

マンション区分所有者による管理組合の 会計原資料および組合員名簿の閲覧・写真撮影

(大阪高裁平成 28 年 12 月 9 日判決、判時 2336 号 32 頁、情報開示等請求
控訴、同付帯控訴事件)

野 口 大 作

一 はじめに

建物の区分所有等に関する法律（以下、「法」という）は、42 条において、集会の議事について、議長は、議事の経過の要領及びその結果を記載・記録した議事録を、書面又は電磁的記録により、作成しなければならない（1 項・2 項）とし、その議事録は、管理規約と同様に、管理組合等が保管し、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、閲覧を拒んではならないと規定している（42 条 5 項、33 条 1 項・2 項）が、集会の議事録以外の理事会議事録、会計帳簿、組合員名簿などの保管や閲覧についての規定はない。そこで、国土交通省のマンションの標準管理規約は、集会の議事録については、「理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。」（49 条 3 項、電磁的方法が利用可能な場合は、49 条 5 項）とし、理事会の議事録については、53 条 4 項において 49 条を準用している（電磁的方法が可能な場合も同様）。また、会計帳簿等については、「理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面によ

判例研究

る請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。」(64条1項)と規定し、本件マンションをはじめ多くのマンションが、これを管理規約作成の際にモデルとして採用している。

本件マンションでは、同一人物が長期間理事長を務め、その運営には、不適切な面や職権濫用が疑われる状況(自己の経営する会社に、管理業務の一部を不相当な価格で発注、総会で正当に選任された役員を無視するなど)がみられたため、区分所有者の一部であるXらが、実態解明のために、管理組合に対して、総会と理事会の議事録、会計帳簿およびその裏付け原資料、什器備品台帳の閲覧および写真撮影のほか、組合員名簿の閲覧を求めた。本件では、管理組合の適正な運営の確保のための情報公開がどの程度まで認められるべきか、管理組合に区分所有者に対して関係書類を閲覧・謄写させる義務があるか、その法的根拠は何か、個人情報とプライバシーの保護との関係はどうかなどについて問題となったのであり、従来判例が、専ら規約のみを根拠として解釈・結論づけていたのとは異なり、その法的根拠(民法645条の受任者の報告義務を類推適用)を明示して、管理組合は、区分所有者による閲覧・謄写請求を拒否できないとした点で評価できるが、その理論構成には検討すべき点があり、以下詳細に論ずることとする。

二 事案の概要と判旨

1. 事案の概要

Y(被告・被控訴人)は、昭和50年新築の地下1階地上12階、301戸を有する大規模マンション(平成25年度収入4602万円、支出3857万円、管理費繰越金1億2356万円、積立金2億6204万円)の管理組合であり、X1X2(原告・控訴人)は、各々平成16年、同14年に専有部分を取得した区分所有者である(ただし、X1は、専有部分を子のZと共有している。また、X1は、Y組合の理事長を務めたことがある)。Yは、平成20年5月以降、管理業務全般をA社に委託し(なお、A社は、平成27年4月会

社合併により B 社となっている)、他方、消防設備や建築設備の施工・保守管理を業とする C 社は、しばしば Y から直接本件マンションの修繕工事を請け負っていたほか、A 社からは、本件マンションの防火関係設備の保守管理業務を下請しており、C 社の代表者である C1 は、Y の理事長を長らく務めていた。

X2 は、平成 26 年 3 月 31 日の定期総会の少し前に、ある組合員から、噂として、C1 が管理組合の業務を C 社に不正な価格で発注しているとの話を聞き、定期総会では、従前の役員 8 名の他に、X2、D、E の 3 名が立候補して、その 3 名を含む 11 名全員の役員選任が異議なく承認された。ところが、その後まもなく、従前の役員らは X2 をはじめとする 3 名の役員選任は認めないという姿勢を明らかにし、3 名の役員選任はなかったことにされ、議事録には、従前の 8 名の留任だけが記載され、3 名の立候補および選任された事実は記載されなかった。また、3 名が平成 26 年 4 月以降の理事会（年 10 回ほど開催）に呼ばれたことはなかった。

上記総会において、平成 26 年度事業計画として、8400 万円の予算が組まれ、大規模雑排水管更新工事を行うことが承認された後、理事会からの情報提供なしに、唐突に平成 26 年 6 月に受注業者による工事説明会が行われ、Xらと D は、理事会が大型工事（予算 8400 万円）にもかかわらず業者選定経過を何ら説明しないことを不審に思ったので、Xらは、Y に対して、Y の組合員名簿、過去 5 年分の総会および理事会の議事録、会計帳簿、工事関係見積書等の閲覧と複写を書面で請求した。Y は、これに応じて、過去 5 年分の会計帳簿、総会議事録、理事会議事録の閲覧には応じたが、複写は認めず、組合員名簿及び見積書等の閲覧には応じないとの回答を行った。議事録等の閲覧は、9 回にわたり、少なくとも、平成 21～25 年度までの 5 年分の総会および理事会の各議事録が閲覧に供され、Xらがいくつかの資料を写真撮影したところ、閲覧に立ち会った A 社の従業員 A1 によって制止され、開示資料の全部を撮影することはできなかった。また、その開示資料を裏付ける原資料が全面的に閲覧されることはなかったことから、Xらと D は、A1 に対して、8400 万円の雑排水管工事

に関する資料を開示するように求めたが、何ら開示はなされなかった。

そこで、Xらは、総会議事録（平成21～25年度の各定期総会議事録、平成27年3月30日開催の平成27年度定期総会議事録、平成27年2月16日開催の臨時総会議事録）、平成21～26年度開催の理事会議事録、

の会計帳簿（平成21～26年度）および裏付けとなる原資料（領収証、請求書、見積書、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）、什器備品台帳（平成21～26年度）の閲覧および写真撮影を求め、また、臨時総会招集の賛同者を得るべく組合員の連絡先を知るため（登記簿からは、2割の組合員としか連絡が取れなかった）、Yの組合員名簿の閲覧を裁判所に訴求した。

原審（大阪地裁平成28年3月31日判決、判例集未登載）は、Xらの請求のうち、規約に定めのある、と、のうちの会計帳簿に関して、各1回限りの閲覧を認容したが、規約に定めのない、閲覧の際の写真撮影およびのうちの裏付け原資料の閲覧請求を棄却した。そこで、Xらは、敗訴部分を不服として控訴し、Yは、附帯控訴を提起した。

なお、文書の閲覧に関するY組合の規約については、総会について、「理事長は、議事録を保管するものとし、組合員の請求があった場合はこれを閲覧させなければならない。」（41条2項）、「理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。尚、議事録の保管、組合員の閲覧については、第41条2項を準用する。」（42条4項）、「組合は、次に掲げる帳簿を保管し、組合員の請求があった時はこれを閲覧させなければならない。一 会計帳簿 二 什器備品台帳 三 組合員名簿」（46条）との規定がある。

2. 判旨

原判決変更、Xらの請求認容、Yの附帯控訴棄却（確定）

(1) Yの社団性について：権利能力なき社団に該当

Yは、本件マンションの区分所有者を構成員とし、組織としての意思

決定の方法、組織運営及び業務執行に関する根本規範（本件規約）を有し、構成員の変動にかかわらず団体としての同一性を保ちつつ、根本規範に従って、少なくとも年1回は総会を開催し、予算を決定したり決算を承認し、構成員から費用を徴収し、対外的に必要な契約を締結するなどして活動しており、Yが共用部分や共用施設の維持管理のために行う修繕工事は、5年間で120件を超え、工事代金支出、年間収入、年間支出、管理費会計繰越金、積立金の経済規模に照らせば、Yは、社団（いわゆる権利能力なき社団）としての実質を有し、構成員である区分所有者とは独立した社会的存在として活動する団体である。

(2) 委任に関する民法の規定の類推適用について：肯定

マンション管理組合と区分所有者の間の法律関係

部落や自治会等の社団がその管理する公民館を保有しているような場合とは異なり、Yは社団ではあるものの、自身が管理する本件マンションの敷地と共用部分を保有しているわけではない。それらは、組合員が保有（共有）する財産である。また、Yは、独自の事業経営により管理費用を捻出しているわけではなく、区分所有者が拠出する金銭や敷地（駐車場区画）使用料を必要経費に充てているのである。法的にみれば、Yは、他人の費用負担の下に、当該他人の財産を管理する団体である。そうすると、Yと組合員との間には、前者を敷地及び共用部分の管理に関する受任者とし、後者をその委任者とする準委任契約が締結された場合と類似の法律関係、すなわち、民法の委任に関する規定を類推適用すべき実質がある。

適正化推進法の規定及びマンション管理適正化指針

マンション管理適正化指針は、「管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう...適正な運営を行うことが重要である」とし（指針一の1）、区分所有者も「管理組合の一員として...管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある」（指針一の2）、さらに「管理組合の運営は、情報の開示、

運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある」とし（指針二の1）、「管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある」とする（指針二の4）。「帳票類」とは帳簿と伝票類を意味する会計用語であり、本件の裏付資料は、ここでいう「帳票類」の中に含まれる。

適正化推進法3条所定のマンション管理適正化指針は、管理組合と個々の区分所有者との間の法律関係を直接的に規律するものではないものの、両者間の法律関係のあり方を検討する上で当然に考慮しなければならないものであり、その実効性を損なうような法令の解釈適用は避ける必要があり、管理組合の区分所有者に対する情報開示義務に関する法令の解釈適用に当たってこれを踏まえるべきである。

一般法人法の規定

社団の内部関係に対しては、社団法人に関する法律の規定が類推適用されるというのが法律学の通説であるところ、…一般法人法は、社員が法人に対し、社員名簿（32条2項）、理事会議事録（97条2項）、計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書（129条3項）の閲覧又は謄写（あるいは写しの交付）を求める権利を有する旨を規定し、さらに、総議決権の10分の1以上を有する社員が法人に対し、会計帳簿又はこれに関する資料（121条1項）の閲覧又は謄写を求める権利を有する旨を規定している（なお、一般法人法32条3項、121条2項は、社員共同の利益や法人の利益を保護する観点から、一定の場合には閲覧謄写を拒絶できる旨をも規定している）。上記の「会計帳簿」とは、日記帳、仕訳帳、総勘定元帳、各種補助簿を意味し、「これに関する資料」とは、伝票、受取証、契約書、信書等の原資料を意味する。本件の裏付資料は、「これに関する資料」に含まれる。そして、一般法人法が上記のとおりの情報開示を保障しているのに、社団である管理組合にあっては同様の保障が及ばないと考える合理的な根拠は見出し難い。

民法 645 条の類推適用

管理組合と組合員との間の法律関係が準委任の実質を有することに加え、マンション管理適正化指針が管理組合の運営の透明化を求めていること、一般法人法が法人の社員に対する広範な情報開示義務を定めていることを視野に入れるならば、管理組合と組合員との間の法律関係には、これを排除すべき特段の理由のない限り、民法 645 条の規定が類推適用されると解するのが相当である。

したがって、管理組合は、個々の組合員からの求めがあれば、その者に対する当該マンション管理業務の遂行状況に関する報告義務の履行として、業務時間内において、その保管する総会議事録、理事会議事録、会計帳簿及び裏付資料並びに什器備品台帳を、その保管場所又は適切な場所において、閲覧に供する義務を負う。

なお、管理組合は、通常、当該マンション管理業務以外に独自の事業を行うわけではないから、各区分所有者との関係で、会計帳簿及び裏付資料に関する何らかの機密情報を有するとも考えられず、一般法人法 121 条 1 項のような「議決権の 10 分の 1」といった閲覧謄写の制限をする必要は見あたらない。

(3) 情報開示の在り方に関する規約の効力について：規約以外の情報開示方法を肯定

原判決のように、Y の組合員に対する情報開示のあり方は、専ら団体自治によって定めれば足りるとの考え方（区分所有者と管理組合の関係は専ら規約によって規律され、X らは本件規約が定める以上の権利を有しないとの Y の主張）に従うならば、本件規約は裏付資料の閲覧に関する規定を置いていないから、例えば、個々の組合員が修繕工事代金の決め方や工事業者の選定の仕方に疑問を感じた場合であっても、その疑問を確かめたり、その改善を Y に促したりすることが困難とならざるをえないのであり、そのような結果は、マンション管理適正化指針によって具体化された適正化推進法の法意に適合しない。マンション管理に関する現在の法

状況に照らすと、少なくとも、規約によって定められた情報開示に関する手段以外の情報開示をあえて禁止しなければならない具体的な必要性がある場合はともかく、そのような必要性が認められない場合において、情報開示を拒絶することは許されない。

(4) 組合員名簿閲覧の可否について：閲覧肯定

標準管理規約 64 条は、個々の区分所有者に対し組合員名簿の閲覧請求権を認めているのみならず、一般法人法 32 条は、一般社団法人の個々の社員に対し社員名簿の閲覧謄写請求権を認め、会社法 125 条は、株式会社の個々の株主に対し株主名簿の閲覧謄写請求権を認めており、一般法人法と会社法は、いずれも個人情報の保護に関する法律が平成 15 年 5 月 30 日に施行された後に立法され施行された法律であるが、これら法律は、個人情報保護の観点から、人的団体の構成員が他の構成員が誰であるかを知る権利を制限しようとはしていないし、さらに、区分所有法 34 条 3 項及び 4 項は、少数組合員が総会を招集する場合があることを定めているが、少数組合員が組合員名簿を閲覧できなければ上記規定の実効性を確保することができないおそれがある以上、個人情報保護の観点から本件規約 46 条を無効と解すべきではなく、また、代替手段があるからという理由で、これを拒否することはできない。

(5) 一般法人法 32 条 3 項における社団法人が情報開示を拒絶できる場合の該当性について：非該当

一般法人法 32 条 3 項は、社団法人が社員に対する情報開示を拒絶できる場合を定めており（会社法 433 条 2 項にも同様の規定がある。）、この規定は、本件規約又は民法 645 条に基づく閲覧謄写請求権の行使についても考慮すべき内容であり、X らの本件請求が一般法人法 32 条 3 項所定のような不適切なものと認められる場合には、Y は情報開示を拒絶できるものと解するのが相当であるが、X が役員人事や修繕工事の発注の面で Y の運営に不信感を抱いたことには相応の理由があり、本件議事録等の

仔細な検討の必要性から本件請求をしているのは、何ら不適切なものではない以上、本件請求を権利濫用と認めることはできないとした。

(6) 閲覧書類の謄写について

民法 645 条の報告義務の履行として、謄写又は写しの交付をどの範囲で認めることができるかについて問題となるところであるが、少なくとも、閲覧対象文書を閲覧するに当たり、閲覧を求めた組合員が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられず、管理組合は、上記報告義務の履行として、写真撮影を許容する義務を負うと解される。

三 争 点

本件における争点は、第 1 に、本件マンション管理組合の法的性質は、権利能力なき社団に該当するか、該当するとしても、他の権利能力なき社団とはいかなる点で異なるか、第 2 に、管理組合には、権利能力なき社団として一般法人法 32 条・121 条等（一般社団法人における社員名簿・会計帳簿・関係資料の閲覧・謄写請求に関する規定）が類推適用されるとともに、管理組合と各区分所有者との関係を準委任として民法 645 条が類推適用されるか、第 3 に、本件のように、規約の中に議事録や会計帳簿等を閲覧できる規定が存在した場合に、その規定の効力は、規定に明記のない書類（会計帳簿等の原資料、組合員名簿など）にも及ぶか（規約の効力の問題）、また、そもそも規約の中に議事録等の閲覧に関する規定が存在しなかった場合にはどうか、さらには、議事録や会計関係書類と組合員名簿によって閲覧の可否は異なるか、第 4 に、議事録等の閲覧が認められるとしても、謄写（複写、写真撮影など）まで認められるかである。

四 研 究

(1) マンション管理組合の権利能力なき社団性

区分所有者団体（いわゆる管理組合）の法的性質については、集会、規約、管理者等に関する規定に従って運営されている場合¹には、権利能力

なき社団に該当し²、小規模で規約がなく、代表者も存在しない場合には、民法上の組合に該当すると解釈されている³。本判決は、最高裁昭和 39 年判決の権利能力なき社団の認定要件に基づき、Y は、組織としての意思決定の方法、組織運営及び業務執行に関する根本規範（本件規約）を有し、構成員の変動にかかわらず団体としての同一性を保ちつつ、少なくとも年 1 回は総会を開催して予算を決定、決算を承認していること、また、構成員から費用を徴収し、対外的に必要な契約を締結する等の活動をしていることのほか、さらに構成員数、管理費・積立金等の経済規模に照らして、Y 管理組合を構成員とは独立した権利能力なき社団と認定している。

権利能力なき社団については、近時、財産管理を主目的とする社団（入会団体、不動産管理目的の自治会、管理組合）と、財産管理以外が主目的の社団（スポーツ団体、親睦・互助目的の自治会、行政監視の住民団体）に区別し、は、一般社団法人化すべき団体であり、権利能力なき社団とする必要のない団体として処理すべきとの見解がある⁴が、本件の Y のように、構成員数が多く大規模な財産管理目的の団体の場合には、できる限り一般社団法人に近づけて解釈すべきであるし、その際には、さまざまな権利能力なき社団が存在する中で、権利能力なき社団類型におけ

-
- 1 最判昭 39・10・15 民集 18 卷 8 号 1671 頁における権利能力なき社団の要件（「団体としての組織をそなえ、そこには多数決の原則が行われ、構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、しかしてその組織によって代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が、規則によって確定しているもの」）をみたとする場合である。
 - 2 大阪地判昭 57・10・22 判時 1068 号 85 頁、判タ 487 号 106 頁。山田誠一「区分所有建物の管理組合の法的性格」石川正先生古稀記念『経済社会と法の役割』688 頁以下（商事法務、2013 年）。なお、稲本洋之助「区分所有の法理 法構造の変化」法時 55 卷 9 号 10 頁は、1983 年改正法下の団体も引き続き権利能力なき社団として取り扱われてよく、またそれ以外にないと言明している。
 - 3 稲本洋之助＝鎌野邦樹『コンメンタールマンション区分所有法 [第 3 版]』29 頁（日本評論社、2015 年）、水本浩＝遠藤浩＝丸山英氣編『基本法コンメンタールマンション法 [第 3 版]』14 頁 [森泉章]（日本評論社、2006 年）。
 - 4 山下純司「権利能力なき社団と非営利活動」2017 年 10 月 8 日開催の日本私法学会第 81 回大会シンポジウム「非営利法人に関する法の現状と課題」における配布資料、同 N B L 1104 号 21 頁以下も参照。

る管理組合の位置づけ、その特有の性質をも考慮に入れて、一般社団法人法の類推適用、その他の法解釈を行うべきである。

本判決は、Y 管理組合は、社団ではあるものの、部落や自治会等の社団がその管理する公民館を保有している場合とは異なり、団体自身が敷地と共用部分を保有しているのではなく、他人である組合員が保有（共有）する財産を管理しているにすぎないとして、自己の財産管理ではなく、他人の財産管理である点に注目し（私見からは問題があると考えているが⁵⁾）、各区分所有者を委任者、管理組合を受任者として捉え、民法の委任規定を類推適用している。この点、管理組合が権利能力なき社団である以上、権利能力なき社団として、一般社団法人法に近づけて解釈することで事足りるにもかかわらず、わざわざ他人の財産の管理であることを強調して、民法の委任または準委任の規定の類推適用を持ち出す必要があるのか疑問である。

(2) 管理組合と各区分所有者との関係を準委任として民法 645 条を類推適用することの妥当性

本判決は、前述のように、Y と組合員との間には、前者を受任者、後者を委任者とする準委任契約類似の法律関係があり、民法の委任に関する規定を類推適用できる実質（基盤）があるとした上で、マンション管理適正化指針における管理組合運営の透明性確保（適正な運営、経理の透明性）の要請を踏まえながら、さらには、権利能力なき社団には、一般法人法規定が類推適用できることを前提に、一般法人法における法人の社員に対する広範な情報開示義務の規定（32 条 2 項、97 条 2 項、129 条 3 項、121 条 1 項）を視野に入れて、最終的には、受任者の委任者への報告義務を規定する民法 645 条を類推適用している。これらの解釈は、果たして妥当であるうか。

5 拙稿「マンションにおける財産上の権利義務主体と管理行為主体との相互関係および管理行為主体の権限の範囲」マンション学 58 号 26 頁。

思うに、管理組合と区分所有者との関係は、社団と解する以上、両者は、あくまで団体（社団）と構成員（社員）との関係（内部的関係）である。すなわち、各区分所有者の合同行為（＝法律行為の一種）によって築かれた団体それ自体と、団体の一部としてのメンバーの關係にすぎない（各区分所有者は、管理組合という団体に構成員として吸収されるといってよい）。管理組合が権利能力なき社団と解釈される場合は、管理組合は組合員から独立した団体（権利の主体）であることから、管理組合と区分所有者との間で契約を締結することは理論上可能であるものの、構成員による管理目的団体の設立（合同行為としての法律行為）に加えて、さらに、管理組合という社団（団体）とその構成員である組合員との間で、同じ管理目的の委任契約（法律行為）を認めることは、いわば屋上屋を重ねること（合同行為と契約の二重の法律行為）になり、実質上観念することはできないのではないか⁶。

これに対して、組合員である各区分所有者が区分所有者の一人を理事長（管理者）として選任し、各区分所有者が理事長に共用部分等の管理に関する法律行為または事務処理を任せる契約を締結することは、可能である。すなわち、管理組合の理事長（区分所有法上の管理者に該当することが多い）は、共用部分等を保存し、集会の決議を執行し、並びに規約で定めた行為を行う権利・義務を有する（法 26 条 1 項）から、管理組合の管理業務の執行機関として管理行為を実際に履行する主体であり、管理者は、その職務に関し区分所有者を代理し（同条 2 項）、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う（法 28 条）ことから、理事長（管理者）と区分所

6 管理組合が民法上の組合と解釈された場合では、組合員相互間に委任契約を観念すること（たとえば、組合の代表者に管理を一任すること）はできても、管理組合の設立（組合員相互の組合契約の締結によって成立）に加えて、組合自体とその構成員である組合員との間で、さらに同内容の管理に関する委任契約の締結を認めることは、いわば屋上屋を重ねること（元々の組合契約と委任契約の二重契約）になり、かつ、民法上の組合は、組合員全員で行為することから、自己契約に該当し、理論上観念し得ない（たとえ両方で委任契約を締結しても無効と解釈すべきである）。

有者との関係は、法定の委任による代理関係（通常、事務処理だけではなく、区分所有者に代わって、各種の契約＝法律行為を行うことから、準委任関係ではなく、まさしく委任関係であり、法 28 条による委任関係であるといつてよい）と解すべきである⁷。したがって、私見では、本判決のように管理組合（区分所有者団体）自体が受任者ではなく、理事長（管理者）が、法 28 条によって、各区分所有者に対して、民法上の委任契約に関する義務を負い、受任者としての善管注意義務（民法 644 条）とともに、報告義務（同法 645 条）を負うことになる（あくまで、法 28 条による準用の効果として、民法 645 条を適用することになる）。

なお、民法 645 条（受任者の委任者への報告義務）が、本判決では、管理組合に類推適用され、また、私見では、管理者である理事長に適用されて、管理組合または理事長に受任者としての抽象的・包括的な報告義務⁸が認められることには意義があるとしても、報告義務の内容の範囲（何をどこまで報告すべきか）、報告義務履行の手段（どのような手段で報告すべきか）に関する解釈問題は残されたままとなる。すなわち、それは、どの範囲内の具体的書類等が対象となるか、閲覧のみならず謄写までが報告義務履行の手段として認められるかの問題であり、区分所有法においては、

-
- 7 前掲・注 5）29 頁。ただし、管理組合の理事長は、本来、管理組合の代表機関というべきであるべきであり、法 25 条の管理者というよりも、むしろ、規約の別段の定めによって認められた、管理者とは別の法的地位に立つ規約上の代表機関と考えて（鎌野邦樹「区分所有法上の「管理者」と規約上の「理事長」理事会での理事長解任決議の有効性をめぐる裁判を中心に」マンション学 58 号 61 頁）、一般社団法人に近づけて解釈する方が、管理組合の実体に即している。ただし、理事長は、一般の法人とは異なり、包括的権限を有するのではなく、団体の目的である管理という目的の範囲内で権限を有していることに留意しなければならない。
- 8 幾代通・広中俊雄編『新版 注釈民法（16）債権（7）』238 頁 [明石三郎]（有斐閣、1989 年）によれば、受任者の報告義務の内容は、旧民法（財産取得編 2401 条）が計算義務に限定していたのに比して、計算義務が報告の主たる内容であることは言うまでもなく、広く報告義務を認めたものとし、報告に一定の形式はなく、委任事務処理状況の経過・顛末を明らかにすれば足りるとされているが、具体的な内容は明らかでない。

区分所有者や利害関係人への閲覧が明文で義務付けられているのは、規約と議事録のみで（法 33 条、42 条 5 項）、管理組合が保管する他の書類（会計帳簿、組合員名簿等）の閲覧や履行手段としての謄写については、何ら規定がないからである。

(3) 規約に閲覧規定が存在する場合に、規定に明記されていない文書の閲覧が認められるか

標準管理規約 64 条は、「理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。」（1 項）と規定し、64 条関係コメント では、作成、保管すべき帳票類としては、第 64 条 1 項に規定するもののほか、領収書や請求書、管理委託契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証券などがあるとしている（2016 年改正前と同様である。なお、当該コメントは、作成・保管すべき帳票類としているのみで、閲覧については触れていないが、閲覧を含む趣旨であろう）。標準管理規約 64 条のように、管理規約の中に具体的な文書等の閲覧を認める規定が存在する場合に、規定に明示されている以外の文書、たとえば、総勘定元帳、現金出納帳、預金通帳およびそれらを裏付ける領収証、請求書等の閲覧は認められるか。

管理組合法人に関する判例であるが、東京地判平成 23 年 3 月 3 日（会計帳簿閲覧等請求事件、判タ 1375 号 225 頁）は、規約に「理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成・保管する。組合員又は利害関係人の閲覧請求については、第 57 条 3 項の定めを準用する。」（70 条）、「理事長は議事録を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、議事録を閲覧させなければならない。この場合、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。」（57 条 3 項）との規定（標準管理規約とほぼ同様の規定）があった事案について、組合員が管理組合財産の実質的な所有者として、自ら拠出

した金銭の適正使用を監督・是正する権利を有している以上、組合員が管理組合の会計の状況を会計帳簿や書類から正確に知る必要があり、そのためには、会計帳簿のほかにその基礎となった書類も含まれるとして、規約の制度趣旨から、規定に明示されている以外の書類の閲覧請求を肯定した。控訴審である東京高判平成 23 年 9 月 15 日（判タ 1375 号 223 頁）も、閲覧については原審の判断をそのまま認容している（謄写については、原審が肯定したのに対して、控訴審は否定）⁹。これに対して、本件は、閲覧規定に、「組合は、次に掲げる帳簿を保管し、組合員の請求があった時はこれを閲覧させなければならない。一 会計帳簿 二 什器備品台帳 三 組合員名簿」（46 条）としているのみで、規定中に「その他の帳票類」との文言がなかった事案であり、原審は、規約に定めのある閲覧書類を限定的に解釈し、規約に定めのある文書の閲覧については請求を認容したが、規約に定めのない会計帳簿の裏付け原資料の閲覧については請求を棄却した。他方、本判決は、民法 645 条の類推適用により、Y には、区分所有者に対する包括的な報告義務があるとした上で、委任者である各区分所有者からの請求については、管理業務の遂行状況に関する報告義務の履行として、総会と理事会の議事録、什器備品台帳、会計帳簿はもちろん、その裏付資料の閲覧請求をも肯定した。本判決が規約に明示されていない会計帳簿の裏付資料を認めた直接の法的根拠は、委任契約上の報告義務（民法 645 条）であるものの、実質的には、管理適正化指針において管理者等が開示すべきとされる「帳票類」（指針二の 4）、一般法人法において社員が閲覧・謄写を求める権利を有する「会計帳簿またはこれに関する資料」（121 条 1 項）に、総勘定元帳、現金出納帳、預金通帳および本件裏付資料が含まれると解釈し結論付けていることは、評価すべきであり、さらに

9 判例評釈として、南部あゆみ「管理組合法人の会計帳簿等につき、規約で閲覧請求のみが規定されている場合の謄写請求の是非 東京高判平 23・9・15 判タ 1375 号 223 頁」マンション学 45 号 100 頁以下、小西飛鳥・藤巻梓「49 閲覧・謄写請求」鎌野邦樹＝花房博文＝山野目章夫編『マンション法の判例解説』98 頁（勁草書房、2017 年）。

は、東京地判平成 23 年 3 月 3 日のように、議事録や会計関係書類については、管理組合の健全な運営・透明な経理確保のための管理組合運営関係文書閲覧の制度趣旨から、議事録、会計帳簿は当然として、その根拠となる原資料についても、閲覧請求があれば、原則として肯定すべきと考える。ただし、一般法人法 121 条 2 項 1 号～5 号のように、区分所有者の共通利益を保護する観点から、閲覧を拒絶できる場合はあり得る。

なお、本件は異なるが、規約中に閲覧に関する規定が全くない場合についても、閲覧は認められるべきか否か。権利能力なき社団に関する議事録等の閲覧について、判例は肯定と否定に分かれている。肯定判例の理由は、公益性の認められる団体には、特に運営の公正・会計処理に関する透明性が求められ（東京地判平 11・4・26 判時 1691 号 82 頁「交通遺児母の会事件 1」）、帳簿類の閲覧請求権の存否も含め、会計報告の適否判断に必要な情報提供義務は団体運営に関する一般的規範であり、かつ会計処理の検証には帳簿類の閲覧が最も有効であり、閲覧でしか検証できない場合も多いこと（名古屋地判平 11・1・18 判タ 1026 号 286 頁「名古屋名北小学校 PTA 事件原審」、東京高判平 6・3・23 判時 1507 号 133 頁、判タ 870 号 267 頁「景元寺檀信徒会事件控訴審」）などである。なお、宗教法人についてであるが、宗教法人法が、財産処分及び組織上の重大事項について、代表役員等の業務執行が公明適正に行われ、事務処理が明確かつ民主的に運営されるための規定を置いていることから、宗教法人の公正・民主化という目的実現に鑑みて、帳簿・書類備付義務規定の反面として、檀信徒に閲覧請求権を認めるべきとする判例がある（東京地判昭 62・2・12 判時 1227 号 88 頁「観蔵寺檀信徒事件」）。他方、否定判例の理由は、団体規約による自主決定権の尊重（東京高判平 12・11・30 判時 1737 号 38 頁、「マンション管理組合連絡協議会事件」）、団体・結社の自律権は強く保障されるべきであり、安易に公権力が介入すべきではないこと（浦和地判平 5・6・25 判時 1507 号 137 頁、判タ 842 号 199 頁「景元寺檀信徒会事件原審」）、株式会社・有限会社の株主・社員には、役員に対して直接業務執行を是正・責任追及する権利が与えられているから、会計帳簿の閲覧請求権を認める

必要があるが、社団法人等の社員には、その権利が認められていない以上、閲覧請求権も認める必要がないこと（名古屋高判平 11・9・30 判時 1704 号 85 頁、判タ 1060 号 178 頁「名古屋名北小学校 PTA 事件控訴審」、前掲浦和地判）などである。

閲覧請求権は、団体運営の実態把握や運営の透明性確保につながる一方で、その濫用の恐れがあり、会社荒らしに用いられる¹⁰、個人情報を含む文書の閲覧は、個人情報の流出や守秘義務違反の危険がある¹¹と指摘されているが、これらをどのように調整すればよいか。団体自治として団体の自主決定権を尊重しすぎると、適正な団体運営・会計処理が維持できない場合も考えられる。たとえば、同様の壇信徒の事案であるにもかかわらず、団体役員が訴訟敗訴後に会則を改正し、予算・決算を総会承認から理事会承認のみに移行し、一般会員の閲覧を排除した事例（東京地判平 14・9・26 判タ 1156 号 148 頁「交通遺児母の会事件 2」は、これを認容）がそれを物語っている。また、本件のように、理事長が代表である会社に管理業務を下請けさせるなど利益相反行為と見られる場合や、最近では大規模修繕工事の不当に高い価格での引き受けも問題となっている¹²。マンションの管理組合（区分所有者の団体）は、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体」（法 3 条）であり、管理組合が管理する共用部分・敷地等は、区分所有者の共有財産であるとともに、これらの管理に要する費用は、各区分所有者が管理費または修繕積立金として拠出しているものであるから、自ら所有する財産の資産価値の維持と、安全・安心で快適な生活・活動の維持の観点から、各区分所有者は、管理組合の管理行為に重大な利害関係を有する以上、管理組合に対して（実際には、理事長をはじめとする役員に対して）、監督権限（監督是正権¹³を含む）を有してい

10 林田清明「判批」判評 498 号 13 頁。

11 花房博文「規約の効力とその限界についての一考察 修繕積立金の取崩し・用途。管理組合保管文書の開示義務に関して」マンション学 58 号 60 頁。

12 NHK クローズアップ現代「追跡！マンション修繕工事の闇 狙われるあなたの積立金」2017 年 10 月 19 日放送分。

13 南部・前掲「判批」103 頁。

る。その監督権限の実行性担保と強化のための手段を認めるべきであり、特に管理組合の業務執行・会計管理については、これを団体の自治に任せしておくべきではない。

区分所有法は、利害関係人による集会議事録の閲覧請求は、管理規約と同様に、正当な理由がある場合を除いて、拒んではならないと規定し（法42条5項、33条1項・2項）、マンション標準管理規約64条が、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類について、利害関係人による請求があったときは、閲覧させなければならないとしており、総会の議事録だけでなく、理事会の業務執行の監督という観点から、理事会の議事録、また、会計帳簿に関しては、会計経理の適正なチェックの観点から閲覧が認められて当然である。また、会計帳簿の原資料についても、複数の見積に基づく適正価格での業務発注の確認、利益相反行為の発見・防止の観点からも、一般法人法121条1項・2項を類推適用して、同条2項の1~5号に該当しない限り、閲覧に関する規約の有無にかかわらず、管理組合は、会計帳簿に関する資料として、区分所有者及び利害関係人に対して開示する義務（閲覧請求を拒否できず、閲覧させる義務）を負うと解すべきである。これに対して、組合員名簿については、個人情報が含まれていることもあり、特に、個人情報流出防止、プライバシー保護の観点から、閲覧目的の正当性をチェックする必要がある。たとえば、管理組合に不適正な運営・会計処理等が相当の根拠で強く疑われ、運営・会計処理等の正常化を図る目的で、少数区分所有者による集会の招集（法34条3項・4項）など、組合員名簿の閲覧によらなければ、他に有効な是正手段がないことが認められる場合に限って、閲覧を認めるべきである。区分所有法上、管理組合は、集会議事録について、管理規約と同様に、正当な理由がある場合については、閲覧を拒むことができる（法42条5項、33条1項・2項の反対解釈）以上、組合員名簿の閲覧についても、正当理由がある場合（管理者の業務時間以外の請求、無用の重複請求等の閲覧請求権の濫用の場合、個人情報取得や営業目的等の不当目的の閲覧と認められる場合など）には、閲覧を拒否できるのであり、また、一般法人法32条3項1~4

号の事項に該当する場合（権利の確保または行使に関する調査以外の目的、共同利益を害する目的、第三者への通報による利益目的等）には、閲覧は拒否できると考える。

(4) 議事録等の閲覧が認められる場合でも、謄写（複写、写真撮影など）まで認められるか

議事録等の閲覧が認められなければ、謄写も認められないのは当然であるが（謄写は、閲覧が前提にあるからである）、閲覧が認められる場合でも、謄写まで認められるべきか。また、謄写の場所は、閲覧場所等に限られるべきか。

本判決は、組合員の閲覧対象文書の写真撮影に特段の支障があるとは考えられないことから、管理組合の報告義務の履行として、写真撮影を許容する義務を負うとしたが、謄写が写真撮影であることから謄写場所には触れていない。また、前掲東京地判平成 23 年 3 月 3 日は、特に会計帳簿については、多年度で相当の量がある場合に、数字の検討、対比を要し、閲覧のみでは十分に目的を達成できない場面が容易に想定されるから、閲覧請求権の趣旨に鑑み、閲覧に加えて謄写も求めることができるとしたが、閲覧等が管理組合法人に一定の負担を強いるものであることから、あくまで社会通念上相当な範囲で求めることができるととどまり、謄写は備え付け場所に限ってしか認められないとした（それ以外の場所における謄写請求を棄却）。これに対して、前掲東京高判平成 23 年 9 月 15 日は、謄写が作業を要し、謄写に伴う費用の負担が生じるといった点で閲覧とは異なる問題が生じるから、閲覧が許される場合に当然に謄写も許されるのではなく、謄写請求権が認められるか否かは、規約が謄写請求権を認めているか否かによらし、閲覧請求権が明文で定められている一方で、謄写請求権は何ら規定されていないことから、謄写請求権は認められないとした。

確かに、謄写の中でも、コピー機による複写は、作業時間が生じ、管理組合に過大な負担となる可能性があり、ひいては管理行為に支障を来す場合も考えられる。しかし、通常、閲覧を要求する場合には、不正経理や不

適正な運営を発見する目的や適正な管理を確保する目的で行われることが多く、総会および理事会の議事録、会計帳簿類の閲覧文書の十分な比較検討の必要性などから、やはり閲覧では不十分な場合が容易に想定できるため、謄写は閲覧とは異なり規約に規定がない限り認めない解釈もありうるものの、やはり原則として、謄写も認められると解すべきである（改正後の標準管理規約 64 条 3 項は、理事長は、組合員又は利害関係人が求める情報を記入した書面を交付又電磁的方法によって提供できると規定しており、謄写を認容している。ただし、義務ではない）。ただし、管理組合の負担の観点から、謄写の日時・場所については、理事長が閲覧できる相当な日時・場所を指定可能（同規約 64 条 1 項）であることから、理事長が指定でき、かつ費用も閲覧者負担とすべきである（同規約 64 条 3 項）。また、その手段については、必要な限りで最小限であることが望ましい。すなわち、コピー機による複写よりも、スマートフォンによる写真撮影の方が効率がよければ、その手段の方がベターである。しかし、管理組合の管理行為のチェックの観点から、謄写の手段を閲覧請求者に強制することはできないと考える（閲覧文書の十分な検討のために、コピーによる複写の方が優れている場合もあるからである）。組合員名簿の謄写については、特に、個人情報漏えい・拡散の防止の観点から、個人情報の目的外使用の禁止を徹底させるため、目的外使用の場合の違約金の承認を含む誓約書の提出を義務付けるべきである。

(5) 本判決の評価

以上、本判決の結論には、賛成であるが、理論的には問題がある。第 1 に、前述のように、管理組合と区分所有者との関係を準委任と見ることはできない。むしろ、管理者である理事長と区分所有者が委任関係に立つ（法 28 条による委任規定の準用を根拠に）ことから、理事長が報告義務を有するとして解釈すべきであった。第 2 に、理事長が、民法 645 条の受任者の報告義務を有するとしても、その内容が抽象的かつ包括的である以上、法 33 条の規約及び法 42 条 5 項の集会議事録の閲覧以外である、理事会議

事録、会計帳簿及びその裏付原資料、組合員名簿の閲覧が直ちに認められるとは言い難い。本判決の事案において、規約には、閲覧対象として、総会・理事会議事録、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿が明示されていたのであり、まずは、「会計帳簿」の適正に疑いがある場合として、会計帳簿閲覧の趣旨から、「会計帳簿」の根拠（原資料）の開示を認めるべきであった。また、合わせて、権利能力なき社団への一般法人法規定（121条1項・2項、129条3項）の類推適用で処理できるのではないか（ただし、121条2項の1～5号に該当した場合など、閲覧・謄写の濫用に対する拒絶は可能である）。民法645条の報告義務を、理事長の区分所有者への閲覧・謄写許容義務を認める際のバックボーンとして用いるのには、違和感はないが、具体的文書の閲覧および謄写許容義務の直接の法的根拠としては、やはり違和感を払拭できない。

他方、組合員名簿の閲覧については、規約に明示されていることだけでなく、一般法人法32条を引用するとともに、区分所有法34条3項、4項の少数組合員の総会招集のための実効性確保を根拠として判示したことは、もっともであり、かつ、写真撮影について、特段の支障がない限り認めるといふ本判決の姿勢は、情報公開による管理の適正化・透明性確保の重要性を踏まえて、写真撮影を閲覧の一態様として捉えているようでもあり（複写については、不明であるものの）、高く評価できるものである。

五 おわりに

近時、マンションの区分所有者が管理に関心が薄いことをよいことに、理事長が収支報告を長期間にわたり行わず管理費等を私的に流用していた事件（東京地判平成27年3月13日判時2273号88頁）、会計担当理事長が長年にわたり管理費等の着服横領を行っていた事件（東京地判平成27年3月30日判時2274号57頁）など、本件を含め、理事長をはじめとする役員の権限濫用事件が数多く見られるようになった。これらの事件を防ぐためには、マンションの区分所有者が、マンション管理に関心を持ち、年1回の総会だけではなく、常日頃から役員の動向を監視する必要があるが、

判例研究

その有効な手段が理事会の議事録、理事会決定のための原資料（領収書、見積書など）の閲覧であり、これらが閲覧されることによって、役員へのプレッシャーとなって、適正な運営が促進されると思われる。

また、タワーマンションのような大規模マンションが増加し、管理費・修繕積立金等の総額も高額化するとともに、悪質業者による大規模修繕工事の不当に高い価格での引き受けも問題となっている。こうした事態を踏まえると、マンション管理適正化法をはじめとするマンション管理体制の限界が見えてくる。区分所有法が当初想定していたような小規模的な集合住宅に対する組手的管理から、大規模集合住宅に対する団体的管理にシフトしていく中で、区分所有法も含め、実態に合わせたマンション管理に関する法体系の構築を再度検討しなければならないときに来ている。今後、マンション管理法制について、引き続き検討を進めてまいりたい。

本判例研究は、2017年11月18日に青山学院大学法学部において開催された、「日本マンション学会判例研究会」において、筆者が発表したものを、後日若干の加筆・修正をしたものである。研究会では、メンバーの先生方から貴重なご教示をいただいた。この場を借りて感謝申し上げる。