

# 「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」の令和6年改正を受けて、外部管理者方式によるマンション管理に弁護士が関わる形態についての一考察

マンション管理法律研究部

## \* 目 次

一 総論～本ガイドラインの令和6年改正の経緯（執筆者 大門誉幸）	284	4 外部管理者方式の管理における弁護士監事のモデル業務について（執筆者 中村涼）	291
二 各論～弁護士が外部管理者方式の管理にどう関わっていくか	288	5 外部管理者方式における弁護士監事の保険について（執筆者 土屋賢司）	300
1 外部管理者方式の種類	288	三 結語（執筆者 神田元）	303
2 管理業者管理方式における弁護士の役割	288		
3 監事の業務と弁護士（執筆者 伊藤祥治）	290		

## 一 総論～本ガイドラインの令和6年改正の経緯

令和6年6月に改正(改訂)された国土交通省の「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」(以下、「本ガイドライン」という。  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001746827.pdf>)は、平成29年6月に、外部専門家である役員の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として整備されたガイドラインを基礎として、まさにマンション管理の現場における現在の最先端の実情を反映して、外部管理者方式によるマンション管理に起因して組合員である区分所有者らが不利益を被らないように配慮された内容となっている。

ここに「外部管理者方式」とは、外部専門家や管理業者等、区分所有者以外の者が管理者となる形態のマンション管理の方法を指すところ、本ガイドラインの基礎となった平成29年の旧ガイドラインが制定された経緯については、まず平成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(マンション管理適正化法)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の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。」とされたことが契機である。

それと同時に、「マンション標準管理規約及び同コメント」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たところ(標準管理規約第35条、全般関係コメント等)、上記改正に当たってのパブリック・コメントにおいて「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」等の意見が寄せられたことから、平成29年の旧ガイドラインが制定されるに至ったものである。

そもそも、分譲マンションにおいては、そのマンションに居住する区分所有者らが理事会を形成し、組合員である区分所有者らの意思を反映させながらマンション管理を行っていくというのがいわば原始的ないし本来の形態といえ、実際に多くのマンションにおいて、以前から、管理組合が弁護士やマンション管理士等の外部専門家に対して相談・助言・指導その他の援助を求めながら上記の形態によるマンション管理が実際に行われてきたものであり、またそれについては法が予定してきたところである。

しかしながら、時代の進展とともに、①多くの区分所有者が実際に居住せずに賃借人が居住するいわゆる投資型マンションの増加、②マンションの高経年化の進行等による管理の困難化及び大規模修繕等の必要性の高まり、③マンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化等といった実情が生まれ、それらの中には時として、外部専門家に対する相談等によっても対応することに多大な労力を要する重大な問題に直面することも少なくないことから、区分所有者自らが役員となって、無報酬で数々の困難な問題と対峙していくことが敬遠されるようになってきた。

そこで、管理組合が外部専門家に対して相談・助言・指導その他の援助を求めることよりもさらに進んで、上記のように、管理規約・管理の委託・修繕・建替え等に関する広範な知識を有する外部専門家を管理組合の役員等として活用できるとする平成28年改正が行われることとなったものである。

さて、その平成29年の旧ガイドラインが今般改正されることとなった趣旨については、本ガイドラインの文言を借りれば、「マンション管理業者を管理者とする方式における留意事項の整理」ということになる。

もう少し、令和6年改正の背景事情を具体的に述べると、近年、役員の担い手不足等の問題に起因して、マンション管理適正化法上の登録を受けた管理業者（以下「管理業者」という。）が、当該マンションの管理事務を受託することに加えて、管理者として選任される事例や、新築マンションにおいて、管理業者が管理者に就任することを前提として分譲が行われる事例が増加してきた。

元来、管理業者は弁護士やマンション管理士等の外部専門家とは立場を異にする存在ではあるものの、管理業者が一般的にマンション管理に関する実務的な知識及びノウハウを有していることはもちろん、管理組合から管理事務を受託している管理会社が当該マンションにおける特有な管理上の問題等についてよく知悉していることもまた当然であるため、当該マンションにおける諸々の状況に応じて、管理業者自身が管理者に就任することも1つの有力な選択肢となり得、そして実際に、組合員である区分所有者らによりその途が選択されているのである。

他方で、「外部管理者方式」によるマンション管理においては、区分所有者ではない者が管理するという構造的な面から、その運営方法によっては、区分所有者の意思や利益を反映しない不適切な管理がなされる虞を一般的に孕んでいる。とりわけ、管理業者が管理者となる場合には、管理組合が管理業者に支払う費用が不必要に増大する等、「管理組合と管理業者との利益相反」の問題が発生する危険性が常に付きまとうことから、「管理業者＝管理者」方式を導入するかの判断に当たっては、当該管理業者の従前からの管理状況等に鑑み、管理組合においてメリット・デメリッ

トを踏まえて充分かつ慎重に議論・検討をすることが必要である。

もちろんのこと、管理組合と管理委託契約を長年にわたり締結し、当該マンションの特性を熟知しながら適切に管理を行ってきた高い倫理観を有する管理業者であれば、管理者に就任することで管理組合にもたらされるメリットは大きいといえる。

しかしながら、上記のとおり、管理者である管理業者が、管理組合の財産から自社に対する諸々の費用が支払われることを決定し得る立場にあるという構造的な問題があることから、管理業者による管理業務の監督等を適正に行い、いわゆる「お手盛り」を防止して管理組合の財産を守ることができる体制の整備が必要不可欠となる。

以上のような問題意識のもと、とりわけ管理業者が管理者となる場合のガイドラインが存在せず、適正な「管理業者＝管理者」方式のあり方について不明確な状態であったことから、令和6年6月改正によって本ガイドラインが誕生するに至ったものである。

なお、平成29年の旧ガイドラインでは、外部専門家が管理者となる外部管理者方式が中心的な内容とされていたところ、それらに必要な改訂を加えて本ガイドラインの「第2章」として位置付けられ、そして、上記の管理業界の趨勢に照らして、本ガイドラインの「第3章」において、管理業者が管理者となる外部管理者方式の場合に対応する形で留意事項が十分に整理された。

本稿の各論部分においては、この総論部分において述べた本ガイドラインの内容を踏まえ、弁護士がどのように外部管理者方式によるマンション管理に関わり、区分所有者らの利益を最大化しつつ弁護士としてのビジネスチャンスを生むことができるかを具体的に検討することとする。

(大門 誉幸)

## 二 各論～弁護士が外部管理者方式の管理にどう関わっていくか

### 1 外部管理者方式の種類

本ガイドラインでは、管理組合の外部管理者の管理方式の種類について、「外部専門家が管理者や理事会における役員に就任している場合」（以下「外部専門家による外部管理者方式」という。）と、「管理業者が管理者に就任している場合」（以下「管理業者管理者方式」という。）の2つに分類している。

まず、外部専門家による外部管理者方式であるが、この場合、弁護士としては、外部専門家として、管理者である理事長に就任することが考えられる。

本ガイドラインでも、管理者に就任する「外部専門家としては、マンション管理士、弁護士、公認会計士などであり、マンション管理における一定の専門的知識を有する者を想定しています。」（本ガイドライン10ページ）とあるとおり、弁護士が管理者等に就任する事態を全く想定していないわけではない。

しかし、平成29年の外部専門家の活用ガイドライン制定後も、弁護士が外部専門家として管理者に就任した事例はほとんど見られない。

標準管理規約において想定されている管理者の業務には、日常の管理も含まれており、実際の業務量としてはこれが大半を占めることも多く、本ガイドラインの制定により、弁護士が外部専門家として管理者に就任する事例が増加するとも考え難い。

したがって、主に、管理業者管理者方式において、弁護士がどのような役割を果たしていくことができるのか、検討する。

### 2 管理業者管理者方式における弁護士の役割

本ガイドラインでは、管理業者管理者方式のメリットについて、「区分所有者の負担軽減につながることもあり、管理者（役員）の担い手不足の解決策となる場合があること」、「管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担う体制となり、専門的知見に基づく、機動的な業務執行が期待できる場合があること」を挙げている反面、デメリットとして、「管理者の報酬を支払うことに伴い管理組合の支出が増大したり、管理組合と管理者との自己取引やグループ会社との間における利益相反取引を通じ、管理組合と管理者の間における利益相反が生じたりする可能性が高まること」、「必要な範囲を超えて管理者権限が強くなることで管理者に対する監督が弱まったり、管理に対する区分所有者の関心の低下につながったりするおそれがあること」、「規約の定め方によっては、理事会方式に戻すことを希望する場合に、これが困難となる可能性もあること」を挙げている（本ガイドライン66ページから67ページ）。

このようなデメリットに対応するため、マンション管理について、「管理者に完全に任せきりにすべきではなく、管理者の業務執行状況の監督等を行うことが必要となります。」としており（本ガイドライン73ページ）、とりわけ管理業者と管理組合の利益相反の防止について、「管理者の業務執行状況等を監視する重要な機関として、監事を設置すべき」として、管理業者管理者方式における監事の重要性を指摘している（本ガイドライン106ページ）。

そして、管理業者管理者方式では、①管理者と現実に独立した立場の監事を選任すべきこと、②管理者の職務執行状況・財産の状況の監査、法令違反・管理規約違反への措置等の職責が監事に集中すること、③区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれがあ

ること、等の理由から、小規模マンションであり、経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられる場合を除き、監事のうち少なくとも1人は、マンション管理士、弁護士、公認会計士等の外部専門家から選任することが望ましい、としている（本ガイドライン107ページ）。

したがって、本ガイドラインでは、管理業者管理者方式においては、原則として、弁護士を含む外部専門家が監事に就任して、管理者を監督することを期待しているものといえる。

### 3 監事の業務と弁護士

本ガイドラインでは、管理業者管理者方式において、監事に期待される役割が記載されている（本ガイドライン108ページから112ページ）。

かかる役割について、どのような場面で、外部専門家、とりわけ弁護士が有用であるかを明記されているわけではないが、法令及び法律事務に精通した専門家である弁護士を監事に選任することが、有用と考えることができる場面を以下に挙げる。

- ・監事は、収支予算案を含む総会提出議案についての事前確認、決算案についての事前確認において、法令、規約、使用細則等に定める観点から確認を行い、必要に応じ、管理者に対し助言を行うことが期待されるところ、かかる助言においては、議案等の前提となる事実関係を正確に把握したうえで、法令、規約等に基づき議案等の問題点を整理して、問題がある場合の適切な対応策についての検討が必要となる。
- ・監事は、管理者が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときに、区分



所有者への報告や臨時総会の招集を行う等、管理者への監督を期待されるところ、かかる管理者の監督においては、管理者の行為等の事実関係を正確に把握したうえで、法令、規約等に基づき問題点を整理して、場合によっては管理者を解任するなどの適切な手段を取ることが求められる。

- ・管理者が議長を務める総会について、監事が議事進行の監督を行うことを期待されるところ、議事進行が後から瑕疵があると判断されないように、法令、規約等に基づき、適切に手続を進める必要がある。
- ・監事は、大規模修繕工事等の発注及び契約等に関して法令、規約、使用細則等に照らし利益相反等のおそれや手続上の瑕疵がないか等について、確認を行い、必要に応じ、修繕委員会等に対し助言を行うことが期待されるところ、契約内容、事実関係、各当事者の立場等を正確に把握したうえで、契約等の問題点を整理して、問題がある場合の適切な対応策についての検討が必要となる。

以上に挙げた場面では、監事が正確に事実関係を把握して、法令、規約等を解釈、適用したうえで、適切な手段を選択することによって、適時に適切な対応を取りやすいものといえ、外部専門家の中でも法令及び法律事務に精通した弁護士を、監事に選任しておくことが有用と考えられる。

(伊藤 祥治)

## 4 外部管理者方式の管理における弁護士監事のモデル業務について

### (1) マンションにおける監事業務の一般論

ア「監事」の職務については、管理組合方式の場合には、区分所有法の規定はなく、国土交通省が公表するマンション標準管理規約（単

棟型、令和6年6月7日改正版)において、「(監事)」の項目の下、第41条に規定されている。

イそのため、監事の行うべき業務内容としては、一般的に監査業務(業務監査及び会計監査)、理事会出席及び意見申述等が挙げられる。

上記の監事の行うべき業務内容は、いわゆる理事会方式の場合に監事が行うべき業務内容とされるが、外部管理者方式の場合にも妥当すると考えられる。

そして、これらの点は、弁護士が監事に就任する場合か否かによりその業務内容自体が変わるものではない。

ウ監事の各業務を前提としたより実務的な監事の業務内容としては、一般社団法人マンション管理業協会において、平成29年3月に『管理組合監査 主要項目チェックリストについて(平成28年3月改正マンション標準管理規約対応版)』が公表され(<https://www.kanrikyo.or.jp/report/pdf/gyoumu/checklist+comment.pdf>)、監査業務及び会計監査業務を実施するうえでの具体的な着眼点が示されており、参考になる。

## (2) 本ガイドラインに基づく監事の具体的な業務について

本ガイドラインは、「第1章 ガイドラインの位置づけ」、「第2章 外部専門家による外部管理者方式等における留意事項」及び「第3章 マンション管理業者による外部管理者方式(管理業者管理者方式)における留意事項」の全3章で構成されている。

そして、本ガイドラインが想定する外部管理者方式の場合の監事の業務内容は、本ガイドラインの第2章及び第3章のいずれにおいても、「6 管理者による適正な業務執行の確保・組合財産の保護のための措置」のうち、「(2) 管理者による独断的専横行為・管理組

合と管理者間の利益相反の防止」及び「(3)多額の金銭事故・事件の防止」の中で主に言及されている。

弁護士が外部管理者方式の場合の監事に就任する場合には、本ガイドラインに基づく業務を遂行することが求められる。

外部管理者方式を採用するにあたって理事会制度を維持しているケースも想定される(例えば、標準管理規約において「外部管理者・理事会監督型」として分類されているケース)が、外部管理者方式を導入する場合、組合員の組合業務負担の軽減を図ることが大きな狙いであると考えられることから、本稿では、上記「第3章」を念頭におくこととする。但し、理事会の有無により監事に求められる業務の内容や性質の本質的な違いはないと考えられる。

ア「(2)管理者による独断専横的行為・管理組合と管理者間の利益相反の防止」のうち、「③管理者に対する監視・チェック体制」について本ガイドラインでは、「監事に規定される主な役割」として以下のとおり具体的に外部管理者方式における監事に就任した場合の業務内容について、記載されている(本ガイドライン108頁、109頁、以下の表中の①から⑤は筆者が説明の便宜のために記入)。

#### <監事に期待されている主な役割>

監事が行う業務の種類	具体的な業務	
監査	<b>●業務執行の状況についての監査(※)</b> ・収支予算案を含む総会提出議案についての事前確認 ・決算案についての事前確認 (※)各確認にあたっては、法令、規約、使用細則等に定める観点から確認を行い、必要に応じ、管理者に対し助言を行う。	①
	<b>●財産の状況についての監査</b> ・管理組合の財産の状況について確認を行う。 ・総会において承認された予算に基づき、管理行為が適切かつ効率的に行われたか確認を行う等	②

適正な財産管理・管理運営確保のための措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>●管理組合の保管口座に係る印鑑等の保管を行う</li> <li>●管理者が議長を務める総会（通常総会等）における、適切な議事が進行されているか等の確認（議事の集計等）</li> </ul>	③
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●管理者がその地位を離れる場合における移行手続への関与・一時的に管理者の業務を担い、新しい管理体制への円滑な移行を主導</li> </ul>	④
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●大規模修繕工事に係る修繕委員会への助言等</li> <li>・発注及び契約等に関して法令、規約、使用細則等に照らし利益相反等のおそれや手続上の瑕疵がないか等について、確認を行い、必要に応じ、修繕委員会等に対し助言を行う</li> </ul>	⑤

### 留意が必要と考えられる点

以上の本ガイドラインが想定する外部管理者方式の監事の業務について、弁護士が当該監事に就任して実施することを前提とした場合に留意が必要と考えられる点は、以下のとおりである。

#### （ア）上記表①の業務について

まず、総会提出議案の適切性、決算案の確認をするためには日々の組合業務の状況を把握することが必要であり、管理業者から適切な月次報告・業務報告を定期的に受ける体制を構築することが必要であると考えられる。

また、管理者と管理業者が定期的な打ち合わせを実施しているのであれば、当該打ち合わせの場に監事として出席することや、当該打ち合わせ議事録の共有を求めることが、必要な業務であると考えられる。

そして、監事に期待される役割として、管理者及び管理業者と各取引業者間の利益相反の有無については特に検討が必要な点であると考えられる。

#### （イ）上記表②の業務について

この点については、本ガイドラインの第2章及び第3章ともに上記「6」、「(3)多額の金銭事故・事件の防止」、「②適切な財産管理状況の把握」に、下記のとおり記載されており、この点への留意が必要である。

## 記

「1) 監事等による財産の状況に関する監査及び総会等への報告・管理者から監事に対し、財産の状況について適切な定期報告が行われるとともに、監事による定期的な財産の状況の監査(月次、半期、決算期等)及び総会等における適切な報告が必要です。

### 2) 通帳原本等の定期的な確認

- ・監事が財産の状況を監査する役割を果たすうえでは、通帳や金融機関発行の預金残高証明書の原本等について、定期的に確認し、預金口座からの不正な引出しがないかどうかや、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必要です。
- ・監事による通帳原本への記帳の定期的な実施など監査業務の中で行うべき事項について、ルール化しておくことも考えられます(ただし、このような業務を行いさえすれば監事としての責任を果たしたこととなるような定めは適切ではありません。)」

### (ウ) 上記表③の業務について

保管口座に係る印鑑を監事個人の責任で保管することが求められている以上、その負担する責任は重い。

収納口座とは異なり、修繕積立金等を管理する保管口座に係

る印鑑であり、頻繁な印鑑の利用は予定されていないものであるが、その保管金額も高額となるため、住宅金融支援機構の行うマンションすまい・る債の活用やその他監事個人の責任により保管金額で修繕積立金を管理する場合に想定されるリスクを軽減する方法がないか検討することも必要であると考えられる。

更に、管理組合における総会業務の運営方法に習熟しておく必要がある。

#### (エ) 上記表④の業務について

管理者がその地位を離れる場合は、外部管理者方式を採用する以上、当然に発生しうる事態である。

マンションの管理業務について管理組合から委託を受けて遂行する管理業者の地位と管理者の地位は法的には別々であるが、外部管理者制度を採用し、しかもマンション管理業者が管理者に就任する場合には、当該マンションの管理業者と管理者は同一である場合が多いと想定される。

このような場合を前提とした場合、管理者がその地位を離れる場合は、

管理業者も当該マンションの管理から一緒に撤退する場合が多いと考えられる。

このような事態が発生する要因としては、例えば、外部管理者方式を採用することにより管理者・管理業者への業務委託費が高額になったため当該負担に組合が応じられない場合や、管理業務費そのものが外部要因により高騰し当該組合が応じられない場合、又は管理者・管理業者と組合員との間で対立や紛争が生じ管理者・管理業者の変更を組合員が求めるような場合、管

理業者の経営方針の変更、事業撤退・閉鎖を原因とする場合等が考えられる。

このような事態の発生の場合に、監事が、一時的であるとはいえ、管理者としての業務を行うことが求められている以上、その責任は重いといえる。

しかも、マンション運営は日々継続しており、修繕が必要な事態が発生した場合の対応や、毎月の管理組合費の徴収及び管理並びに会計処理等、日々のマンション管理運営について、管理者にとどまらず、上記の管理業者と管理者が同一である場合が多いことを前提とすると、事実上、監事に管理業者の代替としてのスキルの発揮が求められることとなり、これらの業務の内容に習熟している必要がある。

そのため、監事自らの人的資源を活用して管理者としての業務（更には管理業者としての業務）の遂行が求められる可能性がある。

旧管理者・管理業者から新管理者・管理業者への業務の引継ぎが間断なく実施されればよいものの、次の管理者や管理業者の就任が難航した場合には、大きな責任を監事が負うことになる。

弁護士が外部管理者方式の監事に就任する場合、このようなマンション管理運営の実務を担う立場に置かれる場合があることを、十分に予め想定する必要がある。

#### （オ）上記表⑤の業務について

監事として修繕委員会への出席が必要であり、特に、利益相反性の監視役としての立場が求められている。

大規模修繕委員会の立ち上げ前の修繕委員の選定過程や大規

模修繕委員会の職務や権限の範囲を決定する段階から、監事として関与し、利益相反を招く恐れが無い人員構成でないか、大規模修繕委員会に求められる職務を全うできるのかについて、十分に監視することが必要と考えられる（本ガイドライン104頁）。

（カ）その他の想定される業務について

- a) 本ガイドラインでは、「＜監事の権限・職務＞」として、以下の点について、それぞれ「【注意事項】」及び「【注意事項を踏まえた管理規約例】」を記載している。

すなわち、本監事として就任する予定の管理組合において、当該管理組合が定める管理規約上、本ガイドラインにおいて監事に期待される権限行使を果たすことができる管理規約の規定となっているのか、検討することを求めている（本ガイドライン110頁から112頁）。

そのため、監事就任にあたっては管理規約の規定状況を予め確認する必要がある。

- ①業務執行の状況についての監査
- ②総会運営の適正性確保のための措置
- ③管理者退任における組合運営確保のための措置
- ④監事の議案提出権

- b) 本ガイドラインでは、監事の担い手については、外部専門家と区分所有者の1名ずつ選任することが望ましいとしている（本ガイドライン107頁等）。監事の権限は、それぞれの監事が単独で行使できると考えられるが、ともに監事に就任する区分所有者監事との間でのコミュニケーションを図ることも弁護士監事に求められる必要な業務であると考え



られる。

(3) 本ガイドラインを踏まえて

ア外部管理者方式を採る場合の監事の業務の職責は、管理組合方式で理事会方式が採られている場合に求められる監事の業務と比較した場合に、本ガイドラインにより、広く重いものになっており、本ガイドライン自身においてその旨が言明されている（本ガイドライン46頁、107頁）。

そして、このような業務の内容が多岐にわたり、職責も重い外部管理者方式の監事に、弁護士が就任する場合には、当然、当該業務内容に見合った報酬を要することになる。

このような費用負担がどの程度になるのか、また、当該費用負担を管理組合が許容することができるのか、その支払い原資をどうするのか、弁護士が外部管理者方式の監事に就任する場合には1つの大きな検討点であると考えられる。

イ 弁護士が外部管理者方式の監事に就任する場合、法律専門職の観点からすると、特に、以下に挙げられる業務の実施が期待されていると考えられる。

- i 総会の招集手続・議事運営の適切性のチェック
- ・ 総会の開催手続の適切性のチェック（招集開催期限の遵守、招集発送期限の遵守、招集先のチェック、招集方法のチェック）
- ・ 総会運営の適切性のチェック（出席資格、普通決議及び特別決議の振り分け判断、委任状の有効性判断、議決権行使書の集計方法の適切性、議場における動議処理等を含む。）
- ・ 決議の集計、決議の有効性及び議事録作成の適切性のチェック

ii 外部管理者の業務についての利益相反性の有無のチェック

- ・ 管理組合の取引先との取引経過、取引時期、取引金額及び取引内容について組合員の利益を害することはないかのチェック（特に外部管理者と管理業者が同一の場合）
- ・ 当該取引に関する契約書類に関する契約締結前のチェック

（４）小括

外部管理者方式の監事に弁護士が就任する場合、弁護士という資格に基づき特別の業務や責任が発生するものではないが、本ガイドラインに則った対応が求められ、上記のとおり広範な業務への従事が必要となり、その職責も重く、通常の弁護士業務の性質とは大きく異なる側面が存在する。

そのうえ、管理組合に負担が必要となる費用は高額となる可能性がある。

もっとも、これらの点については、管理組合との間で、事前に発生しうる場合を分けて弁護士費用の項目を細分化しておくことや、監事に就任する弁護士自身のマンション管理に関する知見を日々深めるとともに人的資源の拡張を図ること等により、容易とは言えないものの、対処可能な事項と考えられる。

弁護士兼監事の導入には、費用面の点に大きな現実的なハードルの高さがあると考えられるものの、本ガイドラインの制定により、法律専門職としての素養を発揮して外部管理方式の監事に就任することが必要とされている。

（中村 涼）

5 外部管理者方式における弁護士監事の保険について

（１）はじめに

外部管理者方式における監事に弁護士が就任する場合、その業務の実施に関しては、通常の弁護士業務と同様に、損害賠償等のリスクがある。

弁護士が安心して監事に就任し、その業務を実施するためには、損害賠償等のリスクに備えた保険についても準備することが重要と思われる。

しかし、現状は必ずしも保険制度が万全とは言い難い状況である。

## (2) 本ガイドラインにおける取り扱い

本ガイドラインは、監事の賠償責任保険に関し、「(5) 事故・事件が起きてしまった場合の組合財産の保護措置」(116頁)との項目で一定の説明をしている。

管理組合による活用を主旨としたガイドラインであることから、「組合財産の保護措置」という視点での取り扱いとなっているが、「事故・事件が起きてしまった場合」における弁護士(監事)の損害賠償責任や保険という視点からも参考になる。

### \* 本ガイドライン116 頁

#### (5) 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) 役員の過失による損害(賠償責任保険等)

- ・管理者が、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、管理者に対して、賠償責任保険への加入など賠償能力を担保するための措置を義務付けるべきと考えられます。
- ・管理者については、管理者を被保険者とする賠償責任保険制度も

設けられていますので、管理者に対し、このような保険に加入するよう求めることも考えられます。

・なお、監事については、弁護士や公認会計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、管理者や監事として行う業務が、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、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、管理者や監事に就任した場合の補償等に対応している。

### (3) 弁護士賠償責任保険(全国弁護士協同組合連合会)

本ガイドラインが「なお、監事については、弁護士や公認会計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、管理者や監事として行う業務が、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。」と注意喚起しているとおり、マンションの管理組合における監事業務を弁護士が受任した場合は、弁護士賠償責任保険の補償対象外とされている。

念のため筆者が保険証の「問い合わせ先」に電話で確認したところ、管理組合は団体として法人扱いとなり、その役員としての行為は補償の対象外という趣旨の回答を受けた。

一応食い下がり、「外部管理者方式で理事会廃止型の場合、団体としての組織がなく権力能力なき社団の要件を満たさないという見解もあるのですが…」と聞いたが、結論は変わらなかった。

### (4) マンション管理士賠償責任保険(一般社団法人日本マンション管

理士連合会)

本ガイドラインが「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、…監事に就任した場合の補償等に対応している。」と説明しているとおり、マンション管理士賠償責任保険は、加入プランに応じて監事としての業務も対象としている。

もちろん、これはマンション管理士を対象とした保険であるから、弁護士が加入するためには、マンション管理士の資格を取得してマンション管理士会に入会することが前提となる。

ちなみに、マンション管理士試験の合格率は直近5年間の平均で10%弱である。試験科目に民法や区分所有法がある点は弁護士に有利といえるが、逆に建築や設備など理系の分野も出題される。甘く見ると足元をすくわれる可能性も十分にある。

いずれにしても、弁護士が監事に就任する場合、前述のとおり、「管理者がその地位を離れる場合における移行手続への関与」として「一時的に管理者の業務を担い、新しい管理体制への円滑な移行を主導」する業務や、「大規模修繕工事に係る修繕委員会への助言等」をする可能性もある以上、マンション管理業務それ自体に関する知識等も不可欠であり、マンション管理士の資格を取得することは、保険加入のみならず業務知識習得という面からも有用と思われる

(土屋 賢司)

### 三 結語

今まで述べてきたとおり、今回のガイドライン改正により、管理組合か

ら管理事務を受託している管理会社が、当該マンションの管理者という立場になることによる利益相反が生じうる可能性は格段に高まると予想され、これを受けて、現在、国会で審理されているマンション管理適正化法の改正案でも、管理業者管理者方式における事前説明の義務付け等の措置の導入が予定されているのである。

管理業者管理者方式における利益相反のリスクを限りなくミニマイズするためには、管理業者管理者方式を採用する管理組合に、東京弁護士会マンション部会が運営するマンション管理相談窓口から、マンション管理業務に通曉する弁護士を、外部管理者を監督する監事として派遣することも有益といえる。

ご承知のとおり、マンション管理相談窓口の相談員は、全て（弁護士資格は当然）マンション管理士資格もしくは管理業務主任者資格を有しているダブル資格者であり、マンション管理に通曉したものと言えるから、当窓口の相談員が監事に就任した場合には、外部管理者となる管理会社に対しても対等の立場で公平公正に対処できることが強く期待できるものである。

（神田 元）

以上