

第79回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2016年8月28日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、小川、小幡、白石、松崎、橋口、井口

以上7名

司会者 常光部会長

議 題

1) 改定標準管理規約(単棟型)の読み込み 第35条~41条 担当:常光部会長

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)
・「マンション管理基本法令集」 (各自が準備)
・「マンション標準管理規約
及びマンション標準管理規約コメント(単棟型)」 (各自が準備)

議事

資料「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(単棟型)」に基づきマンション標準管理規約第35条(役員)の読み込みを行った。(常光部会長担当)

- (1) 本条の改定に当たり、その趣旨が「標準管理規約(単棟型)コメント」の全般関係に③項として追加されている。大要を以下に記す。
 - ・マンションの高経年化の進行により管理の困難化、またマンションの高層化・大規模化などによる管理の高度化・複雑化に対応するものとして外部の専門家の活用・援助を求めることを規定してきたが、さらに進んでこれらの専門家に管理の執行を担わせることを想定して改正をした。
 - ・外部の専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的パターンとして次の三パターンを想定している。i) 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型、ii) 外部管理者理事会監督型、iii) 外部管理者総会監督型。
- (2) 第35条本文には、囲みで「外部専門家を役員として選任できることとする場合」が追加されて、
 - ・理事及び幹事は、総会で選任する(同条第2項)。
 - ・理事長、副理事長および会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する(同条第3項)。
 - ・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(同条第4項)が追加された。
 - ・なお、従来通り組合員のうちから役員を選ぶ場合、理事長、副理事長および会計担当理事の選任方法については、理事の互選により選任するのではなく、理事のうちから理事会で選任する方法に変更された。
- (3) 第35条関係コメントでは以下が変更追加された。
 - ・役員に外部専門家を選任する方法を定めた細則が考えられること、およびマンションの管理

上の課題に応じた適切な専門家を選任することが重要（コメント①に追記及び追加されたコメント⑤）。

- ・役員として意思決定できるのは自然人（権利能力なき社団）で法人そのものは役員になれない。

法人、団体等から派遣される場合は、当該法人、団体から指定された者（自然人）を選任すること。

法人、団体の役員が派遣される場合は特に利益相反取引の注意が必要。（コメント④に追記）

- ・外部専門家の成果を適正に評価する仕組みを細則に定めておく（追加されたコメント⑥）。

(4) 部会長コメント

第3者管理制度の問題は数年前から議論されてきた。問題は

- ・いかに正しく管理してもらえるかということ。
- ・不正あるいは管理不全により損害を被った時の補償がいかになされるか。
- ・法人からの派遣者の場合その法人と管理組合の関係のありかた。

などの問題があり議論されてきてこの制度化が保留された一時期もあったが、2016年3月を以て改正となった。

(5) 外部専門家の活用パターン

標準管理規約コメントの別添1にマンション管理の状況を想定し、それに応じた下記の3種の外部専門家活用パターンが挙げられていて、それぞれ導入に当たり論議すべき点及び課題と標準管理規約における規定等（第35条4項に依拠する細則）の整備について次の各項目が示されている。すなわち外部役員の選任・解任、役員欠格条件、外部役員の業務執行のチェック体制、利益相反取引の排除、金銭事故や財産毀損の防止、保証の担保、派遣された役員が欠けた場合の補欠ルールである。

①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型

理事長は組合員より選任（=区分所有法上の管理者）し、副理事長又は理事（会計、営繕あるいは植栽担当など）又は監事に外部専門家を選任する方法、あるいは理事長に外部専門家を選任（=区分所有法上の管理者）し、副理事長、理事、監事は組合員から選任する方法である。

②外部管理者理事会監督型

理事会は理事長以下組合員で構成、あるいは理事会の理事長は組合員で副理事長又は理事又は監事に外部専門家を選任するが、いずれの場合も管理者に外部専門家を選任する方法。

③外部管理者総会監督型

外部専門家を管理者として選任し、理事会は設けない。監視は区分所有者から選任した監事及び総会。

(6) 読み込み後の出席者の所感

- ・圧倒的に多数を占める全部委託（管理会社に）の民間マンションはすでに実質的に外部専門家による執行下であり理事会（区分所有者のみの）及び総会監督型といえるのではないか。
- ・外部専門家による執行状況を監督できるものであろうか。

以上

（記録 井口）

次回 平成28年9月11日（日）10:00～12:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室