

# 管理組合が保管する書類の閲覧・謄写請求に関する一考察

(Study about inspecting and copying of documents that  
Condominium Management Association store)

濱 田 卓

## 第1 本稿の骨子

1 マンションに関する多種多様なトラブルのうち、裁判所に持ち込まれるものは多くないが、管理組合が保管する書類の閲覧・謄写を巡るトラブルは、数として多いとまではいえないであろうが、一つの典型的なトラブルの類型であるということ是可以する<sup>1</sup>。

2 これがトラブルとなってしまう原因のうち、最大の点は、標準管理規約(単棟型)64条の規定(以下「本件規定」という。)が、書類の閲覧・謄写を請求する組合員側<sup>2</sup>にとっても、また、組合員側から請求を受ける理事会<sup>3</sup>にとっても、使い勝手が良くない点にあると考える。

3 ここ数年間における、マンションに関する判例として最も重要(≒論争的)な裁判例の一つであると考えられる大阪高裁平成28年12月9日判決(判タ1439号103頁)を契機として、実務上より使い勝手の良い規約改正案を検討し、トラブルの予防を図ることが重要であると考えられる。

4 規約改正(=制度設計)の基本的な視座は、対立する利益の調整である。具体的には、「広範囲にわたって書類を閲覧・謄写することを通じて、管理組合運営を監督是正したいという組合員側の利益や、これによって実際に管理組合運営が(より)適切なものへと是正されるという管理組合全体の利益」(以下、若干ミスリーディングではあるが、「組合員側の利益」ということにする。)と、「明らかに濫用的な閲覧・謄写請求への対応コストを回避したいという理事会の利益や、自身に関する情報を請求者に知られたくないという組合員や居住者の利益」(以下、これも若干ミスリーディングであるが、「管理組合

側の利益」ということにする。)の調整を図る必要がある。かかる調整は、書類の類型ごとに行うことが効果的であると考えられる。

5 以上のとおり、本稿の趣旨は、特定の法令、制度及び判例などを深く掘り下げて研究するというものではなく、マンション管理の実務の現場に対して新たな対応を提案し、今後の議論が進展することを期待するというものである。

## 第2 本件規定の内容とその問題点

1 管理組合が保管する書類に関する区分所有法の規定は少ない。「・・規約を保管する者は、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、規約の閲覧・・を拒んではならない。」と定める33条2項と、これを集会(総会)の議事録について準用する42条5項が置かれているにとどまる<sup>4</sup>。

2 もちろん、これでは管理組合運営の実務に耐えられないことから、この点をサポートするべく、標準管理規約において本件規定が置かれている。筆者は、管理組合が保管する書類の閲覧・謄写に関し、本件規定と実質的に異なる規定が置かれている規約を見たことがない。

3 本件規定の内容は次のとおりである。

【第64条 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。(以下略)】

4 また、本件規定に関する標準管理規約のコメントは次のとおりである。

【第 64 条関係 ②作成、保管すべき帳票類としては、第 64 条第 1 項（注：本件規定のことである。）に規定するものの他、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。③組合員名簿の閲覧等に際しては、組合員のプライバシーにも留意する必要がある。】

5 本稿との関係において、本件規定の問題点は次の 2 点である。1 点目は、組合員側に認められている行為態様に関する部分である。本件規定では閲覧のみが記載されており、謄写については明記されていない。これにより、ほぼ必然的に、「謄写の可否」を争点とするトラブルが勃発する。2 点目は、理事会は、閲覧「させなければならない」とされ、かつ、閲覧請求を拒否できる場合が規定上は存在しない点である。これにより、明らかなクレームからの請求を拒否しようとする場合であっても<sup>5</sup>、権利の濫用（民法 1 条 3 項）などの一般条項に頼らざるを得なくなることから、法的安定性が著しく損なわれている。

### 第 3 裁判例

ここでは、組合員による、管理組合が保管する書類の謄写請求について、真逆の結論となった 2 つの高等裁判所の判決を簡単に紹介する。

1 東京高判平成 23 年 9 月 15 日（判タ 1375 号 223 頁）

本判決は、本件規定と同様、文言上は閲覧のみが定められている規約のもとにおいては、謄写請求は認められないと判断した<sup>6</sup>。「・・・本件規約で閲覧請求権について明文で定めている一方で、謄写請求権について何らの規定がないことからすると、本件規約においては、謄写請求権を認めないこととしたものと認められる」ことなどがその理由としてあげられている。本判決は、明快な文理解釈に基づくものであること

や、高裁レベルの判断であることから、その後数年間における実務に大きな影響を与えたものと思われる<sup>7</sup>。

2 大阪高判平成 28 年 12 月 9 日（判タ 1439 号 103 頁）

#### （1）事案の概要

ア 規約上、謄写を認める規定はなかった。また、閲覧についても、総会議事録、理事会議事録、会計帳簿、什器備品台帳及び組合員名簿は明記されていたが、会計帳簿の裏付資料（原資料）である「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」（以下「本件原資料」という。）については記載がなかった。

イ 本訴訟の原告（控訴人）である組合員は、管理組合に対し、総会議事録などとともに、本件原資料についても、閲覧及び閲覧の際の写真撮影を請求した。

#### （2）判旨

ア 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などから、かかる法律関係には民法 645 条（「受任者による報告」）の規定が類推適用される。

イ よって、管理組合は、組合員の求めがあれば、本件原資料についても、閲覧に供する義務を負う。

ウ 管理組合は、かかる報告義務の履行として、写真撮影を許容する義務を負う。

#### （3）補足

本判決は、管理組合と組合員との間の法律関係が契約関係であることを前提として、民法 645 条の類推適用という法律構成によって、規約上、明文では閲覧さえ認められていない本件原資料について、写真撮影までもも認めたものであって、その結論もさることながら、その法律構成も「過激」であって、他の論点にも大きな影響を与え得ることから、マンション管理の現場においては、かなりの驚きをもって迎えられた<sup>8</sup>。管理組合と組合員との間の法律関係はそもそも契約（類似）関係であるのか否かという、理論的かつ（本来は）基礎的（というべき）な問題は、本判決を契機に、広く議論されている様子

であるが<sup>9</sup>、この点は本稿の検討対象外である。

## 第4 規約改正の考え方の検討

### 1 検討の順序等

本稿の「第1 本稿の骨子」にて述べたとおり、管理組合が保管する書類の閲覧・謄写に関するトラブルを予防するためには、本件規約を改正し、書類の種類ごとに、組合員側の利益と管理組合側の利益の調整を図る規定を置くべきと考える。その方法としては様々なものが考えられるところであるが、私見に基づき、本稿では、書類の重要性に応じて、認められるべき請求（効果）と、当該請求が認められるための要件を組み合わせる方法を検討したい。

その検討（思考）の順序としては、①まず、管理組合が保管していることが多い書類を洗い出し、②次に、認められるべき請求内容（効果）を検討して確定し、③次に、あるべき要件を検討して設定し、④最後に、書類ごとに効果と要件を検討することが合理的であると考え（なお、本稿では①の検討自体は省略する。）。

### 2 認められるべき請求内容（効果）について

これについては、閲覧及び謄写の2類型にて足りると考える。なお、「謄写」という文言には、解釈上、謄写（コピー）・写真撮影・動画撮影の3態様が含まれる可能性があるが、組合員側の利益を実現するための方法としては、より管理組合側の利益を制限しない方法である謄写（コピー）のみを認めれば、少なくとも現時点では十分であると考え。よって、本稿では、「謄写」とは謄写（コピー）のみを意味するものとし、また、規約によって写真撮影及び動画撮影は禁止するべきと考える。

### 3 あるべき要件の設定について

要件の設定としては、対象となる書類の性質等に照らし、①組合員が単独で請求することが可能、②ある程度の組合員の一致した請求が必要、③管理組合に対して守秘義務を負っている<sup>10</sup>役員のみが請求可能という3類型が考えられる。

このうち、問題となるのは②の「ある程度」

がいかなる程度であるべきかという点であるが、まず前提として、この「ある程度」を複数の割合に細分化することは行わないものとする。このような細分化は検討に値すると思われるが、本稿の趣旨を超えるし、あまりに詳細なルールの制定は、かえってルールとしての使い勝手を害するおそれがあると考えからである。

その上で、「ある程度」の具体的割合を検討するに、組合員による総会招集（請求）の要件は、組合員数及び議決権総数の各5分の1以上とされているところ（建物の区分所有等に関する法律34条3項本文）、組合員による総会招集（請求）は、組合員による管理組合運営に対する監督是正の方法として最も強力なものであると考えられることから、ここで検討すべき「ある程度」は、これよりも緩やかであるべきである。他方で、あまりに緩やかな割合を定めたのでは、わざわざ「ある程度」を要求した趣旨を全うできない。そこで、本稿では、管理組合の規模（＝組合員数）に応じて、「10分の1」ないし「20分の1」という割合を提案したい。

なお、かかる割合の対象については、組合員総数・議決権総数・その両方の3通りがあり得るところ、いずれについても長所と短所が存在すると考えられることから（とはいえ、議決権総数のみを対象とすることは避けるべきと考える。）、本稿では、消極的選択として、「組合員総数及び議決権総数の各10分の1（ないし20分の1）」とすることをひとまず提案したい。

### 4 書類ごとの効果と要件の検討

以上の検討を前提として、管理組合が保管している書類ごとに、その効果と要件を以下検討するが、本稿では、判断に迷った場合には、組合員側の利益よりも管理組合側の利益を重視する方向（＝閲覧・謄写請求を認めない方向）に振って結論を出すこととする。その理由は、(a)管理組合運営の監督是正を中核とする組合員側の利益は、管理組合が保管する書類の閲覧・謄写請求以外の方法によっても実現は不可能ではないこと、(b)他方で、管理組合側の利益、特に、自身に関する情報を請求者に知られたくないという組合員や居住者の利益は、管理組合が

保管する書類に対する閲覧・謄写請求によって容易に侵害され得る上に、(c)個人情報の保護に関する法律が改正され、管理組合も同法2条5項に定める個人情報取扱事業者に含まれるようになるなど、管理組合内部においても、個人情報、ひいてはプライバシー全般を保護すべき要請が強まっていることなどである。

(1) 貸借対照表・損益計算書・財産目録

これらは、管理組合運営業務の中核となる財産管理の基礎を表す書類であって、管理組合運営の監督是正のために必要不可欠なものといえることから、専ら組合員側の利益を重視すべき書類であると考えられる(なお、財産目録は管理組合法人が必要的に作成するものである。建物の区分所有等に関する法律48条の2第1項)。よって、これらについては、組合員が単独で、閲覧及び謄写が可能であるとするのが適切であると考え<sup>11)</sup>。

(2) 請求書、領収書

これらも、前記の貸借対照表などと同様に、管理組合が作成したものと、管理組合が受領したものとを問わず、専ら組合員側の利益を重視すべき書類であると考えられる。よって、これらについても、原則として、組合員が単独で、閲覧及び謄写が可能であるとするのが適切であると考え<sup>12)</sup>。

もっとも、管理組合の取引相手が組合員や占有者である場合には、次に述べる対内的な契約書と同様の問題意識から、役員以外には閲覧も認めないとするのが適切である場合もあり得ると考える。

(3) 契約書

ア 対外的な契約書

契約書のうち、管理組合が外部の者(管理会社や工事事業者など)と締結したものについては、前記の貸借対照表などと同様に、専ら組合員側の利益を重視すべき書類であると考えられる。よって、これらについても、組合員が単独で、閲覧及び謄写が可能であるとするのが適切であると考え<sup>13)</sup>。

イ 対内的な契約書

他方、契約書のうち、管理組合が組合員や占

有者と締結したもの(駐車場使用契約書など)については、これに記載された氏名や住所(住戸番号)などと、ナンバープレートの情報などを併せることによって、誰がどのような種類の車両を保有又は使用しているのかが明らかとなるリスクがある。また、管理組合によっては、主として自動車執行時の便宜のため、車体番号(道路運送車両法に基づき打刻されるもので、秘匿性が高く、いわゆるナンバーとは異なる。)に記載しているケースもある。他方で、管理組合運営を監督是正する見地からは、駐車場の稼働率や修繕コストなどが明らかになれば足りることが通常であると考えられ、誰が管理組合と使用契約を締結しているのかといった属人的な情報は不可欠とはいえない。よって、これらについては、役員以外には閲覧も認めないとするのが適切であると考え<sup>14)</sup>。

(4) 保険証券・預貯金残高証明書

これらも、前記の貸借対照表などと同様に、専ら組合員側の利益を重視すべき書類であると考えられる。よって、これらについても、原則として、組合員が単独で、閲覧及び謄写も可能であるとするのが適切であると考え<sup>15)</sup>。

もっとも、これらは定期(通常)総会の議案書にコピーが添付されている場合が多い。その場合には、管理組合運営の監督是正の観点からは、当該コピーが原本と相違ないことの確認以上のことは必要ではないと考えられる。よって、そうであるにもかかわらず、合理的理由を示すことなく謄写までも請求することは、場合によっては、請求権の濫用に当たるものとして別途対応すべき場合もあり得よう。

(5) 預貯金通帳

これについては判断が難しいところである。確かに、そこに記載された内容は、前記の預貯金残高証明書と同趣旨であるから、これと同様に、原則として、組合員が単独で、閲覧及び謄写も可能であるとするのが適切であるとも考えられる。しかしながら、預貯金残高証明書がある一点の預貯金残高を示すにとどまるのに対し、通帳は取引経過が全て記録されていることから、その記載内容は質的に大きな差があると

いうべきである。また、組合員による単独での請求を認めた場合、理事会による対応コストが増大し、管理組合側の利益を大きく損なうリスクもある。よって、これについては、組合員数及び議決権総数の各10分の1（ないし20分の1）を有する組合員の一致した請求があった場合に、閲覧及び謄写が可能であるとするのが適切であると考ええる。

#### （6）現金出納帳・総勘定元帳

これらについても判断が難しいところであるが、そこに記載された情報量の多寡という観点からすると、これらは、前記の貸借対照表や預貯金残高証明書よりも、前記の預貯金通帳により類似する性質を有していると考えられる。よって、結論の均衡も考慮し、これらについては、前記の預貯金通帳と同様に、組合員数及び議決権総数の各10分の1（ないし20分の1）を有する組合員の一致した請求があった場合に、閲覧及び謄写が可能であるとするのが適切であると考ええる。

#### （7）什器備品台帳

これについては、前記の財産目録と同様に考えることができる。よって、組合員が単独で、閲覧及び謄写が可能であるとするのが適切であると考ええる。

#### （8）組合員名簿

実務上、最も問題となるのがこれについての閲覧・謄写請求であろう。以下では、抽象的な組合員名簿全体について検討するのではなく、そこに記載された個別具体的な内容ごとに検討を行う。

##### ア 前提

まず確認すべきは、ここでいう「組合員名簿」とは、管理組合が作成し、保管しているものなのであって、管理会社が作成し、保管しているものは含まれないという点である。実務上は、この意味における組合員名簿をそもそも作成していない管理組合も珍しくないという印象であるから注意が必要である<sup>12</sup>。

##### イ 氏名及び住所の記載部分

###### （ア）効果について

組合員が、他の組合員の氏名及び住所を把握

しようとする場合、その動機は、専ら、いわゆる総会の5分の1請求（建物の区分所有等に関する法律34条3項）を行うことを前提として、その総会の招集通知を発送するためであると考えられる（同条4項5項）<sup>13</sup>。その場合、住所は正確に把握する必要があるから、組合員側の利益の観点からは、閲覧のみならず謄写までを認めるべき要請が強い。他方で、他の組合員のプライバシー等の管理組合側の利益の観点からしても、氏名及び住所は基礎的な情報にとどまり、センシティブ情報とまではいえない。また、建物の区分所有等に関する法律が、理事会と対立する者による総会招集を認めていることからすれば、その者に自らの氏名及び住所を合理的な方法によって把握されることは、そもそも建物の区分所有等に関する法律が想定している範囲内であるということもできる。よって、効果としては、閲覧のみならず謄写も認めるのが適切であると考ええる。

##### （イ）要件について

管理組合側の利益の観点からは、氏名及び住所は、センシティブ情報とまではいえないとしても、個人情報（個人情報の保護に関する法律2条1項1号）には該当するのであるから、これについて前記のとおり謄写までが認められる以上、組合員が単独で請求することが可能であるとすると、個人情報の保護として十分とはいえない。他方、組合員側の利益の観点からしても、前述のとおり、氏名及び住所の謄写請求は専らいわゆる5分の1請求を前提としたものであることからすれば、かかる5分の1よりも緩い要件であればこれを課したとしても何ら不当とはいえない。よって、組合員数及び議決権総数の各10分の1（ないし20分の1）を有する組合員の一致した請求が必要であるとするのが適切であると考ええる。

##### ウ 年齢及び性別

組合員側の利益の観点から、これらを把握する必要性が肯定できる場合はほとんど無いと考えられる。年齢及び性別の記載の趣旨は、専ら、自然人たる組合員を、氏名及び住所よりも厳密に特定するためという、管理組合側の便宜にす

ぎないと考えられる。よって、年齢及び性別の記載部分は、役員以外には閲覧も認めないとするのが適切であると考ええる。

#### エ 勤務先

組合員側の利益の観点から、これを把握する必要性が肯定できる場合はほとんど無いと考えられる。勤務先の記載の趣旨は、専ら、管理組合からの緊急連絡先としての趣旨と、管理費等の滞納時などにおける管理組合による強制執行（給与の差押え）を容易にする趣旨にとどまるものと考えられる。よって、勤務先の記載部分も、役員以外には閲覧も認めないとするのが適切であると考ええる。

#### オ 家族構成

組合員側の利益の観点から、区分所有者ではない家族についての情報を把握する必要性が肯定できる場合はほとんど無いと考えられる。家族構成の記載の趣旨は、専ら、災害弱者の把握等といった管理組合側の利益のみに基づくものであると考えられる。よって、家族構成の記載部分も、役員以外には閲覧も認めないとするのが適切であると考ええる。

#### カ 緊急連絡先

組合員側の利益の観点からは、区分所有者の緊急連絡先を把握する必要性が肯定できる場合はほとんど無いと考えられる<sup>14</sup>。緊急連絡先の記載の趣旨は、専ら、文字どおり管理組合からの緊急時の連絡先としての趣旨にとどまると考えられる。よって、緊急連絡先の記載部分も、役員以外には閲覧も認めないとするのが適切であると考ええる。

(9) 専有部分の全部事項証明書、登記情報など

#### ア 甲区に関する情報

組合員側の利益の観点からは、確かに、甲区に記載されている現在の区分所有者の氏名及び住所という情報は、5分の1請求に当たり有益であるといえる。しかしながら、これらの情報は、前記の組合員名簿のうちの氏名及び住所の記載部分についての閲覧・謄写請求や、自ら登記情報を取得することによっても取得可能であり、それが困難であるともいえない。他方、管理組合側の利益の観点からは、甲区には差押え

の登記という、プライバシーとして保護されるべき情報が記載されることがあり、これが他の組合員に知られることは可能な限り回避すべきである。よって、甲区に関する情報は、役員以外には閲覧も認めないとするのが適切であると考ええる。

#### イ 乙区に関する情報

組合員側の利益の観点からは、乙区に記載されている情報を把握する必要性が肯定できる場合はほとんど無いと考えられる。これについては、専ら、管理組合が、組合員に対する管理費等をはじめとする債権の回収を図る際に、その検討資料として取得し保管するものにすぎない。よって、乙区に関する情報も、役員以外には閲覧も認めないとするのが適切であると考ええる。

#### (10) 要支援者名簿・災害時要援護者名簿

これらには、組合員や占有者の体調、病状、障がいの有無及び程度といった、いわゆるセンシティブ情報が記載されているのが通常である。よって、役員以外には閲覧も認めないとするのが適切であると考ええる。

#### (11) 賃借人届

組合員側の利益の観点からは、賃借人の氏名や名称といった情報を把握する必要性が肯定できる場合はほとんど無いと考えられる。賃借人届は、占有者もまた共同利益背反行為をしてはならないこと（建物の区分所有等に関する法律6条3項・1項）などを前提として、管理組合が占有者の特定のために必要な情報を取得するために作成されるものであると考えられる。よって、賃借人届については、役員以外には閲覧も認めないとするのが適切であると考ええる<sup>15</sup>

## 第5 終わりに

本稿で述べた規約改正についての考え方は、完全に筆者のオリジナルであり、これまで他の専門家からの批判的検討を受ける機会もほとんどなかった。本稿が契機となり、より良いトラブルの予防方法が確立することとなれば、(それが筆者の考え方と全く異なるものであったとしても) 幸いである。

- 1 これを全般的に検討したものとして、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」マンション学 45 号 100 頁がある。なお、同号の発行日は 2013（平成 25）年 4 月 8 日である。
- 2 本件規定では、組合員のほか、利害関係人も閲覧請求が可能であるが、本稿では便宜上、組合員側と表記する。
- 3 本件規定上の主体は理事「長」であるが、実務では事実上理事会において意思決定をしているケースが大部分を占めると考えられることから、本稿では理事「会」と表記する。
- 4 これらの違反に対しては罰則規定が置かれている。区分所有法 71 条 2 号)
- 5 理事会が請求を拒否できる場合があり得ることは、一般論としては否定する論者はいないものと思われる。
- 6 原審（東京地判平成 23 年 3 月 3 日）は謄写も認めていた。）。
- 7 もっとも、大阪高判平成 28 年 12 月 9 日（判タ 1439 号 103 頁）の匿名解説では、本判決は、「・・・一般法人法施行後にもかかわらず、規約自治論・団体自治論から一歩も出ない（本）判決・・・は『保守的にすぎる』といえよう。」と酷（？）評されている。
- 8 野口大作「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」名城法学 67 卷 4 号（2018）、柄澤昌樹『分譲マンション（区分所有建物）紛争の法律実務』65 頁以下（青林書院，2018）など。
- 9 管理組合と組合員との関係について、契約関係にはないと判断したものとして、東京高判平成 29 年 3 月 15 日判タ 1453 号 115 頁（ただし両者の関係の一部についてのみ判断したもの）。
- 10 善管注意義務の一内容として当然に含まれると解される。
- 11 言うまでもないが、書類を謄写した組合員がこれを不適切な利用に供した場合、当該組合員は、これによって生じた損害の賠償その他の法的責任を負う。
- 12 管理組合法人の場合、区分所有者名簿の作成が必要的である（建物の区分所有等に関する法律 48 条の 2 第 2 項）。
- 13 逆に言えば、それ以外の理由に基づく閲覧・謄写の請求の場合には、管理組合運営の監督是正という目的から外れている可能性が、典型的に存在すると言える。
- 14 もちろん、5 分の 1 請求を急ぐ組合員にとっては、一分一秒でも早く他の区分所有者と連絡をとりたいと願うであろうが、これはあくまで主観的な希望にすぎず、管理組合側の利益と調整すべき対立利益に含まれるとはいえない。
- 15 なお、組合員が、管理組合運営の監督是正ではなく、専ら私的な紛争（騒音や水漏れなど）の相手方を特定するなどの目的で、賃借人届の閲覧・謄写を請求する場合もあり得るが、このような場合は、弁護士法第 23 条の 2 に基づく照会などの別の法的根拠によるべきである。