

# 伊藤マンション管理士事務所通信

2019年(平成31年)1月25日  
第00064号(隔月発行)

編集/発行者: 伊藤マンション管理士事務所  
住所: 神奈川県相模原市南区旭町15-33-710  
電話: 042-851-5056  
URL: <https://www.ito-mankan.com/>

## 改正個人情報保護法に対応

# 名簿細則モデルも変更

## マンション管理センター 改定版発行

公益財団法人マンション管理センターは1月14日、『マンション管理組合に適用される個人情報保護法と管理組合で作成する名簿の取扱いに関する細則モデル(改正個人情報保護法を踏まえ改定)』を発売した。2017年5月の改正個人情報保護法全面施行に伴い、14年12月に発行した『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』を改定した。同モデルでは、法改正に伴い内容を大幅に変更。組合員名簿・居住者名簿・要援護者名簿の取扱いに関する細則も一部変更を加えた。

組合員名簿では、改定前は「管理に当たる」立場だった理事長について、「名簿の取り扱いに関する責任者」と明記。新たに「提供情報の記録」「組合員名簿の取り扱いの委託」に関する条文を設けている。

マンションは築約30年・6階建て。横浜市の神奈川県弁護士会館で開かれた第21回全国マンション問題研究会での報告事例。

入居から約2年後の2011年6月に天井裏から漏水が発覚したため、管理組合は同年8、9月、屋上防水などを実施。だが、この年の10月には天井や柱付近の床に漏水の染みが発覚。12年3月にも漏水が発生し、補修が行われたが、床の漏水は続いた。

別の専門業者が14年9月ごろ、床への漏水の有無を調べるため散水試験を実施した結果、サッシの経年劣化などを原因とする浸水が確認され、サッシは15年6月までに管理組合の費用負担で交換した。それを受けて区分所有者・賃借人と管理組合は同年7月、一連の漏水について管理組合が修復費用237万6000円を払い、修復に充てないときは返還する内容の合意をした。ところが、約1ヵ月半後にまた床の漏水が発生。外壁等に水の存在があることが確認されたため、補修した。

賃借人は同年10月、「管理組合がその責任と負担で共用部分を管理する」と定めた管理規約に反し、漏水を解決しないため、住戸を使用できなかったとして区分所有者から譲渡を受けた債務不履行・民法717条1項の土地の工作物責任を請求。賃料相当額640万6800円の支払いを求めて提訴した。

その上で、最初に判明した天井の漏水は、補修後4年は再発していないとし、管理組合の「的確な対処がされており、債務不履行責任は生じない」と判断した。

〈事案の概要〉  
売買予約付きで最上階の住戸に入居した賃借人が、屋上などからの漏水で専有部分を使用できなかつたとして管理規約上の責務を果たさなかつた「債務不履行」もしくは土地の工作物責任に基づく損害賠償を求めて、管理組合を提訴した事案。

入居から約2年後の2011年6月に天井裏から漏水が発覚したため、管理組合は同年8、9月、屋上防水などを実施。だが、この年の10月には天井や柱付近の床に漏水の染みが発覚。12年3月にも漏水が発生し、補修が行われたが、床の漏水は続いた。

別の専門業者が14年9月ごろ、床への漏水の有無を調べるため散水試験を実施した結果、サッシの経年劣化などを原因とする浸水が確認され、サッシは15年6月までに管理組合の費用負担で交換した。それを受けて区分所有者・賃借人と管理組合は同年7月、一連の漏水について管理組合が修復費用237万6000円を払い、修復に充てないときは返還する内容の合意をした。ところが、約1ヵ月半後にまた床の漏水が発生。外壁等に水の存在があることが確認されたため、補修した。

賃借人は同年10月、「管理組合がその責任と負担で共用部分を管理する」と定めた管理規約に反し、漏水を解決しないため、住戸を使用できなかったとして区分所有者から譲渡を受けた債務不履行・民法717条1項の土地の工作物責任を請求。賃料相当額640万6800円の支払いを求めて提訴した。

その上で、最初に判明した天井の漏水は、補修後4年は再発していないとし、管理組合の「的確な対処がされており、債務不履行責任は生じない」と判断した。

## 委託業者の「選任監督上の過失」に限定

## 度重なる漏水発生で管理組合の債務不履行責任追及

「漏水で被った使用料相当額等の損害賠償を求めめる余地がある」と指摘した。ただ管理組合が事前に漏水を予測したりするのは難しく、また専有部の漏水を発見するのは占有者であるのが通常だといふ点を考慮し、漏水発生の連絡を受け、その後遅滞なく調査や補修工事を行うなどして漏水を止めた場合は「共用部分に瑕疵がある」ということはできず、損害賠償義務を負うことはない」と述べた。

10月20・21日、横浜市の神奈川県弁護士会館で開かれた第21回全国マンション問題研究会での報告事例。入居から約2年後の2011年6月に天井裏から漏水が発覚したため、管理組合は同年8、9月、屋上防水などを実施。だが、この年の10月には天井や柱付近の床に漏水の染みが発覚。12年3月にも漏水が発生し、補修が行われたが、床の漏水は続いた。別の専門業者が14年9月ごろ、床への漏水の有無を調べるため散水試験を実施した結果、サッシの経年劣化などを原因とする浸水が確認され、サッシは15年6月までに管理組合の費用負担で交換した。それを受けて区分所有者・賃借人と管理組合は同年7月、一連の漏水について管理組合が修復費用237万6000円を払い、修復に充てないときは返還する内容の合意をした。ところが、約1ヵ月半後にまた床の漏水が発生。外壁等に水の存在があることが確認されたため、補修した。賃借人は同年10月、「管理組合がその責任と負担で共用部分を管理する」と定めた管理規約に反し、漏水を解決しないため、住戸を使用できなかったとして区分所有者から譲渡を受けた債務不履行・民法717条1項の土地の工作物責任を請求。賃料相当額640万6800円の支払いを求めて提訴した。その上で、最初に判明した天井の漏水は、補修後4年は再発していないとし、管理組合の「的確な対処がされており、債務不履行責任は生じない」と判断した。

(次ページにつづく)

# 賃料収入「管理組合に帰属」

## 携帯基地局の設置に伴う課税措置に異議

## 組合側の控訴を棄却

### 10/31 東京高裁

携帯基地局設置による賃料収入を収益事業だと認定し、管理組合に課税したのは誤りだとして金沢市の管理組合が国を相手に課税処分を取り消しを求めた裁判の控訴審判決が10月31日、東京高裁で言い渡された。秋吉仁美裁判長は、賃料収入は法人税法上の「法人とみなされる人格のない社団等」に帰属する収益と評価し得る」として、管理組合の請求を棄却した。

裁判で管理組合は一貫して「課税するのならば管理組合ではなく、各区分所有者に課税すべき」と主張した。控訴審では一審同様、「共用部分や敷地等の所有権が個々の区分所有者に帰属している以上、そこから発生する収益は各区分所有者が持ち分に応じて收受するものであり、管理組合には一度も帰属していない」と言及。

通信会社と管理組合が結んだ賃貸借契約は「各区分所有者が主体となつて管理組合を代理人として結んだもの」だとし、総会決議も「各区分所有者の全員の同意を得た」として、賃料収入は管理組合の「雑収入」として処理されることなどが総会から承認されている点から、その効果は各区分所有者に帰属し、その収益も管理規約に基づき「総会における団体的承認を受けながら規律に伴う性質のもの」と指摘。賃料収入は「法人とみなされる人格のない社団等」に帰属する収益だと結論付けた。

「総会に個人財産とは異なる管理規約に基づき、管理組合の団体的承認を受けながら規律に伴う性質のもの」と指摘。賃料収入は「法人とみなされる人格のない社団等」に帰属する収益だと結論付けた。

これら主張に対し、秋吉裁判長は「賃貸借契約は「権利能力なき社団の代表者である理事長が社団の名で締結したものである」と認定した。その上で、賃料収入は管理組合の「雑収入」として処理されることなどが総会から承認されている点から、その効果は各区分所有者に帰属し、その収益も管理規約に基づき「総会における団体的承認を受けながら規律に伴う性質のもの」と指摘。賃料収入は「法人とみなされる人格のない社団等」に帰属する収益だと結論付けた。

（前ページのつづき）  
二審・東京高裁判決は、一審同様管理組合の債務不履行について、共用部分の管理義務違反があり、区分所有者が損害を受けた場合には「当該区分所有者に債務不履行責任を負う」と指摘した。

ただ、管理組合は漏水対応のような専門技術的な事項について「自身で対応する能力はない」と言い及ぶ。管理組合は共用部分の管理責任を負う者として、漏水発生の連絡を受けたときは、遅滞なく専門業者に調査や工事を

依頼することを要するが、こうした依頼をした場合は「依頼した専門業者の選任監督上の過失があるときに限り『帰責事由』がある」として管理組合の債務不履行責任を問うことができる」との解釈を示した。

高裁判決は「管理組合が委託した専門業者は履行代行者で、選任監督上の過失がないときは管理組合は責任を負わない」と判

断した。地裁判決は「履行補助者」だとしていた。業者の立場が補助者から代行者に代わっており、判決の影響は大きいと考えている。

業者を「履行代行者」認定

判決の影響大きい

編集後記