

# マンション管理士田原事務所通信

2019年(平成31年)2月25日  
第00064号(隔月発行)

発行者：田原 啓次  
住所：広島市中区広瀬北町3-11 和光広瀬ビル  
ソアラビジネスポート4階405号室  
電話：082-236-3420. FAX082-553-0137  
Email:llcm.tabara.office@gmail.com  
URL: http://www.ccm-tabara.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)』を発刊した。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。

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月9日、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23万6000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

「漏水発生で管理組合の債務不履行責任追及」

「漏水発生で管理組合の債務不履行責任追及」

「漏水発生で管理組合の債務不履行責任追及」

「漏水発生で管理組合の債務不履行責任追及」

「漏水発生で管理組合の債務不履行責任追及」

## 業者の委託 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

「漏水発生で管理組合の債務不履行責任追及」

# 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「有者ではなく管理組合の預金口座に振り込まれていたが、この点については、賃料が「管理組合に滞留することを規約・総会等で承認している」として「管理組合が区分所有者の指示の下、区分所有者の収入・支出の管理を行っている」とみるべき」と訴えた。

「管理規約に基づきの個人財産とは異なる」として「総会における団体の規律に伴う性質のもの」と指摘。賃料収入「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「総会決議では共有者の収入増加につながることもなく、管理組合の収入が増加するに過ぎない」と述べた。

「各区分所有者の全員の同意を得る必要はない」として、個々の区分所有者の同意で賃料収入は各区分所有者に帰属し、その収益

「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。

「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

業者を「履行代行者」認定  
判決の影響大きい

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。

工場の範囲や程度、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

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、管理組合の収入が増加につながることもなく、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」との点から、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)

編集後記 : 2 月後半、梅の花が咲きもう春。特に今年は暖くなるのが早い。桜の開花も早いようだ。権利能力なき社団としての管理組合の責任範囲や権利義務などわかりにくいことが多いが今回の判決及び報告はある程度分かりやすく説明されたのでは。管理組合の団体的意思決定は管理規約の規定により多数決で進められることが通常であり権利義務も団体に帰属すると考えるのが普通。一方、マンションにおける漏水問題、原因が特定できないことも結構ある。管理組合、管理会社、請負会社いずれの責任かなんとも悩ましいがそこに住む方が一番の被害者であることは間違いない。