「マンション管理業者の違法行為に対する監督処分の基準」の一部改正（案）に関する意見募集結果

■ 実施期間：令和８年２月10日（火）から令和８年２月24日（火）(15日間)

■ 告知方法：電子政府の総合窓口ホームページ

■ 意見提出方法：電子政府の総合窓口(e-Gov)の意見提出フォーム、電子メール、FAX

■ 意見数：５の個人・団体から合計５件

※ とりまとめの都合上、内容を適宜要約させていただいております。

※ １の個人・団体から複数ご意見が寄せられたものについては、回答に当たっては、意見の内容ごとに分類を行い、整理させていただきました。

※ 本改正等と直接の関係がないため掲載しなかった御意見等についても、今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきます。

○「マンション管理業者の違法行為に対する監督処分の基準」の一部改正（案）に関する内容に直接関係する御意見とそれらに対する考え方

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
1	昨今一部報道に見られるようなマンション住民を偽装して管理組合に入り込む不届きな事案が散見されている。 これらが事後で発覚した場合の処分については検討しないのか。	頂いたご意見は、管理組合における役員の選任方法や組織運営に関するものであり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が規律する範囲外の内容であるため、本件処分基準とは直接関係はございませんが、今後の政策検討等の参考にさせて頂きます。
2	外部の人間が管理組合に入りこみ利益誘導をするような事例を見ると、やはりこの国の刑罰が軽すぎるために犯罪を抑止できないという事態が生じているように思う。極刑を含めた厳罰化は避けられないと思う。 執行猶予のつかない拘禁刑は必須だと思う。	頂いたご意見は、今後の政策検討等の参考にさせて頂きます。
3	（別表）本法違反行為に対する基本の監督処分内容（II．１．（１）関係）５．重要事項説明義務違反（７）３について 「法第７２条第３項の規定に違反して、同一の条件による管理受託契約の更新をする前に、（以下略）」とありますが、他の改正部分と同様「法第７２条第３項の規定に違反して、同一の条件による管理受託契約又は管理者受託契約の更新をする前に、（以下略）」が正しい表記となりますか。	ご意見を踏まえ、修正しました。
4	分別管理義務違反となるので遵守されると思います。 区分所有者に印鑑保管の確認もしないで、管理会社の親会社など（グループ会社といいます）が印鑑を持つことを総会決議しているケースがあ	頂いたご意見は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の内容であるため、本件処分基準とは直接関係はございませんが、今後の政策検討等の参考にさせて頂きます。

	ると聞いています。 上記を踏まえ、以下について検討していただきたいです。 1　グループ会社が印鑑を保管することは実態として管理会社が印鑑保管することと何ら変わらず、管理組合財産への損害につながる可能性も考慮し、そもそもグループ会社が印鑑保管をすることのないようにする 87 条 4 項 2 号を改めてほしい。 2　1が難しいのであれば、グループ会社が印鑑保管する場合においても、87 条 4 項 2 号のロに規定される保管方法を義務化し、その場合の罰則規定を設けてほしい。 3　87 条 4 項 2 号ハの保証契約について、保証書などが添付されていない実態がある。 保証契約の有無を管理者事務委託契約の重要事項説明の項目とし、説明書に保証書などをエビデンスとして添付させることが、必要であり、これに違反した場合も説明義務違反として、罰則規定を設けてほしい。 親会社（グループ会社）の破綻が直接の原因となって管理組合の財産が棄損するリスクは極めて低いと思います。しかし、分別管理が不適切だった場合や、管理会社自体が連鎖的に破綻した場合など、特定の状況下ではリスクが生じる可能性が考えられますので、慎重にご検討をいただきたく、お願いいたします。	
5	【提案事項】 1）契約の管理者が、民法第 644 条の善管注意義務に違反した場合や区	頂いたご意見は、今後の政策検討等の参考にさせて頂きます。

	分所有法の罰則規定に該当する場合の管理業者に対する罰則についても明確にする必要がある。 ２）契約の管理者がかかわる法的な義務や罰則については、さらにAIなどを活用し他の国内法等との関連性を整理し適合させる必要がある。また、契約の管理者についての裁判例がないため、法務確認は弁護士ではなく、必ず、裁判官もしくは同等の見識を有する者が合議しなければならない。 ※管理組合にとって管理者は組織内の個人であるが、契約の管理者は、他の組織（法人）の代理人の側面もあり、法律上の規定や定義が明確化されておらず、また、他人の財産を取り扱い自組織に益することが可能な者であり、通常の経理業務においてでさえ背任横領罪や詐欺罪などの刑法の要件が揃いやすい立場にあることに留意する必要がある。 【提案理由】 １）従来的には、例えば、理事長が業務上横領罪（刑法第253条）に問われる可能性があっても、被害者（管理組合）からの被害申告や告訴がなければ、捜査機関が事件を認知・捜査することは実際上難しいことが多く、管理規約で理事長（＝管理者）が管理組合を代表して被害届を出すこととされており、事実上、管理組合が理事長を横領で告発することができない状態にある。同様に、管理業者と理事長が共謀して不正行為を行った場合も管理組合側より告発することが困難な状態にある。 ２）マンション関連改正法令等（標準管理規約やガイドライン等も含む）の改定案でも、契約の管理者に対して１）の構図が残っており、パブリックコメントを通じて、やっと「管理者と管理組合の利益が相反す	

	る場合、監事が管理組合法人を代表する（区分所有法　第 51 条）」旨の一文が加わる運びになった。 ３）契約の管理者が、刑法に抵触するような「規約・議事録の保管・閲覧拒否、虚偽報告」を行った場合は、当該の管理者をいったん行政罰で最寄りの地方裁判所に告発し（訴訟ではないので、管理組合員であれば誰でも告発することができる）その結果を受けて監事が警察と相談すれば、有印私文書変造罪、偽計業務妨害罪、および余罪という形で容易に刑事告発ができる様になっている。 ４）「さらに、契約の管理者が不祥事を起こした場合は、管理業者だけでなくグループ会社全体への大きな打撃となる。一体どんな「カラクリ」があるのか解らないが、この様な「ハイリスクなビジネス」を構築したり参入する経営者の心境は全く理解できない。まさか、公序良俗に反することでも、「告発されなければ何をやっても良い」とでも思っているのだろうか。企業倫理の考え方が定着した今現在では、理念の欠落した組織は「パラサイト」と看做され、やがて駆除されることになるというのに。	