

# 旭川マンション管理組合 連合会ニュース

2024年5月30日(第3号)
特定非営利活動法人(NPO)
旭川マンション管理組合連合会
発行者 会長 水島能裕
編集者 事務局長 佐々木 允

## 法人登記完了・口座開設

「NPO法人旭川マンション管理組合連合会」は、4月18日付けで法人登記がされ、登記終了通知は4月24日です。4月26日に旭川信金に口座を開設しました。

熊本地震のマンション再建主導した古賀一八(かずや)福岡大学名誉教授

## の発足記念講演「コスト縮減につなげる維持管理」

古賀一八先生は、2016年4月に発生した熊本地震で、熊本市内全722棟の分譲マンションのうち、倒壊・大破が0.8%、中破6.4%、小破24.8%、軽微43.9%、被害無し24.1%、実に4分の3以上が被害を受けた中で、マンションの復興に主導的な役割を果たしました。今回は「無駄な修繕を省いて必要な修繕とは何か」を、途中に10分間の休憩を入れ、じっくり2時間話していただきます。質問時間も十分とります。

前々日に旭川に入っていただき、旭川のマンションをいくつか見てもらい、それをもとにお話を聞いていただきます。「マンション地震対応箱」の発案者として著名です。

**日時:7月28日(日)13時30分~16時30分**

**場所:市民文化会館 2階会議室(7条通9丁目)**

大規模修繕見学会を予定。決定次第会員にお知らせします。

## 「外部専門家の活用ガイドライン」パブコメ意見 と国交省回答(93項目のうち主なもの)

パブコメは2024年1月24日締め切り 旭管連会長水島の編集

以下は、国交省が、管理会社が管理者(理事長)になる場合の見解を述べている重要な文書です。管理組合は熟知しなければなりません。全文は「国交省マンション第三者管理」と検索してください。

枠組みの下のコメントは水島の見解です。参考にしてください。

## **パフコメ意見**

第三者管理者方式は、マンションの管理の主体があくまでもマンションの区分所有者と言う原則から逸脱しているのではないか。

## **国交省回答**

外部管理者方式においても、マンションの管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であり、本ガイドライン案に定める管理者の業務執行に対する適切な監督体制の確保、区分所有者の意思を反映するための環境整備等を行うことにより、区分所有者から構成される管理組合による管理を行うことは可能であり、このような原則から一律に逸脱するものではないと考えられます。

「管理組合による管理を行なうことは可能」との表現に、「主体は管理組合」との考えが薄められている印象。

## **パフコメ意見**

本ガイドラインにおいては管理者である管理業者と、管理組合が対立したときについて何らか想定はされているのか。

## **国交省回答**

本ガイドライン案では、管理組合と管理者との間で利益相反的状況が発生した場合や、トラブルが発生した場合に考えられる措置についても想定のうえ、留意事項を整理しています。

利益相反やトラブルの発生が想定される事態を、そもそも招かないような仕組み作りをすることが大切。

## **パフコメ意見**

新築時から第三者管理者方式を導入しているマンションで、管理者が何らかの理由で代わった場合、管理業者による引継ぎ等が十分に行われなければ、マンション運営が立ちゆかなくなるのではないか。

## **国交省回答**

ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、管理者がその地位を離れる場合における業務の担い手として監事を位置づけるとともに、管理者業務契約書のひな形において、契約終了時の円滑な業務引継ぎのため、後任者への円滑な業務引継ぎの義務、管理組合から提供を受けた書類の返却義務等について記載しております。

理事会がない状態のマンションで、管理者が変わることは、重大事だが、監事を「業務の担い手」に位置づけることは、監事になる人も了解しているのだろうか？

## **パフコメ意見**

管理事務の担当者と管理者の担当者は別々の部署とすべきではないか。

## **国交省回答**

ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、管理者業務と管理事務の担当者は分けるべきとの考え方を提示しております。

同じ会社の中で、別々の部署としても、管理会社は営利企業だから一定の利益をあげなければ存続できない。マンションの住民の利益よりも会社の利益優先は変わらないのではないか。

### **パコメ意見**

委任状の取り扱いについて、議長への委任はできないことを規約に明記してはどうか。

### **国交省回答**

ご意見も踏まえ、本ガイドライン案では、「管理者等への議決権非付与」について規定し、総会の議決権の行使については、議決權行使書（各議案の賛否を記載した書面）により行われるのが望ましいとの考え方を提示しています。

そもそも総会の議長を管理者（管理会社）が行なうことが問題だと思う。総会参加者のなから議長を選び、年1回の区分所有者の意見を聞く場なので、出席者が意見を出しやすい環境を整えるべき。

### **パコメ意見**

管理者と管理業者が同一主体となり、管理組合の通帳と印鑑を同時に保管することは禁止すべきではないか。

### **国交省回答**

本ガイドライン案では、通帳と印鑑等の同一主体による保管を避け恣意的な引き出しを防止するため、印鑑等は監事が保管することが望ましいとしております。

印鑑等は「監事が保管することが望ましい」というだけでは、管理会社が通帳と印鑑を保管することが主流となることが想定される。既にそなりつつある。

### **パコメ意見**

監事は外部専門家と区分所有者の複数名を置くべきであり、その場合には区分所有者である監事が印鑑を保管すべきではないか。

### **国交省回答**

本ガイドライン案では、監事のうち少なくとも1人は外部専門家から選任することが望ましく、加えて区分所有者からも選任することが望ましいとしており、区分所有者たる監事が印鑑等を保管することも考えられます。

外部専門家も区分所有者も「選任することが望ましい」だけでは、実効性は乏しい。外部専門家は費用がかかる、区分所有者はなり手がない、との課題は残ったままである。

管理会社が管理者になるくらいなら、マンション管理士が管理者になるのが、基本的に利益相反を免れる道だと思う。マンション管理士は実務経験が乏しい人が多いとの声もあるが、それは育てていくしかない。マンション管理士の3分の1は管理会社に所属しているので、管理会社に所属していないマンション管理士に限定すべきである。

### **パコメ意見**

利益相反取引は、管理組合に不利益となるものであり、禁止するべきではないか。

### **国交省回答**

本ガイドライン案記載のとおり、利益相反取引とは「類型的に」管理組合と管理者の利益が相反する取引を指しますので、重要な事実を踏まえた検討の結果、管理組合としても当該取引を希望し承認する際には、これを認めることもあり得ると考えられます。

民法第108条1項では、「同一の法律行為については、相手方の代理人となり、(自己契約)又は当事者双方の代理人(双方代理)となることはできない」・・・これらは無権代理として扱われ、無権代理の効果は本人にその効果は帰属しない。ただし、例外的に債務の履行やあらかじめ本人が許諾した行為は有効となる。

民法第108条2項では「代理人と本人の利益が相反する行為については、代理権を有しない者がした行為(無権代理)とみなす」とある。しかし、その次の但し書きが重要で、「ただし、本人があらかじめ許諾した行為についてはこの限りでない。」

**利益相反行為は、無権代理とみなすが、本人があらかじめ許諾した行為は有効とされています。**

この条文を使って、あらかじめ区分所有者が許諾している行為は利益相反とならないことになる。したがって、知らずに認めてしまえば契約は有効になる。

### **パフコメ意見**

利益相反取引等の種類は例示すべきではないか。

### **国交省回答**

ご意見も踏まえ、本ガイドラインでは、利益相反取引にあたり得る例として、①第三者管理者方式が始まった後において管理委託契約を更新する場合、  
②管理者がグループ会社等特別な利害関係を有する業者に工事・物品等を発注する場合、  
③大規模修繕工事において、管理者と同一グループの会社に対する発注する場合、  
を記載しております。

②の種類が日常的には最も多くなると思われる。多額な金額が問題になるのは③であり、大規模修繕は区分所有者として最も注意しなければならない。

### **パフコメ意見**

管理業者による利益相反等の防止のため、管理業者による大規模修繕工事のコンサルタント、施工の実施は、不可とすべきではないか。

### **国交省回答**

修繕委員会を主体とした比較検討の結果、管理者やグループ会社に発注する案が選ばれ、管理者が総会において、当該発注に際しての重要な事実を説明し承認を得られる場合には、このような発注を行うことも考えられます。

管理者(管理会社)が総会で「重要な事項を説明し承認が得られ」れば、管理会社が大規模修繕工事をしてもよいとの見解で、高額な工事費が見過ごされるおそれがある。区分所有者は自らの積立金や建物などが毀損されないよう最大の注意をはらう必要がある。

以上