）

そこも含めて整理したいと思います。

（委員等）

資料 5 の管理規約改正案ですが、第 38 条の管理者の業務の第 1 項の五の長期修繕計画の作成について、他の委員がご意見を出していたと思うが、先ほどの議論でもあったように、それを管理者の業務としてここに記載してあることは、やはりそぐわないので外すべきだと思います。管理組合から業務として書いてあるではないかと言われるのではないのでしょうか。さもないと委託契約書に除くということを示したほうが良いのではないかと思います。もともと第 32 条に管理組合の業務として明示されていて、管理委託契約書の別表にもその旨が書いてありますので、管理者以外の第三者が作ることも考えれば、ここはあえて管理者の業務としては削除でもいいのではないかと思います。

第 38 条の管理者の業務の第 4 項に一部委託のことが書いてあるのですが、元の標準管理規約では、理事長が管理業者に一部を委託することを想定しているものを管理業者管理者方式においてこうした委託をできることとするのは、悪く考えれば適正化法で禁止されている丸投げに近いものも許容されることにもなるので、委託する業務に関しての限定または制限が必要ではないかだと思います。建設業法でも一括丸投げにならない関与の項目が挙げられていますので、そのようなものもあっても良いのではないかと思います。

（

<その他>

(委員等)

1 区分所有者が管理者解任の訴えを提起して、その判決が確定して、管理者が負けたとします。その時に当然に契約が終わる、それでも管理契約主体が管理組合だということであれば、管理組合のほうからそれを理由に解除とか回復とかをしない限りは終わらないのか、これは実務上よくあるのですけれども、1人の管理者が訴えて管理者が負けたとしても、管理組合としてはこの管理者にいてほしいというふうに判断した時にたぶん解任しないです。でも、法的な地位は解任請求が確定していたら失うはずだったりします。

それから、1区分所有者から解任請求を受けた管理者がいわれのないことで訴えられているので、この弁護士費用は管理組合からいただきますよというようなことを言う場合も現実にあります。そういう場合の弁護士費用の処理やなんかについても、何か少し書いておかないとトラブルになったりするのですけれども。1区分所有者から管理者への訴えがいつでも出るということを少し想定しておかないと、この契約が終わるか終わらないかの関係もそうですけれども、少し問題が出てくるような気がします。

(事務局(不建局))

検討したいと思っています。少しお伺いしたいのですが、基本的な不法行為に基づく損害賠償請求が違法かどうかによって、違法な場合だったら弁護士費用はどうなるのか。

(委員等)

ただ、適さないというのがあります。不法行為だけではないので、職務に適さないというのは別に違法や不法行為という話ではないのですけれども。

適さない、不法行為をやっている、あるいは不法行為をやっているから適さないというのはもちろんありますけれども。それによって分けるなど、負けて管理者が解任されたら管理者負担で、勝ったら管理組合負担というふうに決めている管理組合もあります。何か会社の代表訴訟と同じような定め方もあり得るかと思います。

(事務局(不建局))

検討致します。

(委員等)

この管理者方式の時に権能なき社団があるということ自体がずっと頭に引っかかってきて、私はないものだと思っているのですが。ただ今回の管理規約自身は、管理組合はあると、その上で外部管理者方式だという前提に立っているとすると、第38条ですが資料5を見ていただくと、現行の普通の標準タイプの標準管理契約だと、これは必ず権能なき社団だとしたら「理事長は管理組合を代表し」という、「誰々は団体を代表し」という、この言葉がないと権能なき社団ではないのではないかと思うと、これを入れているのは、まさに管理組合法人の時に「理事は管理組合法人を代表し」という1文があるからいいので、この規定は誰かが代表でなかったら権能なき社団というのはないと私は思っていて、最高裁の判例の基準でも。

そうだとすると今回管理組合はあるということだと、この第38条に管理者は管理組合を代表もしという、何か誰かが代表でなかったら少しおかしいような気もするので、何かその辺りはど

うなのかと少し思います。
(事務局(不建局))
検討させていただきます。

以 上