「マンション管理に関する裁判例の解説セミナー」

レジュメ

平成 31 年 3 月 26 日

（東京会場）

（公財）マンション管理センター

判例Ⅰの注目すべき点～役員等の善管注意義務の内容

○理事長

理事長として収支決算報告書を作成し総会で報告する義務・責任があることから、収支決算報告書を確認・点検して適正に行われていることを確認すべき義務あり

（本事案の場合）

理事長は会計担当理事から総会直前に簡単な説明を受けるのみで通帳の確認等はしていない⇒理事長としての善管注意義務に違反

○副理事長

規約や実際の職務分担により会計事務に関し権限がある場合には義務・責任が発生

（本事案の場合）

理事長に事故や補佐すべき状況は生じていないので副理事長として会計事務に関し権限なし⇒副理事長としての善管注意義務違反はなし

○監事（会計監査役員）

会計担当理事が作成した収支決算報告書を確認・点検し、会計業務が適正に行われていることを確認すべき義務あり

（本事案の場合）

①監査時期　定期総会直前（当日の総会開催の２時間前）

②監査場所　会計担当理事の自宅

③方法　収支報告書と残高証明書（銀行発行名義ではなく会計担当理事がワープロ打ちしたもの）の残高等を確認するのみで、会計担当理事が自宅に保管していた預金口座の通帳確認はしていない

⇒監事としての善管注意義務に違反あり

○区分所有者

理事長を含めた役員の選任・監督について責任を負う。

（本事案の場合）

管理組合運営につき役員に任せるままであったことが本件の原因の一つ

☆この点を踏まえ本判決では賠償額を９割減じている

判例Ⅱの注目すべき点～修繕積立金の取り崩し・先行工事者との関係

○標準管理規約で修繕積立金の取り崩しが認められるケース（標準管理規約第２８条）

①　一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕（１項１号）
②　不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕（１項２号）
③　敷地及び共用部分の変更（１項３号）
④　建物の建替え及びマンション敷地売却に係る合意形成に必要となる事項の調査（１項４号）
⑤　その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理（１項５号）
⑥　建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な経費（２項）
⑦　敷地売却に係る計画等に必要な経費（３項）
⑧　①～⑦の経費に充てるための借入金の償還（４項）

○先行工事者との関係における本件決議の瑕疵の有無

①区分所有法３０条３項（区分所有者間の利害の衡平）について

（本件事案において考慮された事情）

・工事の必要性

・工事により先行工事者が被る不利益の程度

・不利益を受ける可能性のある区分所有者のうち決議や工事に反対をしているのは２名にとどまっていること

・先行工事者に対して一定の補償措置が採られていること　等

⇓

先行工事を実施した者と実施していない者との間で、総会決議の無効をもたらす程の不公平が生じているということはできない。

②区分所有法３１条１項後段（特別の影響を及ぼす者の承諾）について

・「特別の影響を及ぼすとき」とは・・・

規約の設定、変更又は廃止の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいう （最高裁平成１０年１０月３０日判決）

⇓

本件決議により先行工事者が被る不利益は、①記載の諸事情に基づけば、受忍限度を超えるとまではいうことができない。

判例Ⅲの注目すべき点～名簿閲覧権と個人情報保護

○閲覧請求権に係る標準管理規約の規定

> 第６４条１項　理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧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。

→閲覧を制限する旨の規定はない。

→同様の規定を規約に定めている本件管理組合は、権利濫用を主張して閲覧を拒否

○個人情報保護法上求められる取扱

・利用目的の特定

・取得時の通知・公表

→目的外使用の場合には本人の同意が必要

・第三者提供の制限

→第三者提供の場合には本人の同意が必要

→第三者提供をした場合には提供年月日、提供を受けた第三者の氏名・名称、本人の同意を得ている旨などを記載した記録を作成し、保存する（原則３年）

・安全管理措置の実施

○組合員名簿の閲覧と個人情報保護法の関係

組合員名簿の閲覧は、個々の組合員にとっては第三者提供に該当するが、当該取扱は規約に定めがあることから、あらかじめ第三者提供の同意があるものと解される。

○具体的な対応

①制限的開示の活用

> 第６４条３項　理事長は、・・本条第１項・・の規定により閲覧の対象となる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。

②情報の流通ルートの特定による不正使用の防止

⇒閲覧者及び閲覧内容の記録・保存

③閲覧情報のさらなる第三者への提供等の禁止

⇒名簿の取扱規則を制定し、その中に、閲覧情報の使用目的や使用ルール、マンション外の人への提供等の禁止等を定める。

判例Ⅳの注目すべき点～「理事長」の位置づけ

○区分所有法の取扱

（区分所有法の規定）

・区分所有者は，全員で，建物等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（３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（２５条１項）

⇓

区分所有法は，集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解される。

○（標準）管理規約の規定と解釈

（標準）管理規約の規定

・理事長を区分所有法に定める管理者とすること（３８条２項）

・役員である理事には理事長も含まれること（３５条１項４号）

・役員の選任及び解任は総会の決議を経なければならないこと（３５条２項）

・理事長は理事の互選により選任すること（３５条３項）

⇓

理事長は、理事が就く役職の一つである。

⇓

理事に対し、当該役職に就く者をその互選で選任することを委ねている（規約の規定）

⇓

理事に対し、理事長の役職を解き、別の理事を理事長と定めることも委ねる趣旨である（規約に示されている区分所有者の合理的意思解釈）

○本判決のもとでの留意点

・理事長の解任につき規約に明確な定めがある場合にはそれに従うこと

・標準管理規約ベースの規約でも、理事の職までもはく奪する場合には総会決議が必要であること

判例Ｖの注目すべき点～規約事項・決議事項の範囲

○区分所有法の規定

・規約で定めることができる事項は、「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」である（３０条１項）

・共用部分の変更・管理に関する事項は集会の決議で決する（１７条・１８条）

○本件決議の有効性

①高圧受電方式への変更決議及び電気供給細則の設定決議そのものについて

マンションにおいて電力は団地共用部分である電気設備を通じて専有部分に供給されていることから、「共用部分の変更または管理に関する事項」に該当する。

※１審判決では、「専有部分の区分所有者の電力の供給元の選択については、共同利用関係の制約を受ける」とも述べている。

②高圧受電方式への変更決議中の個別契約の解約義務付け部分について

「専有部分の使用に関する事項を決するものであって、団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決するものではない。」

⇓

共用部分の変更・管理に係る集会の決議として効力を有するものとはいえない（高圧受電方式への変更をするために個別契約の解約が必要であるとしても同様）

③電気供給細則中の個別契約の解約義務付け部分について

・個別契約を解約するか否かは、直ちに他の区分所有者等による専有部分の使用または共用部分の管理に影響を及ぼすものではないこと

・高圧受電方式に変更がなされないことにより、専有部分の使用に支障が生じ、又は共用部分等の適正な管理が妨げられることとなる事情はないこと

⇓

「団地建物所有者相互間の事項を定めたものではなく、規約として効力を有するものとはいえない。」

○結論

組合員は、本件決議や本件細則に基づき個別契約の解約義務を負うものではない。

マンション管理に関する裁判例解説セミナー

～裁判例から管理組合運営を考える～

講師：弁護士　佐藤貴美

平成３１年３月２６日

（東京会場）

（公財）マンション管理センター

目　次

Ⅰ、「管理組合役員の善管注意義務」に関する裁判例 3
※平成 27 年 3 月 30 日東京地方裁判所

【参考資料】
・平成 28 年 4 月号マンション管理センター通信「法律のひろば」 18

Ⅱ、「給排水管工事における修繕積立金の取崩し」に関する裁判例 22
※平成 29 年 3 月 15 日東京高等裁判所

【参考資料】
・平成 30 年 7 月号マンション管理センター通信「特集」 28

Ⅲ、「管理組合運営における個人情報の取扱い」に関する裁判例 32
※平成 29 年 10 月 26 日東京地方裁判所

【参考資料】
・平成 29 年 11 月号マンション管理センター通信「特集」 38
・「（自治会・同窓会向け）会員名簿を作るときの注意事項」 42

Ⅳ、「理事長職の解任」に関する判例 47
※平成 29 年 12 月 18 日最高裁判所
※平成 28 年 10 月 4 日福岡高等裁判所（参考）

【参考資料】
・平成 30 年 3 月号マンション管理センター通信「特集」 56

Ⅴ、「高圧受電方式への変更の際の個別電力供給契約の解約」に関する判例 60
※平成 31 年 3 月 5 日最高裁判所

Ⅵ、マンション管理をめぐる判決の読み方・捉え方 63

【参考資料】
・平成 22 年 5 月号マンション管理センター通信 63

Ⅰ、「管理組合役員の善管注意義務」に関する裁判例

※平成 27 年 3 月 30 日東京地方裁判所

項　目	
年月日	平成２７年３月３０日
裁判所	東京地方裁判所
掲載等	判例時報２２７４－５７
関連条文	―
判例番号	３１４

※「判例番号」はマンション管理サポートネットに掲載している番号です（以下同じ）。

判　決　要　旨

会計担当理事が１０年近くに亘り、管理組合の預金から 1 億円を超える横領・着服していた不法行為に関して、当時の監査役の責任及び理事長に管理者としての責任についての善管注意義務違反を認め、他方、自主管理に協力しない管理組合の構成員にも責任があるとして、過失相殺の法理の類推によって損害額の 1 割を連帯して賠償する責任が認められた事例。

判　決　文

主文

一　被告 Y1 及び被告丙川竹夫は、原告に対し、連帯して四八五万一四六八円及びうち四六四万一三〇〇円に対する平成二一年五月九日から支払済みまで年五分の割合による金員を支払え。

二　原告の被告乙山松夫及び被告丙川竹夫に対するその余の請求並びに被告丁原梅夫に対する請求を棄却する。

三　訴訟費用は、原告に生じた費用の二〇分の一及び被告乙山松夫に生じた費用の一〇分の一を同被告の負担とし、原告に生じた費用の二〇分の一及び被告丙川竹夫に生じた費用の一〇分の一を同被告の負担とし、原告、被告乙山松夫及び被告丙川竹夫に生じたその余の費用並びに被告丁原梅夫に生じた費用は原告の負担とする。

四　この判決は、一項に限り、仮に執行することができる。

事実及び理由

第一　請求

一　被告乙山松夫及び被告丙川竹夫は、原告に対し、連帯して五七五四万六五六七円及びうち五四八九万六六一七円に対する平成二一年五月九日から支払済みまで年五分の割合による金員を、このうち四四七八万〇七四五円及びうち四三二四万三〇〇〇円に対する平成二一年五月九日から支払済みまで年五分の割合による金員は被告丁原梅夫と連帯して支払え。

二　被告丁原梅夫は、原告に対し、被告乙山松夫及び被告丙川竹夫と連帯して四四七八万〇七四五円及びうち四三二四万三〇〇〇円に対する平成二一年五月九日から支払済みまで年五分の割合による金員を支払え。

第二　事案の概要

本件は、マンション管理組合法人である原告が、その権利義務を承継したマンション管理組合の会計担当理事であった戊田春夫（以下「戊田」という。）によって同管理組合の金員が着服横領されたことにつき、当時管理組合の役員であった被告らに対し、善管注意義務違反に基づく損害賠償として、戊田の着服行為により被った損害元本額五四八九万六六一七円及び平成二一年五月八日までの確定遅延損害金二六四万九九五〇円（ただし、着服期間の途中に役員を退任した被告丁原梅夫（以下「被告丁原」という。）については退任時までの着服に対応し、かつ、時効消滅していない損害元本額四三二四万三〇〇〇円及び同日までの確定遅延損害金一五三万七七四五円）並びにこれらの元本額に対する同月九日から支払済みまで民法所定の年五分の割合による遅延損害金の連帯支払を求める事案である。

一　前提となる事実（当事者間に争いがないか、括弧内の証拠等により容易に認められる事実）

〈編注・本誌では証拠の表示は省略ないし割愛します〉

（１）原告は、平成二〇年一月二二日に設立された東京都世田谷区△△×丁目×番×所在の鉄筋コンクリート造陸屋根七階建のマンション「A」（以下「本件マンション」という。）の区分所有者全員で構成される管理組合法人である。原告は、その設立によって、本件マンションの区分所有者等全員によって構成され、昭和五一年頃に結成された権利能力なき社団である管理組合「A自治会」（以下「本件自治会」という。）の権利義務を承継した。

（２）被告らはいずれも本件マンションの区分所有者又は区分所有者であった者であり、被告乙山松夫（以下「被告乙山」という。）は平成七年から平成一九年一一月四日まで本件自治会の理事長を、被告丙川竹夫（以下「被告丙川」という。）は平成七年から平成一九年一一月四日まで本件自治会の会計監査役員を、被告丁原は平成六年から平成一九年六月二一日まで本件自治会の副理事長を務めていた。

本件自治会においては、理事長には年間六万円、副理事長には年間五万円、会計担当理事には年間六万円、会計監査役員には年間五〇〇〇円の謝礼が支払われていた。

（３）本件自治会の規約（以下「本件規約」という。）において、

①自治会員の資格は、本件マンションに区分所有権を有する者（正自治会員）及び占有使用権（区分所有者と契約等によりその専有部分を占有使用する者。準自治会員）を有する者とし、その全員をもって自治会を構成すること（一〇条）、

②自治会員の議決権は住宅店舗一戸につき一個の議決権を有するものとし（三七条）、本件規約に定めがある場合を除き、正自治会員と準自治会員との権限が競合する場合は正自治会員が優先すること（一五条）、

③役員は自治会総会又は書面による合意により選任すること（二八条）、

④本件自治会は、役員として理事長一名、副理事長二名、理事及び監事を若干名置くこと（二七条一項。ただし、平成六年に「自治会は役員として理事長一名、副理事長二名、会計一名、会計監査を一名置く。」と改正された。）、

⑤役員の任期は一箇年間とすること（二九条。ただし、平成一一年度定期総会において役員の任期を二年とすると改正された。）、

⑥役員は、本件規約及び総会の決議を尊重し、自治会のためにその職務を遂行する義務を負うこと（三一条）、

⑦理事長は、本件自治会を代表して自治会業務を統括し、その職務に関し区分所有者を代理すること（三二条一項）、

⑧副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代行すること（三四条）、

⑨理事会は、総会の議決、本件規約による自治会の業務遂行に当たるほか、必要と認める事項を決定しこれを処理すること（四三条一項）、

⑩本件自治会の会計年度は毎年四月一日から翌年三月三一日までとし（四八条）、理事長は、毎年五月末までに前年度の経費に関する計算書を作成し、自治会員に報告しなければならないこと（五〇条）を規定する。

（4）戊田は、平成六年から平成一九年一一月四日まで本件自治会の会計担当理事を務めており、同年九月まで「A自治会会計戊田春夫」名義の銀行預金口座（以下「本件預金口座」という。）の預金通帳、印鑑、キャッシュカードを管理していた。

（5）本件自治会では、毎年五月頃に開催される定期総会において、前年度の収支決算報告書の承認が行われており、会計担当理事であった戊田は、会計監査役員に対して収支決算報告書や本件預金口座の残高証明書（ただし、戊田によって偽造されたもの）を提示していた。

（6）原告は、戊田が本件自治会の会計担当理事の立場にあることを利用して本件預金口座から金員の払出しを行った上、これを着服横領したと主張し、平成二一年、戊田ほかを被告らとして、東京地方裁判所に不法行為に基づく損害賠償請求等を求める訴訟を提起した（平成二一年（ワ）第一八〇五七号）。同裁判所は、平成二三年九月七日、原告の戊田に対する請求を認め、戊田に対し、不法行為に基づく損害賠償として、領得残元本額五四八九万六六一七円及び平成二一年五月八日時点の確定遅延損害金二六四万九九五〇円並びに同領得残元本額に対する同月九日から支払済みまで年五分の割合による遅延損害金の支払を命ずる判決をした。

（7）被告らは、平成二六年六月一六日の本件第一回口頭弁論期日において、仮に被告らの責任が認められるとしても、平成二六年四月二八日の本訴提起までに一〇年が経過した平成一六年四月以前の横領行為に係る被告らの損害賠償債務について消滅時効が成立すると主張し、同時効を援用した。

二　争点

（1）戊田の着服横領額等（争点一）

（2）戊田による着服横領についての被告らの善管注意義務違反の有無等（争点二）

（3）消滅時効の成否（争点三）

（4）被告らの責任を減免すべき事由の存否（争点四）

なお、上記（4）の争点四については、被告らが明示的に責任の減免の主張をしているとまではいえないものであるが、その評価の根拠となるべき事実については被告らにおいて主張しているものであるから、裁判所の職権において、過失相殺の法理の類推適用の可否として検討されるべきものとなる（最高裁昭和四三年（オ）第六五〇号同年一二月二四日第三小法廷判決・民集二二巻一三号三四五四頁参照）。

第三　当事者の主張

一　争点一（戊田の着服横領額等）について

（原告の主張）

戊田は、本件自治会の会計担当理事として、マンション管理費、修繕積立金の管理等を行う会計業務に従事し、本件預金口座の預金通帳、印鑑及びキャッシュカードを管理していた。戊田は、このような本件自治会の会計業務に従事していた立場を利用して、平成一〇年二月から平成一九年九月までの間、前後約二〇〇回にわたり本件預金口座から預金の払戻しを行い、これを自己の生活費に費消する、自己の借入金の弁済に充てる、自己が取締役を務める会社の事業資金に充てるなどし、着服横領した。

上記横領行為による戊田の領得額及びその後の被害弁済額は、別紙計算書一《略》のとおりであり、領得額の残元本額は五四八九万六六一七円、平成二一年五月八日時点における未払確定遅延損害金額は二六四万九九五〇円である。

（被告らの主張）

戊田による横領行為、時期、横領金の使途は知らない。

二　争点二（戊田による着服横領についての被告らの善管注意義務違反の有無等）について

（原告の主張）

（１）戊田の隠蔽工作等

本件自治会では、毎年五月に開催される定期総会において、収支決算報告書の承認を行われており、それに先立ち、会計担当理事は、会計監査役員に収支決算報告書、本件預金口座の預金通帳及び残高証明書等を見せ、会計業務に間違いがないか事前に点検・確認を受けることになっていた。

戊田は、会計担当理事に選任された当初、従前の会計担当理事の業務に倣い、会計監査役員である被告丙川に対し、収支決算報告書、残高証明書、自治会名義の預金通帳又はその写しを提示していた。しかし、戊田は、横領行為を開始した平成九年度の収支決算報告から、被告丙川に対し、虚偽の収支決算報告書及び偽造の残高証明書を作成した上、これらを提示することによって横領の事実を隠蔽するようになった。また、戊田は、このような隠蔽工作を開始してから、本来、会計監査役員である被告丙川に見せなければならない預金通帳又はその写しについて一切提示しなくなった。

（２）被告らの善管注意義務

マンション管理組合の理事は、管理組合から委任されて管理組合の業務を行うものであって、被告乙山は理事長として、被告丁原は副理事長として、被告丙川は会計監査役員として、その在任期間中、それぞれ善良な管理者の注意義務をもって本件自治会の事務を処理する義務を負っていた。

（３）被告丙川の善管注意義務違反

被告丙川は、戊田が横領行為を行っていた時期に会計監査役員であったところ、会計監査の業務は、年度末の収支報告書に対する出入金、帳票類及び銀行預金通帳の監査である。具体的には、被告丙川は、年度末で会計者が作成した収支決算報告書を預金通帳と照合し、会計が収支決算報告書について監査役の立場及び権限から間違いがないかどうかを点検し、定期総会においてその結果を報告する義務を負っていた。

本件自治会においては、従前、このような方法によって会計業務監査が行われており、被

告丙川自身も、自らが会計監査役員に就任した当初、戊田から本件預金口座通帳又はその写しの提示を受けていた。ところが、戊田が横領行為を開始してから、被告丙川は、戊田に対し、本件預金口座の通帳又はその写しの提示を求めることなく、漫然と戊田から提示される虚偽の収支決算報告書と偽造された残高証明書を信用し続けた。

仮に戊田の横領行為開始以降も被告丙川が本件預金口座の通帳の確認まで行っていたならば、戊田が横領行為を行っていたことを容易に把握することができ、本件における損害の発生を回避することができた。それにもかかわらず、被告丙川は、漫然と戊田が提示する虚偽の収支決算報告書及び偽造された本件預金口座の残高証明書のみを信用し続け、本件預金口座の通帳の提示を求めることなく、横領行為を見過ごしてきたのであるから、被告丙川はその職務を行うについて善管注意義務違反が認められる。

（4）被告乙山の善管注意義務違反

被告乙山は、戊田が横領行為を行っていた時期に本件自治会の理事長であったところ、理事長の業務は、本件自治会を代表して自治会業務を統括し、その職務に関して区分所有者を代表することなどである。そして、本件預金口座に保管されている現金の出入りや預金通帳の保管は、全て理事長である被告乙山の権限で、会計担当理事である戊田に一任されていた。また、会計報告業務については、本件規約五〇条では「理事長は毎年五月末日までに前年度の経費に関する計算書を作成し、自治会員に報告しなければならない」とされていたが、実際には、理事長である被告乙山から委託を受けた会計担当理事である戊田が、前年度の経費に関する計算書である収支報告書を作成し、この決算報告に基づいて原則毎年五月に開催される自治会の定期総会において会計報告を行っていた。

以上のとおりであって、理事長である被告乙山は、自己の権限に基づき、会計担当理事である戊田に対して本件預金口座の入出金、保管業務及び会計報告業務を委託していたのであるから、戊田が本件預金口座の入出金や保管業務及び会計報告業務を適切に行うように監督する義務があった。

このような義務の履行方法として、戊田が会計報告を適切に行っているかを確認するため、理事長である被告乙山は、自ら、戊田に対し、預金通帳を提示させ、収支決算報告書と照合して直接確認するか、又は会計監査役員である被告丙川をもって戊田に対して預金通帳まで提示させ、預金通帳と収支決算報告書を照合させる必要があった。

仮に被告乙山が自ら又は被告丙川をして本件預金口座の通帳の確認まで行っていたならば、戊田の横領行為を容易に把握することができ、戊田による横領行為を防ぐことができた。それにもかかわらず、被告乙山は、戊田による会計業務に対して適切な監督権を行使せず、また、本件預金口座の通帳の提示を一度も求めることもなく、戊田の横領行為を見過ごし続けてきたものであって、被告乙山には、理事長の職務を行うについて善管注意義務違反が認められる。

（5）被告丁原の善管注意義務違反

被告丁原は戊田が横領行為を行っていたほとんどの期間に副理事長であったところ、副理事長の業務は理事長を補佐することである。そして、理事長である被告乙山には、会計担当理事である戊田が本件預金口座の入出金・保管業務及び会計報告業務を適切に行うように監督する義務があったのであるから、理事長を補佐する職務を担う副理事長であった被告丁原についても、会計担当理事である戊田が上記業務を適切に行うように監督する義

務があった。特に、被告丁原は、戊田の前任の会計担当理事であったもので、本件自治会においては会計担当理事に自治会口座の入出金や預金通帳の保管等が一任されていることから、他の役員による適切な監督（預金通帳の確認等）が行われない場合には会計担当理事による横領行為が行われる危険性があるとの本件自治会の会計システムにおける危険性を十分認識していたはずである。それにもかかわらず、被告丁原は、会計担当理事である戊田に対し、自ら預金通帳の提示を求めることも、また、会計監査役員である被告丙川をもって、戊田に対して預金通帳までを提示させ、預金通帳と収支決算報告書を適合させることも、更に理事長である被告乙山にそのことを助言することもせず、戊田の横領行為を見過ごし続け、その結果、損害が発生したものであって、被告丁原には、副理事長の職務を行うについての善管注意義務違反が認められる。

（６）被告らの主張に対する反論

被告らは、本件預金口座の通帳の確認が理事として負担すべき善管注意義務の内容であることを否認する。しかしながら、①管理組合の管理費、修繕積立金は銀行預金という形で保管されるのが一般的であるところ、管理組合の収支については、領収書類と照合し、また、現在残高を知るには預金通帳を見ることが最も直接的かつ明確な調査方法であること、②会計監査に当たり、戊田に本件預金口座の通帳を提出させることは容易であったこと、③他のマンション管理組合でも会計監査に当たり預金通帳を確認することが行われているであろうこと、④本件自治会においても、被告丙川が会計監査役員に就任した当時は預金通帳の確認をしていたことなどに照らしても、被告らが本件預金口座の通帳の確認をしなかったことには善管注意義務違反があるといわざるを得ない。

また、被告らは、被告らが本件自治会の役員となったことはボランティアであったとして注意義務の軽減を主張する。しかしながら、本件自治会とその役員との関係は委任契約関係に当たり、役員は受任者として善管注意義務を負担するものであって、このことは、報酬の有無にかかわらない。まして、被告乙山は年間六万円、被告丁原は年間五万円、被告丙川は年間五〇〇〇円の報酬を受領していたものであって、十分に善管注意義務を果たすべきであった。

さらに、平成七年度以降の定期総会の出席状況は、平成一四年度と平成一五年度を除き、本人出席数と委任状による出席を併せると三〇を上回っており、また、平成一四年度及び平成一五年度も過半数（二〇人）を超える出席は確保されていた。本件自治会において、他のマンション管理組合と比べて出席者数が少ないということはなく、被告らは管理組合役員として安定的に運営できる状況にあった。

（被告らの主張）

下記の（１）ないし（３）の事実等によれば、戊田による横領行為を防ぐことができなかった原因は、本件自治会全体の管理態勢の問題であって、被告らに善管注意義務違反はない。すなわち、本件自治会は三九戸の区分所有者から成るマンション管理組合であり、その理事に求められる注意義務のレベルは会社等と比べておのずと限定されること、本件自治会において、自治会の預金通帳まで照合するといった明文の取決めはなく、そのような慣行もなかったこと、本件自治会の構成員からもそのような要請はなかったこと、被告らは、戊田から提出された収支決算報告書や残高証明書のチェックを始めとする一定のチェックはしていたこと、戊田の横領行為の手口は偽造の残高証明書を見せるなど悪質巧妙

なものであったことに照らすと、被告らには必ず本件預金口座の預金通帳まで照合しなければならない義務があったとはいい難く、被告らに善管注意義務違反はない。

（1）役員選任の実情

本件自治会は、昭和四六年に建設された三九戸から成る本件マンションの区分所有者等で構成される権利能力なき社団であり、戸数がそれほど多くなく、費用対効果等の観点から、総会決議の下、管理会社による管理によらず自主管理としていた。その分、理事の負担は非常に大きく、進んで役員を引き受ける者はいなかった。また、自治会員のほとんどが本件自治会の運営に無関心である上、従前、自治会員の中に総会その他で何かに付け理事長等に大声で文句を言う者があり、それが原因で理事が体調不良となり、任期途中で退任して空白となる事態も生じており、誰も理事になりたくなく、総会にも出席したがらない、関与したくないという状況であった。

被告らは、平成六年又は平成七年から役員に選任されたものの、そもそも役員をやりたくてやっていたわけでなく、本来、一年ないし二年の任期であったが、誰も理事になりたがらなかったため、やむなく再任され続けたにすぎなかった。被告らは、戊田による犯罪行為が行われた時期にたまたま役員に選任されていた者にすぎない。

（2）役員の職務内容等

本件自治会の業務としては、外壁・ベランダ補修工事、エレベーター改修工事、屋上防水工事、駐車場路面舗装工事、給排水補修工事、その他各種設置・改修・補修工事、清掃委託業務、テレビ・通信環境の変更・設置、管理費等の滞納者への支払の督促、各種苦情処理等の業務が存在した。

そもそも、本件自治会は、権利能力なき社団であるマンションの管理組合であったもので、常勤で執務・専念できる指揮系統や強制力のある権限を有する会社とは全く異なる組織であって、当然のことながら理事として行えること、行うべきことはおのずから限界があった。理事は、それぞれが自分の仕事がある中で、夜間や休日に時間の都合を付けてそれぞれ分業して誠実に役員の仕事をしていた。役員には年間で数万円ないし数千円の謝礼が支払われていたにすぎず、皆ボランティアで頑張っていた。その当時、本件マンションは既に築二〇年を経ており、本件自治会の運営は前例踏襲で行われており、被告らもそれに倣っていた。

そして、本件自治会では、定期総会で収支決算報告書を承認することを除けば、会計に関してどのようなチェックまでする必要があるのか確たる定めなどなかった。会計管理は会計担当理事に任されており、総会でも会計を戊田が担当することに異議は出されなかった。他の理事が戊田を管理監督することなど要請されておらず、本件預金口座の通帳を他の理事が必ずチェックしていることなどなかった。出入金については、入金は基本的に管理費等の明らかなものであって、未収があれば戊田が進んで対処して解消していたし、また、支出は工事関連等のまとまったものは事前見積りや請求書・領収書等との整合性を最低限チェックし、不備・不明点があれば戊田に説明を求めており、収支決算報告書の数字を追えば、本件自治会における出入金の把握は可能であった。

さらに、毎年五月（又は六月初旬）に開催される定時総会も、出席者は理事プラス数名というのが実体であり、本件自治会の会員は無関心・不熱心そのものであったし、通帳の照合についての質問や要請もなかった。被告らは、同じメンバーが役員を継続することに

問題があると考えており、役員改選時の総会案内にその旨を記載して他の自治会員（区分所有者）に理事になるようにお願いしたが、結局は大半の自治会員から在任する理事の再任の推薦がされて再任となってしまっていた。被告らは、個別にも少なくとも四、五人の自治会員に理事就任をお願いしたが断られていた。

（３）戊田による横領行為

戊田は、家具の輸入販売等を手掛ける戊田産業株式会社の経理担当者であり、会計に詳しく、腰も低く、周囲からはしっかりしている印象を持たれ、本件自治会では会計担当理事として重用されており、管理費督促対応を始めとして管理組合業務を熱心に行っている様子であった。

本件自治会からの出費（預金の出し入れ、振込等）は戊田のみが行っていたが、特に本件自治会からの支払（振込等）が遅延することもなく、本件自治会の誰からも戊田の不正を疑う声など聞かれなかった。被告らも、戊田が当時提出した収支決算報告書、残高証明書等の資料をチェックするようにしていたが特におかしな様子はなかった。戊田は、被告らに対し、偽造した本件預金口座の残高証明書を見せていたものであって、戊田の横領行為は理事の信頼を欺く巧妙悪質な犯罪の手口であり、その責任を戊田以外の者に求めるのは行き過ぎといわざるを得ない。

三　争点三（消滅時効の成否）について

（被告らの主張）

平成一六年四月以前の戊田による横領行為分は、本訴提起までの一〇年の経過に伴い消滅時効により消滅している。

なお、原告は、下記（原告の主張）のとおり、消滅時効につき、平成一六年四月以降に戊田の支払った弁済について、同月一五日以前の領得に係る不法行為債務に充当されると主張するが、債務者にとって弁済の利益が大きいのは既に時効消滅し、又は時効消滅する可能性のある債務であるから、原告の主張には誤りがある。

（原告の主張）

時効消滅後の被告らが負う残損害賠償債務額は下記のとおりとなる。

（１）被告乙山及び被告丙川について

戊田は、別紙計算書一《略》のとおり、多数回にわたって横領行為を繰り返したが、時々弁済もしていた。この弁済を民法四八九条ないし四九一条に従って充当すると、まず弁済時までに発生している未払損害金に充当され、その残額が古い順に領得元本額に充当される。このようにして、計算すると、戊田が横領した金額で弁済充当されていない部分のうち消滅時効の対象となるものは、別紙計算書一《略》のうちＮｏ．一一五（平成一五年八月六日）の領得額一〇〇万円のうち二五万六一一七円から本訴提起から一〇年前の平成一六年四月二八日以前のＮｏ．一五〇（平成一六年四月一五日）の領得額一〇万円までの合計八四八万三六一七円となる。そうすると、別紙計算書一《略》の最終の残元本額五四八九万六六一七円から上記八四八万三六一七円を控除した四六四一万三〇〇〇円が消滅時効の対象とならない残元本額となる。

また、上記消滅時効に係る領得部分を控除すると、別紙計算書二《略》のとおり、平成

二一年五月八日時点の確定遅延損害金額は二一〇万一六七八円となる。

（１）被告丁原について

被告丁原は、平成一九年六月二一日に本件自治会の理事を就任しているから、同日以降の戊田による領得について被告丁原は副理事長としての責任を負わないこととなる。

そこで、別紙計算書三《略》のとおり、同日以降の戊田による領得額がないものと仮定した上で、上記（１）と同様の方法により算定すると、戊田の横領した金額で弁済充当されていない部分のうち消滅時効の対象となるものは、別紙計算書三《略》のうちＮｏ．一一五（平成一五年八月六日）の領得額一〇〇万円のうち一四万二八四〇円から本訴提起から一〇年前の平成一六年四月二八日以前のＮｏ．一五〇（平成一六年四月一五日）の領得額一〇万円までの合計八三七万〇三四〇円となる。そうすると、別紙計算書三《略》の最終の残元本額五一六一万三三四〇円から上記八三七万〇三四〇円を控除した四三二四万三〇〇〇円が消滅時効の対象とならない残元本額となる。

また、上記消滅時効に係る領得部分を控除すると、別紙計算書四《略》のとおり、平成二一年五月八日時点の確定遅延損害金額は一五三万七七四五円となる。

四　争点四（被告らの責任を減免すべき事由の存否）について

（被告らの主張）

前記二（被告らの主張）記載の事実等に照らすと、被告らが本件預金口座の通帳まで照合するに至らなかったとの一事をもって義務違反、損害賠償義務を負うとするのは余りに酷、不当である。根本的には、会計管理に興味を持ってこなかった本件自治会全体の責任であり、たまたまその時期に善意で役員となっていた構成員のうちの数名に対して責任を問うべきものではない。責任を負担するのであれば、区分所有者全員が相応の負担をすべきものである。

なお、被告らは、戊田への責任追及に全面的に協力してきたものであり、また、道義的観点から平成一九年当時に役員として受け取っていた謝礼金を全て返還している。

（原告の主張）

争う。

前記二（原告らの主張）の事情等に照らすと、被告らの主張は理由がない。

第四　争点に対する判断

一　争点一（戊田の着服横領額等）について

《証拠略》によれば、戊田は、平成一〇年二月九日から平成一九年九月六日までの間、本件預金口座から預金の払戻しを行うことにより、別紙計算書一《略》の「領得額」欄記載のとおり合計一億一五二八万〇六〇〇円を着服横領し、他方、平成一〇年一一月三〇日から平成二〇年一〇月三一日までの間、同計算書の「弁済額」欄記載のとおり合計七七九二万三五八七円を本件自治会に一部返還したことが認められ、これを民法所定の年五分の割合による遅延損害金を含めて計算すると、本件自治会は、戊田の不法行為により、別紙計算書一《略》のとおり、本訴提起時点（平成二六年四月二八日）において、残元金五四八九万六六一七円並びに平成二一年五月八日までの確定未払損害金二六四万九九五〇円及び同月九日から平成二六年四月二八日まで民法所定の年五分の割合による遅延損害金の損害を被ったことが認められ、同認定を覆すに足りる証拠はない。

二　争点二（戊田による着服横領についての被告らの善管注意義務違反の有無等）について

（1）認定事実

《証拠略》によれば、以下の事実を認めることができる（前記第二の一の前提となる事実を含む。）。

ア　戊田は、平成六年に本件自治会の会計担当理事となって以降、平成六年から平成一九年一一月四日に臨時総会でその職を解任されるまで、再任され続け、本件自治会の会計担当理事の地位にあった。

本件自治会では、平成六年以前から管理会社に管理を委託しない自主管理の体制を取っていたところ、戊田は、会計担当理事として、本件自治会の管理費、修繕積立金、駐車場使用料等が入金される本件預金口座の管理を行い、その預金通帳、銀行用印鑑の保管を行い、また、総会に報告する前年度の収支決算報告書を作成していた。

イ　本件規約では、理事長は、本件自治会を代表して自治会業務を統括し、その職務に関し区分所有者を代理することとされ（三三条一項）、また、毎年五月末までに前年度の経費に関する計算書を作成し、自治会員に報告しなければならないとされていたところ（五〇条）、上記アの戊田による本件預金口座の管理、その預金通帳及び銀行用印鑑の保管並びに総会に報告する前年度の収支決算報告書の作成は、少なくとも平成七年以降につき、理事長である被告乙山の上記権限及び義務に基づく同被告からの委託に基づくものであった。

ウ　被告乙山は、会計に関して、その報告を行う定期総会の直前に戊田から簡単な説明を受けるのみであって、本件預金口座の通帳の残高を確認することもなく、その具体的内容について十分な確認をしないままとしていた。また、会計監査役員である被告丙川に対し、会計監査について具体的な指示をすることもなかった。

エ　被告丙川は、平成七年から平成一九年一一月四日に臨時総会でその職を解任されるまで、本件自治会の会計監査役員の地位にあった。被告丙川が会計監査役員として行っていた職務は、前年度の収支決算報告書の確認・点検及びこれについての定期総会での報告であった。被告丙川による収支決算報告書の確認・点検方法は、定期総会開催日当日の開催時間の約一時間三〇分から二時間前頃に戊田から連絡を受けて戊田宅を訪ね、戊田から年度末収支決算報告書、銀行発行名義の本件預金口座の残高証明書（ただし、戊田が偽造したものであった。）、領収証の束等を示され、収支決算報告書の残高と残高証明書の金額を照合するなどして間違いがないかどうかを点検・確認した上、戊田から収支決算報告書及び予算案を受け取るというものであった。

なお、被告丙川は、会計監査役員に就任した当初は本件預金口座の預金通帳又はその写しを見たような記憶があるものの、それ以降、戊田から同預金通帳又はその写しを見せられたことはなく、本件預金口座の残高確認については、毎年度、収支決算報告書に記載された預金残高と残高証明書の金額を照らし合わせるだけであった。

オ　本件自治会の定期総会における前年度の会計の報告は、まず、会計担当理事である戊田が、自分で作成した収支決算報告書を見ながら、収入の部、支出の部、補修引当金、次期繰越金、定期預金残高、普通預金残高、現金残高、前渡金残高の実績を種別ごとに報告し、また、次期予算案を報告した上で、会計監査役員である被告丙川が、会計の報告に間違いがないことを報告するという形で行われた。

カ　本件規約では、副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代

行することとされているところ（三四条）、被告乙山は、理事長に就任した平成七年以降、本件自治会の役員の役割分担を決めることとし、副理事長については、①理事長の補佐、②定期的な共用部分の保守管理、③管理名簿等の日常管理資料の作成をその具体的な職務とし、被告丁原はこれらの職務を分担してきた。

キ　平成一九年五月二七日に開催された本件自治会の平成一八年度定期総会において、自治会員から収支決算報告書の残高を裏付ける銀行発行の残高証明書を取得して開示せよとの要求が出され、後日に臨時総会を開催してこれらの開示をすることとなった。ところが、同年九月二三日、本件自治会の臨時総会が開催されたが、戊田は、無断で同臨時総会を欠席し、残高証明書及び預金通帳は提出されなかった。

ク　同月二六日、被告乙山は、戊田からの連絡を受けて同人と会ったところ、戊田は、被告乙山に対し、大分前から本件自治会の預金を流用して投資活動をしたが失敗して穴を空けてしまったこと、それを埋めるためにいろいろなところから借金をしてやり繰りをしたが多重債務者となったこと、横領額は約五〇〇〇万円であることを告げた。

　また、同年一〇月一〇日、本件自治会の臨時総会が開催され、出席した戊田は、本件自治会の管理費及び修繕積立金を横領したこと、横領額は約五五〇〇万円であること、会計監査役員である被告丙川に提示していた本件預金口座の残高証明書は戊田が自分のワープロで偽造したものであったことを告げた。

ケ　本件自治会では、平成七年度は理事長選挙が行われたが、その後、新たに役員となる希望者は少なく、同年度以降、平成一九年六月二一日に被告丁原が本件マンションの居室を売却して本件自治会の会員たる地位を喪失したことに伴い副理事長の職を辞することとなったことを除くと、戊田による横領事件が発覚して同年一一月四日に被告乙山、被告丙川及び戊田が解任されるまで、再任が続き、被告乙山は理事長、被告丁原は副理事長、戊田は会計担当理事、被告丙川は会計監査役員を続けた。

コ　被告らは、別に仕事に就いており、夜間や休日に時間の都合を付けて本件自治会の役員の職務を分担してきたもので、これに対し、被告乙山には理事長として年間六万円、被告丁原には副理事長として年間五万円、被告丙川には会計監査役員として年間五〇〇〇円の謝礼が支払われていた。

サ　本件マンションの区分所有者は三九戸で、総会の議決権は三九件となるところ、本件自治会の定期総会の出席状況についてみると、いずれも日曜日に開催されており、更に平成一〇年度以降は比較的出席しやすい自治会員が多いと思われる日曜日夕方に開催されているにもかかわらず、平成七年度は本人出席一五名、委任状提出一七名であったが、平成八年度は本人出席一〇名、委任状提出二三名、平成九年度は本人出席一二名、委任状提出一八名、平成一〇年度は本人出席一三名、委任状提出二二名、平成一一年度は本人出席八名、委任状提出二五名、平成一二年度は本人出席九名、委任状提出二四名、平成一三生度は本人出席九名、委任状提出二二名、平成一四年度は本人出席六名、委任状提出二三名、平成一五年度は本人出席五名、委任状提出二三名、平成一六年度は本人出席五名、委任状提出二五名、平成一七年度は本人出席七名（議決権九件）、委任状提出二四名及び平成一八年度は本人出席一三名（議決権一四名）、委任状提出一九名であり、本人出席者のうちの約四ないし五名が役員であって、役員でない一般の自治会員の本人出席は少ない状況が続いていた。このような中で、平成一三年度定期総会においては、毎年の総会に出席する自治

会員がほとんど同じで、自治会運営の実態としては好ましくないことから、もっと多くの自治会員が本件自治会の管理、運営に関心を持ってもらいたく、いかにしたら総会への出席がしやすくなるのかを各自治会員が考え、提案をしてもらいたいとの意見が出されたが、上記のとおり、その後も総会への本人出席が少ない状況が続いた。

（2）被告丙川の注意義務違反の有無等について

上記（1）の認定事実によると、被告丙川は、会計監査役員として、会計担当理事である戊田が作成した前年度の収支決算報告書を確認・点検し、会計業務が適正に行われていることを確認すべき義務があったにもかかわらず、戊田から定期総会直前に示された虚偽の収支決算報告書の記載と戊田が偽造した残高証明書の残高等を確認するだけで、本件預金口座の通帳の確認をせず、戊田による横領行為を看過したものであった。そして、銀行発行名義の預金口座の残高証明書については、それが真実銀行発行のものであるならばその内容の信用性が極めて高いものであるが、他方、上記（1）の認定事実のとおり、戊田が被告丙川に示した本件預金口座の残高証明書は、戊田が自分のワープロで偽造したというものであって、その体裁等からして真実の銀行発行の預金口座の残高証明書の原本とはかなり異なるものであったことが推認され、このような偽造された残高証明書を安易に信用し、戊田が保管しており、その確認が容易である本件預金口座の預金通帳によって残高を確認しようとしなかった被告丙川には、会計監査役員として、本件自治会に対する善管注意義務違反があったと認めざるを得ない。

そして、被告丙川がこのような確認を行っていたならば、戊田が本件預金口座から継続的に金員を払い戻して横領していることを把握でき、本件における損害の発生を回避することができたと認めることができる。

（3）被告乙山の注意義務違反の有無等について

前記（1）の認定事実によると、被告乙山は、本件自治会の理事長として、前年度の収支決算報告書を作成して総会で自治会員に報告する義務を負っていたものである。したがって、たとえ会計については会計担当理事である戊田に委託しており、また、戊田による収支決算報告に対しては会計監査役員である被告丙川による会計監査が行われていたとしても、やはり被告乙山が自治会員に対して収支決算報告をすべき最終的な責任者であることに照らすと、戊田が作成した収支決算報告書を確認・点検して適正に行われていることを確認すべき義務があったといわざるを得ない。それにもかかわらず、前記（1）の認定事実のとおり、被告乙山は、戊田に本件預金口座の管理、その預金通帳及び銀行用印鑑の保管を任せていたにもかかわらず、会計の報告につき、定期総会の直前に戊田から簡単な説明を受けるのみであって、本件預金口座の通帳の残高を確認することなく、また、会計監査役員である被告丙川に対し、本件預金口座の通帳を確認するなどの適正な監査をすべき指示を出したり、被告丙川が適正な監査をしているかを確認したりすることもなく、その結果、戊田による会計業務の具体的内容について十分な確認をしないままとしていたものであって、このような被告乙山には、理事長として、本件自治会に対する善管注意義務違反があったと認めざるを得ない。

なお、仮に被告乙山が戊田から偽造された銀行発行名義の預金残高証明書を見せられていたとしても、それをもって注意義務違反がないとされるものでないことは、上記（2）の被告丙川の場合と同様である。また、被告乙山がこのような確認等を行っていたならば、

戊田が本件預金口座から継続的に金員を払い戻して横領していることを把握でき、本件における損害の発生を回避することができたと認めることができる。

（４）被告丁原の注意義務違反の有無について

前記第二の一（３）のとおり、本件規約上、副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代行することとされており（三四条）、また、副理事長も構成員である理事会は、総会の議決、本件規約による自治会の業務遂行に当たるほか、必要と認める事項を決定しこれを処理することとされている（四三条一項）。また、前記（１）の認定事実によれば、理事長である被告乙山は、平成七年以降、本件自治会の役員の役割分担を決め、副理事長については、①理事長の補佐、②定期的な共用部分の保守管理、③管理名簿等の日常管理資料の作成をその具体的な職務とし、被告丁原はこれらの職務を分担してきたことが認められる。

以上によると、副理事長であった被告丁原においては、本仕規約上も実際の職務分担のいずれにおいても、本件自治会の会計事務について具体的に何らかの権限が与えられていたものではないところ、このような被告丁原において、会計事務について何らかの措置を講ずべき場合とは、理事長である被告乙山が会計に関して行っていた行為について副理事長である被告丁原として何らの補佐をしなければならない状況が存在することになった場合又は被告乙山に事故があった場合であると解される。しかるところ、当時、被告丁原自身はもちろん、被告乙山やその他の本件自治会関係者においても、本件自治会の会計事務において被告丁原が何らかの措置を講ずべき状況にあると認識されておらず（そのように認識される状況にあったと認めるに足りる証拠もない。）、また、被告乙山に事故があるとの状況にもなかったこと（そのような状況であったと認めるに足りる証拠はない。）に照らすと、戊田の横領行為につき、被告丁原において予見して何らかの措置を講ずべきであったということはできず、被告丁原に本件自治会に対する善管注意義務違反があったと認めることはできず、本件全証拠によっても同義務違反を認めることはできない。

三　争点三（消滅時効の成否）について

前記一のとおり、戊田による本件預金口座からの預金の払戻し及び本件自治会への一部返還の内容は、別紙計算書一《略》のとおりであることが認められる。

そして、上記一部返還についての不法行為による損害賠償債務への充当については、戊田が各別の横領行為を特定した上でその金額の全部又は一部を返還したと認めることはできないことから（そのような充当の指定を認めるに足りる証拠はない。）、これを民法四八九条ないし四九一条に従って充当すべきところ、まず、各領得に係る不法行為による損害賠償債務につき発生している遅延損害金に充当し、その残額については、債務者である戊田のために弁済の利益が同じであるといえることから、弁済期が先に至ったものとして、発生が古い順に領得した元本額に充当されることになる。

そうすると、被告乙山及び被告丙川による消滅時効の援用（前記第二の一（７））により、戊田が横領した金額で弁済充当されていない部分のうち消滅時効の対象となるものは、別紙計算書一《略》のうちＮｏ．一一五（平成一五年八月六日）の領得額一〇〇万円のうち弁済によって消滅していない二五万六一一七円及びＮｏ．一一七（平成一五年九月一二日）から本訴提起（平成二六年四月二八日）から一〇年前の平成一六年四月二八日以前のＮｏ．一五〇（平成一六年四月一五日）までの間の各領得額の合計八四八万三六一七円となる。以上に

よると、別紙計算書一《略》の最終の残元本額五四八九万六六一七円から上記八四八万三六一七円を控除した四六四一万三〇〇〇円が消滅時効の対象とならない残元本額となる。

また、上記消滅時効に係る領得部分を控除すると、別紙計算書二《略》のとおり、平成二一年五月八日時点の確定遅延損害金額は二一〇万一六七八円となる。

四　争点四（被告らの責任を減免すべき事由の存否）について

（1）前記二（1）の認定事実によると、①被告乙山は年間六万円、被告丙川は年間五〇〇〇円の謝礼を受け取っていたとはいえ、被告乙山及び被告丙川は、別に仕事に就いており、夜間や休日に時間の都合を付けて、自主管理によっていることから多様な業務に関わらざるを得ない本件自治会の役員の職務を分担してきたものであること、②本件自治会の定期総会の本人出席者数は、比較的出席しやすい自治会員が多いと思われる日曜日（平成一〇年以降は日曜日の夕方）に開催されてきたにもかかわらず、本人出席数は少なく、本人出席者のうち役員を除く一般の自治会員の出席は数名程度であることも多く、平成一八年度定期総会において、本件預金口座の残高証明書の取得・開示の要求が出されるまで、自治会員の会計を含めた本件自治会の管理運営への関心は高くなく、大多数の自治会員は本件自治会の管理運営について役員に任せるままであったと考えられること、③平成一三年度定期総会においては、毎年の総会に出席する自治会員がほとんど同じで、自治会運営の実態としては好ましくないことから、もっと多くの自治会員が本件自治会の管理、運営に関心を持ってもらいたく、いかにしたら総会への出席がしやすくなるのかを各自治会員が考え、提案をしてもらいたいとの意見が出されたがその後も総会における本人出席が少ない状況が続いたこと、④被告乙山や被告丙川が本件預金口座の通帳を確認するなどして本件預金口座の期末残高を確認せず、また、被告丙川が戊田偽造による残高証明書の内容を信じたことは軽卒であったといわざるを得ないが、戊田は、偽造した本件預金口座の残高証明書を被告丙川に提示し、また、被告乙山に対しても会計について説明しており、同被告らは一定のチェックはしていたものであること、以上の事情が存在する。

（2）本件は、以上のような事情の下において、会計担当理事の横領行為という不法行為につき、非専従で多額とはいえない謝礼を得るのみであった理事長や会計監査役員の過失が問題となっているものである。しかるところ、本件規約においては、理事長が前年度の経費に関する報告書を作成し、自治会員に報告しなければならないとされているなど（前記第二の一（3））、理事長を含めた役員の選任・監督については各自治会員も責任を負っているといえるものであって、それにもかかわらず、上記のとおり、各自治会員の会計を含めた本件自治会の管理運営への関心が高くなく、役員に任せるままであったことも、戊田による横領行為が継続して行われた原因の一つであるといわざるを得ない。

（3）以上の諸事情によると、戊田の横領行為による損害を理事長であった被告乙山及び会計監査役員であった被告丙川にのみに負担させることはできないというべきであって、損害の衡平な分担の見地から、過失相殺の法理を類推し、被告乙山及び被告丙川の責任を九割減ずるのが相当である。

そうすると、消滅時効に係る部分を除いた被告乙山及び被告丙川が負う損害賠償額（九割を減じた額）は、元本の額四六四万一三〇〇円、平成二一年五月八日時点の確定遅延損害金二一万〇一六八円（減ずる九割につき円未満切捨て）となる。

五　結論

以上の次第であるから、原告の請求は、被告乙山及び被告丙川に対し、連帯して元本の額四六四万一三〇〇円及び平成二一年五月八日時点の確定遅延損害金二一万〇一六八円の合計四八五万一四六八円及びうち同元本の額に対する同月九日から支払済みまで民法所定の年五分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があり（両被告の債務は不真正連帯の関係にあるものと解される。）、原告の被告乙山及び被告丙川に対するその余の請求並びに被告丁原に対する請求は理由がないからこれを棄却することとする。

（裁判官　本多知成）

別紙　計算書一《略》

別紙　計算書二《略》

別紙　計算書三《略》

別紙　計算書四《略》

法律のひろば

第 46 回

創価大学法科大学院教授・弁護士　花房　博文

管理者の善管注意義務責任について

―会計担当理事の管理費着服行為に対する管理者の賠償責任―

東京地裁平成27年3年30日判決（平成26年（ワ）第10492号損害賠償請求事件）判時2274号57頁

参考：控訴審　東京高裁平成27年10月1日判決（平成27年（ネ）第2333号）

1　はじめに

今回は、マンション管理組合の会計担当理事が、10 年に亘り管理組合の預金を横領、着服していた事件に関して、当時の理事長及び会計監査役にも損害賠償責任が認められた判例を取り上げて、どのような法的責任に基づくものなのかを検討してみたいと考えます。本判決の結論部分だけが速断されますと、一部のボランティア状態に近い組合員によって自主管理がなされている管理組合にとっては、このような役員責任の重大さから、より一層なり手不足の状況に陥りかねないと思われますので、あらためて、同事件が、どのような状況下で、どのような法的根拠に基づいて、不法行為者の損害賠償を負担することになったのか、どのような方策をとれば負担することを避けられたのかを検討したいと考えます。

2　事案の概要

本件Ａマンション（昭和 46 年建設、39 戸）では、費用対効果等の観点から、総会決議を経て、昭和 51 年頃に、権利能力なき社団である管理組合「Ａ自治会」（以下、「本件自治会」という。）を組織して自主管理を始めました。本件の原告Ｘは平成 20 年 1 月 22 日に設立され、この自治会の権利義務を承継した、Ａマンション管理組合法人です。

被告Ｙ1 は、平成 7 年から平成 19 年 11 月 4 日まで本件自治会の理事長を、被告Ｙ2 は、平成 7 年から平成 19 年 11 月 4 日まで本件自治会の会計監査役員を、被告Ｙ3 は、平成 6 年から平成 19 年 6 月 21 日（転居）まで本件自治会の副理事長を務め、理事長には年間 6 万円、副理事長には年間 5 万円、会計担当理事には年間 6 万円、会計監査役員には年間 5 千円の謝礼が支払われていました。

横領の当事者である本件訴外Ｂ（会計担当理事）は、平成 10 年 2 月 9 日から平成 19 年 9 月 6 日まで、本件自治会の預金口座から計 1 億 1，528 万 600 円を着服、横領し、他方、平成 10 年 11 月 30 日から平成 20 年 10 月 31 日までに、計 7，792 万 3，587 円を一部返還していたことが認められます。

Ｂの、このような長期、高額な着服行為が可能であった背景には、Ｂが印鑑と通帳の双方を所持し、会計業務の一切に加えて、出入金管理も 1 人で行っていたことや、Ｙ2 による会計監査の際には、虚偽の収支報告書とＢ自身で偽装した残高証明書を見せるだけで済んだ点等があげられます。

Bは、犯行発覚後の平成21年に逮捕され、懲役3年の実刑判決を受けて、刑期を終え出所したので、Xは、Bに対して不法行為に基づく損害賠償を訴えたところ、東京地裁は、平成23年9月7日（平成21年（ワ）180577号）に、領得残元本額5,489万6,617円及び平成21年5月8日時点の確定遅延損害金264万9,950円並びに同領得残元本額に対する同月9日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を命ずる判決を下しました。しかしながら、Bには資産も返済資力もなかったため、Xは、Y1～3に対しても、各役員の職務執行上の善管注意義務違反を理由にその支払を求めて、平成25年3月14日に民事調停を申し立てましたが、不調に終わったため、本件が提起されました。

本件裁判の主要な争点は、①Bの着服横領額等、②Bの着服横領についての被告らの善管注意義務違反の有無、③弁済充当と消滅時効の成否、④被告等を減免すべき事由の存否でしたが、以下に、誌面の都合上②～④の裁判所の判断を要約解説してみることにします。

3　裁判所の判断と解説

1．被告等の善管注意義務違反の有無

(1) Y2について

「Y2は、会計監査役員として、会計担当理事であるBが作成した前年度の収支決算報告書を確認・点検し、会計業務が適正に行われていることを確認すべき義務があったにもかかわらず、Bから定期総会直前に示された虚偽の収支決算報告書の記載とBが偽造した残高証明書の残高等を確認するだけで、本件預金口座の通帳の確認をせず、Bによる横領行為を看過した」、「確認が容易である本件預金口座の預金通帳によって残高を確認しようとしなかったY2には、会計監査役員として、本件自治会に対する善管注意義務違反があったと認めざるを得ない」、「Y2がこのような確認を行っていたならば、Bが本件預金口座から継続的に金員を払い戻して横領していることを把握でき、本件における損害の発生を回避することができたと認めることができる」ことを理由に、Y2の責任を認めました。

(2) Y1について

「Y1は、本件自治会の理事長として、前年度の収支決算報告書を作成して総会で自治会員に報告する義務を負っていた」、「Y1が自治会員に対して収支決算報告をすべき最終的な責任者であることに照らすと、Bが作成した収支決算報告書を確認・点検して適正に行われていることを確認すべき義務があったといわざるを得ない」、「Y1は、Bに本件預金口座の管理、その預金通帳及び銀行用印鑑の保管を任せていたにもかかわらず、会計の報告につき、定期総会の直前にBから簡単な説明を受けるのみであって、本件預金口座の通帳の残高を確認することなく」、また、会計監査役員である「Y2に対し、本件預金口座の通帳を確認するなどの適正な監査をすべき指示を出したり、Y2が適正な監査をしているかを確認したりすることもなく、その結果、Bによる会計業務の具体的内容について十分な確認をしないままとしていた」として善管注意義務違反を認め、Y2同様に、これらの行為を怠らなければ損害の発生を回避することができたとして、Y1の責任を認めました。

(3) Y3について

他方、副理事長Y3に対しては、「本件規約上、副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代行する（34条）」、「副理事長も構成員である理事会は、総会の議決、本件規約による自治会の業務遂行に当たるほか、必要と認める事項を決定しこれを処理することとされている（43条1項）」、また、平成7年以降はY1が本件自治会の役員の役割分担を決め、「副理事長については、①理事長の補佐、②定期的な共用部分の保守管理、③管理名簿等の日常管理資料の作成をその具体的な職務とし、Y3はこれらの職務を分担してきたことが認められる」とし、「Y3においては、本件規約上も実際の職務分担のいずれにおいても、本件自治会の会計事務について具体的に何らかの権限が与えられていたものではな」く、Y3が会計事務について何らかの措置を講ずべき場合は、①理事長Y1の会計に関する行為について、Y3が何らかの補佐をしなければならない

状況が存在する場合、②理事長Y1に事故があった場合で、そのような状況が認められないとして、Y3への請求は棄却されました。

本判決では、Y1、Y2とも、善管注意義務として容易にできた行為を怠り、当該行為がされていれば損害発生を防止できた点を責任根拠にしています。ただ、Y1が、自身の職務を監査するY2に適切な指示を出さなかった義務違反については疑問が残ります。

2. 弁済充当と消滅時効の成否、遅延損害金の起算点

次に、本件では、Bは最初の着服からかなりの時間が経過し、かつBは一部弁済を繰り返しているため、消滅時効の対象となる債務はどれなのかが問題となります。この点につき、裁判所は、Bの一部返還金に関して、Bの不法行為に基づく損害賠償債務への弁済充当に関しては、当事者によるどの債務かの指定先を認める（指定充当の）証拠がないので、「民法489条ないし491条に従って、（法定）充当すべき」として、「最終の残元本額5,489万6,617円から（被告等の消滅時効の援用により）848万3,617円を控除した4,641万3,000円が消滅時効の対象とならない残元本額となる」と判示しました。

また、遅延損害金については、本件地裁判決では、Bの不法行為責任に基づく賠償債務を基準に計算され「平成21年5月8日時点の確定遅延損害金額は210万1,678円となる」とされましたが、本件控訴審（東京高裁平成27年10月1日）では、「被控訴人が控訴人らに対し調停を申し立てることによって本件損害賠償債務の履行を催告した日の翌日である平成25年3月15日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の連帯支払を求める限度で理由があるが、その余の理由がないもの（…中略…控訴人らの善管注意義務違反に基づく債務は期限の定めのない債務であるから、控訴人らが上記のとおり履行の請求を受けた日の翌日である平成25年3月15日から遅滞に陥るのであり、上記210万1,678円の1割相当額については、控訴人ら支払うべき責任を負わない）と判断する」として遅延損害金発生の起算点を変更して減額されました。

訴外Bの不法行為と本件被告等の債務不履行と責任根拠が異なり、時効中断事由等も個別ですので、高裁での修正判断が正当ですが、通常、役員職務は総会決議を経て毎年度独立して委任されるものであり、少なくとも各年度の総会までには果たされるべき履行期のある善管注意義務であるから、全てを包括的に捉えて期限の定めのない債務だと解せるかには疑問が残ります。

3. 被告らの責任を減免すべき事由の存否

本件では、被告らは長年に亘り、自主管理の役員として務めてきましたので、不法行為者の責任を負うにしても減免考慮すべき事由がないかが、検討されています。

①自主管理によることから多様な業務に関わらざるを得ない本件自治会の役員職務を、Y1及びY2は、別に仕事に就きながら夜間や休日に時間の都合を付けて、分担してきている、②出席しやすい日曜日夕方に開催されている総会にもかかわらず、役員以外の本人の出席が著しく少ない状況が改善されず、大多数の自治会員は本件自治会の管理運営について役員に任せるままであったと考えられる、③Bは、偽造した本件預金口座の残高証明書をY2に提示し、また、Y1に対しても会計について説明しており、同被告らは一定のチェックはしていたものであることの事情が存在する点を考慮して、「理事長を含めた役員の選任・監督については各自治会員も責任を負っているにもかかわらず、各自治会員の会計を含めた本件自治会の管理運営への関心が高くなく、役員に任せるままであったことも、Bによる横領行為が継続して行われた原因の一つであるといわざるを得ない」と言及し、「以上の諸事情によると、Bの横領行為による損害を理事長であったY1及び会計監査役員であったY2にのみに負担させることはできないというべきであって、損害の衡平な分担の見地から、過失相殺の法理を類推し、Y1及びY2の責任を9割減ずるのが相当である。そうすると、消滅時効に係る部分を除いたY1及びY2が負う損害賠償額（9割を減じた額）は、元本の額464万1,300円、平成21年5月8日時点の確定遅延損害金21万168円（減ずる9割につき円未満切捨て）となる。」

と判示しました。

本件では、債務不履行責任を求めるものですから、不法行為責任における過失相殺規定がありませんので、「過失相殺法理の類推」と示されていますが、本来、「過失相殺」では、加害者側の責任減免考慮事由として、結果発生に対してもっぱら被害者の過失、帰責事由、素因等が、考慮判断となるものですが、前記①や③は加害者（被告等）の行為の評価ですから、当事者間における損害の衡平な分担の観点に照らした相当性判断による修正の意のみで表現されているものと思われます。

4　善管注意義務の内容と対応策

（1）本判決に示される役員の善管注意義務の判断基準について

本件は、謝礼金を対価報酬とした、有償委任契約として債務不履行責任を追及しているものではありません。むしろ、職務執行上の付随義務的としての善管注意義務違反を責任根拠とするもので、まず、法的根拠を規約に求め、規約に明示される職務内容の職務遂行上、社会通念にしたがって相当と認められる程度の、一般的、抽象的、善管注意義務を想定しているに過ぎません。

なお、区分所有法の規定によれば、管理者たる理事長のみが、共用部分の維持管理行為についての、全区分所有者の実体法上の代理人として職務を行う者であり、その他の理事及び理事で構成される理事会は、管理者の管理行為を補佐する機関として存在します。ですから、理事長にあっては、最終責任者である点に照らして求められる程度の、点検・確認作業程度は必要であるということになります。また、会計監査役にあっては、当該管理者の管理行為や一部委任を受けた理事の管理行為や会計についての公正性を、外部審査する機関として位置づけられます。

したがって、これらの機関の目的を達成できないような職務行為の懈怠、不作為については、職務上の善管注意義務違反が認められることになるでしょう。

（2）管理組合の未然防止対応

以上、検討してきましたように、本判決は、1）住戸数の少ないマンションにあって自主管理の選択をした点（住戸数が少ない場合の自主管理ですと、たとえ輪番制であっても役員回数が増えますし、その負担も非常に大きいものとなります）、2）その結果、管理組合の活動に余り積極的でない組合員が増え、一部の組合員の継続的なボランティア的役員活動によって自主管理が賄われていた点、3）これらの要因から、役員の負担感も増え合理的処理として、3）通帳と印鑑を同一人が所持して、会計業務と出納業務双方を行える状況にも拘わらず、それが問題視されていなかった点や、負担感を共にする役員の間に密接な信頼関係が生まれ、4）実際の通帳と収支とのチェックすら行われない状況が生じた特殊な事情があるように思われます。

とはいえ、このようにボランティア的役員活動を続け、謝礼金も返還し、会計担当理事の不法行為責任追及まで行った役員らに対して、一転して損害賠償責任が問われるのは非常に不当に厳しい請求のように思われます。この点については、本判決では、債務不履行責任であるため、「過失相殺法理の類推」によって、余りに不当な賠償義務が生じないように一定の考慮がなされています。

最後に、本判決から学ぶ管理組合の対応としては、まずは、規約に規定される、管理機関としての、1）「管理者」である理事長の職務権限と職務上の義務の確認、2）「管理者」を補完する理事に職務範囲を委任された場合、その職務執行上果たすべき義務の確認、3）同一人が複数の職務を分担する場合にあっては、「利益相反の可能性と、それを避ける対応」の検討、4）理事会を監査すべき監査の職責から、理事会との職分範囲の再確認等が必要かと思われます。そして、何よりも一部の役員に丸投げされた自主管理にならないように、5）少しでも多くの組合員の積極的な組合活動への参加協力や共同管理意識を向上させる工夫が必要であり、輪番でも、適正な自主管理が可能なように職務内容の簡素化・負担軽減化、あるいは、日常のコミュニティ活動によって管理意識の共通化、共有化を図ることも、その1つの賢明な対策ではないかと思われます。

Ⅱ、「給排水管工事における修繕積立金の取崩し」に関する裁判例

※平成 29 年 3 月 15 日東京高等裁判所

項　目	
年月日	平成２９年３月１５日
裁判所	東京高等裁判所
掲載等	判例集未登載
関連条文	―
判例番号	３３１

判　決　要　旨
老朽化し、かつ一部の区分所有者等に修繕費用が捻出できない状況にあるマンションの共用部分の給排水管工事に関して、共用部分と構造上一体化された専有部分や共用部分に影響を及ぼす専有部分の設備等も含めて、借り入れた修繕積立金から費用を捻出するための規約改正決議や同工事を実施する決議は必ずしも無効ではない、とされた事例。

判　決　文
主文 １　本件控訴をいずれも棄却する。 ２　控訴費用は控訴人らの負担とする。 **事実及び理由** 第１　控訴の趣旨 １　原判決を取り消す。 ２　平成２４年４月７日に開催された被控訴人の第２９期臨時総会（第１回）における原判決別紙１決議目録記載１及び２の各決議がいずれも無効であることを確認する。 ３　平成２４年７月２８日に開催された被控訴人の第２９期臨時総会（第３回）における原判決別紙１決議目録記載３から５までの各決議がいずれも無効であることを確認する。 ４　訴訟費用は、第１、２審とも被控訴人の負担とする。 第２　事案の概要等 １　本件は、神奈川県●市所在のマンション「●マンション」（以下「本件マンション」という。）の、区分所有者である控訴人らが、本件マンションの管理組合である被控訴人に対し、平成２４年４月７日に開催された被控訴人の第２９期臨時総会（第１回）における管理規約を変更する原判決別紙１決議目録記載１及び２の各決議並びに同年７月２８日に開催された被控訴人の第２９期臨時総会（第３回）における大規模な改修工事の請負契約の締結や修繕積立金の使用等に関する原判決別紙１決議目録記載３から５までの各決議が、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）３０条３項、３１条１項後段に違反するなどと主張して、いずれも無効であることの確認を求める事案である。 原判決は、控訴人らの請求をいずれも棄却したところ、控訴人らが、これを不服として本件

控訴をした。

2　前提事案、争点及びこれについての当事者の主張は、原判決「事実及び理由」欄の「第２　事案の概要」の２及び３（別紙１及び２を含む。）に記載のとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決を次のとおり訂正する。

（１）　原判決４頁末行末尾に改行して次のとおり加える。

「なお、専有部分の配管の管理を管理組合が行うことは、標準管理規約２１条２項に違反するものであり、この点からも、決議１及び２は無効である。」

（２）　原判決６頁１行目の「この不均衡」から３行目末尾までを次のとおり改める。

「すなわち、本件工事の１戸当たりの負担額は約３４０万円であり、そのうち専有部分の設備（以下「本件設備」という。）の取替えに要する費用は、給排水管を除いても２７８万円（約８２%）であり、この費用は、本来、専有部分の費用として各区分所有者が負担すべきものであるところ、先行工事を行っていない区分所有者は丸々２７８万円の利益を受けるのに対し、先行工事を行った者は、本来本件設備（給排水管を除く。）に関する費用を要しなかったのであるから、全く利益を受けないし、先行工事を行った者で従前の設備を再利用したものも、続用した設備の標準品の価格相当額の値引きによってわずか１０分の１の利益を受けたにすぎない。このような不均衡は、当初から予測できたものであるにもかかわらず、先行工事代金の補償規定を設けるなどの対応措置は採られていない。また、本件工事の費用の一部には被控訴人が金融機関から融資を受けた借入金も用いられているところ、本件設備（給排水管を除く。）の取替えに要する費用を各区分所有者の負担とすれば、修繕積立金からの支出のみで済み、被控訴人が上記借入れをする必要もなかったのであるから、本件設備（給排水管を除く。）の取替えに要する費用は、そのような工事を求める各区分所有者が負担するのが衡平である。」

（３）　原判決７頁８行目末尾に改行して次のとおり加える。

「原判決は、区分所有法３１条１項後段にいう「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」とは、規約の設定、変更又は廃止の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいうところ、本件各決議により先行工事を行った者が被る不利益が受忍限度を超えるとまではいえない旨判示するが、本件工事の費用の８２%が本件設備（給排水管を除く。）に関する費用であること、給排水管の取替えの必要性があったとしても、そのことと、修繕積立金や金融機関からの借入金を用いて、本来各区分所有者の判断と負担でされるべき本件設備（給排水管を除く。）の取替工事をすることの合理性とは別問題であることからすれば、原判決の必要性及び合理性の判断は誤っており、前記（３）（控訴人らの主張）ア記載の事情からすれば、一部区分所有者に対する不衡平は受忍限度を超えているというべきであって、不利益を受ける区分所有者の同意が必要であることは明白である。」

（４）原判決８頁１０行目末尾に改行して次のとおり加える。

「また、①本件規約２０条４行は「管理」できる規定するのみであり、修繕積立金を取り崩すことができるとは規定していないこと、②共用部分を専有部分とするには、区分所有者全員が関与した登記手続が必要で、いわば全員の同意が必要となるということができるから、共用部分に充てられるべき修繕積立金を専有部分に充てるには、区分所有全員の合

意が必要であること、③被控訴人は、権利能力なき社団であり、その財産は総有であるから、その修繕積立金の取崩しには全員の合意が必要であることから考えても、決議１及び決議２は無効である。」

（５） 原判決９頁６行目の「ない。」の次に「浴室設備や、トイレ設備等を取り替えることなく給排水管を取り替えることは可能である。」を加え、８行目の「ないから、」を「ない。また、旧来の諸設備を撤去しなくとも浴室の床の防水工事を行うことは可能であり、ユニットバスにすることで防水機能が維持される期間が短縮されること、浴室・トイレ設備の全てを更新することで多額の費用を要したこと、工事業者（c 社）が一括更新を勧めていたとしても、工事業者を説得して部分的な設備更新の工事を行うべきであったこと、給湯設備もユニットバスにした区分所有者に負担させるべきであること、ユニットバスにしなければ洗面台は必要ないことも考慮すべきであるから、」と改める。

（６）原判決１１頁１２行目末尾に「専有部分に属する」を加える。

（７）原判決１１頁１３行目の「被告に帰属することになり、」を次のとおり改める。

「本件工事の費用を負担した出捐者である被控訴人に帰属することとなることに疑問の余地はない。また、共有部分は共有者全員で修繕し、専有部分はその所有者が修繕する（区分所有法１９条）こととされているから、本件工事により取り替えられた本件設備が各区分所有者に帰属することを認めることは、区分所有制度と根本的に矛盾するし、少なくとも無償贈与となるから、本件設備を各区分所有者に帰属させることについては、区分所有者全員の同意が必要とされるべきである。したがって、」

第３ 当裁判所の判断

１ 当裁判所も、控訴人らの請求はいずれも理由がないものと判断する。その理由は、原判決を次のとおり訂正するほかは、原判決「事実及び理由」欄の「第３当裁判所の判断」に記載のとおりであるから、これを引用する。

（１）原判決１４頁１４行目の「本件各決議」から１５行目の「ほかはなく」までを次のとおり改める。

「本件各決議に際して反対の意向を表明していた区分所有者は控訴人らにとどまるものではなかったが、現在においては、オプション工事の費用の支払をめぐって紛争が生じている事例があることはうかがわれるものの、本件各決議に異を唱えて本件工事を実施すること自体に反対しているのは、控訴人ら２名にとどまっており」

（２）原判決１５頁２４行目末尾に改行して次のとおり加える。

「また、標準管理規約は、国土交通省の奨励する管理規約のモデルにすぎないものであり、これに反する規約を許さないとする趣旨ではないから、決議１及び決議２の内容が、標準管理規約２１条２項と趣旨を異にするものであったとしても、そのことをもって直ちに、決議１及び決議２が無効であるということができるものではない。」

（３）原判決１６頁７行目末尾に次のとおり加える。

「なお、管理規約は各区分所有者の具体的な事情とは無関係に一般的抽象的に規定されているのであるから、当該管理規約が具体的に適用されるその時々において、その規定が適用されることになるか、適用されるとしてどのように適用されることになるのかについて、各区分所有者の間に差異が生じることは当然に予定されているところであり、具体的な管理規約の適用の場面において、その適用の結果が各区分所有者の間に差異が生じていると

しても、そのことから直ちに、当該管理規約そのものが区分所有者間の利害の衡平を害しているということができるものではない。」

（4）原判決１６頁２１行目の「しかし、」を次のとおり改める。

「そして、集会の決議に区分所有法３０条３項が類推適用されるものであるかはともかく、集会の決議の内容が区分所有者間に見過ごすことのできない不均衡を生じさせる場合、当該集会の決議が無効となる余地が全くないということはできないとしても、」

（5）原判決１７頁１６行目の「認められる」の後に次のとおり加える。

「（なお、本件マンションの給排水管はシンダーコンクリート内に配管されているため、専有部分の給排水管を取り替えるためには、コンクリートをはつる工事を行う必要があり、c社の作成した「●マンション給排水設備改修工事棟別工事費一覧表」中の「住戸専有部工事」には上記工事その他の本件設備の取替え以外の工事が含まれているものとうかがわれ、上記一覧表を基にして計算した本件工事の１戸当たりの負担額３４０万円のうち、本件設備の取替えに要する費用が２７８万円（約８２％）であると認めることができるものではない。）」

（6）原判決１７頁１９行目の「現在」から２１行目の「考慮すると」までを次のとおり改める。

「現在においても、本件各決議に異を唱えて本件工事を実施すること自体に反対しているのは、控訴人ら２名にとどまっていること、後記７のとおり、本件設備（給排水管を除く。）の取替えをしないよりも取替えをした方が費用も安く工事期間も短く、いずれの点でも合理的であり、本件設備（給排水管を除く。）の取替えをしないという条件では工事業者に工事を請け負ってもらうことができなかったこと、また、先行工事を行った者であっても、本件工事を利用して更に設備を更新することは否定されていたわけではなく、一方、先行工事を行ったために既存設備を利用し本件工事を利用して設備を更新しなかった者に対しては、実質的に一定の補償措置がとられていることからすると、先行工事を行っていた者にとっては、本件工事を利用して本件設備（給排水管を除く。）の取替えをする必要まではなく、本件設備（給排水管を除く。）の取替えに要する費用を各区分所有者の負担とすれば、修繕積立金からの支出のみで済み、被控訴人が金融機関から借入れをする必要もないといった事情を考慮に入れたとしても、」

（7）原判決１８頁１９行目の「また」を「そもそも」と、２１行目の「決定される」から２２行目末尾までを「決定されるものではないから、決議１及び決議２が、区分所有法３１条１１項後段にいう「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」に該当するということはできない。」と、それぞれ改める。

（8）原判決１８頁２３行目の「また、」の次に「決議３から決議５までは、規約の変更等に関する決議ではないものの、区分所有法３１条１項後段が類推適用される（前掲最高裁判例参照）ところ、」を加える。

（9）原判決１８頁２５行目の「現在」から末行の「考慮すれば」までを「現在においでも、本件各決議に異を唱えて本件工事を実施すること自体に反対しているのは、控訴人ら２名にとどまっていることも考慮すれば」と改める。

（１０）原判決１９頁２行目の「本件各決議は、」を削り、３行目から４行目にかけての「該当しないというべきである。」を「該当するということはできず、控訴人らの主張するその余

の事情も、上記判断を左右するものではない。」と改める。

（１１）原判決１９頁２４行目末尾に改行して次のとおり加える。

「また、前記第２の３（５）ア（本判決第２の２（４）で付加した部分）で控訴人らが主張する①については、管理組合による管理という概念には、管理組合が修繕等の必要な工事を行うことが当然に含まれると解されるところ、改正後の本件規約２６条２項４号において本件規約２０条４項の修繕を目的とする修繕積立金の取崩しを認めていることからして、失当であり、②については、管理組合が必要に応じて専有部分の修繕について費用を負担することは、共用部分（区分所有者全員の共有）を専有部分（各区分所有者の所有）に変更するといった所有関係の変更と同視できるものではないから、失当であるし、③については、管理組合は、法人格の有無にかかわらず、管理者を選任し（区分所有法２５条以下)、規約を定め（区分所有法３０条以下)、集会において決議を行い（区分所有法３４条以下)、建物の管理を行うことが予定されており、法人格のない管理組合の場合、修繕積立金の取崩しには当然に全員の合意が必要であると考えることはできないから、失当である。」

（１２）原判決２１頁８行目末尾に改行して次のとおり加える。

「なお、控訴人らは、浴室設備やトイレ設備等を取り替えることなく給排水管を取り替えることは可能である旨主張する。しかしながら、浴室やトイレの給排水管等が専有部分に属する給排水管等を介して共有部分に属する給排水管等と接続して物理的一体性を有しており、浴室設備やトイレ設備等がこれに接続していること、給排水管等を更新するためには、浴室内のバランス釜と浴槽やトイレ設備を撤去し、浴室の防水機能を回復するために床の防水工事をすることが必要であったこと等は、前記のとおりであるから、本件マンションの管理の方法として給排水管等と浴室設備等及びその附属設備とを一括して更新することには必要性及び合理性があるというべきであるし、これらの設備を更新する条件として、物理的に部分的な設備の取替えが不可能であることや必ず設置しなければならない附属設備であることを要求しなければならないとする理由はないというべきである。また、控訴人らの主張するその余の事情も、前記のとおり、本件工事においては、防水工事との関係で、旧設備を交換しないよりも交換する方が、費用も安く工事期間も短く、いずれの点でも合理的であり、旧設備を再設置するという条件では工事業者から防水工事に関する保証を受けられず、工事業者が保証を断った理由にも合理性が認められ、部分的な設備更新の工事を行うよう工事業者を説得することが合理的な方針ともいい難いといった事情もあったことを考えると、給排水管工事と併せて本件設備の工事を一体として行う必要があるとの上記判断を左右するものではない。」

（１３）原判決２２頁１６行目の「トイレ等の」次に「専有部分の設備の」を加える。

（１４）原判決２２頁１９行目から２２行目までを次のとおり改める。

「しかしながら、そもそも、工事によって新たに不動産に設置された物の所有権が当然に当該工事の代金の出捐者に帰属するとする法的根拠は見当たらない。むしろ、本件工事により専有部分に新たに設置された給排水管等は、区分所有建物の一部分としてその専有部分に付合するものと考えられ（民法２４２条本文)、専有部分に新たに設置された設備についても、設置の趣旨や用途等からして、設置された専有部分と一体として使用処分されることが想定され、被控訴人においてその所有権を留保するものであったとは認められず（同

条ただし書参照)、基本的に各区分所有者に帰属すると考えるのが合理的であり、本件工事の費用が修繕積立金から拠出されたとしても、本件工事により設置された専有部分の設備が、その出捐者である被控訴人に帰属することになるものではないというべきである。また、区分所有法１９条は「各共有者は、・・その持分に応じて、共有部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する」と規定しているのであって、その文理からすると、共用部分の管理とその費用負担に言及したにとどまり、修繕積立金を専用部分の補修に使用することを禁止していることまでも含んでいると解することはできないし、各区分所有者は修繕積立金を負担しているから、修繕積立金を各区分所有者の専有部分に補修に使用することが贈与と同視することができるものでもない。

２ 以上によれば、控訴人らの請求はいずれも理由がないから、これらも棄却すべきところ、これと同旨の原判決は相当であり、本件控訴はいずれも理由がないから、これらを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第１７民事部

【参考資料】平成 30 年 7 月号マンション管理センター通信「特集」

修繕積立金の使用等に関する管理規約の変更等の総会決議の有効性が争われた裁判例
～東京高裁判決平成29年3月15日～

佐藤貴美法律事務所　弁護士　佐藤　貴美

1 はじめに

多くの管理組合は、各区分所有者から、建物等の日常的な維持管理等の費用に充てるための「管理費」のほかに、「修繕積立金」を徴収します。建物等の大規模修繕を実施するためには多額の費用がかかることから、当該費用をあらかじめ積み立てておくものであり、その取崩しに関しては、管理規約で一定の制限を課しているのが通常です。

近時、給排水管やガス管の更新工事と合わせて各専有部分内の浴室設備やトイレ設備等の工事も実施し、その費用を修繕積立金から取り崩し拠出した管理組合に対し、一部の区分所有者から、当該工事等の費用に充てるために修繕積立金を取り崩すことができる旨の規約の改正等の総会決議が無効であることの確認請求の裁判がなされ、平成29年3月15日に控訴審である東京高裁から請求棄却の判決がなされました。この判決に対する上告受理申立てに対し、最高裁は上告を認めなかったことから、この控訴審判決が確定したところです。

この判決には、修繕積立金の取崩しに関する重要な内容が含まれていますので、以下にその概要と、この判決を参考とする際の留意点を解説します。

2 事案の概要

築45年のマンションで、建物全体の給排水管やガス管の更新工事を行うことになりましたが、当該工事の実施に当たっては、各専有部分内に設置されているバランス釜や浴槽を撤去し、新たにユニットバスの設置や給湯器の交換などが必要となりました。

管理規約では、給排水管等の工事に関しては修繕積立金で賄うことが可能とされていましたが、専有部分内の設備等に関し修繕積立金を取り崩すことを認める規定はありませんでした。そこで管理組合は、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分及び共用部分の管理上影響を及ぼす部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる」とする規定を新設し、かつ、この規定で、管理組合が管理する部分への修繕費用の充当を修繕積立金の取崩し事由に追加する管理規約の改正を行いました（以下これらの規定を「改正規定」といいます。）。なおこの決議は特別多数決議により行われましたが、決議に際し、以下で述べる先行工事者の個別の承諾は得ていませんでした。

その約4か月後に、管理組合は改めて臨時総会を開催し、上記工事に係る請負契約の締結、請負代金の借入金の弁済につき修繕積立金を充てることなどの総会決議を行いました。この総会決議で承認がなされた工事（以下「本件工事」といいます。）の対象には、共用部分に属する給排水管、ガス管だけでなく、専有部分に属する給排水管、ガス管、浴室設備、トイレ設備、給湯器、洗濯パンおよび洗面化粧台などが含まれていたところです。

ところがこのマンションの区分所有者の中には、

本件工事の対象となる浴室等について、先行して自費で取替工事等を行っていた者（以下「先行工事者」といいます。）がいました。そこで、先行工事者のうち２名が、上記各総会決議（以下「本件決議」といいます。）は、区分所有者間の衡平を求める区分所有法30条３項や、規約改正には特別の影響を受ける者の承諾を要するとする同法31条１項に違反するなどとして、本件決議の無効の確認を求めたのが、本事案です。

一審の横浜地裁が区分所有者の請求を棄却したため（横浜地裁平成28年９月30日判決）、区分所有者側が東京高裁に控訴しました。

3 本件の争点

本件の争点は多岐にわたりますが、修繕積立金の取崩しに係る管理組合の対応という視点から、本稿では次の争点を中心に判決内容を見ていきます。

① 管理組合が専有部分内の設備まで交換等をすることは、区分所有権の侵害となるのではないか。

② 本件決議は、既に自費で工事済の区分所有者とそうでない者との間の衡平を失し、規約は区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならないとする区分所有法30条３項に違反するのではないか。

③ 規約改正に係る本件決議では先行工事者の承諾を得ていないが、これは、規約改正において「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その者の承諾を得なければならない」とする同法31条１項に違反するのではないか。

④ 修繕積立金はあくまで共用部分の修繕等のために使用される費用であって（標準管理規約でも同様の制限を設けている。）、個々の区分所有者の専有部分に属する設備等のために使用することは、修繕積立金の目的外使用であり、規約で定めても無効ではないか。

4 東京高裁の判断

東京高裁は、上記の争点のそれぞれにつき、概ね以下のように判断して、区分所有者の請求を退けました。

（1）区分所有権の侵害の有無について

裁判所は、新設された規定は、専有部分である設備のうち「共用部分と構造上一体となった部分」だけでなく、「共用部分の管理上影響を及ぼす部分」についても、「共用部分の管理と一体として行う必要がある場合」は管理組合が管理することを可能にするものであるところ、このような場合に管理組合が専有部分を共用部分とともに一体として管理をすることは、建物等の価値の維持管理のために必要かつ有益であると考えられるから、当該条項自体が直ちに区分所有権を侵害するとは認められない、としました。

（2）区分所有法30条３項違反の有無について

裁判所は、改正規定は、本件マンションの区分所有者全員に影響を及ぼすものであること、管理規約は区分所有者の具体的な事情とは無関係に一般的抽象的に規定されているのであるから、当該管理規約が具体的に適用されるその時々において、適用の有無等につき各区分所有者の間に差異が生じることは当然に予定されており、その適用の結果が各区分所有者の間に差異が生じているとしても、そのことから直ちに当該管理規約そのものが区分所有者間の利害の衡平を害しているとは言えないことを指摘します。

そのうえで本件に関しては、本件工事の必要性、本件工事により先行工事者が被る不利益の程度、不利益を受ける可能性のある区分所有者のうち本件決議や本件工事に反対をしているのは２名にとどまっていること、設備を取り換えた方が費用も安く工事期間も短くて済み合理的であること、専有部分内の設備の取替えをしないという条件では工事業者に工事を請け負ってもらうことができなかったこと、先行工事者に対して一定の補償措置が採られていることなどからすれば、「先行工事を実施した者と実施していない者との間で、総会決議の無効をもたらす程の不公平が生じているということはできないから、実質的にみても、本件各決議は、区分所有法30条３項に違反していると認めることはできない」としたところです。

(3) 区分所有法31条1項後段違反の有無について

裁判所は、一般論として、区分所有法31条1項で規約改正決議の際に承諾が必要とされる「特別の影響を及ぼすべきとき」とは、規約の設定、変更または廃止の必要性および合理性と、これによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいうものであり（最高裁平成10年10月30日判決）、規約の設定、変更または廃止から生じる影響が全ての区分所有者に及ぶときには、上記「特別の影響を及ぼすべきとき」には当たらず、個々の区分所有者の承諾は必要でないとします。

そのうえで本件に関しては、改正規定はいずれも本件マンションの全ての区分所有者を対象とするものであって一部の区分所有者に限定して適用されるものではないことに加え、上記(2)のような本件に関する個別事情を再度指摘し、本件決議により先行工事者が被る不利益は受忍限度を超えるとまでは言うことができないから、実質的にみても、本件決議は、区分所有法31条1項後段に言う「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」に該当しないとしたところです。

(4) 修繕積立金の目的外使用か否かについて

裁判所は、改正規定の内容は、共用部分と無関係に修繕積立金を使用することを認めるものではないこと、そもそも修繕積立金の使途を共用部分に限定する法令上の定めはなく、区分所有法や他の強行法規に違反するものとは認められないことから、修繕積立金の目的外使用とは言えないとしました。

5 本判決の評価と修繕積立金の取崩しに係る留意点

(1) 本判決を参考とする際の留意点

本判決は、結論だけを要約すれば、「規約で定めれば修繕積立金を専有部分に属する設備の改修や新設のための費用に充てるために取り崩すことは可能である」ということになりそうです。

しかしこのような結論だけに着目して、大規模修繕工事を計画的かつ適切に実施し、マンションの適正な管理および価値の維持保全に資するために長年にわたり全区分所有者が積み立ててきた修繕積立金を、規約で定めさえすれば広汎な用途に取り崩すことができると考えることは大変危険であり、本判決を参考とする際には、次のような点を踏まえることが必要であると考えます。

(2) 共用部分の管理との関連性

本事案は、築後相当年数が経過しているマンションであり、専有部分内の設備も古く、共用部分である給排水管の更新等をするに当たっては、専有部分内の設備も合わせて交換等をすることが、費用的にも時間的にも、さらには将来の当該設備全体の維持管理にとっても合理的であるという特殊事情があったことに留意しなければなりません。

また裁判所は、改正規定の内容の合理性や本件工事の合理性を判断するに当たって、「共用部分と構造上一体となった部分」および「共用部分の管理上影響を及ぼす部分」であること、排水管工事等と一体的に工事する必要性等があることを指摘しているところであり、修繕積立金の本来の趣旨である共用部分等の大規模修繕等との関連性の有無や程度を踏まえての判断であることにも留意することが必要でしょう。

したがって本判決が、例えば修繕積立金を共用部分の管理等とは直接関係しない専有部分に属する設備の交換等に使用するなど、修繕積立金の本来の趣旨から全く乖離した使途のために取り崩すことまでを是認したものと評価することはできない点に注意してください。

(3) 区分所有者間の実質的な衡平性の実現

改正規定は、裁判所が指摘するように全ての区分所有者に適用され得るものとして定められており、通常の規約改正であれば、区分所有者間の衡平はこれで保たれることになります。

しかし本件では、区分所有者の中には既に自費で工事を行っている者がいるわけであり、このような先行工事者と他の区分所有者とを一律に扱うことが逆に区分所有者間の衡平を失することになってしまいます。

したがって本件のようなケースでは、不利益を被る先行工事者に対し一定の補償等を講じることに

よって衡平性を保つ必要があることに注意が必要でしょう。

どの程度の補償措置があれば衡平性を確保できることになるのかは個々の事情によって異なりますが、本事案で裁判所が「少なくとも総会決議の無効をもたらすほど衡平性を害しているはいえない」との結論を導くに際し、具体的な補償内容とあわせ、本件工事に反対する者は他の先行工事者を含め2名にとどまっていることなどを指摘していることが参考となります。仮に本件と同じような状況の下で工事等を検討する場合には、先行工事者に対する十分な補償の在り方を検討し、先行工事者の理解を得たうえで対応することが大切です。

(4) 標準管理規約を踏まえた上での個別事情の考慮

ところで標準管理規約（単棟型）では、修繕積立金を、以下の場合に限り取り崩すことができるとしています（28条）。

①一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕（1項1号）
②不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕（1項2号）
③敷地及び共用部分の変更（1項3号）
④建物の建替え及びマンション敷地売却に係る合意形成に必要となる事項の調査（1項4号）
⑤その他敷地及び共用部分の管理に関し、建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理（1項5号）
⑥建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な経費（2項）
⑦敷地売却に係る計画等に必要な経費（3項）
⑧①～⑦の経費に充てるための借入金の償還（4項）

本事案では管理組合が、規約の改正により、上記標準管理規約の定める内容以外の取崩し事由を定めました。この点に関し裁判所は、「標準管理規約は、国土交通省の奨励する管理規約のモデルにすぎないものであり、これに反する規約を許さないとする趣旨ではない」として、改正規定が「標準管理規約書の規定と趣旨を異にするものであったとしても、そのことから直ちに決議が無効であるということができない」とも述べています。

標準管理規約は法令ではなく、各管理組合が管理規約を作成等する際の「参考」として示されているものです。したがって、それと異なる定めをしたからといって、「直ちに」規約が無効とはならないのは当然であり、本判決の上記記載はこの当然の理を述べたものにすぎません。

そもそも標準管理規約が修繕積立金を設け、その取崩しを一定範囲に制限したのは、大規模修繕等を適切に行いマンションの資産価値の維持保全を図るためであって、この取扱いは、区分所有者が大規模修繕工事等の都度一時金として確実に費用負担が可能であるという特別なケースを除き合理的であると考えられます。裁判所の指摘のとおり、修繕積立金の使途を共用部分に限定する法令上の定めはありませんが、だからこそマンションの適正な管理の実現のため修繕積立金の取扱いの基本的な考え方を示している標準管理規約の内容を十分に踏まえたうえで、個々のマンションの実情に応じて具体的な取扱いを検討していくことが一層大切であると言えるのではないでしょうか。

6 まとめ

以上のように本判決は、マンションの設備等の現状からくる工事の在り方、修繕積立金の趣旨との関連性、先行工事者への配慮など、事案の個別性・特殊性に基づきなされた判断であり、これらの点を考慮することなく、一般的に「規約の定めによればいかなる用途であっても修繕積立金の取崩しが可能である」としたものではないことを、しっかりと確認いただく必要があります。

修繕積立金の在り方については、今後も、標準管理規約の内容を参考にしつつ、個々のマンションにおける適正な管理の実現、修繕積立金の本来の趣旨、区分所有者間の実質的な衡平の確保などを十分に踏まえ、区分所有者の理解を得ながら慎重に検討していくべき課題であることに、ご留意ください。

Ⅲ、「管理組合運営における個人情報の取扱い」に関する裁判例

※平成 29 年 10 月 26 日東京地方裁判所

項　目	
年月日	平成２９年１０月２６日
裁判所	東京地方裁判所
掲載等	判例集未掲載
関連条文	個人情報の保護に関する法律 個人情報の保護に関する法律施行令 個人情報の保護に関する法律施行規則
判例番号	３３２

判　決　要　旨

マンションの管理組合の理事(原告)が，理事会活動に不審を抱き、マンション管理組合（被告）に対して組合員として同組合員名簿の閲覧を求めたのは、組合員による総会招集権を行使して規約の改正を内容とする議案を総会に提案するために他の組合員の連絡先を把握することを目的としているものであり，組合員としての正当な権利行使のための名簿の閲覧請求であるからその目的に不当性又は濫用的な側面は認められない、とした上で，本件名簿に個人情報が記載され，また、請求目的の重要性や被告が本件議案の総会への提案自体の阻止を目的として閲覧請求を拒否していること等から慎重に検討しても、本件名簿の閲覧の範囲を制限すべき事情は認められないとして請求を認容した事例。

判　決　文

主文

１被告は，原告に対し，被告の組合員名簿を閲覧させよ。

２訴訟費用は被告の負担とする。

事実及び理由

第１　請求

主文同旨

第２　事案の概要

本件は，被告（マンションの管理組合）の組合員である原告が，被告に対し，マンションの管理規約に基づき，被告の組合員名簿の閲覧を求めた事案である。

１　前提事実（当事者間に争いがないか証拠と弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

（１）当事者

被告は，別紙物件目録記載の区分所有建物（マンション名「□□」。以下「本件マンション」という。）の区分所有者全員により構成される建物の区分所有に関する法律第３条所定の団体（管理組合）であり，本件マンションの管理を行っている（甲２）。

原告は，本件マンションの１，２階部分の共有持分を有する区分所有者であり，被告の組合員であるとともに，被告の理事（後記（２）ア）も務めている。

（２）本件マンションの管理規約（以下「本件規約」という。）の内容（甲２）

ア　被告の役員として，理事長１名，副理事長２名，会計担当理事２名，理事９名，監事２名を置く（本件規約３７条）ほか，理事によって構成される理事会を設置する（本件規約５３条）。理事会は，総組合員により組織される総会への提出議案等を決議事項としている（本件規約５６条）。

イ　総会は，理事長が招集することとされている（本件規約４４条）が，組合員が組合員総数の５分の１以上等に当たる組合員の同意を得て，会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には，理事長は，所定の期間内に臨時総会の招集の通知を発しなければならない（本件規約４６条）。

ウ　理事長は，会計帳簿，什器備品台帳，組合員名簿及びその帳票類を作成して保管し，組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは，これらを閲覧させなければならない（本件規約６６条）。

（３）原告による被告の組合員名簿の閲覧請求

ア　原告は，平成２９年１月２６日，被告に対し，組合員による総会招集権（前記（２）イ）を行使して「役員の誠実義務の内容を規則により定めること」を議案として総会を招集することについて他の組合員の同意を得るために，他の組合員の連絡先等を把握する必要があるとの理由を付した上，本件規約６６条（前記（２）ウ）に基づき，被告の組合員名簿（以下「本件名簿」という。）の閲覧を請求する旨通知した（甲３（枝番を含む。以下特記しない限り同じ。）・以下「本件閲覧請求」という。）。

イ　本件名簿には，被告組合員の部屋番号，氏名，自宅電話番号，携帯電話番号，勤務先電話番号，住所，送付先住所が記載されているほか，備考欄がある（弁論の全趣旨）。

（４）本件訴訟提起後の経緯

原告は，平成２９年２月２３日に本件訴訟を提起し，同年４月１８日，被告に対し，本件名簿の閲覧請求権を被保全権利とする仮処分を申し立てた（東京地方裁判所平成２９年（ヨ）第１１７６号）。原告と被告は，平成２９年５月１日の同事件の審尋期日において，①原告が，被告に対し，被告総会に提案する予定の議案を送付すること，②被告が，原告に対し，本件名簿を閲覧させる日時及び場所を指定した通知をすること等を合意した（甲２１）。

原告は，上記合意に基づき，平成２９年５月１１日頃，被告に対し，原告が被告総会に提出する予定の議案（以下「本件議案」という。）を送付した。本件議案は，本件マンションの共用部分の修繕工事等の発注について，これまで本件規約に明確な規定がなく，数千万円を超える工事についても一部役員の紹介した取引業者との間で随意契約が締結されており，役員の誠実な職務執行とは言い難いと思われる旨を指摘した上で，本件規約を改正し，①被告の事業につき，３０万円を超える購買，委託，外注工事については，入札制度により選定すること，②入札の結果は公開すること，③被告は，役員個人，役員が関わる会社及び役員の親族の会社と取引，契約等をしてはならないこと，④役員は，その関連する企業を含め，被告に対し見積書の提出等の営業行為をすることができないこと等の規定を盛り込むことを内容とするものであった（甲２２）。

結局，その後，原告と被告との間で，本件名簿の閲覧に関する具体的な協議が調わなかったため，原告による本件名簿の閲覧は実現しなかった。

２ 争点及び争点に関する当事者の主張

（１）争点１（本件閲覧請求が正当な理由を欠き，権利濫用に該当するか）

【被告の主張】

以下述べる事情によれば，本件閲覧請求は正当な理由がなく，権利の濫用に当たる。

ア 原告は，被告の理事として，理事会に出席して意見を述べる立場にあり，それを実践することが役員としての誠実義務の一内容であるにもかかわらず，突然理事会に出席してこなくなり，本件閲覧請求の根拠となる本件議案の内容について理事会に一度も提案せずにいきなり訴訟を提起し，仮処分申請にまで及んだ。

イ 被告の理事会では，平成２９年５月末頃から，原告が主張する本件議案について検討を始めているが，原告が理事会に出席しないため，その趣旨・理由等が明確にならず，代替案の検討ができないでいる。

ウ 原告主張の役員の誠実義務については，既に本件規約３９条１項に定めがあるが，もう少し具体化しようとして，平成２９年６月２５日開催の被告の通常総会において，利益相反取引防止の条文追加を提案した。ところが，原告は，自ら反対意見を述べ「金額と一体でなければ」と発言し，これに同調する組合員もいたため上記議案は否決された。このように，原告は，自らの提案内容の一部を，被告が提案したがゆえにぶち壊したのである。なお，被告提案の利益相反取引防止の条文は，国土交通省作成のマンション標準管理規約と同文であり，原告の言い分は意味をなさない。

エ 現在，被告の理事会において，被告が工事を発注する場合の細則を検討中であり，案がまとまり次第総会に上程する予定である。その内容は原告の案とは異なるが，方向性としては同じである。したがって，少数区分所有者の総会招集請求権を行使するための本件閲覧請求は，その必要性がない。

オ 役員の誠実義務や工事発注の規則案は，早めに総会に上程することが望ましいものの，今のところ緊急工事はないと考えられるし，大規模修繕工事もまだ具体的に予定されてはいない。したがって，急ぎ弁論を終結し判決を必要とするほどの理由も緊急性もない。

カ このような状況の中で一方的に原告が提案する内容の議題及び議案の要領による総会の招集・開催が行われるとしたら，原告以外の役員の意見が全く反映されないまま原告の意見のみにつき組合員の賛否を問うことになり，管理組合運営の根幹を成すルールが決定されることになる可能性がある。

また，理由を付した書面による名簿閲覧請求権行使が無条件に認められ，判決が下されるということになると，公平な管理組合運営が歪められる可能性も否定できず，本来の少数区分所有者の総会招集請求権の趣旨を没却することにもなる。

キ 原告が主張する本件議案の提案理由は，被告の特定の役員があたかも工事業者を紹介して何らかの利益を得ているような薄汚い行為を想像させる内容となっており，判決によりこのまま本件閲覧請求が認められるということになると，組合員は，上記役員が不正な行為をしたために判決が出たものと誤解することになるし，上記役員の名誉や信用を著しく傷つけることになる。

ク 個人情報保護法の趣旨を踏まえると，本件名簿は極めて慎重な扱いが要求されるところ，原告に本件名簿を見せたくないと明言する組合員も少なからずいた。組合員が被告に対し個人情報である自己の住所や書類の送付先を明らかにしているのは，被告におけ

る管理業務の遂行上必要性があるからであって，この目的を超えて，自己の住所や連絡先を第三者に明らかにすることを望まないことは当然である。

本件名簿には，部屋番号，氏名，自宅電話番号，携帯電話番号，勤務先電話番号，住所，送付先住所が記載されているほか，備考欄がある。組合員全員が上記情報を全て提供しているわけではないが，これらは極めて機密性の高い個人情報であり，開示するには高度の必要性が認められる必要がある。

ケ 以上によれば，原告の請求は正当な理由がなく，又は権利濫用により棄却されるべきである。または，被告から組合員に対する個別の問い合わせにより，部屋番号，氏名，送付先住所の閲覧に同意した者について，その部分のみの閲覧を原告に認めるべきである。

【原告の主張】

被告の主張は争う。

原告が被告の理事であること，被告の総会で既に案が提案されたこと，理事会が規約案を検討していることなど，被告が主張する事情は，いずれも本件閲覧請求を妨げる事情とはいえない。役員の意見が反映されない原告の意見の賛否を組合員に問うことがなぜ問題なのであろうか。組合員の総会招集権は，こうした状況を予定した規定といえる。

また，本件請求が認められたからといって，被告の特定の役員が不正をしたことが認定されたことにはならない。

本件名簿に個人情報が含まれているとしても，共同建物における自治の一環として相互に連絡先を知り合うことを本件規約は予定しており，そのことに同意して各組合員は本件マンションの区分所有者となっているのであるから，住所等の相互開示について組合員は同意しているものと解される。もちろん，原告は本件で主張している目的でのみ住所等の情報を使用するのであり，営業に用いる等の不当な目的は有していない。

（２）争点２（閲覧範囲の制限）

【被告の主張】

本件閲覧請求が認められるとしても，閲覧の範囲は，組合員の部屋番号，氏名及び送付先住所に限定すべきである。

上記の情報は，登記簿により公にされていることから，閲覧はやむを得ないとしても，自宅電話番号や携帯電話番号，備考欄等は，もともと公にされている情報ではなく，書面の送付では間に合わないなど，緊急に本人に伝達すべき事態が生じた場合の連絡方法として本人が届け出ているものであり，個人情報保護法の観点から最大限尊重されるべきものであって，慎重に取り扱わなければならない。しかも，これらの自宅電話番号等は，組合員全員が記載しているわけではなく，閲覧を認めると，結果的に個人情報の取扱に差異を設けることとなり，甚だ不適切である。さらに，原告は，本件名簿のうち，部屋番号，氏名及び送付先住所を開示すれば，原告主張の本件閲覧請求の目的を十分に達成できるはずである。本件規約６６条は，国土交通省作成のマンション標準管理規約と同一の文言であるが，管理規約等に何らかの制限規定がなくても，個人情報及びプライバシーは慎重に取り扱うべきであり，組合員名簿の閲覧請求の理由との関係で必要な範囲内での開示に限るべきは当然である。

【原告の主張】

被告の主張は争う。

自宅電話番号や携帯電話番号，勤務先電話番号が個人情報に該当するとしても，区分所有建物における自治のため，各組合員が正当な目的のために他組合員の連絡先を知り得ることについて，組合員は本件マンションの組合員資格を取得した時点で同意していると解される。

電話番号等の情報は，緊急に本人に伝達すべき事態が生じた場合の方法としてのみ届け出ているとはいえず，書面によっては連絡が取りにくい者に対して必要に応じ電話連絡を行うことは想定されている。

被告においては，議案の内容を正確に把握しないまま無自覚に委任状を提出している組合員も相当数存在すると考えられるところ，原告は，こうした組合員に対して本件議案の内容について状況に応じて電話で説明する必要があり，送付先住所の開示だけでは，本件閲覧請求の目的を達成することは困難である。

第３ 当裁判所の判断

１ 争点１（本件閲覧請求が正当な理由を欠き，権利濫用に該当するか）について

被告は，原告が被告の理事であるにもかかわらず，理事会での議論を通さずに，本件議案を直接総会に提案するために本件閲覧請求をしていることなどによれば，本件閲覧請求は正当な理由を欠き，権利濫用に該当する旨主張する。

しかし，本件閲覧請求は，被告の組合員である原告が，組合員による総会招集権を行使して本件規約の改正を内容とする本件議案を総会に提案するため，他の組合員の連絡先を把握することを目的としている。まさに組合員としての正当な権利行使のための名簿の閲覧請求であって，本件閲覧請求の目的に不当性又は濫用的な側面を見出すことはできない。被告は，原告が理事会を通さずに本件議案を直接総会に提案することが問題であるなどと主張するが，被告又は被告の理事会がそのように考えるのであれば，本件議案が提案された総会においてその旨主張し，他の組合員の賛同を得るよう努力すべきであって，本件議案の総会への提出自体又は本件閲覧請求が妨げられる理由にはなり得ない。このような被告又は被告の理事会の対応は，本件議案に反対であるがために，本件議案の総会への提案を阻止するための便法として，本件閲覧請求を拒否しているといえるのであって，少数組合員による権利実現の機会を保障するため，組合員に総会招集権を認めた本件規約４６条（前提事実（２）イ）の趣旨を没却するものであり，言語道断というほかない。本件規約に基づく組合の公正な運営を歪め，その立場を濫用しているのは，被告又は被告の理事会であって，その主張には一片の合理性も認められない。

また，被告は，本件閲覧請求が権利濫用に該当する根拠として，本件名簿に極めて機密性の高い個人情報が記載されていることを主張する。しかし，本件閲覧請求は，組合員による総会招集権の行使という被告全体の利益に資する重要な権利の行使を準備するためにされており，その目的の重要性に照らすと，本件名簿に組合員の個人情報として前提事実（３）イ記載の各情報が記載されているからといって，本件閲覧請求が権利濫用に該当すると認めることはできない。

その他，本件全証拠によっても，本件閲覧請求が権利濫用に該当すると認めるに足りる事情は見当たらない。

したがって，本件閲覧請求が，正当な理由を欠き，権利濫用に該当するとは認められず，被告の上記主張を採用することはできない。

２　争点２（閲覧範囲の制限）について

被告は，本件閲覧請求が認められるとしても，組合員の自宅電話番号や携帯電話番号，備考欄など極めて機密性の高い個人情報が記載されていること，本件閲覧請求の目的を達成するには，組合員の氏名，部屋番号及び送付先住所のみ閲覧すれば十分であることから，閲覧の範囲を組合員の氏名，部屋番号及び送付先住所に限定すべきである旨主張する。

しかし，前記説示のとおり，本件閲覧請求は，組合員による総会招集権の行使という被告全体の利益に資する重要な権利の行使を準備するためにされており，その目的の重要性に照らすと，本件名簿に個人情報が記載されているとしても，その閲覧の範囲を限定することには慎重な検討が必要である。特に，本件では，前記説示のとおり，被告が本件議案の総会への提案自体を阻止することを目的として本件閲覧請求を拒否していると認められるのであり，なおさら慎重な検討が必要といえる。以上の観点に立った上で，本件閲覧請求の目的の重要性に照らしてもなお，本件閲覧請求による本件名簿の閲覧の範囲を制限すべき事情があるかどうかについて検討すると，本件名簿の記載内容（前提事実（３）イ）その他本件全証拠によっても，そのような事情を認めるに足りない。

したがって，本件閲覧請求による本件名簿の閲覧の範囲を限定すべきとの被告の主張は採用することができない。

第４結論

よって，原告の請求は理由があるから認容することとし，主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第３３部

裁判官砂古剛

マンション管理組合の情報公開を考える

―個人情報とプライバシー、名誉毀損への配慮―

湯川・佐原法律事務所　弁護士　佐原　専二

1　改正個人情報保護法の施行

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります(マンション管理適正化指針)。この観点から管理組合の情報公開は大変重要です。

他方で、改正個人情報保護法が平成29年5月30日に施行され、適用除外規定（取り扱う個人情報の数が5,000人以下である事業者は適用除外）が廃止されました。これにより、管理組合にも個人情報保護法が適用されることになり、個人情報保護やプライバシー保護の認識が高まっています。

管理組合には、所有者・入居者の様々な個人情報が集まります。例えば、緊急時の連絡先を記載した組合員名簿、駐車場などを使用する場合の使用申込書、リフォームする際に求められる工事申請書、長期不在届などです。管理組合においても、個人情報保護法の趣旨に沿って、組合員・居住者等に属する個人情報を慎重かつ適正に取り扱う必要が出てきたわけです。

こうした中で、管理組合は、プライバシー侵害や名誉毀損にならないようにするために、どのように対応すれば良いのでしょうか。

2　個人情報保護法による規制

1　「個人情報」の意味

個人情報保護法上の「個人情報」とは、生きている個人に関する情報で、特定の個人であると分かるものおよび他の情報と結び付けることで容易に特定の個人であると分かるものをいいます（個人情報保護法第2条1項)。

例えば、氏名、性別、生年月日、年齢、本籍、住所、住民票コード、固定電話の番号、勤務場所、職業、収入（月収、年収)、家族、人の容貌写真、メールアドレス（携帯電話、スマートフォン用も含む）などの情報で、かつ個人を特定できる場合に該当します。

日本に居住する外国人の情報も「個人情報」に含まれますが、法人の情報は「個人情報」に含まれません。ただし、法人の情報であっても、法人の役員等の氏名等の情報は「個人情報」に含まれます。

2　規制内容

ア　安全管理措置

多くの方が心配されているのは個人情報の流出です。そこで、個人情報の保管については、情報の漏洩等が生じないよう安全に管理することが必要となります。パソコン内に保管したデータがインターネットを介して外部に漏洩したりすることがないように、名簿に係わるデータが保管されたパソコンはインターネットとは隔離された状態を保っておくことが望まれます。また、管理組合で保管する提出書類や名簿は施錠してしっかり管理したり、古い情報を適切に消去したりすべきでしょう。

＊個人情報保護法のガイドラインでは、中小規模事業者が行うべき安全管理措置の方法が示されています。法改正によって新設された「個人情報保護委員会」では、自治会・同窓会向けに「会員名簿を作るときの注意事項（平成29年5月)」を公開しています。また、マンション管理センターでは、「マンション管理組合で作成する名簿の取扱いに関する細則について」を作成していますので参考にしてください。

イ　第三者提供

管理組合から管理会社に個人情報を提供する場

合、個人情報の利用目的達成に必要な範囲内であれば、本人の事前同意は不要とされています。

ウ　外部委託先に対する監督

管理組合が管理会社に管理業務として個人情報の取扱いを委託する場合、

①管理会社の選定時に、管理会社が個人情報の取扱いについてどのような体制を整えているかを確かめる、

②管理会社との委託契約で、管理会社が個人情報保護法に則って個人情報を取り扱うことを義務付ける、

③委託後も、管理会社が適正な取扱いを実施しているかどうかを監督する、

等の措置を講じる必要があります。

エ　開示、訂正

本人からの求めに応じて、保有する個人データを開示し、内容に誤りがある場合には、訂正等を行う必要があります（個人情報保護法28、29条）。

3　個人情報とプライバシー

人は誰でも他の人には知られたくないごく私的な情報を持っています。そのような情報を「プライバシー」と呼びます。プライバシーの権利は、元々は「ひとりで放っておいてもらう権利」「私生活をみだりに公開されない権利」と考えられていました（東京地裁昭和39年9月28日判決・「宴のあと」事件）。しかし、その後、情報社会の進展に伴い、「プライバシーに関するコントロール権」と定義されるようになりました。つまり、現在、プライバシーの権利は、「他の人に知られたくないと思うのが当然だと思われるようなプライバシーについて、本人の同意なく、他の人が勝手に情報を収集・取得したり、情報を保有して利用したり、第三者に開示したり提供されない」ことを意味します。

個人情報保護法には、プライバシーの保護や取扱いに関する規定はありませんが、「個人情報」の適正な取扱いにより、プライバシーを含む個人の権利利益の保護を図るものです。

4　個人情報の開示に関する判例

(1) 滞納管理費の支払いを促すために、滞納者の氏名を公表することはできるか。

東京地裁平成11年12月24日判決（判時1712号159頁）は、管理費の滞納を督促するために、別荘地の町会の会長が滞納者を明示した立看板を設置したことが名誉毀損による不法行為になるか問題になった事案において、「立看板の設置に至るまでの経緯、その文言、内容、設置状況、設置の動機、目的、設置する際に取られた手続き等に照らすと、立看板の設置行為は管理費未納会員に対する措置としてやや穏当さを欠く嫌いがないではないが、管理費の支払を促す正当な管理行為の範囲を著しく逸脱したものとはいえず、会員の名誉を侵害する不法行為にはならない」と判示しました。

微妙な判断事例であり事案が若干異なれば不法行為責任を問われる可能性もありますので、氏名の公表はかなり慎重に対応すべきです。管理費等の滞納状況を組合員に報告するときや滞納者に対する法的手続に着手するため総会（ないし理事会）決議をとるときには、部屋番号と滞納額を示すに留めることが良いでしょう。

(2) 管理組合作成の書面が、特定の区分所有者の名誉を毀損するか。

東京地裁平成17年9月28日判決（判例秘書）は、総会議案書に「「Aが旧組合印・通帳を所持して返却しなかったので口座の残高報告が出来なかった」と記載したことについて、名誉を毀損する記載をした」として、慰謝料請求を認めました。

このように、管理組合で作成した書面が、特定の区分所有者の名誉を毀損するものであるとして問題とされる場合がありますので、ご注意ください。

3　閲覧請求があった場合の対応

1　区分所有法上の閲覧請求

管理組合の管理者（通常は理事長）は、

①規約（区分所有法33条2項）

②集会の議事録（総会議事録）（同42条5項）

③全員合意による書面決議（同45条4項）

の書類を保管し、利害関係人の請求があれば、正当な事由がある場合を除いて閲覧させなければなりません。

ここで、閲覧請求ができる「利害関係人」とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいいま

す。単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者は含まれません。

2　標準管理規約上の閲覧請求

標準管理規約では、閲覧対象書類は区分所有法よりも増えます。しかも、平成28年の標準管理規約の改正で閲覧対象書類を増やしました。

①総会議事録、理事会議事録（標準管理規約第49条3項、第53条4項）
②帳票類（会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿、領収書や請求書、管理委託契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証券など）（同第64条1項、コメント第64条関係②）
③長期修繕計画、設計図書、修繕等の履歴等（同第64条2項）
④規約原本、規約の変更を決議した総会議事録、使用細則等（同第72条2、4項）

これらの書類についても、利害関係人の請求があれば閲覧させなければなりません。

ただし、区分所有法と違って、書面によって閲覧請求をすることになっています。さらに、②の帳票類、③の長期修繕計画等を閲覧請求するには閲覧理由が必要です。これは①の議事録や④の規約に比べて内部書類という性格が強く、また区分所有法上、閲覧が認められているものではないからです。

3　閲覧を拒否できるか

区分所有法上は、正当な事由があれば閲覧を拒否できると規定していますが、標準管理規約では閲覧拒否できる場合を規定していません。しかし、正当事由がある場合には、閲覧拒否できると考えられます。例えば、深夜に請求する場合や、嫌がらせを目的として繰り返し請求が行われた場合などです。

では、利害関係人からの請求があった場合に、正当な理由がなくても議事録等の書類の閲覧を拒むことができると規約で定めることは有効でしょうか。仮にそのような規約を定めても、区分所有法に違反し無効になると思われます。

4　理事長による閲覧の日時・場所等の指定

閲覧請求があった場合、管理組合運営に支障をきたさないように、理事長は閲覧の日時や場所等を指定することができます。今すぐに「議事録を見せろ」といわれても、直ちに閲覧させなくても良いわけです。

5　組合員名簿とプライバシー

1組合員より組合員名簿の閲覧請求を求められた場合、名簿の記載内容をそのまま公開しても良いのでしょうか。そのようなことをすれば、プライバシーの権利が侵害されたとして、トラブルになる恐れがあります。管理組合としては、どこまでの情報を開示すれば良いのでしょうか。

まず、組合員名簿の閲覧は請求者の閲覧請求の理由に対して必要な範囲で開示すれば足ります。さらに、組合員に開示できる情報としては、登記事項（公開されている）である部屋番号、区分所有者の姓名と、標準管理規約で届出が義務付けられている、賃借人の世帯主の姓名ぐらいです（ただし、姓名を開示することにより、性別が判別できるため、姓のみとしている組合もあります。）。電話番号やメールアドレス、家族構成、性別など、個人情報に属するものは本人の許諾がなければ開示できないと考えるべきでしょう。

6　閲覧請求に関する判例

(1) マンションの専有部分を譲渡して区分所有者でなくなった者は「利害関係人」か。

東京高裁平成14年8月28日判決（判例時報1812号91頁）は、「専有部分の共有持分を譲渡して区分所有者でなくなった者は、会計帳簿等の閲覧により不正行為を発見し、役員の責任追及をなしうる利益があるとしても、単に事実上の利害関係にすぎず、法律上の利害関係があるとは認められないから、「利害関係人」に該当せず、会計帳簿等の閲覧請求は認められない」としました。

(2) 組合員は、会計帳簿等の包括的閲覧請求権を有するか。また、組合員名簿の閲覧請求ができるか。

東京地裁平成21年3月23日判決（判例秘書）は、「会計に関するすべての帳簿の閲覧を請求したとしても、包括的に会計帳簿等全部とするようなことは許されず、閲覧の理由に相応の理由があり、かつ、閲覧を求める書類に、閲覧を求める理由との関連性が認められる書類に限って認められる。また、組合員名簿については、住所・電話番号を含む閲覧を認めるには、本人の同意が必要と考えるべきもの」としました。

区分所有法上の閲覧請求

	区分所有法の条文	請求者	請求方法	義務者	閲覧拒否できる場合
規約	33条2項	利害関係人	不問	管理者	正当事由がある場合
集会の議事録	42条5項				
全員合意書面	45条4項				

マンション標準管理規約上の閲覧請求

	標準管理規約の条文	請求者	請求方法	義務者	閲覧拒否できる場合
総会議事録	49条3項	組合員利害関係人	書面	理事長	—
書面による決議	50条4項				
理事会議事録	53条4項				
会計帳簿	64条1項		理由を付した書面		
什器備品台帳					
組合員名簿					
その他の帳票類					
長期修繕計画書	64条2項＊H28改正				
設計図書					
修繕等の履歴情報					
規約原本	72条2項	区分所有者利害関係人	書面		
規約変更を決議した総会議事録	72条4項				
現に有効な規約の内容を記載した書面					
使用細則等	72条4項＊H28改正				

(3) 管理規約に閲覧を認める規定があるだけで、謄写を認める規定がない場合に謄写請求は認められるか。

東京高裁平成23年9月15日判決（判例タイムズ1375号223頁）は、「謄写をする際には、謄写作業を要し、謄写に伴う費用負担が生じるといった点で閲覧とは異なるのであるから、閲覧が許される場合に当然に謄写も許されるということはできない。謄写請求権が認められるか否かは、当該規約が謄写請求権を認めているか否かによるものであり、当該規約に謄写請求権を認める規定がない以上、謄写請求権は認められない」と否定しました。

しかし、大阪高裁平成28年12月9日判決（判例時報2336号32頁）は、「管理組合とその構成員たる各区分所有者との間のマンション管理に関する法律関係には、委任契約に関する民法645条（受任者の報告義務に関する規定）が類推適用される。この場合、各区分所有者は、マンション管理規約に明文の定めがない場合であっても、民法645条に基づき、管理組合に対し、管理組合がマンション管理業務について保管している文書（会計帳簿の裏付けとなる原資料等）の閲覧及び閲覧の際の当該文書の写真撮影を請求する権利を有する」としました。

このように、判例は判断が分かれています。

4 まとめ

今日、わが国では管理不全に陥っているマンションが増えています。個々の区分所有者が積極的・主体的に管理組合の活動に加わることの重要性、管理組合から区分所有者全員に対する情報開示の重要性が意識されるべきです。標準管理規約が平成28年の改正で、保管・閲覧対象書類を増やしたのもこの一環であり、管理組合の情報開示は益々重要になってきています。しかし、個人情報やプライバシーに対する配慮も欠かせません。情報開示のあり方について、管理組合で議論を深めることが必要です。

【参考資料】「（自治会・同窓会向け）会員名簿を作るときの注意事項」（個人情報保護法の改正に伴う対応について）　※個人情報保護委員会ホームページより

自治会・同窓会向け

会員名簿を作るときの注意事項

（個人情報保護法の改正に伴う対応について）

平成29年5月

個人情報保護委員会

個人情報保護法の改正と小規模の事業者への法の適用

○平成27年9月に改正個人情報保護法が成立し、平成29年5月30日に全面施行されました。

○改正前は、5000人分以下の個人情報を取り扱う事業者は法の対象外とされてきましたが、**改正後は全ての事業者に個人情報保護法が適用されます。**

○この事業者には**自治会や同窓会等の非営利組織も該当します。**

○ただし、**小規模の事業者の事業が円滑に行われるよう配慮する**こととされています。

従来から個人情報を適切に取り扱っていれば、大きな負担とはなりませんが、
法改正に伴い、今後は法の適用対象となることから、注意すべき点をまとめました。

次のページから個人情報保護法の基本的なルールをご紹介します

1

個人情報を集める、保管するときのルール

ルール	会員名簿を作成して配布する場合
ステップ①　個人情報を集める前	
利用目的の特定 個人情報の利用目的をあらかじめ特定する。	「会員名簿を作成し、名簿に掲載される会員に対して配布するため」と利用目的を特定する必要があります。
ステップ②　本人から個人情報を集めるとき	
利用目的の通知・公表 本人から書面で個人情報を取得する場合には本人に対して利用目的を明示する。	個人情報を集める際に配布する用紙に、上記の利用目的を記載する必要があります。
ステップ③　個人情報を保管しているとき	
安全管理措置 集めた個人情報の漏えい防止のために、適切な措置を講じる。	自治会や同窓会の事務局において盗難・紛失等のないよう適切に管理する必要があります。また、名簿の配布先の会員に対して、盗難や紛失、転売したりしないように注意を呼びかけることも重要です。
保有する個人情報の訂正等 集めた個人情報の内容に誤りがあった場合に、訂正するための手続の方法等を本人の知り得る状態におき、請求に応じて訂正する。	ステップ②で配布する書面に訂正等に関する問合せ先等を記載し、本人から内容の訂正を求められたら、適切に対応する必要があります。

2

個人情報を第三者に提供するときのルール

ルール	会員名簿を作成して配布する場合
本人の同意の取得 本人以外の者に個人情報を提供する場合は、あらかじめ本人の同意を得る。ただし、例えば、以下のような場合は、同意を得なくても提供できる。 1．法令に基づく場合 2．人の生命、財産を守る場合 3．委託先に提供する場合	「名簿に掲載される会員に対して配布するため」と伝えた上で任意で個人情報を提出してもらえば、同意を得たこととなります。また、以下の場合は同意を得なくても、会員以外に名簿を提供できます。 1．警察からの照会 2．災害発生時の安否確認 3．会員名簿の印刷を業者に委託する場合で、印刷業者に名簿を提供する場合
提供に関する記録義務 提供先などを記録し一定期間保管する。	名簿に配布先の会員名等が記載されているため、名簿そのものを一定期間保管する必要があります。
委託先の監督 個人情報を委託先に提供する場合には、適切な監督を行う。	名簿の印刷を業者に委託する場合、委託先をしっかりと選定し、個人情報の適切な管理を実施することについて確認する必要があります。 **◆委託先への確認方法の例◆** 情報の持ち出し禁止、委託された業務以外の利用禁止、返却・廃棄等の事項を記載した書面を渡す等 また、個人情報が適切に取り扱われているか委託先の状況を口頭等で確認することも大切です。

3

個人情報保護法に関するQ&A

Q.個人情報とは？

A.生存する個人に関する情報で、特定の個人を識別できるものを指します。氏名だけでなく、住所や電話番号、自治会や同窓会における役職等も、氏名と紐づけて管理している場合には個人情報になります。

Q.すでに配布した会員名簿はどのように取り扱えばよいか？

A.会の中で認識されている「利用目的」の範囲内で取り扱うのであれば、特段何か行う必要はありませんが、盗難・紛失等のないよう、適切に管理するようにしましょう。

Q.新たに会員名簿を作成・配布する場合、変更点のない会員は、以前取得した情報をそのまま利用することになるが、その場合どのように取り扱えばよいか？

A.以前に会員名簿を作成する際、その会員に対して、「利用目的」を伝え、「第三者提供」について同意を得ていると思われますので、その場合は改めて何か行う必要はありません。

Q.会全体の名簿以外でも地域やブロック毎の連絡網を作成・配布する場合、どうすればよいか？

A.名簿を作成・配布する場合とルールは変わりません。「連絡網を作成し、記載されている者に配布する」という利用目的を定め、その利用目的や問合せ先を書面等で関係者に伝え、作成した連絡網は安全に管理するといったことが必要です。

その他個人情報保護法に関するご質問や疑問点、事業者の個人情報の取扱いに関する苦情等があれば、下記窓口にご相談ください。

個人情報保護法相談ダイヤル

０３－６４５７－９８４９

受付時間　土日祝日及び年末年始を除く　９：３０～１７：３０

4

Ⅳ、「理事長職の解任」に関する判例

※平成 29 年 12 月 18 日最高裁判所

項　目	
年月日	平成２９年１２月１８日
裁判所	最高裁判所
掲載等	最高裁判所 WEB
関連条文	―
判例番号	３２８

判　決　要　旨
管理者たる理事長の理事長職を理事会で解任する決議について、規約上、総会で選ばれた理事には、互選で選任した理事長の職を、理事会の過半数の一致で解き、他の理事職へ変更し、新たな理事長を定めること等も委ねられていることを明言し、原審を破棄差し戻した事例。

判　決　文

主文

原判決中，被上告人の本訴請求に関する部分を破棄する。

前項の部分につき，本件を福岡高等裁判所に差し戻す。

理由

上告代理人中島繁樹ほかの上告受理申立て理由第２点について

１　原審の確定した事実関係等の概要は，次のとおりである。

（１）上告人は，福岡県久留米市内にあるマンション「Ｙ」（以下「本件マンション」という。）の管理組合であり，建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）３条前段所定の本件マンションの区分所有者全員を構成員とする団体である。

被上告人は，本件マンションの区分所有者である。

（２）上告人が定めた本件マンションの管理規約（以下「本件規約」という。）には，要旨次のような定めがある。

ア　管理組合にその役員として理事長及び副理事長等を含む理事並びに監事を置く（４０条１項）。理事及び監事は，組合員のうちから総会で選任し（同条２項），理事長及び副理事長等は，理事の互選により選任する（同条３項）。役員の選任及び解任については，総会の決議を経なければならない（５３条１３号）。

イ　理事長は，管理組合を代表し，その業務を統括する（４３条１項）。理事長は，区分所有法に定める管理者とする（同条２項）。

ウ　理事長は，通常総会を，毎年１回新会計年度開始以後３箇月以内に開催しなければならない（４７条３項）。理事長は，必要と認める場合には，理事会の決議を経て，いつでも臨時総会を招集することができる（同条４項）。総会を招集するには，少なくとも会議

を開く日の２週間前までに，会議の日時，場所及び目的を示して，組合員に通知を発しなければならない（４８条１項)。

エ　組合員が組合員総数の５分の１以上及び議決権総数の５分の１以上に当たる組合員の同意を得て，会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には，理事長は，２週間以内にその請求があった日から４週間以内の日を会日とする臨時総会の招集通知を発しなければならない（４９条１項)。理事長が同項の通知を発しない場合には，同項の請求をした組合員は，臨時総会を招集することができる（同条２項)。

オ　理事は，理事会を構成し，理事会の定めるところに従い，管理組合の業務を担当する（４５条１項)。理事会は，理事長が招集する（５７条１項)。理事会の招集手続については４８条の規定を準用する（５７条３項)。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（５８条１項)。

（3）平成２５年１月に開催された上告人の臨時総会において，被上告人を含む役員１０名が選任され，同年３月に開催された上告人の理事会において，理事の互選により，被上告人が理事長に選任された。

（4）平成２５年８月に開催された上告人の通常総会において，上記 (3) の役員１０名に加え，新役員５名が選任された。

平成２５年９月に開催された上告人の理事会において，役員１５名のうち１３名出席の下，同年１０月２０日に新役員を含めた役員の役職決定を議題とする理事会を開催することが決定された。

（5）ところが，被上告人は，平成２５年１０月１０日，理事会決議を経ないまま，他の理事から総会の議案とすることを反対されていた案件を諮るため，理事長として臨時総会の招集通知を発した。このようなことから，同月２０日に開催された上告人の理事会において，被上告人を除く役員１４名のうち１１名（理事１０名，監事１名）出席の下，本件規約４０条３項に基づき，理事１０名の一致により，Ａを被上告人に代わる理事長に選任し，被上告人の役職を理事長から理事に変更する旨の決議（以下「本件理事会決議」という。）がされた。

（6）上告人の組合員は，平成２６年５月１８日，被上告人及びＡに対し，本件規約４９条１項所定の割合の組合員の同意を得て，同項に基づき被上告人を理事から解任すること等を会議の目的とする臨時総会の招集請求をした。そして，被上告人は，同年６月１日，理事長名義で会日を同月１３日とする臨時総会の招集通知を発した。しかし，上記招集請求をした組合員は，上記招集通知が本件規約４８条１項に違反して無効であると主張して，本件規約４９条２項に基づき臨時総会を招集した。

上記組合員の招集により平成２６年７月５日に開催された上告人の臨時総会において，被上告人を理事から解任するなどの決議（以下「本件総会決議」という。）がされ，同日開催された上告人の理事会において，Ｂが理事長に選任された。

（7）Ｂの招集により平成２６年８月に開催された上告人の通常総会において，役員を選任する旨の決議がされ，同年９月に開催された上告人の理事会において，Ｃを理事長に選任する旨の決議がされた（以下，上記の総会決議及び理事会決議を併せて「その余の決議」という。)。

２　本件本訴は，被上告人が，上告人に対し，本件理事会決議，本件総会決議及びその余の決

議の無効確認等を求めるものである。被上告人は，本件理事会決議の無効事由として，決議の内容及び手続の本件規約違反を主張している。

3　原審は，上記事実関係等の下において，要旨次のとおり判断し，本件理事会決議，本件総会決議及びその余の決議の無効確認請求を認容すべきものとした。

（1）本件規約は，区分所有法に定める管理者である理事長（４３条２項）を理事の互選により選任する旨を定めているが（４０条３項），これは解任についての定めではないこと，理事長を管理組合の役員とし（同条１項），役員の解任は総会の議決事項とする旨を定めていること（５３条１３号）等からすると，本件規約４０条３項を根拠として，理事長の地位を喪失させることは許されないと解すべきである。そうすると，被上告人の役職を理事長から理事に変更する旨の本件理事会決議は，本件規約に違反して無効である。

（2）本件総会決議は，本件規約４９条１項に基づく総会の招集請求に対し，上記(1)のとおり本件理事会決議により理事長の地位を喪失したとは認められない被上告人が，理事長として適法に同項所定の臨時総会の招集通知を発した以上，同条２項の要件を欠き，その招集手続に瑕疵があるから無効であり,本件総会決議が有効であること等を前提とするその余の決議も無効である。

4　しかしながら，原審の上記判断は是認することができない。その理由は，次のとおりである。

(1)ア　区分所有法によれば，区分所有者は，全員で，建物等の管理を行うための団体を構成し，同法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とされ（３条），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，又は解任するこができるとされている（２５条１項）。そうすると，区分所有法は，集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解される。

イ　そして，本件規約は，理事長を区分所有法に定める管理者とし（４３条２項），役員である理事に理事長等を含むものとした上（４０条１項）,役員の選任及び解任について総会の決議を経なければならない（５３条１３号）とする一方で，理事は，組合員のうちから総会で選任し（４０条２項），その互選により理事長を選任する（同条３項）としている。これは，理事長を理事が就く役職の１つと位置付けた上，総会で選任された理事に対し，原則として，その互選により理事長の職に就く者を定めることを委ねるものと解される。そうすると，このような定めは，理事の互選により選任された理事長について理事の過半数の一致により理事長の職を解き，別の理事を理事長に定めることも総会で選任された理事に委ねる趣旨と解するのが，本件規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致するというべきである。本規約において役員の解任が総会の決議事項とされていることは,上記のように解する妨げにはならない。

ウ　したがって，上記イのような定めがある規約を有する上告人においては,理事の互選により選任された理事長につき,本件規約４０条３項に基づいて,理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができると解するのが相当である。

(2)これを本件についてみると，前記事実関係等によれば，本件理事会決議は，平成２５年１０月２０日に開催された上告人の理事会において，理事の互選により理事長に選任された被上告人につき，本件規約４０条３項に基づいて，出席した理事１０名の一致により理事長

の職を解き，理事としたものであるから，このような決議の内容が本件規約に違反するとはいえない。

5　以上によれば，これと異なる原審の上記3(1)の判断には，判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。また，本件理事会決議が無効であり，被上告人の役職が理事長から理事に変更されたとは認められないことを前提として本件総会決議を無効とし，本件総会決議を前提とするその余の決議を無効とした原審の上記3(2)の判断にも，判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は以上の趣旨をいうものとして理由があり，原判決中被上告人の本訴請求に関する部分は破棄を免れない。そして，本件理事会決議の手続の瑕疵の有無等について更に審理を尽くさせるため，同部分につき本件を原審に差し戻すこととする。

よって，裁判官全員一致の意見で，主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官　大谷直人　裁判官　池上政幸　裁判官　小池裕　裁判官　木澤克之　裁判官　山口　厚)

※平成 28 年 10 月 4 日福岡高等裁判所（参考）

項　目	
年月日	平成２８年１０月４日
裁判所	福岡高等裁判所
掲載等	判例集未登載
関連条文	―
判例番号	３２７

判　決　要　旨

管理者たる理事長の理事長職を理事会で解任する決議について、理事長、副理事長、会計担当理事および書記担当理事は、理事の互選により選任するとの役員互選の規定は、理事長という役職の選任は理事会の決議で行うとの意味であり、一旦選任された役員を理事会決議で解任することは予定されておらず、一審原告の役職を理事長から単なる理事に変更することを内容とする理事会決議は無効であり、これと一体としてされた新理事長の選任の決議も無効であるとされた事例。

判　決　文

主文

１　本件各控訴をいずれも棄却する。

２　一審被告が当審において提起した確認請求の訴え（反訴）を却下する。

３　当審における訴訟費用はすべて一審被告の負担とする。

事実及び理由

第１　控訴及び当審における反訴の趣旨

１　控訴の趣旨

（１）原判決を取り消す。

（２）（主位的）

一審原告の訴えをいずれも却下する。

（予備的）

一審原告の請求をいずれも棄却する。

２　当審における反訴の趣旨

一審被告の組合理事は,別紙理事目録記載のとおりであることを確認する。

第２　事案の概要

１　事案の要旨（略称等は、原則として、原判決に従う。ただし,被告Ａ子はＡ子と，被告Ａ雄はＡ雄と,それぞれ読み換える。）

（１）一 審被告は，福岡県久留米市 ＲＭＳマンション（本件マンション）の区分所有者を組合員とする本件マンションの管理組合（権利能力なき社団）であり，一審原告は，本件マ

ンションの区分所有者である。

（2）一審原告は，平成２５年１月２７日の臨時総会で役員に、同年３月１７日の理事会で理事長に各選任されていたところ,一審被告は,①一審原告は,平成２５年１０月２０日理事会で新理事長に乙野二郎が選任されたことに伴い,理事長の地位を失った，②一審原告は、平成２６年７月５日総会で理事を解任された,③同年８月３１日総会で新役員が選任され，④同年９月２１日理事会で新理事長に丁野四郎が選任されたと主張している。

（3）一審原告は,一審被告に対し,

ア　平成２５年１０月２０日の一審被告の理事長を乙野二郎とする旨の理事会決議（原判決別紙２）は存在せず、そうでないとしても、同理事会の招集手続及び決議内容が違法であるとして，主位的に同決議が存在しないことの確認を、予備的に同決議が無効であることの確認を、

イ　平成２６年７月５日総会の招集手続が違法であるとして、一審被告の理事である一審原告を解任し、第１回通常総会で選任された一審被告の役員の役職を後日の理事会で互選の上で決定する旨の同総会決議（原判決別紙１）が無効であることの確認を，

ウ　平成２６年７月５日総会決議が無効なため，これが有効であることを前提とする一審被告の第３期の役員１０名を選任し，役職については，後日の理事会で互選の上で決定する旨の平成２６年８月３１日総会決議（原判決別紙３）も無効であるとして，その確認を，

エ　平成２６年８月３１日総会決議が無効なため，これが有効であることを前提とする一審被告の理事長を丁野四郎とする旨の平成２６年９月２１日理事会決議（原判決別紙４）も無効であるとして，その確認を，それぞれ求めている。

２　原審の判断の概要

原審は，概要，次のとおり判示して，平成２５年１０月２０日理事会決議の不存在確認請求を棄却し，平成２５年１０月２０日理事会決議，平成２６年７月５日総会決議，同年８月３１日総会決議及び同年９月２１日理事会決議の無効確認請求についてはいずれも認容した。

ア　各決議の不存在及び確認の訴えに係る確認の利益の有無について

平成２６年７月５日総会決議，同年８月３１日総会決議及び同年９月２１日理事会決議の効力の判断に際しては，その前提問題として，一審原告が総会の招集権限を有する理事長の地位を喪失したか否かが争われている平成２５年１０月２０日理事会決議の存否及び効力について判断する必要があり，これらの各決議は，それぞれ先行決議が無効であれば後続決議も無効となる関係にあるから，一審原告の決議不存在又は無効確認の訴えはいずれも確認の利益がある。

イ　平成２５年１０月２０日理事会決議について

平成２５年１０月２０日理事会の開催は、同年９月８日理事会で決定され,規約所定の定足数を充たしていることから，同年１０月２０日理事会決議は存在していると認めるのが相当であるが，当時理事長の地位にあった一審原告につき，理事長の地位を喪失させるためには，規約に明確な根拠があることを要するものと解され,任期中の理事長について,その意に反して理事の互選により理事長の地位を失わせることは許されないものと解するのが相当であるから,一審原告の役職を理事長から単なる理事に変更することを内容とする理事会決議は無

効であり,これと一体としてされた乙野を新理事長に選任する旨の決議（原判決別紙２）も無効というべきである。

ウ　平成２６年７月５日総会決議について

一審原告は、規約４９条１項に基づく総会の招集請求に対し,適法に同条項所定の招集（甲１３の１,乙２３）をしたから，A子らが行った同条２項所定の招集（甲１５)はその要件を欠く無効なものであり,これに基づいて開催された平成２６年７月５日総会決議（原判決別紙１）は,招集予続に瑕疵があるから無効と解すべきである。

エ　平成２６年８月３１日総会決議について

平成２６年８月３１日総会は，丙野が理事長として招集したものであるが，丙野は同年７月５日の総会決議で決められた役員の中から，同日の理事会で理事長に選任されたものであるところ,同日の総会決議は無効であるから，同日の理事会における丙野の理事長選任決議も無効であり，したがって，丙野の招集に係る平成２６年８月３１日総会の決議（原判決別紙３），は，招集手続に瑕疵があるから無効と解すべきである。

オ　平成２６年９月２１日理事会決議について

平成２６年９月２１日埋事会は，同年８月３１日総会決議で決められた役員の中から丁野を理事長に選任する旨の決議であるところ，同総会決議は無効であるから，同年９月２１日理事会決議（原判決別紙４）もまた無効と解すべきである。

３　「前提事実」,「争点及び主張」は，後記４及び５のとおり，当審における反訴請求に係る主張及びこれに対する答弁を付加するほかは，原判決の「事実及び理由」欄の第２の２及び３に記載のとおりであるから，これを引用する（ただし、一審Ⅱ事件に係る部分を除くほか、原判決１４頁５行目の「確認の利益を欠く。」を「そもそも審判の対象とならない。」と改める。)。

４　反訴請求の原因

（１）一審原告は，平成２５年３月１７日の一審被告の理事会で理事長に選任された者であるところ，一審原告は，その後，現在に至るまでその理事長たる地位は失われていないと主張している。

（２）平成２７年８月２３日に開催された一審被告の通常総会において、役員１０名が選出され，同年９月２７日に開催された理事会において，別紙理事目録のとおり役職を分担することに決定した。

（３）一審被告は、本件訴訟が提起された平成２６年１０月２日以降、当時の理事長であった丁野が一審被告代表者として応訴し，その後，平成２７年９月２７日に新理事長に就任した戊野五郎が一審被告代表者として訴訟を迫行してきた。

（４）よって，一審被告は，一審原告に対し，一審被告の組合理事が，別紙埋事目録記載のとおりであることの確認を求める。

（５）反訴請求に対する答弁

一審原告は，当審における一審被告の反訴提起に同意しない。

第３　当裁判所の判断

１ (1)当裁判所も，①一審原告の各理事会や総会の決議不存在又は無効確認の訴えは，いずれも確認の利益があるから，訴訟要件を欠くとはいえず，②平成２５年１０月２０日理事会

決議（原判決別紙２）は不存在とは認められないものの，同決議は，一審被告の理事長を一審原告から乙野に変更することを内容とするものであるところ，理事会決議により，任期中の理事長を解任することは許されないと解されるから，乙野を新理事長に選任する旨の決議(原判決別紙２)は無効である，③平成２６年７月５日総会決議（原判決別紙１）及び平成２６年８月３１日総会決議（原判決別紙３）はいずれも招集手続に瑕疵があるから無効であり，前記総会決議を前提とする平成２６年９月２１日理事会決議（原判決別紙４）も無効であると判断する。

また，当審における反訴の提起は，一審原告の同意がなく，不適法であるから(民事訴訟法３００条１項)，これを却下すべきものと判断する。

⑵その理由は，原判決２０頁１０行目「同月１６日」を「同年６月１６日」と改め，後記２のとおり，一審被告の補充的主張に対する理由を付加するほかは，原判決の「事実及び理由」欄の第３の１ないし５に記載のとおりであるから，これを引用する。

２　一審被告の補充的主張について

⑴一審被告は，本件無効確認の訴えはいずれも過去の法律関係についての判断を求めるものであって，そもそも民事訴訟の審判の対象たり得ないと主張し，原判決が一審原告の確認の訴えについて確認の利益の有無の問題として取り扱ったことを論難するが，過去の権利関係を基礎として発生する現在の法律上の紛争を解決するために有効適切な手段であると認められる場合には，過去の権利関係が審判の対象として認められることは，一審被告も自認するとおりであって，これは過去の法律関係を確定することにつき，確認の利益が認められるからにほかならないというべきである。

そして，本件総会決議及び理事会決議の不存在又は無効確認の訴えが，瑕疵の連鎖を絶ち切り，現在の法律上の紛争を抜本的に解決するために有効適切な手段であると認められることは，原判決も判示するとおりであるから，本件無効確認の訴えは，いずれも訴訟要件を具備する適法なものというべきである。

⑵また，一審被告は，役員の互選を定めた規約４０条３項及び理事長を区分所有法に定める管理者とする旨の規約４３条２項は，いずれも国土交通省作成の標準管理規約に準拠した内容であって，これらの条項は，実務上一般的に用いられている規定であるところ，役員の互選の規定は，選任のみならず，解任も含み，理事長という役職の解任は理事会の決議で行うことができるとするのが，学説及び実務の慣行であると主張する。

しかしながら，一審被告の学説及び実務の慣行に関する主張の当否はさておき，一審被告の役員の選任及び解任については，一審被告の規約に従って行われるべきであり，規約の解釈にあたっては，各規定相互の整合性等を総合考慮して行うべきであるところ，規約には，「役員の任期は，原則として２年とする。（４１条１項本文)」，「理事長，副理事長，会計担当理事および書記担当理事は，理事の互選により選任する。（４０条３項)」，「(役員の選任および解任については,）総会の決議を経なければならない。（５３条１３号）と規定していることに照らし，役員の選任と解任とは明確に区別されていることは明らかであるから，一審被告の規約上，一旦選任された役員を理事会決議で解任することは予定されていないものと解するのが相当である。

したがって，前判示のとおり，区分所有法や一審被告の規約を総合的に解釈したところに基づけば，一審原告の役職を理事長から単なる理事に変更することを内容とする理事会決

議は無効であり，これと一体としてされた乙野を新理事長に選任する旨の決議（原判決別紙２）も無効と解するのが相当である。

(3) その他，一審被告は，原判決を縷々論難するが，いずれも前記認定判断を左右するものとは認められない。

３　よって，本件各控訴はいずれも理由がないから，これらを棄却することとし，一審被告の当審における反訴の提起は不適法であるから，これを却下することとして，主文のとおり判決する。

福岡高等裁判所第５民事部

裁判長裁判官　　白　石　　哲

裁判官　　岸　本　寛　成

裁判官　　小野寺　優　子

総会決議無効確認等請求事件の最高裁判決について
（マンション管理組合の理事長の職の解任）
－平成29年12月18日第一小法廷判決－

佐藤貴美法律事務所　弁護士　佐藤　貴美

1 はじめに

平成 29 年 12 月 18 日、理事長を区分所有法上の管理者とし、その選任は総会で選任された理事の互選によるものとする一方で、理事長の解任に関し特段の規定を設けていない管理規約を有するマンション管理組合において、理事長の解任を理事会決議で行うことができるかについて、初めての最高裁判断が示されました。

理事長が区分所有者の利益を顧みず専横的に振る舞い、他の理事や区分所有者などからの辞任要請などにも耳を貸さないようなケースでは、マンション全体の利益を守るため、理事長の解任が要請されることがあります。

区分所有法では、「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おいて、管理者を選任し、又は解任することができる」とし（同法 25 条 1 項）、また、「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」としています（同法 25 条 2 項）。

したがって、管理規約中に理事会決議で管理者たる理事長を解任することができる旨の規定があれば、区分所有法 25 条 1 項にいう「規約に別段の定め」がある以上、理事会決議で行うことは当然に可能となります。しかし本件で問題となった管理規約のように、解任に関し特段の定めがない場合に、総会決議や裁判所への解任請求のほかに、理事会の決議で対応することが可能かについては議論がありました。

今回の最高裁判決で、この問題につき決着が図られたことになります。理事長の解任に関して特段の規定を設けていないのは、国土交通省が示しているマンション標準管理規約（以下「標準管理規約」といいます。）でも同様です。したがって、今回の最高裁の判断は、標準管理規約を元に管理規約を制定している多くの管理組合にも、理事長の解任の手続に関し大きな影響を与えるものとなります。

以下にこの判決の概要と、今後の管理組合の対応を整理してみましょう。

2 本件の事案の概要

本件は、理事会決議で解任された旧理事長が、当該理事会決議や、新理事長の下で招集された総会や理事会の決議などが無効であることの確認を求めたものです。裁判所が認定した事案の概要は以下のようなものでした。

①役員の選任・解任に係る管理規約の内容

裁判で争われたマンションの管理組合（以下「本管理組合」といいます。）の管理規約では、管理組合にその役員として理事長および副理事長等を含む理事ならびに監事を置くとされ、そのうち理事長は、「管理組合を代表し、その業務を統括し、区分所有法に定める管理者とする」旨が規定されていました。

また、理事等の選任・解任に関しては、「理事及び監事は、 組合員のうちから総会で選任する」、「理事長及び副理事長等は、理事の互選により選任する」（規約40条3項）、「役員の選任及び解任については、総会の決議を経なければならない」とされていたところです。

②旧理事長の選任

平成25年1月、本管理組合は、臨時総会で、旧理事長を含む役員（理事･監事）を選任しました。その役員を構成員として3月に開催された理事会で、理事の互選により、旧理事長が選任されたところです。

③旧理事長の役職を理事に変更する理事会決議

その後、平成25年9月になって、旧理事長が、理事会決議を経ないまま、他の理事からは総会の議案とすることを反対されていた案件を諮るために臨時総会の招集通知を発しました。

しかし本管理組合の規約では、臨時総会を理事長が招集するためには、「理事会の決議を経て」とされており、当該招集は、本管理規約に違反する手続のものでした。そこでその招集を通知後に開催された理事会において、旧理事長に代わってA氏を新たな理事長とし、旧理事長の役職を理事に変更する旨の決議がなされたところです（したがってこの時点では、旧理事長は役職無しの理事とされました。）。

④旧理事長の役員解任の臨時総会決議など

本管理規約では、組合員は組合員総数の5分の1以上および議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、臨時総会の招集通知を発しなければならず、理事長がこれに従い通知を発しない場合には、招集請求をした組合員は、臨時総会を招集することができると規定されています。

翌年になって区分所有者の1人が、この規定に基づき、旧理事長を理事から解任することなどを目的とする臨時総会の招集を、「理事長」に対し請求しましたが、この請求に対し、理事長名で臨時総会の招集通知を発したのは、A氏ではなく、上記③の理事会決議で理事長の職を解かれたはずの旧理事長でした。

そこで招集請求をした区分所有者が、その招集通知は理事長以外の者によるものであって、「理事長が通知を発しない場合」に当たるとして、自ら臨時総会を招集し、その臨時総会で旧理事長を理事から解任するなどの決議がなされました。

⑤その後の理事長選任に係る総会・理事会決議

本管理組合では、新たな理事により構成される理事会の決議により新理事長を選任しました。さらにその後も新理事長が招集した総会で次の役員が、理事会決議で次の理事長が、それぞれ選任されてきたところです。

⑥旧理事長による訴訟提起と争点

以上のような事実関係の下、旧理事長が裁判所に対し、③の理事会決議、④の臨時総会決議および⑤のそれ以降の総会・理事会決議の内容および手続が、本管理組合の規約に違反しているとして、これらの決議の無効確認等を求めたのが本件訴訟です。

③の理事会決議による理事長の解任決議が無効であるならば、旧理事長は理事長のままであって、④の招集請求をした区分所有者による臨時総会の招集も規約に反する手続となります。また、その後の理事長の選任も無効となるので、⑤の一連の総会や理事会も、理事長ではない者による招集となります。規約では、総会や理事会は原則として理事長が招集すると規定されていますので、これは、規約に違反した重大な手続違背があることになります。

したがって本件では、③の理事会決議が有効か、すなわち「理事会決議で管理者である理事長を解任することができるか」が大きな争点となりました。

3 原審の判断

第1審および原審の福岡高裁は、概ね以下のように判断して、旧理事長の請求を認めました。

①本管理組合の規約では、区分所有法に定める管理者である理事長を理事の互選により選任する旨を定めているが、これは解任についての定めではないこと、理事長を管理組合の役員とし、役員の解

任は総会の議決事項とする旨を定めていることなどからすると、「理事長は理事の互選により選任する」旨の規約の規定を根拠として理事長の地位を喪失させることは許されないと解すべきである。したがって、旧理事長の役職を理事に変更する旨の本理事会決議は、本管理組合の管理規約に違反して無効である。

②旧理事長の理事からの解任決議をした臨時総会は、組合員からの総会招集請求に対し、理事長の地位を喪失していない旧理事長が適法に臨時総会の招集通知を発したものである以上、組合員の招集によって開催された招集手続には瑕疵があるから無効である。したがって、本臨時総会決議が有効であることなどを前提とするその後の総会や理事会決議も無効である。

4 最高裁の判断

これに対し、原審の判断を不服とした管理組合が、最高裁に上告受理の申立てをしました。

最高裁は、この上告申立てを受理し、概ね以下のように判断して、原審の判決を破棄し、理事会決議の手続の瑕疵の有無等についてさらに審理を尽くさせるため、原審に差し戻したところです。

①管理者の解任は規約の定めに従うこと

最高裁は、まず区分所有法が、区分所有者は、全員で、建物等の管理を行うための団体を構成し、同法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と規定していること(3条)、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とされていること(25条1項)を指摘します。そして、「そうすると、区分所有法は、集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解される」としました。

②理事長は理事の互選によるとする規約の解釈

続けて最高裁は、本管理組合の規約において、理事長を区分所有法に定める管理者とすること、役員である理事には理事長も含まれること、役員の選任及び解任は総会の決議を経なければならないとしていること、理事長は理事の互選により選任するとしていることを指摘します。

そしてこれらの規定内容について、「これは、理事長を理事が就く役職の1つと位置付けた上、総会で選任された理事に対し、原則として、その互選により理事長の職に就く者を定めることを委ねるものと解される。そうすると、このような定めは、理事の互選により選任された理事長について理事の過半数の一致により理事長の職を解き、別の理事を理事長に定めることも総会で選任された理事に委ねる趣旨と解するのが、本件規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致するというべきである」としました。

また、「役員の解任」でいう「役員」とは、あくまでも総会で選任された理事・監事を指すのであり、理事長は「理事が就く役職の1つ」であって、その職を解くことは「役員の解任」には当たらないことから、「本件規約において役員の解任が総会の決議事項とされていることは、上記のように解する妨げにはならない」ことも指摘します。

③結論～理事長の職を解くことは理事会決議で可能であること

以上の点を述べた上で最高裁は、上記のような定めがある規約を有する管理組合においては、「理事の互選により選任された理事長につき、本件規約40条3項に基づいて、理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができると解するのが相当である」と結論付けました。

そして原審の判決は、②③の理事会決議が規約に違反するとはいえないにもかかわらず規約違反で無効であるとし、当該理事会決議が無効であることを前提としたその後の一連の総会決議および理事会決議を無効と判断したものであって、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があるとしたところです。

5 本判決を受けての管理組合としての対応

(1) 標準管理規約ベースの規約の解釈運用

本管理組合の規約のように、理事長を区所有法

の管理者としつつ、その解任に関し規約で定めを置いていないのは、国土交通省が示しているマンション標準管理規約でも同じです。

したがって今回の判決内容は、標準管理規約の解釈としても当てはまるものです。標準管理規約と同内容の定めをしている規約を有する管理組合は、本判決の内容に即し、理事長の職を解いて理事にすることに関しては、理事会決議で可能であるとする取扱いをすることになります。

（2）本判決のもとでの留意点

ただし本判決の下でも、次の点には注意が必要です。

①理事長の解任につき規約に明確な定めがある場合にはそれに従うこと

本判決は、理事長の解任に関し規定がないところ、規約内容を総合的に判断し、規約を制定した区分所有者の意思を合理的に解釈して上記結論を導いているところです。したがって、区分所有者の明示的な意思として、理事長の解任に関し規約で別な手続、例えば専ら理事長の解任を総会決議事項とするなどと定めているのであれば、本判決の下であっても、当該規約の規定に即して取り扱うことに留意しなければなりません。

②標準管理規約ベースの規約でも、理事の職までもはく奪する場合には総会決議が必要であること

また本判決は、標準管理規約ベースの規約において、あくまでも理事長の職を解くことを理事会決議で行うことが可能と判断したものであり、役員としての地位そのものをはく奪することまでも理事会決議で認めたものではありません。

役員としての地位を失わせるためには、標準管理規約ベースでは総会決議が必要になります。本管理組合も、理事解任は3④のように総会決議によっています。

したがって、仮に総会の招集にも応じない管理者である理事長につき、あわせて役員としての地位も失わせることとするのであれば、まずは理事会決議で理事長の職を解いて新たな理事長を選任し、その理事長が、規約で定めた手続きに従い総会を招集して、当該総会において役員解任決議を経るという手順を踏むことに留意しましょう。

（3）適正なマンション管理の早期回復と理事の責任

総会の招集は、通常総会ならば定期的に理事長が、臨時総会であれば理事会の承認を得てこれも理事長が招集をするのが基本です。管理者である理事長が専横的で管理組合運営に混乱が生じているにもかかわらず、理事長が総会の招集すら応じない場合などでは、理事長を解任したり、総会で理事長の専横を抑制しようとしても、なかなか有効な手を打てないケースもありました（裁判所に対する管理者解任請求も、少数組合員による総会招集も、ハードルが高い手続です。）。

本判決により、このような場合であっても、理事会決議で理事長の解任をし、新たな理事長の下で次の手続を進めることによって、より速やかに適正なマンション管理の実現が図られることになります。以上のような状況にある管理組合では、理事一人ひとりが、区分所有者から付託を受ける立場で管理組合運営に向き合い、理事会として適切に対応していくことが求められることになりましょう。

6 最後に

本事案は旧理事長の専横的な対応が問題となったケースであり、このような場合に本判決が示した取扱いをすることは、適正なマンション管理の実現にとって大変有意義であるといえましょう。

ただし、管理組合の事情は様々であり、管理組合によっては、理事長解任が頻発して管理組合運営が停滞しないよう、解任手続をより慎重に設定することが必要な場合もあるかもしれません。

理事長は区分所有法に定める管理者として、法令上一定の権限と責任を有する立場にあり、その職務の内容や選任解任のあり方は、全ての区分所有者に大きな影響をもたらします。理事長の解任の在り方や手続に関しては、個々のマンションの実情に応じて、規約で明確に定めることを含め、改めて検討していくことも大切であると考えます。

※この最高裁の判決全文は、本誌2月号（386号）特集2に掲載しています。

Ⅴ、「高圧受電方式への変更の際の個別電力供給契約の解約」に関する判例

項　目	
年月日	平成３１年３月５日
裁判所	最高裁判所
掲載等	最高裁ホームページ
関連条文	―
判例番号	―

判　決　要　旨
「団地建物所有者等に対してその専有部分の電力供給契約の解約申入れを義務付ける旨の集会決議がされた場合において、団地建物所有者が上記解約申入れをしないことが他の団地建物所有者に対する不法行為を構成しないとされた事例（最高裁ホームページ「判示事項」より）

判　決　文
主文 原判決を破棄し，第１審判決を取り消す。 被上告人の請求をいずれも棄却する。 訴訟の総費用は被上告人の負担とする **理由** 上告代理人平田直継の上告受理申立て理由（ただし，排除されたものを除く。）について １　原審が適法に確定した事実関係等の概要は，次のとおりである。 (1) 上告人ら及び被上告人は，いずれも札幌市内の区分所有建物５棟から成る総戸数５４４戸のマンション（以下「本件マンション」という。）の団地建物所有者である。 (2) 本件マンションにおいて，団地建物所有者又は専有部分の占有者（以下，これらを併せて「団地建物所有者等」という。）は，個別に北海道電力株式会社（以下「電力会社」という。）との間で専有部分において使用する電力の供給契約（以下「個別契約」という。）を締結し，団地共用部分である電気設備を通じて電力の供給を受けている。 (3) 平成２６年８月に開催された本件マンションの団地管理組合法人（以下「本件団地管理組合法人」という。）の通常総会において，専有部分の電気料金を削減するため，本件団地管理組合法人が一括して電力会社との間で高圧電力の供給契約を締結し，団地建物所有者等が本件団地管理組合法人との間で専有部分において使用する電力の供給契約を締結して電力の供給を受ける方式（以下「本件高圧受電方式」という。）への変更をする旨の決議がされた。 本件高圧受電方式への変更をするためには，個別契約を締結している団地建物所有者等の全員がその解約をすることが必要とされている。 (4) 平成２７年１月に開催された本件団地管理組合法人の臨時総会において，本件高圧受電方式への変更をするため，電力の供給に用いられる電気設備に関する団地共用部分につき

建物の区分所有等に関する法律（以下「法」という。）６５条に基づく規約を変更し，上記規約の細則として「電気供給規則」（以下「本件細則」という。）を設定する旨の決議（以下，上記(3)の決議と併せて「本件決議」という。）がされた。本件細則は，本件高圧受電方式以外の方法で電力の供給を受けてはならないことなどを定めており，本件決議は本件細則を設定することなどにより団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付けるものであった。

(5) 本件団地管理組合法人は，平成２７年２月，本件決議に基づき，個別契約を締結している団地建物所有者等に対し，その解約申入れ等を内容とする書面を提出するよう求め，上告人ら以外の上記団地建物所有者等は，遅くとも同年７月までに上記書面を提出した。

しかし，本件決議に反対していた上告人らは，上記書面を提出せず，その専有部分についての個別契約の解約申入れをしない。

2 本件は，被上告人が，上告人らがその専有部分についての個別契約の解約申入れをすべきという本件決議又は本件細則に基づく義務に反して上記解約申入れをしないことにより，本件高圧受電方式への変更がされず，被上告人の専有部分の電気料金が削減されないという損害を被ったと主張して，上告人らに対し，不法行為に基づく損害賠償を求める事案である。

3 原審は，前記事実関係等の下において，要旨次のとおり判断して，被上告人の請求を認容すべきものとした。

本件マンションにおいて電力は団地共用部分である電気設備を通じて専有部分に供給されており，本件決議は団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決するなどして本件高圧受電方式への変更をすることとしたものであって，その変更をするためには個別契約の解約が必要である。したがって，上記変更をするために団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付けるなどした本件決議は，法６６条において準用する法１７条１項又は１８条１項の決議として効力を有するから，上告人らがその専有部分についての個別契約の解約申入れをしないことは，本件決議に基づく義務に反するものであり，被上告人に対する不法行為を構成する。

4 しかしながら，原審の上記判断は是認することができない。その理由は，次のとおりである。

(1) 前記事実関係等によれば，本件高圧受電方式への変更をすることとした本件決議には，団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決する部分があるものの，本件決議のうち，団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分は，専有部分の使用に関する事項を決するものであって，団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決するものではない。したがって，本件決議の上記部分は，法６６条において準用する法１７条１項又は１８条１項の決議として効力を有するものとはいえない。このことは，本件高圧受電方式への変更をするために個別契約の解約が必要であるとしても異なるものではない。

(2) そして、本件細則が、本件高圧受電方式への変更をするために団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分を含むとしても，その部分は，法６６条において準用する法３０条１項の「団地建物所有者相互間の事項」を定めたものではなく，同項の規約として効力を有するものとはいえない。なぜなら，団地建物所有者等がその専有部分において使用する電力の供給契約を解約するか否かは，それのみでは直ちに他の団地建物所有者等による専有部分の使用又は団地共用部分等の管理に影響を及ぼすものではないし，また，

本件高圧受電方式への変更は専有部分の電気料金を削減しようとするものにすぎず，この変更がされないことにより，専有部分の使用に支障が生じ，又は団地共用部分等の適正な管理が妨げられることとなる事情はうかがわれないからである。

また，その他上告人らにその専有部分についての個別契約の解約申入れをする義務が本件決議又は本件細則に基づき生ずるような事情はうかがわれない。

(3) 以上によれば，上告人らは，本件決議又は本件細則に基づき上記義務を負うものではなく，上告人らが上記解約申入れをしないことは，被上告人に対する不法行為を構成するものとはいえない。

5 これと異なる原審の判断には，判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由があり，原判決は破棄を免れない。そして，以上に説示したところによれば，被上告人の請求はいずれも理由がないから，第１審判決を取り消し，同請求をいずれも棄却すべきである。

よって，裁判官全員一致の意見で，主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 岡部喜代子 裁判官 山崎敏充 裁判官 戸倉三郎 裁判官 林 景一 裁判官 宮崎裕子)

Ⅵ、マンション管理をめぐる判決の読み方・捉え方

【参考資料】平成 22 年 5 月号マンション管理センター通信

マンション管理をめぐる判決の読み方・捉え方

佐藤貴美法律事務所　弁護士　佐藤　貴美

このシリーズは、当センターで実施しているマンション管理問題の勉強会等で議論された、法令上解釈の分かれるような案件（判例や法令ではこうだ、と紹介できない諸点）に関する、佐藤貴美弁護士の検討結果を掲載するコーナーです。皆様がこれらの問題に直面された際に参考とされ、更に議論が深まることを期待します。

1　はじめに

マンションの管理をめぐっては、裁判所において、注目すべき判決が多くなされています。最近では、不在組合員に対し協力金の負担を課した管理規約を有効とした最高裁平成21年1月26日判決や、駐車場の専用使用権を消滅させる旨の規約変更を有効とした仙台高裁平成 21 年 10 月 9 日判決、管理費等滞納につき競売請求を認めた東京地裁平成 19 年 11 月 14 日判決などが、同様の問題を抱える管理組合において、大変興味深い内容となっているところです。

マンションの適正な管理の実現や、紛争の未然防止のためには、類似の事例について裁判所が示した判断（判決）を参照することは重要です。しかしその際には、判決の示す結論や、判決を紹介した書籍やデータベース等に記載されている判決要旨だけを取り上げて議論がなされたり、ひとつの判決が示した法令の解釈適用が、すべての事案に当然に適用されるかのごとく議論がされることも、稀ではないようです。

本稿では、マンション管理をめぐる判決の読み方捉え方、類似事案においてどのように参考にしていくべきかなどにつき、整理してみましょう。

2　マンション管理に係る判決の重要性

マンションを適正に管理するためには、マンションの管理に関する法令、例えば区分所有法や、マンション管理適正化法などを遵守することが必要です。国土交通省が示しているマンション管理適正化指針においても、管理組合の管理者等に対し、「マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し」、区分所有者に対し、「マンションの管理に関する法律等に関する理解を深める必要がある」としているところです。

しかし、法令の条文だけでは、どのような内容が規定されているのか、具体の事案に対しどのように適用されるかなどについては必ずしも明らかではないことから、「解釈」が必要となってきます。法令の解釈は、学者や弁護士、法律を所管する役所等から様々な形で示されていますが、最終的には、裁判所が紛争解決に当たり法令を解釈適用することによって、社会における規範となります。

したがって、マンション関係の法令の解釈適用や、紛争解決、あるいは紛争を招かないように管理組合の運営をしていくためには、類似の事案で示された過去の判決（これを「判例」、「裁判例」といいます）を確認することが重要であり、とりわけマンション管理の専門家であれば、過去になさ

れた判決の内容を事例や争点ごとにしっかりと把握しておく必要があるのです。

3　判決の特性

ところで、裁判所が示す判決には、以下のような特性があることに注意しておかなければなりません。

（1）具体の事案によって結論が分かれうること

① 裁判所は、判決の中で、抽象的に、法令の解釈等を述べるわけではありません。具体的な紛争事案につき、当事者双方の主張等をもとに事実関係を認定し、その事実関係に対し、法令の条文を解釈適用して、判決という結論を導くことになります。

② 紛争のポイント（争点）が、例えば管理費等債権の消滅時効が5年か10年かという問題であれば、管理費等債権の性質が、一般の民事上の債権であるか、定期給付債権（1年以内の周期で定期に金銭を給付させることを内容とする債権）であるかだけの問題であるので、個々の管理組合で異なる結論にはなりません（ちなみに最高裁は、管理費等債権の消滅時効を5年と判断しました（最高裁第二小法廷平成16年4月23日判決））。

③ しかし、マンションの管理をめぐっては、建物の構造や設備等が個々のマンションによって様々であることに加え、それぞれの管理組合内のルール（管理組合の運営、意思決定の在り方等に係る管理規約等の定め）が異なります。また、同じ管理組合内での事案であっても、それぞれの事案における実際の対応（その事案に係る総会や理事会における議論や決議の経緯等）が異なる場合もあります。

判決が、個別の事案に対しなされる判断である以上、それぞれの管理組合によって、あるいは事案によって、異なる判断になりうるのであって、判決内容を確認する際には、その前提となる事実関係をしっかりと把握する必要があるのです。

④ たとえば、管理費等の滞納につき区分所有法59条を適用して競売請求を認めた東京地裁平成19年11月14日判決（センター通信2009年11月号参照）を例にすれば、この判決は、

> ア　滞納管理費がマンション全体の管理費総額に占めるウエイトが高く、管理会社への管理委託費用にも足りないなどの諸事情を考慮して、共同利益背反性及び他の区分所有者の共同生活上の障害が著しいこと
> イ　すでに滞納管理費等の支払に係る判決を得ていること、ただしその判決でもって強制執行をしても、手続自体が取り消されたり、仮に手続は認められても優先債権の存在などから実際に回収が図られることが困難であること

などの具体的な事情をもとに、競売請求を認めたものです。

したがって、この判決の示す判断枠組からは、管理費等の滞納があれば当然に競売請求ができるという結論にはなりません。競売請求を認めるに当たって考慮した事情（上記ア・イ等の事情）を確認・整理し、同様の問題を抱えている管理組合であっても、同じような事情や、それと同等の重みを持つような事情が存在するかを精査したうえで、対応を検討することが大切です。

⑤ また、最近では、不在組合員に対する協力金につき、最高裁が有効性を認めた判決（最高裁平成22年1月26日判決）が大変注目されています。

最高裁が示した判断は、協力金を課す旨の規約変更につき、特別の影響を受ける者として不在組合員の承諾が必要かという点に対するものでした。そして、最高裁は、管理組合全体に対する不在組合員の割合（不在組合員がマンションの管理に参加しないことによる管理組合の運営に対する影響の大きさ等）、金額がさほどの額ではないこと（他の組合員と比較した場合の不利益の程度）、不在組合員中その有効性に疑義を唱えている者の割合が極めて小さいことなどの事情を考慮して、特別の承諾は必要ないとの結論を導き出しているところです。

したがって、この判決の示す判断枠組からは、

あらゆる管理組合において、不在組合員に対し協力金を課すことが当然に認められるという結論にはなりません。同様の問題を抱えている管理組合であっても、裁判所が結論を導くに当たって前提とした事情や、それと同等の重みを持つような事情が存在するかを精査したうえで、対応を検討することが大切です。

⑥　判決を参照する場合には、まずはその争点や判断内容が、純粋に法令の解釈のレベルの問題であるのか、事案によって異なりうるものなのかを見極めることが必要です。その上で、後者であれば、判決の結論や結論に至るまでの論拠（理由づけ）を、事実関係との関連を常に意識しつつ、どこまで一般化できるか、同様の結論に至るためにはどのような事情が必要なのかなどに注意する必要があります。

（2）裁判所によって判断が分かれうること

裁判所は、裁判の場に提出された双方の主張や立証内容をもとに事実関係を整理し、法令を解釈適用して結論を導き出します。その際の事実認定や法令の解釈適用は、それぞれの裁判官が、憲法、法令その他のルールをもとに、その良心に従い独立して行うことになります。したがって、同種の事実関係であっても、裁判官によって異なる判断がなされることがあります。

判決が、地方裁判所や高等裁判所のものであれば、同種の事実関係でも、別な裁判では異なる判断がなされる余地があることにも注意が必要でしょう。

それに対し、最高裁判所が示した判決中の、判決の結論を導くうえで意味のある法的理由づけは、判決の対象となった具体の事案だけではなく、他の同種の事案についても、先例として事実上の拘束力を有することになります。その意味で、判決を参照する場合には、それが最高裁判所の判決なのか、それ以外の裁判所の判決なのかについても確認することが大切です。ただし、前者（最高裁判決）であっても、前記（1）で示したように、それが他の事案に一般化されるものなのか（(1) ②の判決）、一定の条件が満たされる場合（前提となる事実関係が同一ないし類似の場合など）に拘束力を有するものなのか（(1) ⑤の判決）は精査しておく必要があります。

（3）判決全文を確認する必要性～「判決の要旨」の注意点

以上のように、判決を参照する場合には、その結論だけではなく、どのような事実関係に対し、どのような根拠、理由づけによってその判断に至ったかを確認することが大切です。

ところで、判決を紹介する様々な書籍やデータベース等では、判決全文と合わせて、事実関係や裁判所の示した判断の概要が簡潔にまとめられた「判決の要旨」が掲載されていることも多くあります。これは、判決の概要をとりあえず把握するためには非常に有益な記載です。しかし、判決要旨は、データベース等を作成した者の評価を介し編集されたものであって、あくまでも参考資料です。裁判所が示しているのは、オリジナルである判決の全文に記載されている内容であることに留意しなければなりません。

したがって、とりわけマンション管理の専門家においては、判決を参照するに当たっては、結論や要旨の確認だけで済ませることなく、判決全文を確認し、その内容を分析整理することが必須となります。

4　判決文の入手方法

判決の全文は、出版物であれば、「判例時報」や「判例タイムズ」といった雑誌が隔週ペースで出版されています。また、インターネット上でも、最高裁判所のホームページ中の「裁判例情報」というところで検索が可能となっています。

なお、マンション管理に特化したものとしては、財団法人マンション管理センターが運営している「マンション管理サポートネット」上に、判例集未掲載も含めたマンション管理に関係する裁判例を網羅したデータベースがあります。定期的に更新されて最新の注目すべき判決も掲載されており、判決要旨と合わせ、全文を確認することが可能です。

5　判決全文の確認のポイント

判決全文を確認するといっても、判決によっては相当の分量となるものもありますし、どこに何

が書いているのかについても把握することが困難です。判決全文を確認すべきというのは、結論や要旨だけで判断してはならないという趣旨であって、一字一句漏らさずに精読することまで意味するものではありません。

ここでは、判決文の枠組みがどうなっているのかを概観した上で、どの部分を中心に確認すべきか、ひとつの読み方の参考を示してみましょう。

（1）判決文の構成

判決文は、概ね次のような構成になっています。

①主文

提起された請求に対する結論部分です。「被告は原告に対し、○○円支払え」、「原告の請求を棄却する」などと記載されます。

②「当事者の求めた裁判」または「請求」

訴訟を提起した側（原告・控訴人等）がこの裁判で何を請求しているのか(求める判決内容)、それに対し相手方（被告・被控訴人等）がどのような判決を求めているのかが記載されます。

③「当事者の主張」または「事案の概要」

当事者双方の主張立証内容が記載されます。

比較的古い判決では、「当事者の主張」という表題のもと、それぞれの主張立証内容を交互に記載しています。

それに対し、比較的最近の判決では、「事案の概要」という表題のもと、最初に事案の大枠を示し、そのうえで、「当事者間に争いのない事実」（当事者双方が争っていない事実。裁判所はそのまま認定する必要があります。）と「争点・争点に対する双方の主張」（この裁判で争われている論点。双方の主張等をもとに裁判所が判断をします。）とが分けて記載されます。

④「理由」または「当裁判所の判断」

裁判所が主文の結論を導いた理由・根拠が記載されています。

※控訴審判決や上告審判決の場合

なお、控訴審や上告審の判決の場合、下級審ですでに判決が出ているので（これを原判決といいます）、控訴審等が原判決と異なる事実を認定する場合でも、原判決の判決文の一部を変更するという形で記載されることになります（例「原判決○頁○行目「△△△」とあるのを「×××」と改める。…」）。また、法令の解釈適用についても、原判決の示した判断をそのまま認める場合には、「原判決のとおり」などの記載になります。したがって、控訴審等の判決内容を把握するためには、その事案における原判決内容も合わせて確認することが必要です。

（2）判決を参照する際の判決文の読み方

類似の事案に係る判決を参照するに当たり、比較的効率的に、必要十分な情報を押さえるためには、次のような手順で見ていくことが一つの方法として考えられます。

① 「判決の要旨」が記載されているのであれば、それを一読し、概要を押さえます。

② 次に、「当事者の求めた裁判」・「請求」と「主文」で、この裁判の結論を確認します。

③ そのうえで、「理由」中の事実関係の整理の部分や「事案の概要」を確認し、どのような事実関係があったのかを押さえます。「争点」が明記されているのであれば、それを一読し、何が問題となったのかも把握します。

④ そして、「理由」中の残りの部分や「当裁判所の判断」を詳細に読み込み、裁判所が結論を導くに当たってどのように法令を解釈適用したのか、どのような事情がある場合にそのような判断となるのかなどを、争点ごとに確認していきます。

6 最後に

マンションの管理をめぐる諸問題を考えるに当たっては、類似の事案の判決を参照することは大変重要であるとともに、その際には、判決の結論や要旨だけを見るのではなく、全文を確認して分析整理することが大切です。本稿が、その必要性の認識の契機となるとともに、実際の判決等の確認作業の際の参考になれば幸いです。