



## 質問

### 中古マンションの購入者は利害関係人の対象となりますか。

(相談概要)

マンションのある部屋を購入したいと考えている人から管理組合に対して「長期修繕計画」及び「会計の詳細」について関係資料等の閲覧申請がありました。マンションの購入を検討しているというだけで、そもそも利害関係人と言えますか。当マンションはマンション標準管理規約(平成23年7月改正版)に準拠しており、下記の記載があります。

第49条(議事録の作成、保管)

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法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、……(略)……。

第64条(帳票類の作成、保管)

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。

また、閲覧申請に応じることとした場合に、理事長は閲覧に供する書類の一部について閲覧を拒むことは可能でしょうか。



## 回答

マンション標準管理規約第49条関係のコメント①で、「利害関係人」とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え権者、賃借人、組合員から媒介の依頼を受けた宅地建物取引主任者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とならない、としていることから、総会議事録に関しては、単純に利害関係人であるとは言いがたいでしょう。しかし、中古マンションの購入を検討するにあたっては管理組合が過去に実施した大規模修繕工事の内容や実施時期、今後の予定や管理組合の資金状況は、マンション購入の意思形成に際する重要な要素であり、また、購入後は当然に組合員となることから、利害関係人となり得ると考えられます。

これらのことから、総会議事録、帳票類の閲覧請求に対して、その請求理由を考量し、閲覧に供する書類は慎重に選定することが望ましく、管理規約で規定がある場合には、理事長は正当な理由なく、帳票類の閲覧を拒否すると職務違反となります。

なお、この場合の閲覧を拒否できる正当な理由としては、社会通念上許容される範囲を超える電話・訪問・文書配布等を執拗に行う恐れがある場合、個人情報収集目的、目的そのものが不明確な場合や、深夜・早朝の閲覧請求等が考えられます。

平成28年3月に公表された(改正)マンション標準管理規約では、第64条に長期修繕計画書等に関すること(2項)、書面交付に関すること(3項)が追加されましたので、参考にしてください。

### <ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。  
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。