

# 森博之マンション管理士事務所通信

2016年(平成28年)11月25日  
第00005号(隔月発行)

編集/発行者: 森 博之  
住所: 東京都中央区銀座 7-13-6 竹ビル 2F  
電話: 03-6811-5651  
URL: <http://mansion-consultant.com/>

# 全ての管理組合を対象に

## 来年9月までに施行へ 適用除外「ルール」撤廃

### 個人情報保護法改正

改正個人情報保護法の全面施行まで、およそあと1年。「個人情報取扱事業者」の要件から取り扱い量の規定が削除され、数に關係なく組合員名簿や居住者名簿、要援護者名簿などの個人情報扱管理組合は全て「個人情報取扱事業者」になる。同法所管の個人情報保護委員会は今秋以降、中小規模事業者向けのガイドライン案を公表し、安全管理措置の特例的な対応を例示する方針。管理組合等の対応方法についても、Q&A等の形式を含め示す考えだ。

昨年9月9日公布の同法改正法で、個人情報の取り扱い量が少ない事業者を適用除外としていた規定(第2条3項5号)が廃止された。それに伴い、過去6カ月以内に5000人以下という人数要件を設けていた施行令(第2条)も廃止することになり、先月施行令改正の政令案が公表された。

「個人情報取扱事業者」とは、個人情報データベース化して事業活動に利用している者。法人や営利・非営利の区別はなく、データベースには

名簿も含まれる。管理組合員、居住者、要援護者等の名簿を作成・利用している管理組合、自治会・町会・防犯会等の団体も法の適用対象になる形で、個人情報保護委員会が「管理組合や自治会も『個人情報取扱事業者』になる」と指摘する。これまで情報取り扱ひ量が5000人以下の場合は「適用除外」扱いを受けてきたが、このルールが廃されたため、管理組合は全て「個人情報取扱事業者」になる、というわけだ。「個人情報取扱事業者」は、取得した個人情報をもった目的で利用できるのか、できる限り特定し、

正確かつ最新の内容に保つよう努めた。り、データの漏えいや毀損(きそん)の防止などの安全管理について必要な措置を講じなければなら

下の懲役や罰金に処せられることになっていく。管理組合等はどの対応すべきか。法の改正以前から同法の趣旨を踏まえ、公益財団法人マンション管理センターは昨年1月、「マンション管理組合で作成する名簿の取扱いに関する細則について」を発行し、組合員・居住者・要援護者の各使用細則モデルを提示。取得する個人情報の利用目的や名簿の管理方法等を明示している。一般社団法人マンション管理業協会が発行の「マンションの事業者向けに特

# 専ら住宅規定は民泊可能

## 特区 国交省と溝埋まらず

マンション標準管理規約と民泊の関係を巡り、国土交通省と国家戦略特区諮問委員会の間で溝が埋まらない。特区民泊の宿泊日数を緩和する施行令改正に合わせ、国交省は規約の民泊許可・禁止の両規定を例示したい考えだが、特区会議は難色を示している。

特区民泊は9月9日の同会議で、現行の最低宿泊日数6泊7日を2泊3日に緩和すること日数が規定して

「委員会でも自治会等に配慮を求め意見はある。管理組合や自治会等の活動内容を踏まえて対応方法を検討しており、混乱が起きないよう、Q&A等ででも示したい」と管理組合等が名簿の取り扱いに関する、物理的・技術的・組織的・人的と4つの安全管理措置が求められる。同委員会は「ガイドライン案等は秋から年内までには意見募集の形で公表する」と話している。(マンション管理新聞 1016号)

事件 携帯基地局設置 税務署が収益事業認定

管理組合への課税に異議

処分の取り消し求め提訴

マンションの屋上に設置された携帯電話基地局の賃貸料を「収益事業」と位置付け、管理組合を収益の帰属主体と判断・課税した地元税務署に対し、金沢市内の管理組合が9月9日、処分の取り消しを求め東京地裁に提訴した。管理組合側は「管理組合は共用部分を所有しておらず、所有しない管理組合に収益は帰属しない」と主張。課税する場合の対象は「各区分所有者」だとしている。

「賃料は区分所有者に帰属」

訴状等によると、管理組合は賃料等への法人税課税に対し、税務署に更正を請求、否認され、異議申し立てと審査請求でも却下されたため、処分と地元国税不服審判所の採決判断の取り消しを求め、提訴に踏み切った。管理組合側が強調している主張は「共用部分の所有者でない管理組合に賃料は帰属しない」という点。審判所採決書の「賃料はいったん管理組合に帰属し、決議等によって各区分所有者に帰属する」という主張に「論理が逆」と指摘。「賃料は所有者である各区分所有者に即時かつ最終的に帰属し、管理規約で共用部分等の利用を集会決議できるが、その規約も課すかは区分所有者の自由で、採決の判断は「基本的前提を無視」しており、管理組合に収益が帰属してはいない以上、課税はできないとしている。通信事業者と締結した契約は「所有権のない管理組合が、権限のない者として行った契約」として、自ら無効であると主張している。裁判書は管理組合を「権利能力なき社団」と判断している。この法的性質に「管理組合側は一般の権利能力なき社団とは異なつた団体」と指摘。第三者との行為の責任を各区分所有者は専有部分面積割合で負っているため、「実態が権利能力なき社団であつても、法律上は民法上の組合に近しいものと見なくてはならない」との考えを示した。採決の判断根拠とされる1991

年5月29日の東京地裁判決を留保付きで引用し、賃料の団体への合有的または総有的帰属に「管理組合」の区分所有者相互の関係は合有と指摘している。共有関係が合有とされる民法上の組合は課税されない。管理組合側の代理人を務める丸山英氣弁護士のコメント：共用部分や管理組合の法的性質、共用部分から生じる利益の問題など、争点はマンション管理の本質に関わる。団体的拘束を受けるという区分所有者と管理組合との関係も再検討する必要が

ある。関係者によると、管理組合は10年ほど前に通信事業者と屋上一部において賃貸借契約を締結。2年ほど前課税通知を受け5年分の法人税等約300万円を申告した。マンション管理に詳しい税理士は「共用部分からの利益が仮に年間200万円だと、500万円は戸当たり収入4万円。給与所得以外の収入合算20万円以下は非課税なので、税務署としては管理組合への課税は取りやすく、各区分所有者相手では手間が掛かる上、取りにくくなる」と話す。(マンション管理新聞1018号)

(前頁からの続き)

◎自治体の認定 審査時に規約等により役務提供の履行可能性を確認」の3点を示した。事務局等によると、役務提供の項目は自治体の確認が自明のため不要とされていたが、規約について八田達夫WG座長等から「民泊許容の規定は不要」という意見があった。

八田座長は9月9日の諮問会議でも「マンションの住民が民泊を望まなければ、その旨を管理規定で定めればいいこと」と発言している。「現行の規約のままでも民泊は可能」が持論のため、民泊禁止の規定は賛成だが、定例示は賛成だが、許容の規定は蛇足と映るようだ。一方、石井啓一国交相は昨年12月22日の記者会見で「現行の標準管理規約で特区民泊を行うには規約改正が必要」と真逆の見解を示している。果たして2泊3日の特区民泊は現行規約のままでもできるのか。

佐藤将年マンション政策室長は「一番誤解を生まないのはあらかじめ管理組合が規約で民泊を許容するか否かを明確にすることだが、その規定を例示したほうが管理組合に対し親切。現行の規約規定が民泊に有効か無効かの決着は訴訟を行うマンションの確定判決を待つしかなく、待っていたら現場で混乱が続く」と説明する。同省は建築基準法の立地規制に關しては住居専用地域で実施する場合、地域住民への周知・理解等を求めることとし、これらの対応を前提に特区民泊を「住宅として扱う」ことを自治体等に通知する方針だ。(マンション管理新聞1019号)