

## 第124回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2021年1月10日(日) 14:00~16:00  
開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム  
出席者(敬称略・順不同) 常光、長谷川、末満、南波、井口  
以上5名  
司会者 常光部会長

### 議 題

- 1) マンション法(区分所有法)第71条、72条の読み込み (担当 長谷川氏)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 ―区分所有法―」 (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)  
・「管理者等の義務違反行為に対する過料」 (長谷川氏が提供)

### 議 事

- 1) 長谷川氏よりテキストの第71条読み上げの後、別途配布資料「管理者等の義務違反行為に対する過料」に基づき、以下の追加説明があった。  
この条項は義務違反行為に対する罰則規定である。対象者は管理者、理事、規約を管理する者、議長又は清算人などとしている。  
罰則に当たる違反行為と、それぞれの罰則対象者は次の通りである。  
①規約・議事録などの保管義務違反  
・規約、議事録又は電磁的方法による決議のかかる書面若しくは電磁的記録の保管をしなかったとき。(33条1項)  
・対象となる保管義務者  
規約は管理者(33条1項)、管理組合法人の場合は理事。(47条12項)  
議事録は議長。なお、議事録(総会の議事録と限っていない)には議事の経過の要領及びその結果を記録しておく必要がある。(42条2項)  
管理者がない時は建物を使用している区分所有者またはその代理人で規約又は集会の決議で定められ、保管の依頼を受けた者。(33条1項)  
・規約、議事録は書面又は電磁的記録により作成すること。(30条5項、42条1項)規約は規約の原本のこと。  
・保管場所について  
建物内の見やすい場所に掲示。(33条3項) 管理組合法人では法人の事務所において保管。(47条12項)  
②利害関係人に対する閲覧拒絶  
利害関係人の請求があったとき、正当な理由なくして規約、集会の議事録、書面決議の書面(電磁的記録)、の閲覧を拒絶したとき。(33条2項)  
・閲覧とは調査のため本や書類を見ること。  
・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建業者等法律上の利害関係がある者。  
なお、議事録の閲覧につき理事長は相当の日時、場所等を指定することができる。

③集会の議事録作成義務違反

集会の議事については、議長は書面又は電磁的記録により議事録をできるだけ速やかに作成する義務がある。(42条1項) 議事録に記載すべき事項を記載せず、もしくは虚偽の記載をしたときなど。

④報告義務違反

集会において、毎年1回一定の時期にその事務に関する報告をする義務がある。(43条) なお、規約で事務報告の省略を定めることはできない。

これ以下の違反事項は管理組合法人のみが対象となる

⑤登記義務を怠ること

組合法人の成立要件。名称及び事務所を定めて主たる事務所の所在地において法人設立の登記をすること。(47条1項、3項)

⑥財産目録作成の義務違反

組合法人は、設立の時及び毎年事業年度終了時において財産目録を作成する義務がある。(48条の2、2項)

⑦理事、監事の選任手続きを怠ること

理事若しくは監事が欠けた場合の選任手続き。(49条1項、50条1項)

⑧清算の場合の公告義務違反

清算人は就任の日から2カ月以内に、債権者に対して一定期間内にその債権を申し出るよう少なくとも3回は公告しなければならない。(55条の7)

⑨清算中の破産手続き開始の申し立てを怠ること

組合法人の解散中、債務超過が明らかになったとき、清算人は直ちに破産手続き開始の申し立てをして、公告しなければならない。(55条の9、1項)

⑩解散、清算に関する裁判所の検査を妨害すること

裁判所はいつでも職権で監督に必要な検査をすることができる。(56条の2、2項)

2) 第72条についても同様に以下の説明があった。

名称使用(48条第2項)に対する過料で10万円以下。

管理組合法人でないものは、その名称中に管理組合法人という文字を用いてはならない。

3) 部会長コメント及び討議

- ・③には集会、通常でいう総会の議事録についての規定がある。一方、①の保管義務にも議事録についての規定があるこれは総会議事録に限定していない。またどの範囲についての議事録が残されねばならぬかの規定はなくて管理組合により違いがあると思われる。
- ・法の数度(H28年、29年、30年)にわたる改正や、これらに対応した標準管理規約の改正により、利害関係者への閲覧範囲が拡張されてきており、現在では管理組合が有するほとんどの書類に及んでいる。これを正当な理由なくして閲覧拒否すると②の規定にあるように義務違反に問われる。
- ・従来は組合として公開し難い書類には、総会議案書、長期修繕計画、収支報告書、予算書などがあり、以前は閲覧を拒否することもあった。しかし、今後は余程正当な理由がない限り拒否ができない。正当な理由の一つには利害関係者ではない者が挙げられる。このほかの例としては選定過程にある大規模修繕等の工事見積額、選考基準などは当分の間は閲覧拒否が可能であろう。組合員からの要求は組合全体に大きな不利益をもたらす恐れのある場合は別にして、意見や立場の相違程度に起因する閲覧要求でも拒否できない。
- ・最近よく問題となるのが、リノベーション業者による閲覧請求である。業者は売りに出た部屋を一旦買い取ったうえでリフォームして転売する、この過程で一時的に組合員となることから、各種の書類閲覧を要求してくる場合がある。業務のために利用するのが大半だが、場合によっては利益目的のケースもある。組合運営に権限のない組合員の行為であるが故に利益相反行為として禁止することもできない。リノベーションにより部屋の価値が高まり、それが延いてはマンション全体の価値を高めることにつながるとも考えられるせいか、過剰とも思われる閲覧要求があっても無条件で応じなければならないのか、かなり疑念が残る問題だ。
- ・また、大規模修繕の施工会社公募のさい、組合員が所属する工事会社を組合員本人が推薦した

だけでなく、募集関係の資料を閲覧させれば、応札あるいは相見積もり等で、受注を有利にするようになる恐れがある。

このような場合にT管理組合では、詳細な評価表を作成し公平を期した。G管理組合ではコンサルタント選定に当たり2社同数に票が分かれた時に委員長の所属の社に決定したことがあったが、委員長は後に辞任した。

・違反行為の罰則裁定は裁判所で行われる

住民（マンション住民のほか、不動産業者、金融機関などの業界関係者である場合もある）や行政・司法の公務関係者の訴えにより裁判は始まる（まず簡易裁判所で）。訴えた者が原告、訴えられた管理者や理事長などが被告となる。裁判所からは日時を定めた出頭通知が送られてくると、指定日時に原告、被告とも出頭する義務がある。簡裁では裁判官、調停員が両者の言い分を聞き取って調停するが、両者が折り合えば和解成立して和解文書が作られる。調停不調の場合は裁判官、調停員の合議による判決（調停書）がだされて、過料が決定する。どちらかが調停に不服であれば地方裁判所へ上告（即時抗告）することになる。

・過料（行政罰であり、罰金や科料などの刑事罰ではない、区分法では20万円以下）は、業務に就いている個人に対する罰則のため、支払いは個人が行う。管理組合会計からの支払いは不可である。

#### 4)「長期マネジメント計画」

次回より始める「長期マネジメント計画」について部会長より進め方の説明があった。

・配布資料

- ①「マンションの長期ビジョン等に関する既存事例」
- ②「施工年次別のマンションの傾向及び今後想定される課題」

他に、別途メール配送分

- ③「マンションの長期マネジメント計画のすすめ」（手引きの概要書）
- ④「長期マネジメント計画の手引き」

進め方としては、③、④の文献を念頭に置きながら①にある事例をまず検討する。

（記録 井口）

次回 2021年2月14日（日）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター パーティールーム