

マンション管理士吉田総合事務所通信

2019年(平成31年)1月25日
第00064号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所

住所: 柏市豊四季255-5-509

電話: 04-7100-2025

URL: www.mankan-builkan.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。

居住者名簿では、利用可能者を「理事長と

その許可を受けた者」とし、利用目的・第三者利用の制限に

関

する条文を加えるなどの変更を施している。

「個人情報保護法上の「個人情報取り扱い事業者」に適用される内容を、管理組合に即してまとめた管理組合版の「個人情報保護規程」も参考資料として添付した。

同センターは「マンション管理新聞1092号)」

度重なる漏水発生で

管理組合の債務不履行責任追及

委託業者の選任監督上の過失に限定

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。

〈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くなったとして管理規約上の責務を果たさなかった「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、漏水を解決しなかったため、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。

「漏水で被った使用料相当額等の損害賠償を求め余地がある」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った点を考慮し、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、共用部分に瑕疵があるということとまでは、損害賠償義務を負うことはない」と述べた。

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。

組合員名簿では、法定前は「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。

管理規約上の責務を果たさなかった「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。

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、漏水を解決しなかったため、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。

「漏水で被った使用料相当額等の損害賠償を求め余地がある」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った点を考慮し、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、共用部分に瑕疵があるということとまでは、損害賠償義務を負うことはない」と述べた。

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)

マンションは築約30年・6階建て。

管理規約上の責務を果たさなかった「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。

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、漏水を解決しなかったため、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。

「漏水で被った使用料相当額等の損害賠償を求め余地がある」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った点を考慮し、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、共用部分に瑕疵があるということとまでは、損害賠償義務を負うことはない」と述べた。

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」 10/31 東京高裁

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

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」などとして、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る管理組合を代理人として結んだもの」とし、総会決議も「各区分所有者の全員の同意を得た」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「総会における団体の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。

管理組合の「総会決議は団体の決議ではない」とする持論に対し、「総会決議では共用持ち分の多寡にかかわらず1住戸1議決権とされ、共用持ち分に応じた議決権の行使が制限されている」と述べ、「これを各区分所有者の集合体の意思決定とみなし得るか疑問がある」と疑義を呈した。

決議を承認しなかった区分所有者がいた点から、未承認者は「決議での契約の締結を委任したとはいえない」とも。そのほか「契約を締結する理由として区分所有者の収入ではなく、管理組合の収入増加につながることに挙げられている」「各会計年度の決算で、各区分所有者に個別に分配されるように処分されることを求めるに足りる証拠はない」などの点から、賃貸借契約は「権利能力なき社団である管理組合を事業主体とするもの」とした。(マンション管理新聞1090号)

「前ページの続き」
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。

業者を「履行代行者」認定
判決の影響大きい

「コメント」
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。断じた。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。工事の範囲や程度、費用について判断するのは管理組合だが、管理会社や工事業者に委ねて、それが不十分でも管理組合が「それでもいい」と言い出したとき「履行代行者だから責任はない」とされてしまうと、区分所有者は管理組合(号)の責任が問えない立場に立たされてしまい、救済の道がなくなってしまうのでは、という問題を感じている。区分所有者だけが費用と時間をかけて、管理会社や補修業者の不手際を追及しなければいけないのは荷が重すぎる。責任を緩めて曖昧化するのには、結局はマンションの維持にあっていい方向にならないと考える。(マンション管理新聞1089号)

編集後記

多くの管理組合では役員任期は1年となっています。管理組合の運営に一貫性と継続性を持たせるために、理事会役員改選方法変更(1年で全員入れ替えから2年で半数入れ替える方式)を検討する管理組合が徐々に増えて来ていますが、最初に2年任期となるのをいつから始めるかでなかなか合意が出来ないところも多くあるようですが、まずはこの方式の導入に踏み切った理事会からスタートするか、2巡目となった時から実施することに自然と思えます。(吉田)