

第101回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2018年9月9日(日) 14:00~15:40

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同) 常光、小川、井口
以上3名

司会者 常光部会長

議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み
・33条の「規約の保管及び閲覧」(担当 小川氏)

- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」(各自が準備)
・「マンション管理基本法令集」(各自が準備)
・「マンション標準管理規約
及びマンション標準管理規約コメント」(各自が準備)
・「区分所有法第33条【規約の保管及び閲覧】解説」(小川氏が提供)

議 事

- 1) 区分所有法第33条

(1) 小川氏よりテキスト第33条「規約の保管及び閲覧」の読み上げ後、配布資料「区分所有法第33条【規約の保管及び閲覧】解説」に基づき以下の説明があった。

- ①規約の保管 管理者がいれば管理者 管理者が保管しないと過料20万円以下
管理者がいないとき 建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約や集会の決議で決められた人が保管する。この場合保管しなくても過料は無い。
何れの場合も保管場所の定めはない。
管理組合法人の場合 理事が管理組合の事務所で保管すると、場所も指定されている。

- ②規約の閲覧

★請求できる利害関係人

- i) 区分所有者
- ii) 賃借人などの専有部分の占有者
- iii) 売買等によって区分所有権を取得しようとする者
- iv) 専有部分を取得しようとする者
- v) 管理組合に対し債権を有し又は管理組合と取引をしようとする者
- vi) 区分所有権又は敷地使用权を有し、または抵当権の設定をしようとする者
- vii) 区分所有者から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のある者等広い範囲の者を含む。なお、法律上の関係のない親族関係にある者は利害関係者と言えない。

★閲覧拒否の正当な理由

- i) 夜間など不適當な時間に請求された場合
- ii) 不必要に何回も閲覧請求をされた場合
- iii) 嫌がらせの閲覧請求が明らかな場合

正当な理由なく閲覧拒否した場合 過料20万円以下。管理者がいなくても保管者が過料の

対象になる。

★閲覧と謄写（コピー）

閲覧時謄写が許されるかどうかについて、地裁は可としたが高裁はこれを不可とした判例がある。

最近の法には謄写を可とする場合、閲覧と謄写を併記している。

③規約以外の閲覧可能の記録

- ・議事録 区分所有法第42条5項
- ・マンション標準管理規約第64条規定の帳票類

住宅の売買に関係して必要とされる情報を「管理情報提供様式記載項目」として、マンション管理標準規約及び同コメント（単棟型）には、第64条のコメントとしてP88～89に記載している。

(2) 部会長コメント及び討議事項

①保管情報の閲覧に関して標準管理規約は平成28年3月の改定で第64条に3項を追加した。

これら追加項及びコメントによれば、個人情報を除いて管理組合の管理情報のほとんどが閲覧対象と言える。このように閲覧情報の範囲及び方法を明確にしたのは、前述の地裁と高裁での判断に差が有ることと起因すると思われる。

②閲覧を請求された実績

- ・2年位前に“管理費、修繕積立金に変更があるか”とか“近々に大規模修繕があるか”といった問い合わせがあった。不動産販売のチラシには管理費、修繕積立金、駐車料金の額が殆どの物件について記載されている。この地域の団地・マンションについて不動産業界では蓄積データを持っていて、個別の取引に当たり変更の有無を確認すれば済むという状況になっているように思われる。

また、これとは別に、同居者から委員会及び理事会議事録の閲覧請求があったが利害関係者に当たらないとして拒否したことがあった。（部会長）

- ・最近の状況は把握していないが、かつて役員任期中（1年）に閲覧請求は無かった。（井口）
- ・改正標準管理規約64条によれば、広範囲の書類が閲覧に供されることになるが、例えば議事録についてみると、結論に至る討議の過程が整理・記録されていることが必要であるが、現実には問題が多いのではないか。（小川氏）

議事録については、鶴牧4・5ではかつて、専門の速記者に記録させた素案を管理組合役員がチェックし、完成させた時期があった。（部会長）

- ・組合員名簿には電話番号などが記入されていて、これの閲覧要求にはどの範囲まで許容するかの問題がある。名簿が更新されなかったり、定期的に更新を行っても応じない人が居て正確とは言えない。住民への居住者の変更通知も管理組合により住所は番地までで号棟部屋番号は明らかにしない、あるいは号棟・部屋番号は表記しても入居者の姓のみの表記とか、通知は特に行われていない等、種々形式が異なっている。（出席者）
- ・この地域の団地では閲覧実績は少ないようである。標準管理規約を改正した理由は民間マンション対応かと思われる。

③その他

管理組合の管理情報で閲覧対象になる事項として、滞納問題、リバースモーゲージ、損害保険について意見が交わされた。

（記録 井口）

次回 平成30年10月7日（日）14：00～16：00

場所 ブリリア多摩センター 集会室