

「民事訴訟における証拠収集手続の拡充等」 について

2023年(令和5年)9月22日(金)



一般社団法人マンション管理業協会

～ご説明の流れ～

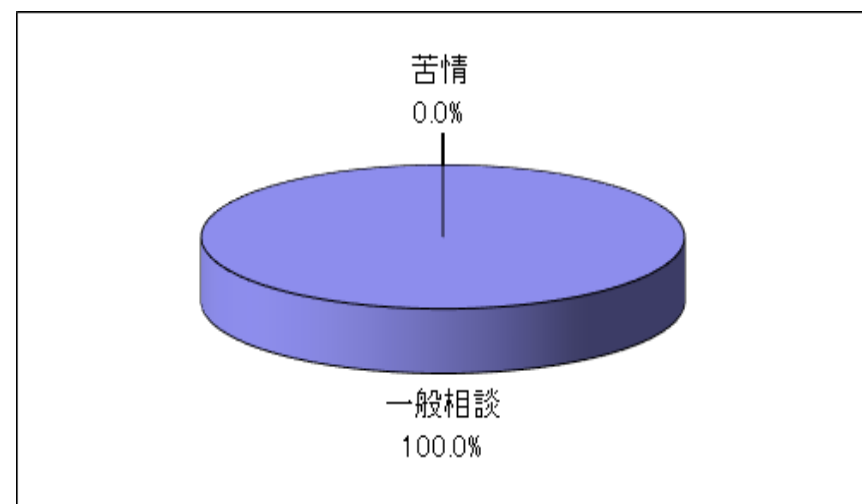
1. 令和4年度「相談等受付状況」
2. 「民事訴訟における証拠収集
手続の拡充等」に関する意見

～ご説明の流れ～

1. 令和4年度「相談等受付状況」
2. 「民事訴訟における証拠収集
手続の拡充等」に関する意見

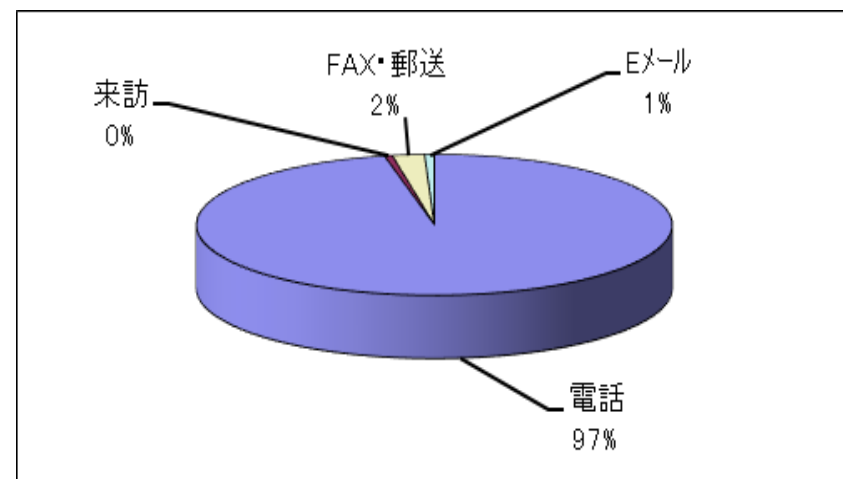
(1) 受付件数・区分

	件数
一般相談	6,844
苦情	0
合計	6,844
前年比(累計)	-94



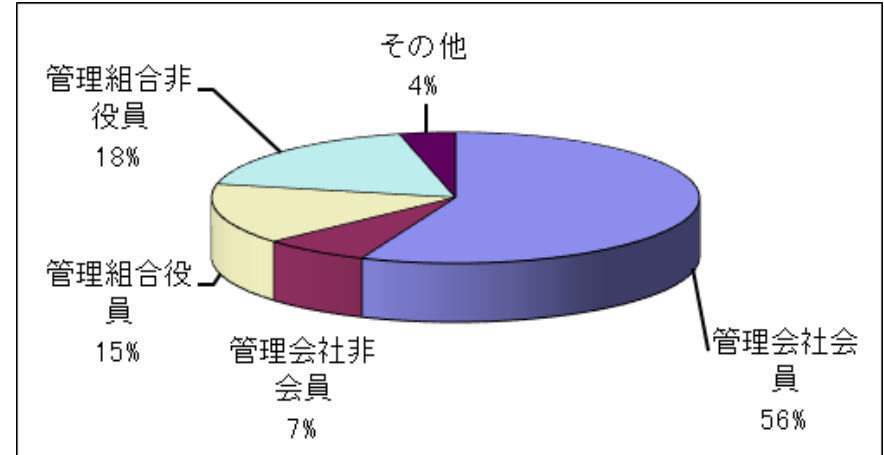
(2) 受付方法

	件数
電話	6,614
来訪	36
FAX・郵送	149
Eメール	45
合計	6,844



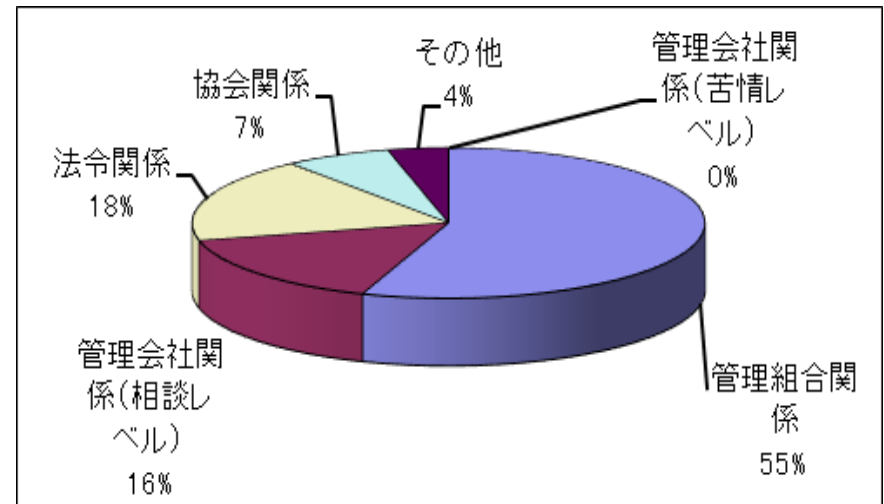
(3) 相談者

	件数
管理会社社員	3,850
管理会社非会員	484
管理組合役員	1,025
管理組合非役員	1,232
その他	253
合計	6,844



(4) 相談内容

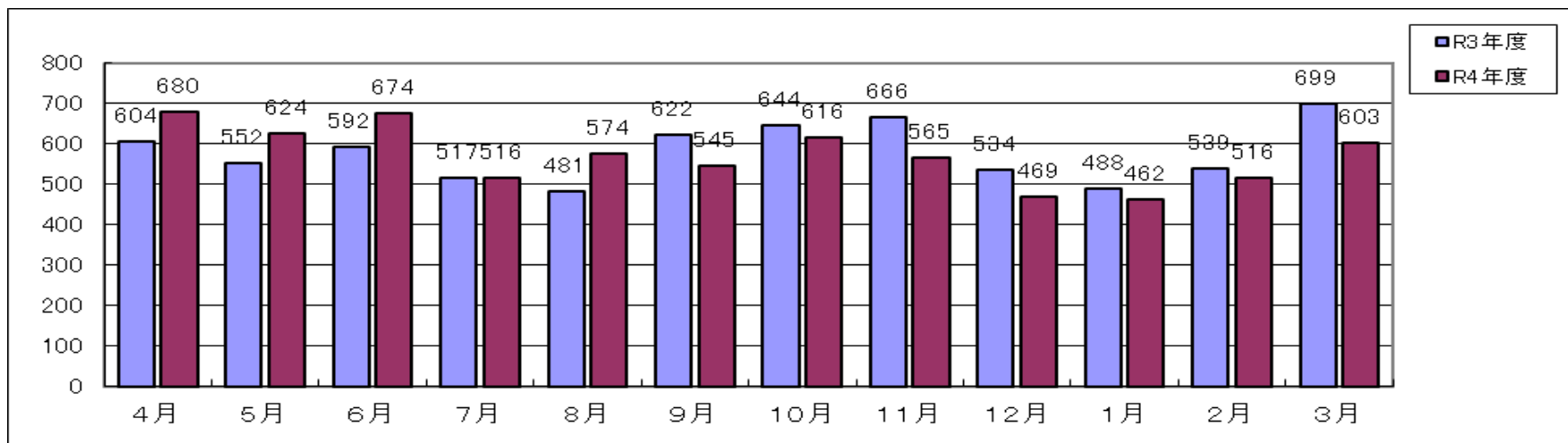
	件数
管理組合関係	4,445
管理会社関係(相談レベル)	1,265
法令関係	1,462
協会関係	541
その他	306
管理会社関係(苦情レベル)	0
合計	8,019



(5) 相談項目

項目	件数	項目	件数
管理規約・使用細則等に関する事項	2,482	マンション管理適正化法に関する事項	1,154
総会・理事会に関する事項	740	建替円滑化法に関する事項	2
管理組合の財務・会計に関する事項	219	個人情報保護法に関する事項	78
管理費等の滞納に関する事項	32	その他の法令に関する事項	69
義務違反者の対応に関する事項	62	保証機構関係	41
事件・事故対応に関する事項	74	資格試験・研修・説明会等に関する事項	13
駐車場・駐輪場・バイク置場に関する事項	25	その他	306
維持管理・大規模修繕に関する事項	297	管理会社の不法行為・脱法行為	8
管理組合関係その他	514	管理会社への不信感	377
管理会社の対応に関する事項	0	契約上の苦情一般	4
管理委託契約の内容に関する事項	783	消費税に関する事項	15
管理会社の変更に関する事項	24	協会への意見・苦情	54
管理会社関係その他	69	マンション管理適正評価制度関係	433
		合計	8019

(6) 月別件数



～ご説明の流れ～

1. 令和4年度「相談等受付状況」
2. 「民事訴訟における証拠収集
手続の拡充等」に関する意見

～「民事訴訟における証拠収集 手続の拡充等」～

1. 現状と課題

原告が、被告に訴状を送達するために、住民票等上の住所や転居届に記載された住所といった住所そのものの調査、又はオートロックのマンションや遠隔地の建物におけるライフラインの供給契約や賃貸借契約の名義といった特定の場所における居住実態の調査をしなければならない場合があるが、いずれも自らの力では調査の目的を達することが困難な場合があるとの指摘がある。

Q1.

裁判所から「調査の嘱託」（民事訴訟法第186条）の規定を踏まえ、マンション管理業者に対し、「〇〇号室にお住まいなのは、〇〇様でしょうか」と嘱託をかけた場合、応じるか。

Q2.

嘱託に応じることができない場合、その理由は何か。

マンションにおける個人情報保護法適用の考え方

(3) 個人データの第三者提供

個人情報取扱事業者は、個人データを第三者に提供する場合、原則としてあらかじめ本人の同意を得なければなりません（法第27条第1項）。また、第三者にデータを提供した場合、第三者から個人データの提供を受けた場合は、一定事項を記録する必要があります（法第29条、30条）。
ただし、以下のような場合等は例外的に、第三者提供の本人の同意が不要になります。

- ・法令に基づく場合（例：警察、裁判所、税務署等からの照会）
- ・人の生命・身体・財産の保護に必要で本人からの同意の取得が困難（例：災害時の被災者情報を家族・自治体等へ提供する）
- ・公衆衛生・児童の健全育成に必要で本人からの同意の取得が困難（例：児童生徒の不登校や児童虐待のおそれのある情報を関係機関で共有する）
- ・国の機関等の法令の定める事務への協力（例：国や地方公共団体の統計調査等への回答）
- ・委託、事業継承、共同利用（例：マンション管理業者に名簿整備を委託する）

マンションにおける個人情報保護法適用の考え方

Q3-1 警察から組合員等に関する問い合わせがありました。

A 警察の協力要請に基づくものであれば、法第27条（第三者提供の制限）第1項第1号の「法令に基づく場合」に該当しますので、本人の同意は不要です。

なお、協力要請が刑事訴訟法第197条第2項に基づく捜査等への任意協力の場合も同号に該当するものと思われませんが、書面の交付の有無等、事情を総合的にふまえた上での個別の判断が必要となります。

また、適正化法第80条では、「マンション管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。」として、管理業者の守秘義務を定めています。

従って、提供に当たっては、同法の「正当な理由」に該当するかどうかの判断が個別に必要となります。

なお、管理組合に帰属する情報の提供に当たっては、管理組合に相談の上、その指示に従うべきです。

マンションにおける個人情報保護法適用の考え方

Q3-2 弁護士から組合員の個人データの提供を求められました。

A その要請が弁護士会照会（弁護士法第23条の2）の場合には、「法令に基づく場合」として提供が可能です。

ただし、弁護士からの照会案件は、多様であり同号に該当しない場合もあり得ますので、状況に応じて慎重に判断することが必要になります（法第27条）。

Q3-3 税務署から組合員の個人データの提供を求められました。

A 税務署からの提供要請は、法第27条第1項第1号又は第4号適用除外に該当するものと思われませんが、提供に当たっては個別の判断が必要です。また、要請の内容が、管理業者の守秘義務が解除される要件である「正当な理由」に該当するかどうかの個別の判断も必要です。なお、管理組合に帰属する情報の提供に当たっては、管理組合に相談の上、その指示に従うべきです。

法令

【民事訴訟法】

（調査の囑託） 第186条

裁判所は、必要な調査を官庁若しくは公署、外国の官庁若しくは公署又は学校、商工会議所、取引所その他の団体に囑託することができる。

【個人情報保護法】

（第三者提供の制限） 第27条第1項

個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない。

一 法令に基づく場合

法令等

【マンション管理適正化法】 （秘密保持義務）第80条

マンション管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理業者でなくなった後においても、同様とする。

【マンション標準管理委託契約書】 （守秘義務等）第16条

乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た甲及び甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。

2 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いを確保しなければならない。

マンション標準管理委託契約書の見直し

【マンション標準管理委託契約書】

※新設 ⇒ (個人情報取扱い) 第18条

乙は、管理事務の遂行に際して組合員等に関する個人情報（以下「個人情報」という。）を取り扱う場合には、**本契約の目的の範囲において取り扱い、正当な理由なく、第三者に提供、開示又は漏えいしてはならない。**

2 乙は、個人情報への不当なアクセス又は個人情報の紛失、盗難、改ざん、漏えい等（以下「漏えい等」という。）の危険に対し、合理的な安全管理措置を講じなければならない。

3 乙は、個人情報を管理事務の遂行以外の目的で、使用、加工、複写等してはならない。

4 乙において個人情報の漏えい等の事故が発生したときは、乙は、甲に対し、速やかにその状況を報告するとともに、自己の費用において、漏えい等の原因の調査を行い、その結果について、書面をもって甲に報告し、再発防止策を講じるものとする。

5 乙は、個人情報の取扱いを再委託してはならない。ただし、書面をもって甲の事前の承諾を得たときはこの限りではない。この場合において、乙は、再委託先に対して、本契約で定められている乙の義務と同様の義務を課すとともに、必要かつ適切な監督を行わなければならない。

6 乙は、本契約が終了したときは、甲と協議を行い個人情報を返却又は廃棄するものとし、その結果について、書面をもって甲に報告するものとする。

マンション標準管理委託契約書の見直し

【マンション標準管理委託契約書】 (個人情報取扱い) 第18条関係コメント

- ① 本条は、管理業者は、管理事務に関して個人情報に接する機会が多いことに鑑み、個人情報保護法の適用を受ける事業者が本法令を遵守することはもとより、**個人情報取扱事業者等に係るガイドライン・Q&A等を参考にして、個人情報の適正な取扱いの確保を図ることが重要であることを踏まえた規定である。**
- ② 管理業者が管理組合から委託を受けて作成、管理していた個人情報以外の情報についての返却又は廃棄の取扱いや、管理業者において特定の個人が識別できないように加工した情報の活用に関する取扱いについては、あらかじめ、管理組合に対して十分に説明し、明確にしておくことが望ましい。
- ③ 管理業者が本契約の管理事務の遂行とは関係のない目的で組合員等から取得した個人情報については、本規定の対象外であるが、当該個人情報についても本規定の趣旨にのっとり適切に管理すべきである。

Q3.

どのように法で手当てをすれば、囑託に応じることが可能か。