

2026年6月1日号（第6号）



長管連だより

管理組合による管理組合のための団体
NPO法人長崎マンション管理組合連合会

TEL & FAX: 095-821-3300

Email: info@chokanren.org

管理組合の法的動向と判例

- 2026年4月1日に施行される新区分所有法に関する解説や、旧法との違い、規約の改正必要性について触れられている。
- 重要判例として、名古屋地裁の判決を紹介。管理組合の規約に基づき、議事録や帳簿などの文書閲覧権について争われた事案。裁判所は規約に定められた範囲内で閲覧・謄写を認める判断を下した。
- 裁判例では、区分所有法や規約の規定に基づき、管理組合が保管する文書の閲覧権は限定的であり、規約にない文書の閲覧や写真撮影は認められないとされた。大阪高裁判決では、民法645条の類推適用により、管理組合に対し文書の開示義務を命じた例も紹介されるが、これも規約の定めや自治に委ねられる範囲内での判断とされる。
- これらの判例から、管理規約に閲覧・謄写の範囲を限定的に定めることの重要性と、法改正に伴う規約の見直しの必要性が示されている。

法改正と運用のポイント

- 2026年4月1日に新区分所有法が施行され、既存マンションも適用対象となる。旧規約は施行日以降無効となるため、規約改正の準備が必要。
- 令和8年3月31日までに総会を開催した場合は旧法が適用されるため注意が必要。
- 管理規約の改正業務の申し込み受付や、規約改正の手続きの流れについて案内されている。

1 事案の概要

本件は、区分所有者である原告が、被告管理組合に対し、被告管理組合の規約又は民法645条の類推適用により、被告管理組合が管理する文書の閲覧及び写真撮影をさせるように求めた事案です。

具体的には、被告管理組合の規約には、次のような定めがありました。

①理事長又は理事会において指名された理事は、議事録（区分所有法34条にいう集会である被告管理組合の総会の議事録を指す。）を保管し、利害関係人の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

②組合は、次の各号に掲げる帳簿を備え、必要事項を記載し保管を行い、組合員の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

1号 会計帳簿

2号 管理共有物台帳

3号 備品台帳

ところが、原告は規約に定められている上記文書を含め、規約にない下記のような文書の閲覧を求めました。

①平成30年1月1日から令和6年1月31日までの被告の定期総会及び臨時総会の議事録

②平成30年1月1日から令和6年1月31日までの被告の理事会の議事録

③平成30年1月1日から令和6年1月31日までの元帳、仕訳帳、毎月の収支計算書（月次報告書）及びそれを裏付ける領収書、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、契約書などの会計関係書類一切

④平成30年度から令和5年度までの什器備品台帳

そこで、被告管理組合が閲覧を拒否したことから、本件訴訟に至りました。

2 裁判所の判断

裁判所は、閲覧及び写真撮影をさせるよう求める権利の有無及び範囲について次のような理由で、規約に定める限度において閲覧謄写が認められるとして、原告の請求に関しては規約に定める文書に限り閲覧謄写を認めました。

（1） 区分所有法30条1項は、同法3条所定の団体における建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項について、同法に定めるもののほか、規約で定めることができる旨を定める。

（2） そして、区分所有法は、同法3条所定の団体において保管される文書のうち、規約及び集会の議事録については、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、閲覧を拒んではならない旨を定めるが（同法33条2項、42条5項）、これらの文書の謄写又は写真撮影に関する定めは置かれておらず、また、その他の文書の閲覧及び謄

写又は写真撮影に関する定めは全く置かれていない。

(3) このように、区分所有法が、同法3条所定の団体において保管される文書の一部についてのみ閲覧に関する定めを置きつつ、同団体において保管される文書について謄写又は写真撮影に関する定めを全く置いていないこと等に照らすと、区分所有法3条所定の団体における規約及び集会の議事録以外の文書の閲覧や、当該団体において保管される文書の謄写又は写真撮影については、当該団体の規約の定め等（いわゆる団体自治）に委ねられているものと解される。

(4) 被告管理組合の規約には、総会の議事録、会計帳簿、管理共有物台帳及び備品台帳の閲覧についての定めが置かれているのみで、被告管理組合において保管されるその他の文書の閲覧についての定めは置かれておらず、被告管理組合において保管される文書の謄写又は写真撮影についての定めは全く置かれていない。その他に、被告管理組合の組合員が被告管理組合において保管される文書の謄写又は写真撮影を行う権利を根拠付ける総会の決議がされたなどの事情も認められない。そうすると、被告管理組合においては、区分所有法及び規約の定めの中で、文書の閲覧が認められるにとどまるというべきであり、その他の文書の閲覧や、被告管理組合において保管される文書の謄写又は写真撮影については、少なくとも権利としてこれらを認めることはできないというべきである。

3 標準管理規約

この点、マンション標準管理規約（単棟型）64条は、「理事長は…会計帳簿…その他の帳票類を作成して保管し…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」と定め、解説でも、帳簿や原資料を含む管理組合保管の一切の文書について、個々の区分所有者は、準委任又は寄託の委託者の地位に準じ閲覧を求めると説明し、情報開示に積極的な説明を展開している。

4 まとめ

管理組合にとって、頻繁に開示を求める区分所有者に対する対応に苦慮されている場合があると思いますので、規約において開示させる文書を限定的に定めておくことが一つの対策になるということを示した重要な裁判例になると思います。

（福管連だより 2026年4月号より抜粋）

長管連の感想

標準管理規約において「理事長は…会計帳簿…その他の帳票類を作成して保管し…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」と定められました。対応が求められません。