
 最近の判例から (18) – 設計図書等の交付義務 –

マンション管理適正化法施行規則 102 条に規定する 図書として、標準仕様書の交付請求を認めた事例

(東京地判 平23・9・30 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

マンションの管理組合が、分譲業者に対し、標準仕様書等の図書につき、これらがマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則102条に規定する図書であるとして、その交付を求めた事案において、標準仕様書のみが規定の図書に該当し、その余の図書は該当しないとして、管理組合の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成23年9月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件建物は、平成19年6月に分譲業者Yが販売主として竣工された建物であり、同年7月25日から区分所有者に対して引渡しがされた。本件建物の区分所有者は、平成19年10月29日、建物の区分所有等に関する法律25条1項の管理者として管理組合Xの理事長を選任した。Yは、Xに対し、本件建物の竣工図を交付した（以下、Xに交付された竣工図を「本件竣工図」という。）が、Xは、甲社標準仕様書、標準仕様書、現場説明書、追加説明書及び質疑応答書、甲社品質管理基準の交付を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示しXの請求を一部認容した。

(1) マンションの適正な管理のためには計画的な維持修繕を行う必要があり、設計図書がないと維持修繕に支障を来すことから、マンションの管理の適正化の推進に関する法

律（以下「法」という。）103条1項は、マンションの分譲業者に設計図書の交付を義務づけたものである。そして、マンションの維持修繕を行うためには工事が完了した時点のマンションの状況や構造が明らかとなる必要があり、かつ、それで足りることから、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（以下「規則」という。）102条は、マンションの分譲業者が交付すべき設計図書について、「工事が完了した時点」の建物及びその附属施設に係る図書としている。

ところで、規則102条がマンションの分譲業者に交付を義務づける図書を限定的に列挙していることからすると、規則102条の図書に該当するか否かは基本的に同条各号に列挙された図書に該当するか否かにより判断すべきであるが、同条各号に列挙された図書に該当するか否かは、名称ではなく、その内容によって判断すべきである。

(2) 本件竣工図は、当初の設計時点の設計図書を基本としつつ、その後修正・変更を反映させて作成されていることから、特記仕様書No. 1にはXが請求する図書が特記仕様書に優先ないし同格の適用関係にある旨の記載が残されているが、その記載はあくまでも当初の設計時点での設計図書の優先順位を記載したものであり、直ちに、これらの図書が規則102条の図書に該当するということとはできない。

(3) 甲社標準仕様書は、Yがマンションを建築するに当たり物件ごとの標準仕様書を作成

するために予め設計者及び施工者に対する指示事項を網羅して作成したものであり、それらの指示項目のうちどの項目が当該物件に適用されるかが決定されて初めて当該物件に係る標準仕様書が作成されることになるから、甲社標準仕様書それ自体は、本件建物及びその附属施設に係る図書ということとはできない。

(4) 本件における標準仕様書は、本件建物の建築のために作成されたものであるから、本件建物及びその附属建物に係る図書である。

標準仕様書は、設計者が関与して仕様書という名称を付した以上、当該物件の工事に関する設計者の指示を内容とするものである。

実際、本件建物の設計者が作成した各特記仕様書においては、件建物の工事の仕様について標準仕様書が具体的に引用されていることが認められ、本件建物に関する標準仕様書は仕様書に当たる。

標準仕様書の引用部分は、修正・変更されずに、そのまま本件竣工図の一部を構成する各特記仕様書に記載されている。そして、それらの各特記仕様書の引用する標準仕様書と異なる施工がされたことは何ら立証されていないから、本件建物に係る標準仕様書は、本件建物の工事が完了した時点の図書であると認めるのが相当である。

したがって、本件建物に係る標準仕様書は、規則102条3号の仕様書に該当する。

(5) 現場説明書は、工事の契約条件、工事条件等の説明を内容とするものであり、追加説明書は現場説明書の内容を補充するものであり、質疑応答書はそれらに関する質問に対する回答を内容とするものである。

したがって、これらの図書は、作成される時期からみても、その内容からみても、工事が完了した時点の建物の状況や構造を表すものとは言い難い。また、仮にこれらの図書が

設計図又は仕様書の内容を修正・変更するものであったとしても、設計図や仕様書は当初のものから適宜修正・変更されて最終的な竣工図が作成されるのであるから、竣工図とは別にこれらの図書を交付すべき理由がない。

したがって、現場説明書、追加説明書及び質疑応答書が規則102条の仕様書に該当するとは認められない。

(6) 甲社品質管理基準は、設計及び施工に際して標準仕様書及び特記仕様書の内容が正しく反映されているかを確認する方法を示したものであり、工事が完了した時点の本件建物の状況や構造を記載した書面ではないから、規則102条の図書に該当するとは認められない。

(7) よって、Xの請求は、本件建物に係る標準仕様書の交付を求める限度で理由があるからこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

マンション管理適正化法103条1項、同法規則102条に規定する分譲を行った宅建業者が管理組合に交付すべき図書の判断基準について詳細に述べられており、今後、同種の事案において参考となる事例である。

また、法103条において、形式的な図書の交付のみならず、建物の管理が管理組合に円滑に引き継がれるよう努める義務も定められていることにも留意すべきである。

なお、国土交通省において、当該図書の範囲について明確化を図るため、平成24年9月4日、「宅建業法の解釈・運用の考え方」に説明の追記を行ったところである。その中で、当該図書は名称ではなく内容で判断し、他の図書を引用している場合は当該引用部分も含める旨説明されている。