



質問

大規模修繕工事の発注に関し、修繕工事関連業者の従業員が、自社に有利な発注となるよう誘導するため、区分所有者になりすまして管理組合の修繕委員会等に入り込む事件の報道を見た。今後、大規模修繕委員会を設置する場合、どのような点に注意すれば良いか。



回答

区分所有者へのなりすまし対策としては、本人確認を適切に実施することが有効であると考えられる。

具体的には、マイナンバーカード、運転免許証、パスポート等の顔写真付きの身分証明書の提示を求める等の方法により本人確認を行うことが考えられる。

また、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家を大規模修繕委員に選任する場合は、顔写真付きの身分証明書に加え、専門家の資格に係る身分証明書の提示を求めることが考えられる。（標準管理規約第35条（役員）関係コメント②、⑩参照）

■標準管理規約全般関係コメント③【概略】

③ 近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用が考えられ、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある。外部の専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的なパターンとしては、別添1に示したとおり。(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型、(2)外部管理者・理事会監督型、(3)外部管理者・総会監督型の三つが想定される。この標準管理規約は、理事会を中心とした管理組合の運営を想定したものであり、第35条第2項において組合員要件を外した場合には、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型による外部の専門家の活用を可能とするように規定を整備している。なお、(2)、(3)を採用しようとする場合における規定の整備の考え方については別添1に示すとおりである。

■標準管理規約第35条（役員）関係コメント【概略】

(略)

② 全般関係③で示したとおり、必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように組合員要件を外すことも考えられる。この場合においては、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4

項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要である。

(略)

- ⑩ 役員は、マンションの敷地、共用部分等や管理費、修繕積立金といった組合員の共有の財産を管理し、管理業者との業務委託や修繕工事の工事請負契約といった多額の発注、契約に関する管理組合としての意思決定に直接的に関与することが想定される。そのため、部外者が役員になりすまし、役員の業務の適正な実施を妨害した場合、管理組合が多額の損害を被るおそれがあることから、そうした事態を防止するためには、役員候補者の本人確認を適切に実施することが有効と考えられる。
- 具体的には、マイナンバーカード、運転免許証、パスポート等の顔写真付きの身分証明書の提示を求める等の方法により本人確認を行うことが考えられる。
- また、②に示すように、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家を選任する場合は、顔写真付きの身分証明書に加え、専門家の資格に係る身分証明書の提示を求めることが考えられる。

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
- 個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。