

# 「マンション管理士賠償責任保険」 Q&A と具体的な事故事例

株式会社損害保険ジャパン

## 【Q&A】

### 1. 保険の内容に関して

< 1 > 一般社団法人日本マンション管理士会連合会を脱退した場合は自動解約？

その通りです。その際、保険期間中であれば、返戻金が生じます。

< 2 > 保険金のお支払対象となる業務の明確な範囲は？

#### ・助言、指導に関して

マンション管理組合や区分所有者が、マンション管理を適正に行うためのマンション管理業務に関する助言、指導は補償範囲となります。ご質問の多かった一部修繕の実施、大規模修繕の実施、長期修繕計画の策定、会計のやり方、マンション管理規約の作成等に関する助言、指導も含まれます。

#### ・その他の援助に関して

支援業務として各種計画書の作成、帳簿の点検・作成、各種文書の作成、建物診断等が挙げられますが、それらが各士業の独占業務にあたらなければ、補償対象となります。ただし、マンション管理士として行う仕事に限ります。例えば、マンション管理士と建築士の両方の資格を持っているAさんが、マンション管理組合より大規模修繕の設計・監理を建築士として依頼された場合、これは建築士の業務とみなし、当該保険のお支払対象となりません。

< 3 > 管理士が理事として管理組合の決定・運営そのものを行う「管理者管理」は対象？

「その他の援助」の範疇を超えてしまうため、当該保険では、対象となりません。今後、別途特約等を作って対応させていただくことも検討しております。

また、マンション管理士の皆様ご自身がお住まいのマンションで理事と顧問マンション管理士を兼任をされているような場合も管理者管理に近い形態になってしまいますので、お支払い対象外とさせていただきます。

## 2. 保険金のお支払い対象となる費用に関して

< 1 > 訴訟費用、弁護士費用は勝訴・敗訴関係なく支払いの対象となります？  
なります。

< 2 > 訴訟費用、弁護士費用はどこまで支払われる？初期の相談費用も対象？  
事故対応をするにあたり、必要かつ有益と認められるものであれば、お支払の対象とはなりません。トラブルを回避するためにも、事故(訴訟された時)が発生しましたら、すぐに弊社代理店または事故サポートデスクまでご連絡を下さい。その後、弊社サービスセンターより各種費用に関してお支払可能かのご相談に乗らせていただきます。

## 3. 保険金のお支払の対象とならない主な場合に関して

< 1 > 利害関係者から提訴された損害賠償請求の利害関係者とは？  
同業者のことを言っております。例えば、あるマンション管理組合の顧問業務を何人かのマンション管理士の皆様で行われた場合やNPO法人として行った場合、一緒に仕事をされているお仲間は利害関係者となります。

< 2 > 未実現の事実について、実現を前提としたことの過誤とは？  
実現していない事実に関して実現すると口約束をしてしまったが、結果的に約束通りにならなかった場合を指しております。

< 3 > 各種業者の選定とは？  
マンション管理組合に対して、特定の管理業者・清掃業者・建築業者等をマンション管理士の皆様が紹介・斡旋し、マンション管理組合がそれらを利用することを決定したが、利用して不満や問題が起こり、紹介者として責任を問われるようなケースです。また、何社か候補を挙げての選定をした際でも、マンション管理士の皆様がお勧めした業者を利用することが決定し、利用した結果、不満や問題が起こってしまったケースも含まれます。

## 4. 補償内容と保険料に関して

< 1 > 身体障害・財物障害とあるが、これは自分自身に対する補償か？  
違います。今回の保険は、賠償責任保険であり、マンション管理士の皆様ご自身の補償はございません。上記2点は、マンション管理士の業務中に偶然、第三者の身体や物を傷つ

けてしまった場合の補償になります。

< 2 > 補償プランを途中で変えることはできるのか？

できます。現存の補償を一度解約していただき、新しいプランに入り直してもらうというやり方になります。補償の小さいプランから大きいプランに変更する場合は、追徴保険料をいただきます。その際は、取扱代理店にご連絡下さい。

## 5. お申込みに関して

< 1 > 加入依頼書と保険料は連合会事務局に直接提出するのか？

違います。各ご所属会の事務局に12月22日までにしていただきます。ご所属会によってご提出先住所やお振込み口座が異なりますので、ご所属会ごとのご案内をご確認ください。

## 6. 中途加入・脱退に関して

< 1 > 中途加入する場合も加入依頼書は、所属会の事務局に提出するのか？

その通りです。所属会事務局に直接加入依頼書を毎月15日までにご提出いただき、日管連事務局経由で代理店に提出されます。その後、日管連事務局経由で必要な保険料とお振込み先をご案内させていただきますので、そちらをもって保険料をお振込み下さい。

< 2 > 中途加入・中途脱退の場合の保険料は？

月割で計算させていただきます。例えば、2月からの中途加入であれば、年間保険料×11/12といった形になります。中途脱退の場合は、未経過分の保険料を返戻させていただきます。

## 【具体的な想定事故事例に関して】

- ・ 過失はないが、業務の中で管理組合や区分所有者から言いがかり的に訴えられた
- ・ マンション管理に係る法律に関して誤った知識に基づきコンサルティングを行い、その責任を追及された
- ・ 各種計画書・規約等の書類の点検を依頼されたが、点検が不十分で、後に書類の不備が発覚し、その責任を追及された
- ・ 違法駐車車両の対応に関してアドバイスをしたが、やり方がおかしいと当該車両の所有者等に管理組合と共に訴えられた
- ・ マンション管理規約の変更をする際に必要な手続きをしっかりと教えず、結果的に変更自体が無効となってしまう、責任を追及された
- ・ マンション管理規約の作成を依頼されて行ったが、採用したマンション管理組合から後々、住民のニーズにあった規約ではなかったとして、責任を追及された
- ・ マンション管理に関してのトラブル・問題の相談を受けアドバイスをした（有償・無償問わず）が、満足な結果が得られず、相談者から訴えられた
- ・ 長期修繕計画書の内容が不十分であったにも関わらず、それを指摘できなかったことに関して責任を追及された
- ・ マンション管理においてもらえる既存の補助金や新設された補助金の情報を伝えず、機会を失ったとしてその責任を追及された
- ・ 区分所有者同士のトラブル解決を管理組合と共に行ったが、そのやり方や結果が気に食わないと片方の区分所有者から管理組合と共に訴えられた
- ・ 業務中の色々な交渉の中で、口頭もしくは文書で無意識に人格を傷つけるような差別表現をしてしまい、相手から訴えられた（プランA、プランBに限り補償）
- ・ 管理費を滞納している区分所有者の名前を誤って第三者に漏らしてしまった（プランA、プランBに限り補償）
- ・ 顧問しているマンション住民の個人情報パソコンに保存しており、それをなくしてしまった（プランA、プランBに限り補償）
- ・ 建物診断等でマンションを見回っている際に偶然に第三者の身体や財物を傷つけてしまった
- ・ 管理組合や区分所有者から資料や物を受託していたが、それを全て失くしてしまった