

証拠収集手続の拡充等を中心とした
民事訴訟法制の見直しのための研究会
(第17回)

日時 令和5年9月22日(金) 17:00～
場所 公益社団法人商事法務研究会会議室
*オンラインにて開催

○座長 それでは、皆様おそろいということですし、ほぼ定刻ですので、本日の研究会を開会いたします。ご多忙の中、ご出席いただきましてありがとうございます。本日は、関係団体からのヒアリングを実施いたします。

それでは、早速ですが、ヒアリングに入りたいと思います。本日は、マンション管理業協会・日本ハウズイング株式会社の皆様からお話をお伺いできるということで、本日、入っていただいております。

○座長 皆様、本日は、大変お忙しい中、ヒアリングをお受けいただきまして誠にありがとうございます。事前にお伝えしていることと思いますが、本日は主に、民事訴訟における被告の所在調査とか居住実態の調査などに関連して、マンションの所有者、居住者等に関する情報について、調査嘱託などを受けた場合の対応等についてお話を伺えると承知しております。よろしく願いいたします。

進め方としては、まずマンション管理業協会・日本ハウズイング株式会社の皆様からお話をお聞かせいただき、その後、研究会の委員からご質問等がありましたら、質疑も受けていただけると伺っております。事前に頂いております資料に基づいてお話いただくと伺っておりますので、委員の皆様におかれましては資料も参照しつつ、お話を聞いていただければと思います。

○マンション管理業協会(池田) 私、一般社団法人マンション管理業協会業務部の池田と申しますが、ご説明に入らせていただきます。まずは、当協会の紹介を簡単にさせていただきます。一般社団法人マンション管理業協会とは、マンション管理業者で構成する会員相互の協力によって、マンションの管理システム、管理技術等に関する調査研究を行うなど、マンションにおける良好な居住環境と快適な共同生活を確保し、もって国民生活の向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする団体です。現在の協会会員数は、正会員が353社で、全体の9割以上の管理組合から受託を受けております。私は、当協会でも相談業務を担当しており、今回は事務局として参加させていただいております。

ご説明の主な流れについては、はじめに、本年6月にプレスリリースを行った令和4年度「相談等受付状況」についてご紹介させていただきます。その後、本題である貴研究会で検討されている「民事訴訟における証拠収集手続の拡充等」について、マンション管理業の現状を踏まえて、会員会社でありますマンション管理業者の日本ハウズイング株式会社の山川様、青山様、遠藤様のお三方よりご説明いただきます。

まずは、令和4年度「相談等受付状況」をご紹介いたします。本年も、令和5年6月28日、国土交通省へ過去3年間の相談件数のプレスリリースを行いました。(1)に年間の受付合計が記載されていますが、合計6,844件、新型コロナウイルス等感染症関連の相談で大幅増となった令和2年度から、2年続けて減少いたしました。(2)の受付方法ですが、ほとんどが電話受付です。次いで、相談票をFAXやメールで頂く方法、来訪については、昨今の状況下では減少傾向にあります。(3)は相談者の内訳ですが、会員社の管理会社が56%、会員社ではない管理会社が7%、管理組合からの問合せは、役員と非役員を合わせ

33%となりました。(4)は相談内容です。全体の相談件数が1.4%減少の中、その他の相談が減少し、管理組合関係、管理会社関係及び法令関係の相談比率がそれぞれ増加しています。(5)の相談項目の内訳では、管理規約細則の相談が、引き続き大きな割合を占めました。この中で、マンション管理適正化法の相談は1,154件、その他の法令に関する相談は69件でした。

それでは、本題である「『民事訴訟における証拠収集手続の拡充等』に関する意見」についてお話させていただきます。証拠収集手続の拡充等を中心とした民事訴訟法制の見直しのための研究会資料16の、この研究会における検討のあり得る方向についての中で、1.現状と課題として、「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ぬ場合があるが、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」とありましたので、マンション管理業を取り巻く実情をお話したいと思います。具体的な質問を作成し、これに対する回答で、まずはマンション管理業を取り巻く実情をお話します

Q1.「裁判所から『調査の囑託』（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』と囑託をかけた場合、応じるか。」、Q2.「囑託に応じることができない場合、その理由は何か。」といった内容です。当協会では、マンション管理における個人情報保護法適用の考え方を発刊しています。(3)をご覧ください。個人データの第三者提供の中では、法令に基づく場合として、(例:警察、裁判所、税務署等からの照会)については、例外的に、第三者提供の本人の同意が不要になる旨のご紹介をしています。この場合は、マンション管理業者は、管理組合の管理委託を受けた範囲内で対応することができるが、それ以外の内容を提供した場合には、個人情報漏洩等のリスクが生じます。この部分が課題であり、マンション管理会社としては、1、法令で現状をより強く縛る、2、ガイドライン等で定めることによって、現状と比べ対応がしやすくなると考えています。

こちらのページは、警察からの問合せに関するQ&Aであり、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」に該当するため、本人の同意は不要であると紹介しています。留意事項として、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である旨も併せて紹介しています。

こちらのページは、弁護士からの問合せと税務署からの問合せに関するQ&Aです。弁護士からの問合せについては、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ある旨を紹介しています。税務署からの問合せについては、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ある旨を紹介しています。

現状、マンション管理業者は、管理委託契約書や管理規約に基づいた対応をしています。後ほどご紹介いたしますが、管理委託契約書や管理規約には明確な規定がないことから、こういった場合にどのような対応をすればよいかといったものがないため、このようなQ&Aの事例を踏まえ、「正当な理由」があるか否かを個々の事案ごとに判断しながら対応しているといった状況があります。よって、マンション管理業者の対応としては、慎重にならざるを得ない厳しめの対応をしているケースが多いようです。

それでは、ここからは、日本ハウズイング株式会社の山川様よりお願いしたいと思いません。

○日本ハウズイング株式会社(山川) それでは、私、山川のほうから、マンション管理業者の立場としてお話をさせていただきたいと思えます。まず、調査嘱託についてということですが、ここ数年を振り返る中で、全国で支店ではなく本社宛ての3件のみです。また、マンション現地、それから各営業部支店の調査嘱託の依頼については、確認する限りではありませんでした。本社宛てに頂いている3件の調査内容については、当社管理物件への居住の有無、勤務先、転居先、電話番号の把握の有無、管理情報、あとは管理者、いわゆる理事長ということになりますが、理事長に対しての名簿等の交付の有無、こういったものが内容でして、把握している内容については、本社から回答をしています。

よって、調査嘱託の事例自体が極めてまれということになるわけですが、裁判所の調査嘱託書による場合については、依頼内容について当社が認識する情報については、本人の同意なく回答は可能と考えています。また、警察署、弁護士会、税務署からの照会等についても同様に、照会書提示を前提に回答は可能と考えています。調査嘱託書、照会書の提示がない場合や賃借人さんの情報等については、業務上において当社が調査依頼情報を管理していない場合があります。その際には、その旨をそのまま回答しています。

次に、マンション現地で勤務する管理員などに対しての直接口頭による聞き取りですが、こういったことについては当社に限らず、恐らく管理会社さんは各社の研修などで、決して回答せずに会社に対して連絡を促す。会社に連絡をしてくださいということをご指導徹底していますので、その場で回答を得るといことはなかなか難しいのではないかと推察しています。繰り返しになりますが、当社としては、調査嘱託書又は照会書などの公的な裏付けが確認できるものを条件に、回答できることについてはご回答させていただいているというところです。

最後ですが、先ほど協会の池田様からお話があったとおり、協会Q&Aで出されているQ3-1、3-3の「なお書き」の部分については、「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。」というコメントがあります。当社の考えとしては、管理会社が提供できる情報については、大半がそもそも管理組合さんに帰属していると考えていますので、その場合には、管理組合さん宛てに調査嘱託書又は照会書を提出していただくことになるわけですが、実務上で申し上げると、管理組合さんへの確認という場面については、そもそも理事長、理事会、総会で判断すべきというのが、

まず1つ疑問が出てくることとなります。また、調査対象者が理事長であったり管理組合の役員の場合、誰がどういう判断をするかという新たな別の課題も発生してしまうこととなりますので、それらのところを踏まえて現状、当社としては法的根拠が明確に確認できる書面の開示というように、依頼があった場合にはご回答させていただいています。私からは以上です。

○マンション管理業協会(池田) 次ページに移ります。僭越ながら、ここではマンション管理業を取り巻く法令等について、若干触れておきたいと思います。まず頭として、民事訴訟法では、(調査の囑託)第186条があり、次の個人情報保護法では、(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。」、除外として、「法令に基づく場合」とあります。

続いて、マンション管理適正化法では、(秘密保持義務)として第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。」とあり、マンション標準管理委託契約書の中でも、第16条(守秘義務等)として、「乙(管理業者)及び管理業者の従業員は、正当な理由がなく、管理業務に関して知り得た甲(管理組合)及び管理組合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。」、第2項、「管理業者は、管理組合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」とありますが、法令の規定に基づく場合には制限は解除になるなどの明確な規定はなく、一般的な考え方が規定されています。

続いて、国土交通省において、マンション標準管理委託契約書の見直しが行われて、先般、パブリックコメントも終え、9月11日に改訂の内容が公表されています。今回の見直しでは、(個人情報の取扱い)として、第18条が新設されましたが、法令規定に基づく場合には、制限は解除になるなどの明確な規定はなく、一般的な考え方が規定されたものです。(個人情報の取扱い)第18条関係コメントにおいても、個人情報取扱事業者等に関わるガイドライン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としており、法令の規定に基づく場合には、制限は除外になるなどの明確なコメントはありません。

Q3として、今後どのように法で手当をすれば囑託に応じることが可能かということに関して、こちらも口頭による回答になりますが、先ほどご説明したとおり、管理業者は個人情報を第三者に提供する際、その事案が法令に基づくものか否か、正当な理由があるか否かを個々の事案ごとに判断しなければならないというリスクがあります。そこは法律で直接的に出さなければいけないと書いていただいたり、先般のQ&Aに掲載したり、先ほどの個人情報保護法適用の考え方等に明記するなどしたり、管理組合向けのパンフレットを作成し、こういった場合には法令上問題はありませんとといったものがあれば、管理業者としても、先ほど山川様からお話があったとおり、管理組合の理事長であったり、理事会で

あたりという場で、こういった事案なのでこういうことをしなければならない、する必要があったご説明をしやすくなると考えています。簡単ではありますが、事前のご説明とさせていただきます。ありがとうございました。

○座長 マンション管理業協会・日本ハウズイング株式会社の皆様、誠にありがとうございました。

貴重なお話をお伺いできたかと思えます。それでは、委員等で、ご質問がありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

○委員 日本ハウズイング様のご回答が、ややかすれたような声になっていて、ちょっと聞き取れなかった所があったので教えてほしいのですが、調査嘱託で居住実態の質問が来たときに、「法令に基づく場合」に該当するため、把握していることは回答しているというお答えだったのでしょうか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 把握している内容をご回答していますとお答えいたしました。

○委員 把握できていない事項ということは、具体的にどのような事項が典型的にはあるのでしょうか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 一番多く出てくるのは、転居先であつたり賃借人さんの場合です。管理会社としては、基本的には共用部分に関わる管理ということで、所有者様の情報が日頃、ほぼ占めていることとなります。賃借人さんの場合については、各種の届出が出ていない方については把握していないということとなります。そこに賃借人さんの情報を求められた場合には、分かりませんというご回答をそのままさせていただいています。

○委員 つまり、情報としては、原則として区分所有者の情報しかないからということなのでしょうか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) そうですね。もっと具体的に申し上げますと、費用請求というのが業務の中にありますので、例えば、水道料金とか光熱費関係を賃借人様に請求するというようなケースであれば、当然、賃借人さんの確認を行ったりしているわけですが、そうでない場合もあります。ですから、費用請求をかけないお客様の動向というのは、どちらかというとない場合があります。

○委員 その賃借人とか転居先というのは、もともと把握していないので、民事訴訟法の改正があっても回答するのは難しいということになるのでしょうか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 難しいというよりも、分からないということです。

○委員 分からない。

○日本ハウズイング株式会社(山川) はい。

○委員 分かりました。ありがとうございました。

○座長 今のお話ですけれども、先ほど少しおっしゃったように思うのですが、管理組合によっては、賃借人などについても届出を出せということになっていることも結構あって、

その届出が出ていけば把握はなさっておられるという理解でよろしいでしょうか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) おっしゃるとおりです。所有者の方から第三者使用届というのがちゃんと提出されている場合については、把握している情報として開示可能となります。

○委員 大変貴重なご説明を頂きまして、ありがとうございます。私も一部、音声の関係で聞き取れたか自信がない所があり、確認のご質問なのですが、法令に基づく場合、例えば、裁判所の調査嘱託で民事訴訟法の規定に基づくという場合であれば、お答えいただいているというご回答だったかと思えます。その点は、裁判所からの嘱託でも、弁護士会からの弁護士法に基づく弁護士会照会でも特に区別はなくて、基本的に同じ対応をされているという理解でよろしいでしょうか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 大丈夫です。

○委員 私も聞き取れない所があったので、申し訳ありません。再度確認したいのですが、管理会社が通常把握している基本的な情報といいますと、所有者に関わるものであると確か先ほどおっしゃっていたかと思うのですが、所有権者名、それから、その所有権者の住所、そのご家族とか居住者名まで把握されているのか。あるいは、先ほど、転居された場合は、転居先までは把握されていないのが一般的だと言われたのですが、勤務先とかそういったものはどうなのでしょう。聞かれても、もともと持っていない情報は答えられないので、はじめから手持ち情報が何か分かっていれば無駄な照会をしなくて済むと思ったため、ちょっとお聞かせいただければと思いました。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 管理会社の業務として、まず費用請求、管理費とか積立金とか駐車場使用料うんぬんというのがありますが、この管理費等の請求先に紐付く情報、こういったものは当然管理しています。当然、所有者さんのお名前も管理しています。さらに、ご家族であったり、賃借人さんとか緊急連絡先とか、そういった情報については、当社のほうで必要としているというよりも管理組合様のほうで必要とされる、備え付ける名簿ということになりますので、管理組合様のほうでどこまで情報を取られるかということになります。特に、個人情報保護法ができてからは、個人で出たくないという方もだいぶ増えていきますので、そういった出たくない方に対して、強制して管理会社が出してくださいというお願いまでは、なかなかできていないというのが実態です。なので、家族とかその他の連絡先というと、当然ない場合も出てくるということです。

○委員 今、管理会社のほうで必要としている情報と、管理組合のほうで必要とされる情報とは必ずしも一致しないというお話だったと思うのですが、管理組合のほうで必要とし、かつ把握できている情報については、基本的には内容として管理会社のほうでも把握し管理の下に置いているという状況を想定すればよいのでしょうか。それとも、管理業者は全く別個に管理されていて、管理組合だけが知っているのも管理会社に聞いても分からないとか、その逆とかといったこともあるのか、その辺りの実情について教えていただけますか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 名簿の回収とか、毎年1回名簿を出してもらおうということを行っている管理組合さんも当然あります。そういったところを、事務的な作業として、管理会社をお願いしますというご依頼を受けて、管理会社がそこに入って回収するという事になれば、その情報はある程度は共有できていると思います。

○委員 事実上、共有できているということですね。

○日本ハウズイング株式会社(山川) そうですね。

○委員 その場合は、それについて裁判所あるいは弁護士会から照会があれば、把握できているので一応お答えいただくという対応をされているという理解でよろしいですか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) そうですね。

○委員 明確な規定がされていないがゆえに、法令に基づくものなのか、あるいは正当な理由があるものかということについて個々のケースごとに判断せざるを得ず、本日の日本ハウズイングさんのような大手管理業の方は、きちんとそこは判断されているけれども、そうではない他の会員業者では、そういう判断ができない会社が多いというご理解なのでしょうか。

○マンション管理業協会(池田) 結論から言うと、件数がどの程度だということまではお答えできないのですが、大手管理会社に簡易的なヒアリングをしたところ、基本的に法律に関しては理解されています。ただ、その情報提供があった際に、口頭だけでやった場合には、やはり根拠が残らないので回答を容易にはできない。よって、警察や弁護士や税理士等に関しても、各社、正当な法令上の理由に基づき、こういう回答を求めるというスタンスがなければ、回答には正当な理由という形作ったものをなかなか示せない。よって、そういった状況を、大手管理会社は、会社の基準の中でしっかりとやられているというのが実情であると認識しています。

その他の背景として、ご意見があった所をご紹介しますと、やはり適正化法等の正当な理由という部分があるので、個人情報保護法第27条第1項第1号の法令に基づく場合は第三者の提供というところで、同様に不要のケースという認識はしているのですが、民事訴訟法第186条の回答拒否には罰則がなく、任意調査であるため、適正化法の守秘義務を理由として回答は慎重になっているというような意見もあります。先般聞いたのは、この点が法律上できるということに対して、客観的にはすると理解されているというところが明確ではないので、最後はやはり、先ほどあった区分所有者自体の情報であったり、居住者の情報というのは、本来であれば管理組合に帰属する情報であるので、最終的な判断は管理業者が判断するのではなく管理組合が判断するというところになるということになります。

○法務省 日本ハウズイングの方々、マンション管理業協会の池田様、どうもありがとうございます。2点ほど法務省からもお尋ねしたいことがあります。まず1点目です。先ほどの話だと、数は少ないけれども基本的には裁判所からの照会には応じてくださっているという現状があるということでしたが、実際、正当な理由があるのかどうかというところの判断に迷ったような事例がもしあったら、ご紹介いただきたいというのが1点目です。

2 点目です。実際に囑託に応じて開示した後、開示したことによって管理組合や区分所有者との関係で何かトラブル等が発生したか、していなかったかというところを、もし差し支えなければ教えていただければと思います。よろしく願いいたします。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 承知いたしました。それでは、本日、専門部署の青山が参加させていただいておりますので、青山から回答させていただきたいと思います。

○日本ハウズイング株式会社(青山) 私、法務グループの青山と申します。私は、法務のほうで調査囑託を受けたかどうか調査したところ、3 件ほどありました。その際に、やはり当事者の方が、具体的な名称は申し上げられないのですが、債権回収の会社とかで、相手方の居住先等を確認するケースが多くありました。そういったケースにおいては、こういった方々に私たちは何ら直接の義務を負うこともありませんので、裁判所からの命令という正式な調査囑託書を得ているということ踏まえて、特段、回答しても差し支えないということで、正当な理由として迷ったということはないという認識です。

2 問目のご質問にありました裁判所からの調査囑託に対して、応諾したということをもって何かしらトラブルになったかについてですが、過去 3 件の事例において、例えば、裁判当事者から弊社が責任追及にあったという事例は、一切ないと認識しています。以上、ご回答申し上げます。

○委員 本日は、貴重なお話をありがとうございます。重複しない質問にしますが、私も聞き逃したかもしれないのですが、裁判所からの囑託や弁護士会から照会があった際に出すか出さないかというか、拒む正当事由があるかという点についての内部の判断プロセスといいますか、先ほど理事会といった言葉が聞こえたように思いますが、最終的には誰がどんなプロセスで判断するのかを教えてくださいましたら幸いです。

○日本ハウズイング株式会社(青山) 正当な理由の判断に関しては、やはり個人情報保護法に定められております法令に基づく場合であるとか、人の生命、身体、財産の保護の必要ということと、公衆衛生に関することを踏まえて判断を会社のほうで、先ほど申し上げたように、例えば居住の調査であるとか勤務先を知りたいということに関して、こういった例外事由に該当するであろうという判断を社のほうでして、本社に相談すると。当然受けた案件ですので対応して差し支えないということをお願いして、マンションの管理物件というのが各支店で担当がありますので、担当のほうから正式に回答させていただいているということです。このような回答でよろしいでしょうか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 調査囑託書であったり、弁護士会の照会書等、警察署からの照会書といった書面で正式に提示を受けたものについて判断しているというのが実情です。

○委員 はい。そうすると回答までにもものすごく時間が掛かるわけではない、つまり内部で情報さえ入手できればすぐに回答ができて、そのほかに決裁など特別な手続をするわけではない、出すか出さないかについて判断に時間が掛かるというわけではないという理解でよろしいですか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) そうですね。当社の場合は、先ほども申し上げましたが本社宛てに来るケースが多いものですから、これが例えば支店であったり管理組合様宛てということになりますと、そこからその書面が流れてきて、では、これはどこからどういう意図で来ているということにたどり着くまでに時間を要すると思うのです。今までの過去の事例としては、当社宛てに来ておりますので、全てそんなに時間は掛からずにご回答できていると思います。

○委員 今日は、貴重なお話をどうもありがとうございました。どなたに質問してよいのか分からないのですが、居住がだれか、あるいは居住者の出入りなどというのは、把握をしているような情報の種類なのかどうかを教えていただければ幸いです。管理組合様でも結構ですし管理会社様でも結構なのですが、そこに住所や、契約名義はあるのだけでも、実際に居住しているかとか、出入りが長期間ないかなどは管理されている情報なのかどうか。あるいは、そういうことはないかもしれませんが、孤独死をされていないかかどうかを知るために管理するので必要なその種の情報を情報として管理しているというようなことがあるのかどうか、その辺りの実情を聞かせていただければ幸いです。

○日本ハウズイング株式会社(山川) そうですね、恐らく先ほどいただいた、賃借人さんがどのぐらい把握されているかというご質問に近いのかなと。請求業務を請け負っておりますので、費用請求を必ず管理組合さんに代わって行わなければいけないというのが大前提になります。ですので、その費用負担をどなたがされているかが、まず第1になってきます。それとは別に、組合員さんについては、所有者の方は自分の専有部分を人に貸す場合は、どなたに貸しますよという届け出を出すということ、標準管理規約の中では決められております。ただ、実態として、どれだけそれが守られているかということになりますと、そこはやはり管理組合様の中で運営を、当然熱量の部分もありますし、あとは、今は特に首都圏はそうですが、管理員が例えば朝の8時から夕方5時まで、月曜日から金曜日までフルで働いている管理組合のマンションであれば、ある程度情報が入ったりすることもあります。今は、勤務時間が短いマンションが増えていますので、そのマンションの中でどの部屋が空いているか、誰が入ってきたかということは、賃借人さんなり当事者から届け出がない限りは、なかなか分からないというのが実態です。よろしいでしょうか。

○委員 よろしくお願ひします。先ほど、回答の有無を判断するに当たって、法令に基づく場合であれば原則回答をすとおっしゃっていましたが、そう言いながら、個別具体的に判断しているともおっしゃられたように思います。その際、個別具体的な判断をするに足りる情報というのは、調査囑託にしろ弁護士会照会にしろ、基本的には与えられていると感じておられるのでしょうか。もし判断しようと思っても、記載内容からよく分からないという場合は、どのような対応をされているのでしょうか。この2点を教えていただければと思います。よろしくお願ひします。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 情報はご回答申し上げておりますので、そこは協会

の池田様からという形で大丈夫ですか。

○マンション管理業協会(池田) もう一度お願いしてよろしいですか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 個別の判断を。

○マンション管理業協会(池田) 個別の判断ですね。個別の判断というよりは、各社さんは、正当な理由の中では、基本的には先ほどありました警察署や裁判所から法令に基づくものというような内容で書面を受けたものに関しては、基本的には正当な理由があるとして判断されていると思うのです。例えば、口頭による内容であったり、個別に弁護士から要請があるようなケースであったり、正規のルートに乗らないような方法、足りないような方法に関しては、やはり各管理会社さんは判断に迷う。迷った場合には、安全な形できちんとしたルート、書面の提示等がなければ対応できないというような状況が、各社の判断基準になっております。ですので、正式な書面があれば会社の基準に基づいて、正々とそれに対応しているというような状況が、大手管理会社の回答の中に入っております。

○委員 そうすると、結局、調査嘱託や弁護士会照会という形で、言ってみれば法律の専門家から、それらの法令に基づいて発出されたものであるならば、もう原則大丈夫だろうということで回答を出しているという理解でよろしいでしょうか。

○マンション管理業協会(池田) はい、大丈夫です。

○座長 そのほか、いかがでしょうか。私も、ちょっと聞き取れなかった所があったのではないかと思うのですが、話に出ておりますように、管理組合に帰属する情報の提供に当たっては、管理組合に相談ということがQ&Aの所に出てきております。ただ、今日話題になっているような個人情報的なものは、基本的には管理組合に帰属する情報に当たりそうなのですが、そのように理解しておられるのでしょうか。

それから、そうすると多くの場合は、管理組合と相談なさっているということになるのかどうかという辺りを、少し確認させていただければと思います。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 日本ハウズイングの山川から、先にお話させていただきます。当社の対応としましては、先ほど申し上げましたのは、当社は今おっしゃったとおり理解しますので、正式な書面があればそこは躊躇せずにお答えしていますというのが、現状の当社のスタンスです。ただし、協会さんのQ&Aには、今申し上げたように組合さんに帰属する情報についてはというただし書きがありますので、そこが管理会社さんで判断を迷われている、足並み的に少し違いが出ている要因なのかなと感じています、ということを先ほど申し上げました。

○座長 なるほど。

○日本ハウズイング株式会社(山川) はい。

○委員 お話ありがとうございます。なるべく重複のない点といたしまして、把握しているかどうかの判断について、少しお伺いいたします。調査嘱託という制度は、調査をしてくれというスタンスになっているので、現時点で把握しているかということと、調査すれば把握できるかということとをどう考えるかという問題があるかと思うのです。先ほども、

本当は名簿の届出がされることになっているのだけれども届出が出ていないときには、一応、オーナーさんに問い合わせる余地もあるかなと思うのですが、そこは頑張って調査をするというよりは、現状において把握していなければ、それは把握していませんというお回答になるというような理解でよろしいのでしょうか。その辺りを少しお聞かせいただければと思います。

○日本ハウズイング株式会社(青山) 今いただいたとおり、やはり管理会社で把握している情報が、実際に組合であれば追調査をするであるとか、そういったことはしておりません。先ほどから出ておりますとおり、管理会社である弊社もそうですが、個人情報の主な帰属先は管理組合だということをお考えますと、そこを管理会社が独断で調査するようなことはできませんので、そういった意味では、現状は手元にある情報に基づいて、調査嘱託があった際に情報があればある情報を回答して、ない場合には分かりませんという回答をせざるを得ないという状況です。

○委員 あるいは、例えば現地に管理員さんがいらっしゃる場合、結構いろいろなことをご存じだというケースもあるかと思うのですが、そういう方に問い合わせるというようなことも現実には行われていないのではないかということでしょうか。

○日本ハウズイング株式会社(山川) 古くなってしまっているのですが、先ほど申し上げたように、実際数年の間で3件ですが、分からない内容については、その時点でこういったことで分かりませんという回答を申し上げます。その先に、追加でもう少し調べてくださいというような依頼自体をいただいているかといったらいいのでしょうか。そこで終了しているということであろうと、現時点では推測します。

例えば、管理員さんにちょっと聞いてもらえますかというような依頼があれば、それは当然可能ですし、また、その結果をお知らせする、回答するということが可能だと思います。

○座長 そのほか、いかがでしょうか。よろしいですか。よろしければ、本日のヒアリングは、ここまでとさせていただきます。この研究会においては、引き続き民事訴訟法の見直し等について検討をしてまいります。その際に、本日お伺いできたことも参考にさせていただきたいと思っております。本日は、貴重なお話を伺うことができ、誠にありがとうございました。

(日本ハウズイング株式会社・一般社団法人マンション管理業協会 退室)

○座長 ありがとうございました。それでは、本日の研究会はここまでとさせていただきます。どうもありがとうございました。閉会いたします。