

令和7年10月9日

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 御中

日本司法書士会連合会

会長 小澤 吉徳

「マンション標準管理者事務委託契約書」、「マンション標準管理委託契約書」、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（書き換え表）」の策定・
改正（案）に係る意見

当連合会は、標記について、次のとおり意見を申し述べる。

第1 「マンション標準管理者事務委託契約書及び同コメント」

1. 第8条第4項（帳票類等の提供の協力）に関して

【意見】

第8条第4項の規定中「閲覧につき相当の日時、場所」とあるが、コメントで「相当の日時、場所」について、具体的な例示若しくは最大期間等を示すのが望ましいと考える。

2. 第22条第1項（契約の更新）に関して

【意見】

第22条第1項の規定中「3か月前」とあるが、変更を含む更新の場合には、変更内容の検討を十分に行う必要もあると考えられるため、コメントにおいて、「マンション管理の実情を踏まえて設定することが望ましい。」等のコメントを設ける必要があると考える。

第2 「マンション標準管理委託契約書及びコメント」

1. 第3条関係①六コメントに関して

【意見】

「(1) 理事長・理事会支援業務を削除するなど、管理者受託契約との重複が生じないように整理する必要がある。」とあるが、コメント別表第1の2関係⑮「理事長・理事会支援業務」以外に具体的にどのような業務の重複が想定されるか例示していただきたい。

2. 第8条関係コメント③に関して

【意見】

なお書きで「同一社内であっても、管理者事務、管理事務の適正な実施のため、管理者事務と管理事務の部門及び担当者を分ける必要がある。」を加えることを求める。

【理由】

標準管理者事務委託契約書第4条のコメントと平仄を合わせることが望ましい。

第3 「マンション標準管理規約（書き換え表）」

1. 管理者又は管理者の職務を行う者が欠けた場合の規定に関して

【意見】

第36条第2項及び第3項の規定により管理者の職務を行う者が欠けた場合、及び第36条の3の規定により欠格となったために管理者が欠けた場合にも第36条の2第3項の規定と同様の規定を設けるべきである。

【理由】

従来は、理事長が職務を行えなくなる等があった場合には残った理事で組織する理事会がその対応を行う体制となっていた。しかしながら、管理業者管理者方式を採用し、かつ、理事会を廃止した場合には、従来の理事長に代わる管理者が職務を行えなくなった場合などに、他の理事がその対応を担うという体制を欠いていることとなり、管理組合が機能不全に陥る可能性が出てくる。そうした状況を防ぐためにも、管理者が欠けた場合の規定を規約で予め定めておく必要があると考える。

2. 監事が欠けた場合の備えについて

【意見】

第48条第1項第2号に補欠監事についての選任を規定するなど、監事が欠けた場合の備えを規定すべきである。

【理由】

管理業者管理者方式を採用する場合における監事の役割は、大きな権限を持つことになる管理者への適正な監督や管理者が欠けた場合の管理者の役割を期待されること、組合員監事については組合員でなくなると監事の資格も喪失するなど、期待される役割が果たせなくなる。従来の方式よりも監事の役割、期待が大きくなるため、予め補欠監事を選任するなど、監事が欠けた場合に備えた規定を設けるべきである。

3. 第39条第3項で組合員である監事及び外部監事を各1名選任する場合等、複数監事が存在する状況における監事の役割について

【意見】

監事を複数名選任する場合に、例えば第36条の2第3項の規定によって管理者に代わるものを監事が担うことや、第42条の2第1項の規定によって総会の議長を務め、又は総会の議長を指名することになるが、そうした役割を担う監事の優先順位を予め定めておくべきである。

【理由】

複数の監事を選任する場合において、上記役割を予め定めておかなかった場合には、その役割を実際に担うときに、誰が役割を担うこととなるのか混乱することが予想され、また監事間で意見が相違した場合には事態が進展しないことも考えられる。各監事が単独で責任を果たす場合以外において、不測の状況を作り出さないようにするためには、

予め監事間の優先順位を定めておく必要がある。そうした優先順位を設ける場合には、管理組合を代表する組合員である監事が優先されることが望ましいと考える。

4. 組合員名簿の取り決めについて

【意見】

管理業者管理者方式を採用する場合の組合員名簿に関する取り決めについて検討すべきである。

【理由】

組合員名簿等を整備しておく必要性は管理業者管理者方式を採用する場合でも他の場合と同様に高いため、どのような定めを設けるのが適切か検討する必要があると考える。