

熊管連セミナー

弁護士 森 徳和

日時 2021年12月18日(土) 午後6時40分
場所 県民交流館パレオ9階第1会議室
テーマ 「役員の責任～善管注意義務をめぐって」

1 法律、標準管理規約の定め

(1) 建物の区分所有等に関する法律(以下「法」という)

第28条(委任の規定の準用)

「この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。」

※ 民法644条(受任者の注意義務)

「受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。」

(2) マンション標準管理規約(単棟型/以下「規約」という)

第37条(役員の誠実義務等)第1項

「役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。」

※ 第35条(役員)

「管理組合に次の役員を置く。」

一 理事長

二 副理事長 ○名

三 会計担当理事 ○名

四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ) ○名

五 監事 ○名

※ 第38条(理事長)第2項

「理事長は、区分所有法に定める管理者とする。」

(3) 法と規約との相違点

(1) 善管注意義務と誠実義務

(2) 対象者

① 法は、管理者

② 規約は、役員

2 善管注意義務に関する判例

(1) 管理者（理事長）の報告義務

東京地裁平成4年5月22日判決（判例時報1448号137頁）

（判旨） 管理者である理事長は、管理組合の総会において報告をすれば足り、個々の区分所有者の請求に対して直接報告をする義務を負うものではない。

※ 民法645条（受任者による報告）

「受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。」

(2) 管理者（理事長）の解任

（事案） マンション分譲業者が、未分譲の区分所有建物の管理費を支払っていない場合に、管理者が、分譲業者には管理費の支払いが免除される旨の商慣習があると主張して管理費の徴収を怠った事案

東京地裁平成2年10月26日判決（判例時報1393号102頁）

（判旨） 区分所有建物であることが客観的に認識できる状態になった時から、共有部分の管理費を支払う義務が生じる。管理費を徴収する義務がある管理者が、管理費の徴収を怠ったことには、管理者として業務を行うに適しない事情がある（解任事由を認容）。

※ 法25条（選任及び解任）

「1 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

2 管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。」

(3) 会計担当理事の着服横領

（事案） 管理組合が、会計担当理事が約10年の間に1億1528万円を預金口座から払戻し着服横領したことに関して、管理組合が元理事長・副理事長及び会計監査役員に対し、損害賠償を請求した事案

東京地裁平成27年3月30日判決（判例時報2274号57頁）

（判旨） ① 理事長は、会計担当理事に通帳・印鑑の保管を任せていたにもかかわらず、定期総会の直前に会計担当理事から簡単な説明を受

けるのみで、通帳の残高を確認することなく、会計監査役員に通帳の確認をするなどの適正な監査をしているかを確認することもなかったとして、注意義務違反を認める。

② 会計監査役員は、会計担当理事が作成した前年度の決算報告書を確認・点検し、会計業務が適正に行われていることを確認すべき義務があったとして、虚偽の決算報告書及び偽造した預金の残高証明書を安易に信用して、通帳残高の確認も行わなかったことには注意義務違反があると認定した。

③ 副理事長は、管理規約や実際の職務分担上、会計事務に関して何らかの権限が与えられていたものではないとして、責任を否定した。

※ 規約41条（監事）

「1 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。」

(4) 共用部分の無断賃貸

(事案) マンション1階のラウンジスペース（共用部分）を、理事長が、総会の決議を経ることなく、貴金属加工業者に賃貸した事案
福岡地裁高裁平成30年3月7日判決

(判旨) ラウンジスペースを賃貸することは、共用部分の変更にあたり、総会の多数決議が必要であるにもかかわらず、総会の決議がないまま賃貸したことには注意義務違反があると認定した。

※ 法17条（共用部分の変更）第1項

「共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。」

(5) 大規模修繕工事と私的利益

(事案) 理事長が、私的利益目的を隠して総会決議を得たうえで行ったマンションの大規模修繕工事に関する事案

東京地裁平成30年11月28日判決（判例集未登載）

（判旨） 大規模修繕工事は、総会の承認を得て行われたものであるため、注意義務違反はない。

東京高裁令和元年11月20日判決（判例時報2446号頁）

（判旨） 理事長の職務遂行が私的利益を目的とするものであったか否かの判断基準として、①大規模修繕工事の内容、②大規模修繕工事を実施する必要性、③大規模修繕工事の実施を承認した理事会・総会決議に至る経緯、④大規模修繕工事を実施した場合における理事長の利害状況を掲げたうえで、自己所有住戸を高値転売するという私的利益を図ったと認定した。

そのうえで、たとえ総会の決議があったとしても、それが私的利益を図る目的で行われたときは、注意義務違反に該当するとした。

現在、理事長が上告、最高裁は上告を受理しており、その判断が注目されている。

【× モ】