

「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正（案）に関するパブリックコメント

（対象部分： 第 35 条、別添 1、コメント全般関係③、コメント第 35 条関係、他）

（ご意見）

悪意の第三者に対する現実的な防御策が示されていない現状では、非組合員を理事にする選択肢の追加は見送るべきである（第 35 条改正部分、別添 1 および関連する記述の削除）。

（理 由）

改正案では役員のなり手不足対策や専門性の高い管理を実現するための選択肢として外部の専門家が直接管理組合の運営に加わる形態が示されており、採用に興味を持つ管理組合が多数現れることが予想される。

しかし、理事会の運営に一人の「専門家」が加われば、大半の組合員は「専門家」の意見・判断を信頼しておまかせ体質になりやすい。改正案では専門家の業務執行に対するチェック体制の構築・充実を課題としてあげているが、役員のなり手がいない管理組合等にこれを期待することは絵に描いたモチと言わざるを得ない。（そもそも主体的なチェック体制がとれる管理組合であれば専門家は従来通りコンサルタントの役割で十分である。）

こうした状況では、「専門家」が業者と癒着して形だけの相見積り等で公正を装うことはたやすい。やがて業者からの裏レポートを目的に組合予算を食い物にする悪意の外部管理者へと変質していくケースも十分予想される。あるいは、最初からこれをねらって言葉巧みに管理組合に近付き、格安で管理者業務の引受けを持ちかける悪意の事業者の出現も考えられる。

一旦悪意の「専門家」が理事・理事長に就けば、羊の群れの中の狼のように組合の運営を手玉にとることは想像に難くない。組合員に示される情報や総会の白紙委任先がコントロールされる中で、組合員が「専門家」の不正を明らかにして解任に結びつけることはきわめて困難となる。

今回の改正案では、こうした悪意の第三者を識別して排除するために普通の管理組合でもすぐに実施できるような現実的で有効な対策は示されていない。役員不足の管理組合等が不用意に外部理事制度を導入することがないように、あるいは賃貸専用の投資型マンションやリゾートマンション等の一部にみられる実質上チェック不全の外部管理者体制にお墨付きを与えて広める結果とならないよう、標準管理規約にこれを含めることは見送るべきである。