

規約に定めのない文書 閲覧 OK 管理組合の情報開示を求める訴訟で大阪高裁判決



判決は平成28年12月9日、すでに確定している。管理規約に定めがなくても、領収書や請求書といった帳票や契約書等の管理組合文書は閲覧でき、写真撮影も可能。区分所有者2人が管理規約に基づく総会・理事会議事録、会計帳簿、組合員名簿の閲覧に加え、規約に定めがない帳票など会計帳簿の裏付けになる資料の閲覧や閲覧時に写真撮影を認めるよう管理組合に求めた訴訟の控訴審で昨年12月大阪高裁が区分所有者の求める全文書の閲覧と写真撮影をさせるよう、管理組合に命じる判決を言い渡していた。

従来と同種の裁判では、管理規約に明文化されていない書類の閲覧や謄写、写真撮影は認められないケースが多く上級審でのこうした判決が示されたのは注目に値する。

【閲覧・写真撮影が認められた文書】

A 閲覧に際し管理規約に定めがある文書

- ① 総会議事録（おおむね過去6回分）
- ② 理事会議事録（過去6年分）
- ③ 会計帳簿（元帳、仕訳帳、月次報告書＝過去6年分）
- ④ 什器備品台帳（過去6年分）
- ⑤ 組合員名簿

B 管理規約に定めがない文書

- ① 会計帳簿の裏付けとなる原資料（領収書、請求書、見積書、工事の発注書、受注書、作業報告書、完了報告書、契約書等の会計関係書類一切）

事件の舞台となったマンションは今年築42年で総戸数は301。管理規約には、総会・理事会議事録、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿の閲覧義務が規定されていた。

このマンションでは管理組合の運営に疑問を持った区分所有者有志が2014年、上記の文書に加え、帳票や工事関係見積書等会計の「裏付け資料」の閲覧と複写を要求。管理組合側は組合員名簿・裏付け資料の閲覧と文書の複写は拒否した上で、それ以外の文書の閲覧のみ求めていた。

昨年3月31日の大阪地裁判決では、総会・理事会議事録に加え、管理組合が拒否した組合員名簿など規約に定めがある文書の閲覧は認めたが、会計帳簿の裏付け資料の閲覧や文書の写真撮影請求は棄却。区分所有者側が控訴、管理組合側も付帯控訴を行っていた。

控訴審では、区分所有者による管理組合への文書閲覧・謄写請求に「受任社は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過および結果を報告しなければならない」と定めた民法の「委任」に関する規定（645条）が類推適用されるのかが争点になった。同条が類推適用された場合、区分所有法や管理規約に明確な規定がなくても、管理組合は区分所有者にマンションの管理に関する一切の書類を閲覧させる義務を負う。・・・・・・・・中略・・・・・・・・

山田陽三裁判長は、マンション管理適正化法、マンション管理適正化指針が公表されている経緯を踏まえて行うべきとした。 — マンション管理新聞1050号より抜粋 —

相談等で閲覧拒否等の相談がありますが参考にしてください。記事全文が必要な場合はお問い合わせください。
 （県福管連 石川）

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									



県福管連有料事業のご案内

今回は県福管連の有料事業についてご案内させていただきます。特に自主管理組合の皆様にご活用をお勧めいたします。是非問い合わせください。(事務局：093-922-4877)

【有料事業内容】

1. 管理規約改正支援

- ① 費用 会員100,000円 非会員150,000円(細則含む。各税別)
- ② 内容
- イ 毎月1回程度勉強会を開催(管理組合を訪問)約1年程度
 - ロ 現在規約と改正予定規約の比較表を作成し、勉強会資料とします。
 - ハ 資料は70頁から80頁程度となりますが、資料代は5名分まで改正費用に含まれます。
 - ニ 総会承認前に、説明会を開催し組合員さんに説明をします。
 - ホ 完成後は、印刷用の基本資料1冊とCDデータを渡します。

2. 会計支援

- ① 費用(税別)
- イ 30戸まで ￥15,000円/月
 - ロ 50戸まで ￥20,000円/月
 - ハ 70戸まで ￥27,000円/月
 - ニ 100戸まで ￥30,000円/月
 - ホ 100戸超え ￥30,000円+(¥100×戸数)/月
 - ヘ 20戸以下は相談に応じます。
 - ト 滞納者へ毎月請求書を発送します。(但し10件以内)
- ② 内容
- イ 現金の取り扱いはいたしません。会計担当理事にお願いします。ただし、20戸以下のマンションは相談に応じます。
 - ロ その他詳細は事務局までお問い合わせください。

3. 役員派遣支援(ご案内は次号でさせていただきます。)

役員改選に伴う立候補・推薦の受付

【公募内容】



平成30年度は、県福管連の役員改選の年となります。会員マンションから立候補・推薦の受付をいたしますので、ふるって応募ください。お待ちしております。

1. 立候補は、電話で事務局までお問い合わせください。申請書をお届けいたします。
2. 推薦の場合は、被推薦者の承諾を得て推薦者が電話で事務局までお問い合わせください。申請書をお届けいたします。
3. 立候補及び被推薦者の方は、県福管連セミナー室で面談を行いますので、日程等についてご後日ご案内をさせていただきます。
4. 立候補・推薦の条件はありませんが、NPOの活動にご理解を戴ける方を望みます。



小倉支部セミナー 座談会開催のお知らせ

毎年多数の参加をいただいている小倉支部のセミナー・座談会開催のお知らせです。この座談会の経験を生かし、理事会の活性化に成功した管理組合が出始めました。いろいろな管理組合が参加しますので、参加者からは大変好評をいただいています。

1. 開催日時 平成29年11月12日（日）13時30分～17時00分
受付13時より。
2. 会場 北九州市立商工貿易会館 601号室（モノレール旦過駅前）
北九州市小倉北区古船場1-35 ☎093-541-2184
3. 第1部 「認知症支援と介護予防」 北九州市認知症支援・介護センター
第2部 「座談会」（マンション内の身近な問題を座談会形式で行います。）
4. 参加費 無料（定員50名）
5. 申し込み 県福管連事務局 電話 093-922-4877
FAX093-922-4750

小規模マンション交流会が開催

10月21日（土）小規模（30戸以下）マンション交流会が、15時～17時まで県福管連セミナー室に7管理組合8名が集まり、県福管連役員3名と交流会が行われました。17時からは懇親会を行い交流が深まりました。詳細は次号でお知らせします。



県福管連アンケート調査実施中です。（会員限定）

現在、会員管理組合の理事長様宛に県福管連から「アンケート用紙」を送付させて頂いております。皆様の情報やご意見を収集したアンケートは、集計内容を分析し今後の管理組合活動のお役にたてばと考えています。

つきましては、皆様にはお忙しい所誠に申し訳ありませんが、内容記載されご返送の程宜しくお願い致します。

摂南大学(大阪)による「民泊アンケート」のお願い

「摂南大学 理工学部 住環境デザイン学科 平田研究室」と「全国マンション管理組合連合会」との共同研究で、「分譲マンションにおける民泊利用の調査に関する調査」のアンケートを会員の皆様にお願ひしました。県福管連担当地区の回収率は28%と低位の状況です。つきましては、まだ未提出の管理組合の方は、お忙しい所申し訳ありませんが、ご提出をお願い致します。

皆様のアンケート内容は集計し結果はフィードバックされます。

行事案内

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
10月31日(火) 11時00分～ 14時00分	小倉支部世話人会	県福管連 セミナー室	小倉支部世話人
11月7日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	廣重 純理 弁護士
11月7日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	城野市民	吉村、山内
11月12日(日) 13時30分～ 17時00分	小倉支部セミナー・ 座談会	商工貿易会館 601号	参加費無料
11月15日(水) 13時30分～ 15時30分	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上・小野
11月15日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	八幡西生涯学習 総合センター	石川
11月22日(水) 15時00分～ 17時00分	マンション保険 無料相談会(要予約)	県福管連 セミナー室	マンション保険バスターズ 西澤氏
11月 日() 18時00分～ 20時00分	第5回 理事会	県福管連 セミナー室	役員

よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

県福管連では、マンションに関わる法的相談(管理費の滞納、高齢化による相続対策、住民の管理規約違反等)を、マンション問題に特化した顧問弁護士(マンション問題研究会所属)の無料相談会を開催しています。この機会に是非相談して下さい。

(連合会の会員であれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。)

記

- ・当日はマンションの管理規約・細則をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。
- ・平成29年11月7日(火)17:00～ 廣重 純理 弁護士
- ・申込電話番号 093-922-4877(事前予約をお願いします)

県福管連では、改訂版の「モデル管理規約」「モデル使用細則」。作成しました。

各冊会員:1,000円/冊、非会員:1,500円/冊です。

ご希望の方は事務局までお問い合わせください。