

財団法人まちみらい千代田 第1回勉強会

第三者管理者方式によるマンション管理

<基本編>

平成23年(2011年)7月27日

講師 親泊 哲

一般社団法人 首都圏マンション管理士会 理事長

①管理者管理の検討・報道・実践の歴史

※ マンション管理適正化法の施行以降に公表されたものに限る

2002年(平成14年)11月

神奈川県横浜市が中高層共同住宅標準管理規約(当時)の改編版として、理事長を管理者としない方式を盛り込んだ「小規模マンション対応型モデル管理規約」を公表。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/seisaku/m-kiyaku/>

2005年(平成17年)9月

(社)高層住宅管理業協会がマンション管理業者を管理者とした場合のモデル規約を盛り込んだ調査研究報告「管理者によるマンションの管理運営について」を発表。

2006年(平成18年)12月

(社)高層住宅管理業協会が信託の考え方を取り入れて管理会社が管理組合の管理者となる新たな管理方式の可能性などについて記した「分譲マンションの新たな管理者方式に関する報告書」を発表。

2007年(平成19年)2月

日本経済新聞が「管理会社の代行可能に」との見出しと「高齢化・単身者増／運営難に対応」とのサブタイトルをつけて、管理組合の理事会に代わって管理会社が業務の大半を請け負うことができる新制度の検討を国土交通省が行う予定であることを報道。

2008年(平成20年)3月

前年に(財)マンション管理センター内に設置された「新たな管理方式検討委員会」における管理者管理を含むマンションの新たな管理方式に関する検討の集大成として、センターが「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」を公表。国土交通省では以後、同報告書を踏まえつつ、マンション管理のあり方について検討を進めていくこととされた。

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070410_.html

2009年(平成21年)5月

高齢化や賃貸化の進行等により管理の担い手が不足しているマンションや、戸数の多い大規模マンション等において、管理会社、マンション管理士等の区分所有者以外の第三者が管理者に就任している、または選任しようとするマンションを含めて、ソフト及びハードの両面でマンション管理の在り方を見直す管理組合等の事業を国がモデル的に支援する国土交通省補助事業「マンション等安心居住推進事業」がスタート。第三者管理者方式に取り組むマンションとして、21年度は全国で5案件、22年度は同7案件が採択された。

<http://www.mlit.go.jp/common/000115704.pdf>

・・・ 今日では、第三者管理という言葉がすっかり定着した ・・・

②管理組合の業務執行機関

管理組合では、総会で決議された事項を執行する機関として、理事で構成される理事会を設置するのが一般的になっており、マンション標準管理規約でも理事会が規定されるとともに、理事長を「区分所有法に定める管理者」と規定している。

これに対し、区分所有法は、区分所有者が全員で管理を行うための団体（管理組合）を構成することを明言する一方、管理組合の執行機関のような役割を果たすとともに区分所有者全員の代理人に当たる者として、区分所有者の信任を得た者を管理者として選任し、一定の権限を授権して職務遂行の任にあたらせることができることを規定している。

■区分所有法

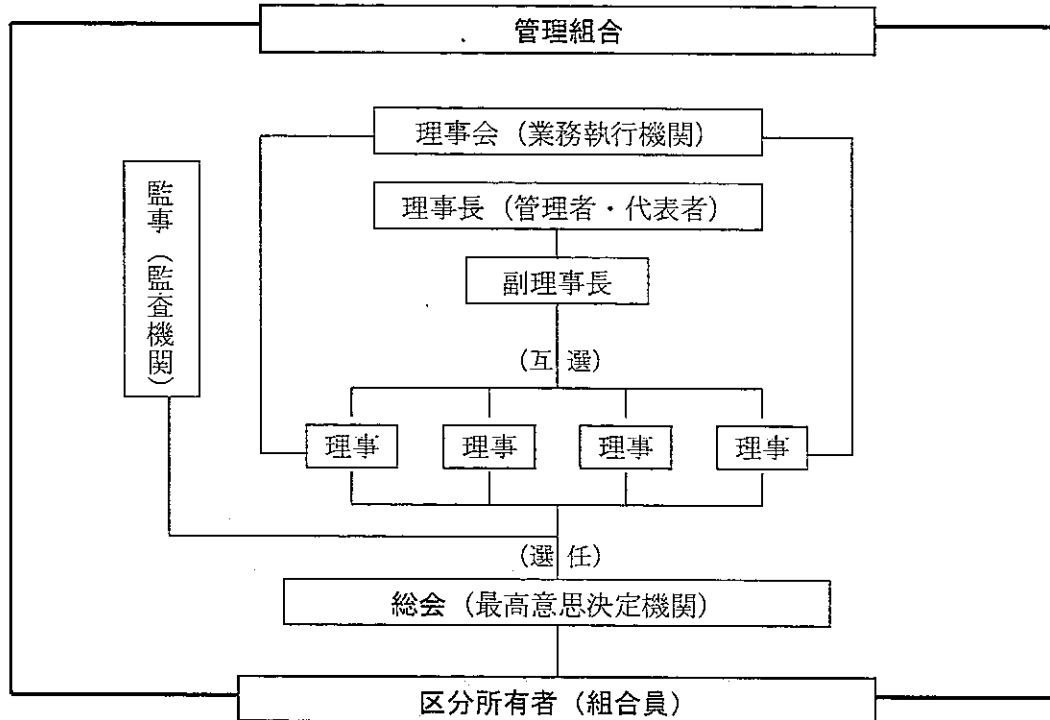
(区分所有者の団体)	
第3条	区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。（後段は省略）
(選任及び解任)	
第25条	区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。
2	管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。
(権限)	
第26条	管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第47条第6項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。
2	管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。
3	管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。
4	管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第2項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
5	管理者は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。

つまり、管理者による管理こそが「区分所有法の予定している管理」であることになるとともに、大多数のマンションの管理組合において、ごく当たり前となっている役員の選任や理事会設置の直接的な根拠は、法律にあるのではなく、それぞれの規約にあることになる。

★管理者管理への移行パターン1

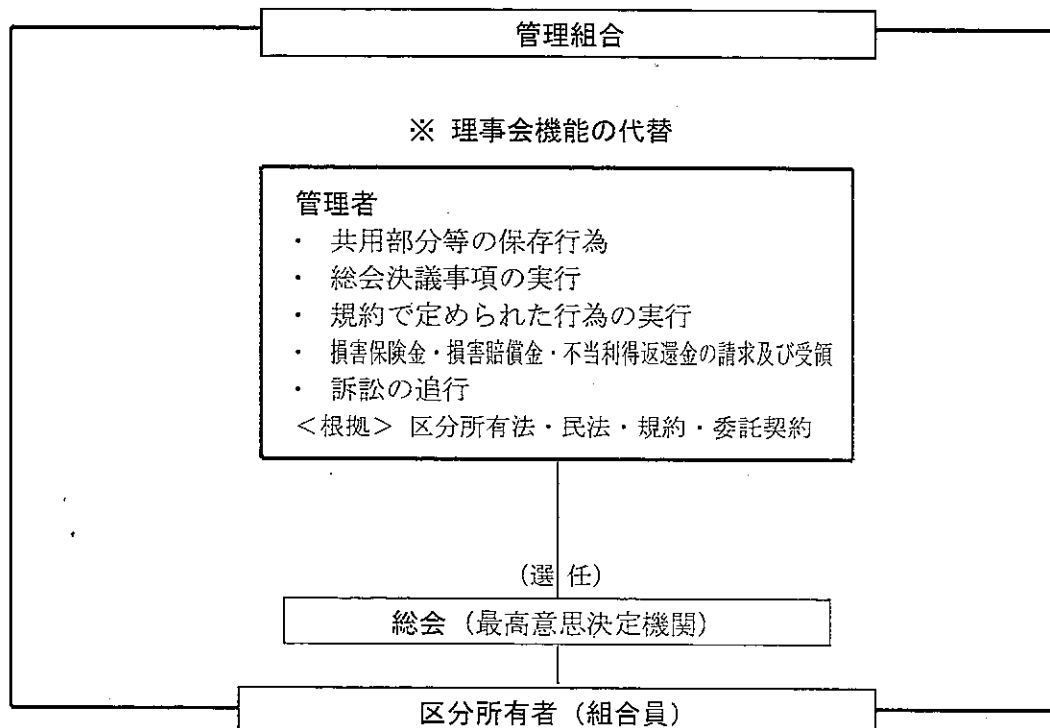
<移行前> 理事会・役員制度（理事長が管理者）

※ マンション標準管理規約に基づく運営体制



<移行後> 理事会・役員制度の廃止（執行機関としての管理者の設置）

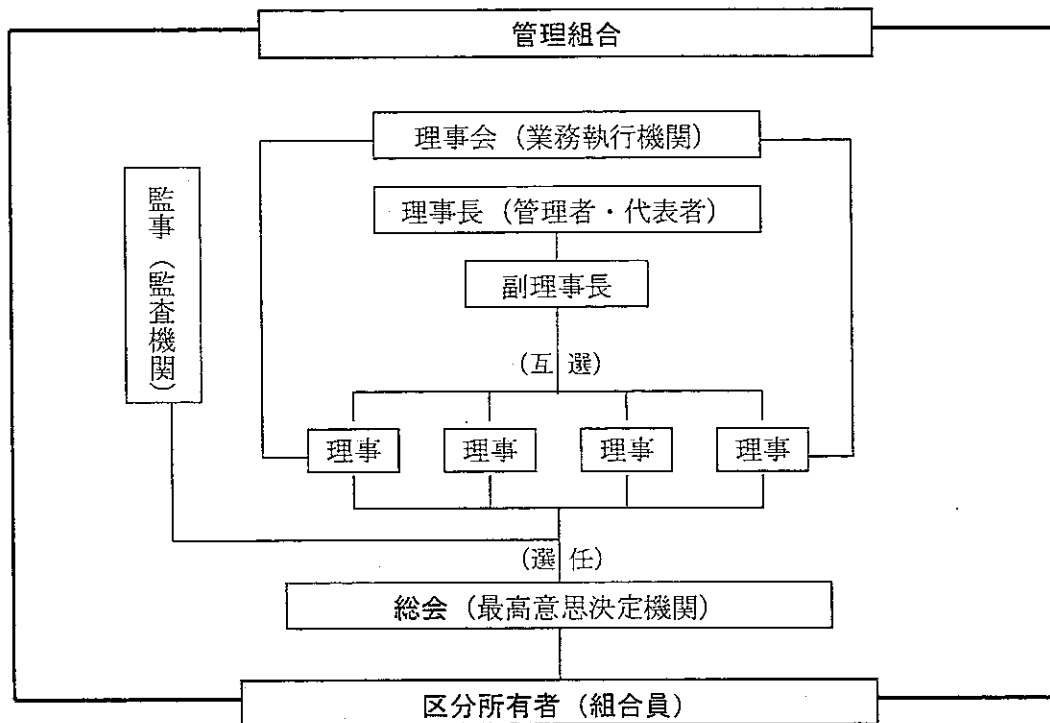
※ 法律上、管理者の人数、資格、当事者または第三者の別、個人・法人の別などの要件はない



★管理者管理への移行パターン2

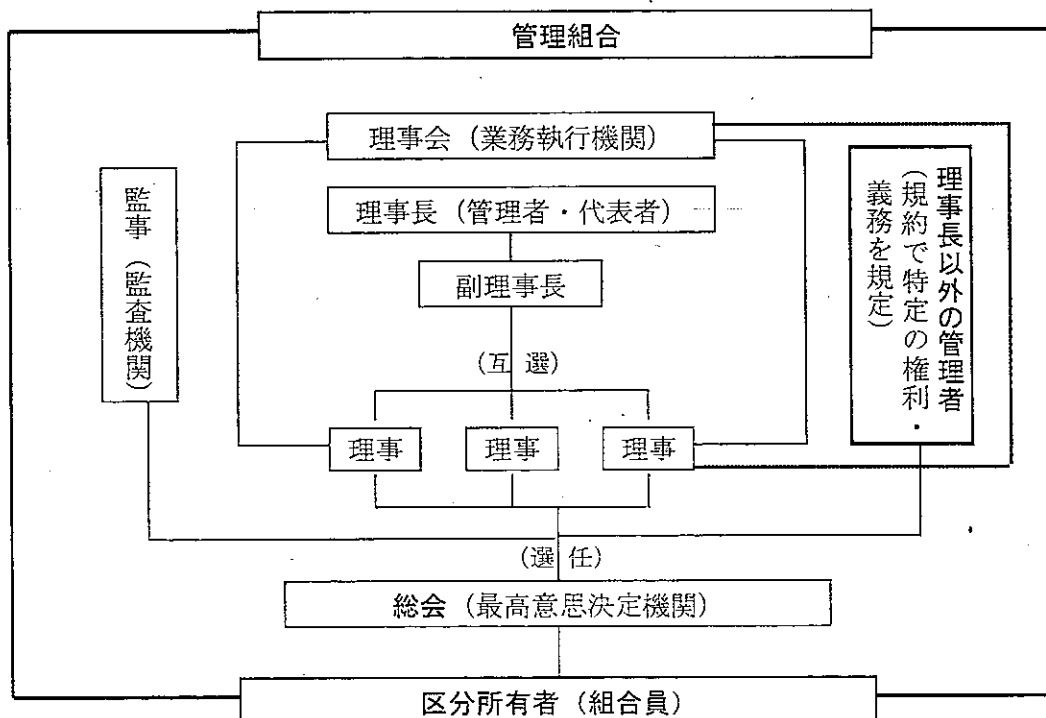
<移行前> 理事会・役員制度（理事長のみが管理者）

※ マンション標準管理規約に基づく運営体制



<移行後> 理事会・役員制度と管理者の並存（複数の管理者を設置）

※ 管理者が理事会の構成員になる場合とならない場合とが考えられる



■区分所有法

(規約事項)

第30条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

2 (第2項以降は省略)

以上により、管理組合の業務執行体制について、規約の変更により役員及び理事会の制度を廃止し、これに代わって従前の理事会の機能を丸ごと代替する外部の第三者を管理者に選任し、職務遂行の任にあたってもらうことが可能になる。(パターン1＝役員・理事会制度廃止型)

また、区分所有法が管理者の資格要件(選任すべき人数、資格、当事者または第三者の別、個人・法人の別など)に関する定義等を規定していないことにより、すでに「区分所有法に定める管理者」となっている理事長以外にも別途、外部の第三者を管理者として選任し、特定の職務遂行の任にあたらせるような運用も可能になる。(パターン2＝役員・理事会制度並存型)

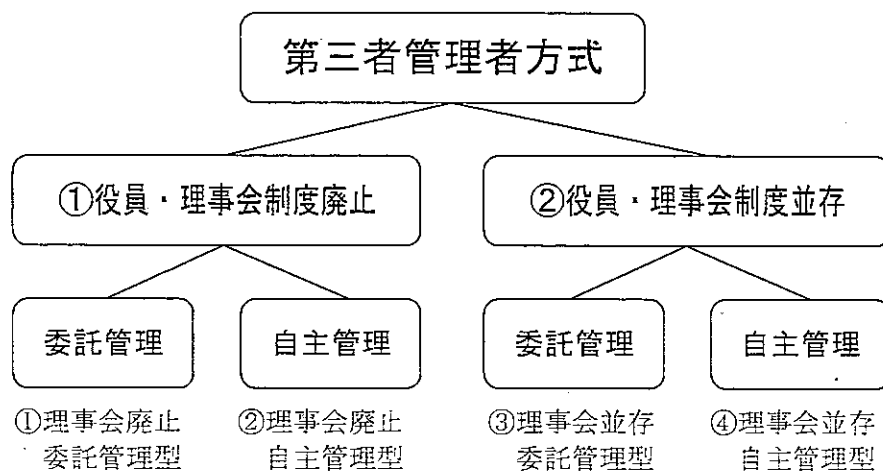
一方、パターン2による場合には、管理組合内の混乱防止や、管理組合と取引する相手方の安全性を確保するために、代理権の存在を含めて、すでに管理者と定められている理事長との権利・義務の分掌(権限分掌)が不可欠になると考えられるほか、区分所有法第28条の反対解釈により、それらの事項は、規約に定めるという方法によってのみ、効力を有することになると考えることができる。

■区分所有法

(委任の規定の準用)

第28条 この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

③各パターンの管理形態による分類



④第三者管理者の適任性(=第三者性)

第三者管理の検討が進められるにつれ、マンション管理士が第三者管理者として適任であるとの意見を多方面からいただくようになった。

マンション管理士が行うべき助言指導その他の援助の業務が本来、第三者の立場から行われるコンサルタント業務を指しているとも考えられる中、第三者管理者の業務は法制度上の当事者として行うことになるとともに、他人(区分所有者)を代理することが明らかな業務である。

この関係から、第三者管理者の業務が適正化法の予定しているマンション管理士の業務(資格者であることを示して積極的に行う業務)に合致するかどうかについては、今後とも議論の余地がある。

しかし、マンション管理士の業務形態のひとつである「日常運営の顧問業務」に代表されるとおり、もともと理事会の組合員に対する説明責任の完遂のサポートがマンション管理士の職務と考えられることに照らし、特に廃止型の場合には、サポートの対象となっていた理事会の機能がそっくり第三者管理者(自分自身)に代替され、すなわち従来、マンション管理士として理事会に対して助言してきたことを自ら実践することになる図式から、その節に最大限に注意を尽くした業務の執行こそ当然に求められることにはなるものの、第三者管理者の業務は確かにマンション管理士に打ってつけの業務とも考えられる。

また、ここにおいて管理者となったマンション管理士は、対外的に当事者とならざるを得ないものの、内部的な関係において、第三者性を発揮することが求められていると考えることができる。

観点を変えれば、管理組合の運営に外部のコンサルタント等の第三者を活用することのメリットは、運営上の問題や事象等に関し、特定の区分所有者の意見、意向、区分所有者間の感情、しがらみ等に流されることのない「冷静かつ客観的な判断・分析」「毅然とした問題点の指摘」など(広くは当事者や関係者の恣意の排除)を行うことができることによる運営の適正性や公正性の確保にあると考えられ、こうした点を「第三者の特性」と考えることができる。

したがって、管理者のマンション管理士には、管理組合との関係において、管理者業務以外の契約(業務委託・工事請負等の契約)の当事者とならないことが併せて求められていると考えられる。

言い換えれば、会社組織として相応の利益の確保を求められ、そのために対象物件の管理・運営を通じた業務や工事等について積極的な受注を求められる立場にある者が第三者管理者となった場合、内部的な関係における第三者性の発揮が心許ないものとなる可能性がある。

⑤第三者管理者方式のメリット・デメリット(主に廃止型の場合)

■メリット

- 1 職業的に行う者に管理者の業務を委託することにより、専念性と責任が明確になる。
- 2 規約の効力は通常、第三者には及ばないが、第三者たる管理者の職務権限（責任）を規約で明らかにすることができる。
- 3 第三者が管理者となることで、構成員たる区分所有者として、奉仕の精神から本業の傍ら役員を引き受けてくれている区分所有者に対する（同志としての）気遣いのようなものを何ら要することなく、その運営に対して必要に応じて忌憚なく意見を述べることもできることで、管理組合（総会）運営の活性化を図ることができる。
- 4 区分所有者が役員の選任（就任）や会議運営の拘束の煩わしさから解放される。
- 5 区分所有者の心身を煩わすことなく、継続性を満たした区分所有者本位の管理組合運営を期待することができる。

■デメリット

- 1 相応の委託費（業務報酬）や必要経費の負担を伴う。
- 2 日常的な業務運営の一事が万事につき管理者（第三者）の裁量で事務が執り進められ、区分所有者が直接、管理組合の運営に参加する機会が年一回の総会（通常総会）のみとなることで、個々の区分所有者の管理組合運営に対する（以前にも増した）関心の低下を否めない。
- 3 2との関係において、チェック機能の形骸化に起因して業務執行が管理者本位なものとなったり、金銭事故が生じる可能性などが考えられる。
- 4 管理者が任期中に辞任したり、規約に定められた任期の満了により退任する可能性が考えられる点で、実は継続性の確保に不安がある。
- 5 4に関連して、第三者管理から役員・理事会制度の運営へ再移行するに際しては、再移行と同時に理事・監事（役員）に就任する区分所有者が各別に明らかになっていることが不可欠と考えられることで、管理者管理に移行した以降における役員・理事会制度への再移行が大変困難（一度、移行すれば再移行が容易ではない）と考えられる。

■デメリットを克服し、適正性を確保するための具体策

- 1 管理者の業務執行のチェック体制
 - ・ 役員・理事会制度における「監事」と同等の職務権限を有する「監査人」を区分所有者の中から複数選任する。
 - ・ 外部監査を導入する（監査法人など）
- 2 総会運営
 - ・ 総会の議長を務める第三者管理者（非区分所有者）が区分所有者の議決権行使の代理人となり得ない旨の規約を定める。
 - ・ 規約で明らかにすることができない場合には都度、アナウンスする。
- 3 金銭管理
 - ・ 管理組合の現・預金を取り扱う出納業務に限っては、必ず管理会社（マンション管理適正化法に定めるマンション管理業者）に対して委託して実施しなければならない旨の規約事項を定める。
- 4 管理の空白期間の発生の防止
 - ・ 管理者が辞任または退任する場合のルールを明確にする。
 - ・ 具体的に、管理者が任期の満了をもって退任しようとする場合には、その任期の満了日の3ヶ月前までに退任する旨及び後任となる管理者の選定等に関して必要となる事項を組合員全員に対して通知し、これに対して所定の区分所有者の連名によって後任の管理者の選任等に関する総会の招集の請求がなされない限り、管理者自らが後任の管理者を選定するとともに、その選任に関する議案を通常総会に上程し、その承認を経て退任する。
 - ・ 区分所有者の連名によってなされる後任の管理者の選任等に関する総会の招集の請求とは、区分所有法第34条第3項に規定されるとともにマンション標準管理規約にも規定された総会招集権（5分の1以上の区分所有者による総会招集権）に基づくものとなり、退任の意思を固めた管理者は、区分所有者に対して退任を予告する通知を通じて、当該規定に基づく手順を踏んで後任者を選任すべきことを併せて通知するスケジュールとなる。
 - ・ 管理者に不測の事態が生じた場合に備える意味と、3との関係において、管理者の資格要件を特定者のみに限定せず、管理会社を管理者に選任することができる余地を残す。

以上

マンション標準管理規約（単棟型）	管理者管理専用規約（理事会廃止委託管理型）
(定義) 第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 - 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。 - 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 - 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 - 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 - 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 - 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 - 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。 - 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 - 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。 (業務の委託等) 第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第8号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。	(定義) 第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 - 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。 - 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 - 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 - 管理者 区分所有法第25条第1項の管理者をいう。 - 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 - 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 - 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 - 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。 - 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 - 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。 (業務の委託等) 第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第8号の「マンション管理業者」をいう。以下、本条において同じ。）等の第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。 2 前項にかかわらず、<u>管理組合の出納業務については、これをマンション管理業者に対して委託して執行しなければならない。</u>

マンション標準管理規約（単棟型）	管理者管理専用規約（理事会廃止委託管理型）
第3節 役員 (役員) 第35条 管理組合に次の役員を置く。 - 一 理事長 ○名 - 二 副理事長 ○名 - 三 会計担当理事 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名 - 五 監事 ○名 2 理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。 (役員の任期) 第36条 役員の任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。	第3節 管理者 (管理者) 第35条 管理組合に1名の管理者を置く。 2 管理者は、総会の決議によって選任し、解任することができる。 3 この規約及び総会の決議並びに当事者間の契約に基づくものを除き、管理者の権利義務及び管理者と管理組合との関係は、区分所有法及び民法の規定に従う。 4 管理者の任期は、毎年〇月1日から翌年〇月31日までの1年とし、再任を妨げない。 5 補欠の管理者が選任される場合の任期は、前任者の残任期間とする。 6 任期の満了又は辞任によって退任する管理者は、後任の管理者が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。

マンション標準管理規約（単棟型）	
(役員の誠実義務等) 第37条 役員は、法令、規約及び使用細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。	(理事長) 第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。 - 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

管理者管理専用規約（理事会廃止委託管理型）	
	(管理者の誠実義務等) 第37条 管理者は、法令、規約及び使用細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。 2 管理者は、総会の決議を経て、管理者としての職務に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。 (管理者の職務等) 第38条 管理者は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、法令、規約及び使用細則等並びに総会の決議により、管理者の職務として定められた事項を遂行する。 2 管理者は、次条に規定する監査人の監査を経て、定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行（自ら執行した事務の内容を含む。次条において同じ。）に関する報告をしなければならない。 3 管理者は、その使用人を事務執行者に指名し、その職務を行わせることができる。この場合において、事務執行者がなした事務は、管理者がなした事務とみなす。 4 管理者は、第1項の職務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

マンション標準管理規約（単棟型）	管理者管理専用規約（理事会廃止委託管理型）
(監事) 第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。	第4節 監査人 (監査人) 第41条 管理組合に2名の監査人を置く。 2 監査人は、組合員の中から総会の決議によって選任する。 3 監査人の任期は、毎年〇月1日から翌年〇月31日までの1年とし、再任を妨げない。 4 監査人が組合員でなくなった場合には、監査人の地位を失う。 5 補欠の監査人が選任される場合は、前任者の残任期間とする。 6 任期の満了又は辞任によって選任する監査人は、後任の監査人が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。 (監査人の職務等) 第42条 監査人は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。 2 監査人は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、その報告のため、臨時総会を招集することができる。 3 第38条の規定は、監査人の誠実義務等について、準用する。ただし、同条中「管理者」とあるのは「監査人」と読み替えるものとする。

マンション標準管理規約（単棟型）	
	(議事録の作成、保管等) 第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 4 理事長は、所定の揭示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

管理者管理専用規約（理事会廃止委託管理型）	
	(議事録の作成、保管等) 第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。ただし、出席組合員が1名の場合には、議長及び当該1名の組合員のみが、出席組合員がない場合には議長のみが、それぞれ署名押印するものとする。 3 管理者は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 4 管理者は、所定の揭示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

マンション標準管理規約（単棟型）	管理者管理専用規約（理事会廃止委託管理型）
第5節 理事会 （理事会） 第51条 理事会は、理事をもって構成する。 2 理事会の議長は、理事長が務める。 （招集） 第52条 理事会は、理事長が招集する。 2 理事が○分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。 3 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。 （理事会の会議及び議事） 第53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。 2 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。	

マンション標準管理規約（単棟型）	管理者管理専用規約（理事会廃止委託管理型）
(収支予算の作成及び変更) 第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。 (預金口座の開設) 第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。	(収支予算の作成及び変更) 第58条 管理者は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。 2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる管理者の事務の執行は、新たに成立した予算に基づき執行とみなす。 一 新会計年度開始以降、前項の承認が得られるまでの期間内に生じる第27条に規定する費用に関する執行及び前会計年度以前に締結している第三者との契約に基づき当該期間内において生じる第28条に規定する費用に関する執行 二 やむを得ない理由により収支予算が成立しない場合における収支予算成立の日までの前会計年度の収支予算に準じた執行 3 管理者は、収支予算について明らかな変更を必要とするとき、又は当初の支出予算総額の10%を超える支出予算を執行する必要がある場合には、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。 (預金口座の開設) 第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理者の肩書き付きの名義をもって、管理組合の預金口座を開設するものとする。 2 管理者は、前項の規定により開設された預金口座に係る印鑑を適正に管理するものとする。

マンション標準管理規約（単棟型）	管理者管理専用規約（理事会廃止委託管理型）
附 則 （規約の発効） 第1条 この規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。 （管理組合の成立） 第2条 管理組合は、平成〇年〇月〇日に成立したものとす	附 則 （規約の発効） 第1条 この規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。 （管理組合の成立） 第2条 管理組合は、平成〇年〇月〇日に成立したものとす （規約の発効等） 第1条 この規約は、平成〇〇年〇月1日から効力を発する。ただし、 <u>第35条及び第41条の規定については、この規約の改定につき総会で承認の決議があったときから効力を発するものとする。</u> 2 この規約の発効日において現に効力を有する使用細則等に記載された「理事長」又は「理事会」の文言については、いずれもこの規約の改定につき総会で承認の決議があったときにそれらを「管理者」と読み替える旨の変更を行ったものとみなす。 （即時発効の特則） 第2条 前条第1項ただし書きの規定に基づいて選任される管理者及び監査人は、この規約に定める手続きに従って選任されたものとみなす。

マンション標準管理規約（単棟型）	管理者管理専用規約（理事会並存型）
（役員の誠実義務等） 第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。 （理事長） 第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。 - 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	（役員の誠実義務等） 第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。 （理事長） 第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。 - 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。 2 理事長は、<u>第42条の規定に基づき選任される第三者管理者と権限を分掌した範囲内において、区分所有法に定める管理者とする。</u> 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

マンション標準管理規約（単棟型）	管理者管理専用規約（理事会並存型）
	(第三者管理者) 第4節 第三者管理者 第42条 管理組合は、マンション管理士等法律により定められたマンション管理に関し専門的な知見を有する組合員以外の者（以下「第三者管理者」という。）を総会の決議により選任し、本条及び次条の定めるところにより、管理組合の特定の業務の遂行の任にあたらせることができる。 2 第三者管理者は、理事長と権限を分掌した範囲内において、区分所有法に定める管理者とする。 3 第三者管理者を選任する場合には、その選任と一体的に次の事項を総会で決議しなければならない。 - 一 職務の内容 - 二 区分所有法に定める管理者の代理権を理事長と分掌した場合における、その内容 - 三 報酬の額 4 第三者管理者の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。 5 補欠の第三者管理者が選任される場合は、前任者の残任期間とする。 6 任期の満了又は辞任によって退任する第三者管理者は、理事会の求めに応じ、後任の第三者管理者が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。 7 管理組合は、第三者管理者が次の各号に該当するときは、即時解任することができる。 - 一 第三者管理者が保有国家資格の登録拒否事由に該当したとき - 二 第三者管理者が保有する国家資格を取り消されたとき - 三 第三者管理者が死亡、疾病その他の事由により業務の継続が困難になったとき 8 第三者管理者の権利義務及び第三者管理者と管理組合との関係は、本規約及び総会の決議並びに当事者間の契約に基づくものを除き、区分所有法及び民法の規定に従う。

マンション標準管理規約（単棟型）	
------------------	--

管理者管理専用規約（理事会並存型）	<u>（職務権限等）</u> <u>第43条</u> 第三者管理者は、理事会の事務局の機能を果たしつつ、前条第3項第一号に基づく職務を遂行する。 2 前条第3項第一号に規定する事項の決定にあたっては、次の各号に掲げる本規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により定められた事項の一部を第三者管理者の専管事項とすることができる。 一 <u>理事長の職務（第38条第1項第二号、第53条、第54条及び第64条を除く。）</u> 二 <u>管理組合の業務</u> 三 <u>理事会の決議事項</u> 3 第三者管理者は、第50条第十号に規定する訴えを提起すべき者となることができる。 4 第三者管理者は、次の各号に掲げる権限を有しないものとする。 一 <u>第49条第4項から第6号までに定める組合員の議決権行使の代理人となること</u> 二 <u>第59条に定める管理組合の支出を決議すること</u> 5 第三者管理者は、任期中において一年に一回一定の時期にその職務の遂行に関する報告をしなければならないほか、理事会の求めに応じて適宜、その職務の遂行に関する報告をしなければならない。 6 第三者管理者は、第1項に規定する職務の一部をマンション管理士等法律により定められたマンション管理に關し専門的な知見を有する者に委託して遂行することができる。この場合において、その職務は第三者管理者により遂行されたものとみなす。 7 第三者管理者は、総会及び理事会に出席して、意見を述べることもできる。 8 第37条の規定は、第三者管理者の誠実義務等について、準用する。ただし、同条中「役員」とあるのは「第三者管理者」と読み替えるものとする。
-------------------	--

(契約の解除)

第7条 本契約の有効期間中であっても、甲は、その総会の決議に基づき乙を解任することにより、乙は、解任することにより、甲又は乙に損害が生じているときは、それぞれその相手方に対して、第5条第2項第1号に定める管理費報酬の12ヶ月分に相当する額を限度とし、損害賠償を請求することができる。

第8条 本契約が開始される場合には、第10条の定めを準用する。

（契約外事項）
第12条 甲及び乙は、本契約に定めのない事項又は探義が生じた事項については、信義誠実を旨として協議し、決定または解決するものとする。

以上、本契約成立の証として、本契約書2通を作成し、甲及び乙において記名・押印のうえ、各自1通を保有する。

(乙) 〒100-0006
東京都[]区[]
マシソン管理士(第[]号)

⑤