

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第304回）検討報告〉

マンション管理会社従業員が、マンション管理組合役員の建物の登記情報を取得し、他の管理組合役員に対して開示したことがプライバシーの侵害にあたるとされた事例

＜損害賠償請求事件＞

◎東京地裁 平成25年2月27日判決

平23（ワ）30676・32064号（一部認容・確定）

ウエストロー・ジャパン

調査研究部
（調査役：葉山 隆）

はじめに

第304回の委員会では、マンション管理組合役員である原告が所有する建物の登記情報を取得し、他の管理組合役員に対してこれを開示したマンション管理会社従業員の行為が原告のプライバシーの侵害にあたるとされ、他の管理組合役員が原告に理事の退任を迫った行為は不法行為に該当しないとされた事案（東京地裁 平成25年2月27日判決）を取り上げた。

＜事案の概要＞

本件は、分譲マンション管理組合の役員である原告が、管理会社の従業員、他の管理組合役員に対し、下記不法行為により名誉を毀損された等と主張して、下記①について、管理会社、管理会社の従業員、他の管理組合役員に対し250万円の慰謝料、下記②、③、④について、管理会社、管理会社の従業員に対し350万円の慰謝料、下記⑤について他の管理組合役員に対し100万円の慰謝料の支払いを求めた事案である。

①管理会社の従業員が、正当な理由なく原告が居住する建物の登記情報を取得し、その内容を他の管理組合役員らに開示した、他

の管理組合役員らは登記記録の取得について管理会社の従業員と共謀したか、これを教唆した。

- ②管理会社の従業員が原告に対し、「あんた差押え食らってるだろ。」などと原告の名誉を毀損する発言をした。
- ③管理会社及び同従業員が、本件訴訟に提出した準備書面において、原告に関し、「やくざ風」などと記載した上、当該準備書面を陳述した。
- ④管理会社及び同従業員が、原告に無断で、管理会社の他の従業員に本件マンション内に立ち入らせ、原告が掲げる看板、表札及び玄関ドアを撮影させ、原告の平穏な生活を侵害した。
- ⑤他の管理組合役員らは、正当な理由もなく、原告に管理組合の役員退任を迫った。

裁判所は、原告主張のうち、上記①はプライバシー権の侵害にあたり、上記②の同従業員の発言は原告の名誉を毀損する不法行為を構成するとして、管理会社およびその従業員に対する請求については慰謝料10万円の支払いを命じたが、上記③、④は不法行為を構成しない、他の管理組合役員らの⑤の行為は不法行為上違法とは認められないとして、その

請求を棄却した。

なお、訴訟費用については、原告・被告らに生じた費用のうち、原告に生じた費用の19/1316及び管理会社と管理会社従業員に生じた費用の1/47は、管理会社と管理会社従業員の負担とし、その他の費用は全て原告の負担とした。

委員会では、公開情報を提示した際、どのようなケースだとプライバシー侵害にあたる可能性があるのか、不動産売買の媒介にあたり、当事者に関する情報をどの程度相手方に伝えても良いか等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）において、購入検討者への登記記録の開示や内容説明のタイミング、売却理由・購入目的や相手方・近隣居住者の属性の開示等について報告されたので一部紹介する。

<ワーキング意見>

○購入依頼者への登記記録の開示等について
・売買対象物件の登記記録

－個人顧客を中心に営業している事業者－

そもそも依頼者から登記記録の提供を求められるケース自体がほぼなく、実務上では重要事項説明の段階で初めて登記記録を提供している。また、要請があった場合は、必要とする理由を確認したり、購入意思がどの程度固まっているかにより、提供するかどうか判断することになる。

－法人顧客を中心に営業している事業者－

重要事項説明書に記載・添付する情報は、依頼者から依頼があれば提供することとしており、登記情報もこれに含めている。

・売買対象物件の隣接地の登記記録

各社とも重要事項説明書には、要約書を添付する等している。依頼者に対する対応は、売買対象物件と同様であった。

・差押等の登記がある場合

売買条件（決済手続）に影響するケースも多いため、各参加者とも差押登記があれば、購入依頼者に説明している。

○売却（購入）依頼者に相手方の売却（購入）理由・目的を伝えるかについて

聞かれた場合には、当たり障りのない範囲で回答するという参加者と、これらが条件に関係することが多いこともあり、両者の意向を伝えるためにも説明している、という参加者に分かれた。

依頼者より活動前に徴求する同意書に、これらを相手方に開示することの同意を盛り込み、相手方に開示している参加者もあった。

○購入依頼者に近隣居住者の属性を伝えるかについて

相手方については、当たり障りのない範囲で回答するとの意見が多かった。

近隣居住者については悩ましいケースもあるが、売主からの告知事項という形で購入検討者に伝えてもらうことも多い。

○個人情報取扱いに係る注意喚起等について
各事業者とも、社内研修等で注意喚起を行っている。

行政庁からは、情報漏洩は、宅建業法45条に抵触することになるとの見解が示された。

<事務局意見>

宅建業者は、取引の関係者に対して取引上重要な事項があればこれを告げる義務があり（業法47条）、これは業法45条の秘密を守る義務における「正当な事由がある場合」に該当

する。従って、取得した登記情報が、取引の関係者において重要な事項に該当する場合は必ず告げる義務があるが、該当しないものであれば、登記情報が公開情報であるとしても、開示されない法的利益が開示する理由との比較衡量において優越する場合、プライバシーの侵害になる（最三判 平6・2・8 民集48-2-149）ことに注意する必要がある。

「登記情報による勧誘活動を行う場合に、所有者ではなくその家族に対して物件の所有の事実を告げることは、場合によってはプライバシーの侵害にあたる。」との委員会での指摘は、参考になるのではなかろうか。

なお、本件裁判において、原告は計600万円を請求しているが、認容された慰謝料は10万円であり、また、原告・被告らに生じた裁判費用のほとんどは、原告の負担とされている。

1. 委員会資料

<当事者>

原告) X : マンション管理組合理事

被告) Y 社 : マンション管理業者

Y 1 : Y 社従業員

Y 2 : マンション管理組合副理事長

Y 3 : マンション管理組合監事 (故人)

Y 4 ~ 6 : Y 3 の相続人

(関係者)

A : Y 社代表取締役

B : 本件管理組合理事長

C : 本件管理組合副理事長

D : 本件管理組合理事

<判決の内容>

[主文]

- 1 Y 1 及び Y 社は、X に対し、連帯して10万円を支払え。

- 2 X のその余の請求をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用は、X に生じた費用の28分の19と Y 1 及び Y 社に生じた費用は、これを47分し、その46を X の負担とし、その余は Y 1 及び Y 社らの負担とし、X に生じたその余の費用と Y 2、Y 4、Y 5 及び Y 6 に生じた費用は、X の負担とする。
- 4 この判決は、第 1 項に限り、仮に執行することができる。

[請求]

- 1 Y 1 及び Y 社は、X に対し、連帯して、350万円を支払え。
- 2 Y 1、Y 社及び Y 2 は、X に対し、連帯して250万円（うち125万円の限度で Y 4 と、うち各62万5000円の限度で Y 5 及び Y 6 とそれぞれ連帯して）を支払え。
- 3 Y 4 は、X に対し、Y 1、Y 社、Y 2、Y 5 及び Y 6 と第 2 項の限度で連帯して、125万円を支払え。
- 4 Y 5 及び Y 6 は、X に対し、Y 1、Y 社、Y 2 及び Y 4 と第 2 項の限度で連帯して、それぞれ62万5000円を支払え。
- 5 Y 2 は、X に対し、100万円を支払え。

[判決の要旨]

1 争点(1) (Y 1 が、本件居室の登記情報を取得し、これを本件管理組合の役員に開示したなどがプライバシー権侵害又は名誉毀損に当たるか。また、Y 2 及び亡 Y 3 は、上記登記情報の取得につき、Y 1 と共謀したか、又は Y 1 を教唆した事実があるか) について判断する。

(1) 前提となる事実、証拠及び弁論の全趣旨を総合すれば、以下の事実が認められる。

ア Y 1 は、平成21年2月、インターネットにより、X が所有する本件居室の登記情報を取得し、同年4月頃、X を除く本件管理組合

の役員のうち3名については書面の写しを交付し、2名については口頭で記載事項を報告した（なお、この口頭報告には、本件居室に仮差押えが設定されている事実も含まれていた。）。

その際、Y1は、B理事長に対し、「Xさんは、こういう状態ですよ。少し気をつけた方がいいですよ。」などと述べた。

イ Y1は、平成22年9月21日、本件管理組合の理事会が終了した直後、本件マンションの1階ロビーにおいて、Xに対して本件発言をした。

ウ Xは、これを受けて、同月27日頃、Y社の代表取締役であるAに対し、謝罪を求めるとともに、Y1がXの信用を失墜させるようなことを本件管理組合の役員に話していないか調査するよう求めた。

Y社は、Xの上記申出に基づき、Y1、本件管理組合のB理事長、C理事（副理事長）、D理事、Y2及び亡Y3から聞き取り調査を実施し、Xに対し、その結果を記載した書面を交付した。この書面には、Y1の説明として、「登記簿取得の目的は、大規模修繕委員長にX理事が就任され、役員の多くからコンサルティング業者選定の経緯等から「X理事はどのような人物か」という意見が出されており、皆様の求めに応じ情報提供をする必要性を感じたため。」、亡Y3の説明として、「目的は、当時大規模修繕委員長にX理事が就任し、コンサルティング業者選定の経緯等から、役員の意向を汲んで監事の立場としてY1氏に訊ねた。」などと記載されていた。

(2) 人は、他人に知られたくない私的な事柄をみだりに開示されない法的利益をプライバシー権として有するから、一般人にまだ知られておらず、私生活上の事実又は私生活上の事実らしく受け取られるおそれのある事実であって、一般人の感受性を基準にして当該

私人の立場に立った場合に、他者に開示されることを欲しないであろう事実を開示したときは、その事実を開示されない法的利益とこれを開示する理由とを比較衡量し、前者が後者に優越する場合にプライバシー権侵害として不法行為が成立するものと解される（最高裁平成6年2月8日第三小法廷判決・民集48巻2号149頁等参照）。

これを本件についてみると、本件居室の登記情報、特に、本件居室に仮差押えが設定されているという事実は、一般人にまだ知られておらず、私生活上の事実又は私生活上の事実らしく受け取られるおそれのある事実であって、一般人の感受性を基準にしてXの立場に立った場合に、他者に開示されることを欲しないであろう事実であると認められ、プライバシーの保護の客体となり得るものというべきである。これに対し、被告らは、何人も、登記官に対し、不動産登記事項証明書の交付を請求することができるとされているのであるから、不動産登記によって開示された事項や情報は、プライバシーの保護の客体とはなり得ないなどと主張するが、何人でも当該事項や情報にアクセスをすることができるとしても、そのことから直ちに、当該事項や情報が一般人に知れ渡ったものであるなどということとはできないのであって、被告らの上記主張は採用することができない。

そこで、上記登記情報を開示されない法的利益とこれを開示する理由のどちらが優越するかについて検討すると、上記登記情報は、Xが仮差押えを受けているという情報が含まれており、これを開示することにより、Xは、経済的信用について疑問を持たれたり、誤解を受けるなどの不利益を被るおそれがあるのに対し、これを開示したからといって、本件管理組合の運営等に有益な情報がもたらされるわけでもない認められるのであって、上

記登記情報を開示する理由が、これを開示されない利益に優越するとは認め難い。

したがって、Y 1 が、上記登記情報を本件管理組合の役員に開示した行為は、X のプライバシー権を侵害するものというべきである。

なお、前記認定のとおり、Y 1 は、B 理事長に対し、上記登記情報を開示する際、「X さんは、こういう状態ですよ。少し気をつけた方がいいですよ。」などと述べたところ、このような発言は、X の社会的評価を低下させるものであるし、その発言内容や B 理事長が本件マンションの住人であることに照らして、伝播可能性があるものと認められるから、名誉毀損も成立するというべきである。

(3) 次に、X は、Y 2 及び亡 Y 3 が、上記登記情報の取得について、Y 1 と共謀するか、又は Y 1 を教唆するなどしたと主張する。

そこで検討すると、上記認定事実によれば、亡 Y 3 は、Y 1 に対し、X がどのような人物であるかを質問したことがあることは認められるものの、X が所有する本件居室の登記情報を取得した上、これを本件管理組合の役員に開示するよう求めたことまで認めるに足りる証拠はない。また、Y 2 についても、同様に、上記登記情報の取得について、Y 1 と共謀するか、又は Y 1 を教唆したことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、X の上記主張は採用することができない。

2 争点(2) (Y 1 の X に対する本件発言は、X の名誉を毀損し、又は X を侮辱するものであるか) について判断する。

(1) 前記認定のとおり、Y 1 は、平成22年9月21日に行われた本件管理組合の理事会終了直後、本件マンションの1階ロビー内で X を呼び止め、X に対し、「あなた差押え食らってるだろ。差押えの問題を早く解決しな。」

と発言（本件発言）したことが認められるところ、本件発言は、X が経済的な問題を抱えているかのような印象を与えるものであり、X の社会的評価を低下させるものというべきである。そして、本件発言は、X が、道路に面した玄関ドアを開けた状態で、他の役員がいるエントランスを出た辺りでされたものであって、不特定又は多数の者が認識し得る状況にあったものと認められる。

そうすると、Y 1 が X に対してした本件発言は、X の名誉を毀損するものとして不法行為を構成するというべきである。

(2) また、Y 1 の本件発言は、本件管理組合の理事会が終了した直後に、Y 1 が担当する本件マンション内においてされたものであり、Y 社の業務の執行に密接に関連する行為といえることから、本件発言は、Y 社の事業の執行につきされたものであって、Y 社も使用者責任を負うというべきである。

3 争点(3) (Y 社及び Y 1 が、本件各準備書面において、X に関し、「やくざ風」等と記載した上、本件各準備書面を陳述したことが、X の名誉・信用を毀損し、又は X を侮辱するものであるか) について判断する。

X は、Y 社及び Y 1 が、本件各準備書面において、X に関し、「やくざ言葉風の恫喝めいた言い方」、「やくざ風の恫喝を受けた事実」及び「やくざ風な物の言い方」などと記載した上、本件各準備書面を陳述したことが、X の名誉・信用を毀損し、又は X を侮辱するものとして不法行為を構成すると主張する。

しかし、Y 社及び Y 1 は、本件各準備書面において、X の話を聞いた本件管理組合の役員や Y 1 が、X の話し方等が「やくざ風」又は「やくざ言葉風」であるなどという印象を受けたことを記載しているにすぎないのであって（記録上明らかな事実）、X が「やくざ」であるなどと主張しているわけではない。こ

のことに、弁論主義を基調とする民事訴訟においては、当事者が十分に主張立証を尽くすことが重要であることを考え併せれば、本件各準備書面において「やくざ風」などという記載をし、これを陳述したことについては不法行為を構成しないというべきである。

したがって、Xの上記主張は、採用することができない。

4 争点(4) (Y社の従業員が、本件マンション内に立ち入り、Xが掲げる看板及び表札並びに本件居室の玄関ドアを撮影したことが、Xの平穏な生活を送る権利を侵害するものとして不法行為を構成するか) について判断する。

Xは、Y社及びY1が、Y社の従業員をして、Xに無断で、本件マンション内に立ち入らせ、Xが掲げる看板及び表札並びに本件居室の玄関ドアを撮影させたことが、Xの平穏な生活を送る権利を侵害するものとして不法行為を構成すると主張する。

しかし、前記認定のとおり、Y社の従業員が、平成23年10月28日、本件マンション内に立ち入り、Xが掲げる看板及び表札並びに本件居室の玄関ドアを撮影したことは認められるものの、Y社は、本件居室の登記情報の取得理由に関する自らの主張を裏付けるために上記撮影をしたものと認められること、そして、民事訴訟においては、当事者が十分に主張立証を尽くすことが重要であることは上記説示のとおりであること、上記撮影当時、Y社は、本件マンションの管理会社であったこと、撮影の態様も、本件マンションの共用部分を撮影したり、本件居室の玄関ドアを外部分から撮影したものにとどまることなどに照らせば、上記撮影行為は、不法行為法上、違法であるとまで評価することはできない。

したがって、Xの上記主張も、採用することができない。

5 争点(5) (Y1及びY2が、Xに対し、本件管理組合の理事を退任するよう発言したことが不法行為を構成するか) について判断する。

Xは、Y1が、平成22年9月21日開催の本件管理組合の理事会において、Xに対し、繰り返し、正当な理由なく「理事を辞めろ。」と発言したこと、Y2が、Y1と符丁を合わせるように、Xに対し、正当な理由なく理事の退任を迫ったことが不法行為を構成すると主張する。

確かに、証拠によれば、Y1は、Xに対し、本件管理組合の理事会において、Xに対し、数度にわたって理事を退任するよう求めたこと、Y2も、Xに対し、理事を退任するよう提案したことが認められるものの、上掲各証拠及び弁論の全趣旨によれば、Y1及びY2は、理事会において、Xと意見が対立しており、議論の結果、上記のような発言をしたことが認められるのであって、このような発言に至る経緯、上掲各証拠により認められる上記各発言の内容及び表現方法等に照らせば、管理会社の従業員が、管理組合の理事に対し、上記のような発言をすることが適切とはいえず、また、Y1及びY2の上記発言により、Xが感情を害したことがあったとしても、上記各発言をもって、直ちに、不法行為法上、違法であるとまでは認め難い。

したがって、Xの上記主張も、採用することはできない。

6 争点(6) (Xが被った損害の内容及びその額) について判断する。

上述したところによれば、Y1が、本件居室の登記情報を本件管理組合の役員5人に開示したこと、その際、B理事長に対して「Xさんは、こういう状態ですよ。少し気をつけの方がいいですよ。」などと述べたこと及びXに対して本件発言をしたことについては、

不法行為が成立するところ（Y社の使用者責任も成立する。）、Y 1 の上記各行為により、Xが多大な精神的苦痛を被ったことが認められる一方、上記登記情報の開示をした対象者は限定されており、また、本件発言内容を聞いた者が現実にはいたことを認めるに足りる証拠もないことなど本件に現れた一切の事情を総合考慮すれば、Y社及びY 1 が、Xに対して支払うべき慰謝料は10万円をもって相当と認める。

7 以上によれば、Xの請求は主文掲記の限度で理由がある。

[時系列]

年月	内容
平成 20 年 5 月	・ Y 社提案の本件マンション大規模修繕工事（外壁洗浄等）の入札について、X は計画内容・入札方法が杜撰等として、本件管理組合理事会でこれを中止させた。
平成 20 年 9 月	・ 本件管理組合に大規模修繕検討委員会が組織され X が委員長に就任、X 主張により、大規模修繕工事についてコンサルティング業者を選任する方針とした。
平成 20 年 11 月	・ 大規模修繕検討委員会にて、コンサルティング業者が選任された。
平成 21 年 2 月	・ Y 1、X 所有の本件居室の登記情報（2 件の仮差押登記が付されていた）を取得。
平成 21 年 4 月	・ Y 1、上記登記情報の内容を、他の管理組合役員全員に開示。B 理事長に対し、「X さんは、こういう状態ですよ。少し気をつけた方がいいですよ。」と述べた。
平成 21 年 5 月	・ 大規模修繕工事の入札実施、Y 社紹介の業者とは別の業者が落札した。
平成 21 年 8 月	・ 大規模修繕工事の施工業者より X 宛に「平成 9 年の Y 社実施の外壁洗浄工事に不備の可能性がある、工事完了が当初予定より遅延する」旨の連絡があった。 ・ X は、その工事内容確認のため、これに係る理事会議事録等の資料提出を Y 社に求めたが、Y 1 は、本件管理組合理事会の決議を経て請求してほしい旨回答した。
平成 21 年 11 月 ～平成 22 年 9 月	・ X は、Y 社に対する資料提出依頼につき、理事会に決議を求めるが、Y 2・Y 3 らの反対もあり否決された。 ・ X は、区分所有者による閲覧請求権により、本件管理組合理事長を通じて、Y 社から資料開示を受け、その資料に不明瞭な点があるとして「管理組合理事」の肩書で、Y 社に追加の資料開示請求等を行った。これに対して、Y 2 らは理事会の場で、X の行動は理事会決議に反するものであり、X に対し「管理組合理事」の肩書を使用しないように求める等した。 ・ 理事会において、Y 1 が Y 社の本マンションの担当を外れることが報告された。また、Y 2 は X に対し、数度にわたって理事を退任するように求めた。 ・ Y 1 は、本件管理組合の理事会が終了直後、本件マンションの 1 階ロビーにおいて、「あなた差押え食らってるだろ。差押えの問題を早く解決しな。」と X に対して発言した。
平成 22 年 10 月	・ X は、Y 社に対し、本件発言への謝罪を求めるとともに、Y 1 が X の信用を失墜させるようなことを本件管理組合の役員に話していないか調査するよう求めた。 ・ Y 1 の上司が X 宛訪問し、Y 1 の本件発言を謝罪した。 ・ Y 社は、本件管理組合各役員への聞き取り調査を行い、その結果を記載した書面、及び Y 1 の本件発言についての謝罪等を記した支店長名の文書を X に交付した。
平成 22 年 11 月 ～平成 23 年 7 月	・ X は、Y 社の代表者やコンプライアンス部門責任者宛に、見解や回答を求める文書や Y 1 の刑事告発を示唆する文書を内容証明郵便等で数次にわたり送付した。 ・ Y 社は、代理人弁護士を通じて回答を送付したが、X は、代理権を付与した旨の通知が Y 社からない限り、代理人弁護士からの送付物は受け取らない旨 Y 社に通知し、2 通目以降の代理人弁護士からの送付物は受領を拒んだ。
平成 23 年 8 月	・ X は、Y 1 について名誉毀損の罪状で刑事告発をしたが、不起訴処分となった。
平成 23 年 9 月	・ X は、Y 社、Y 1、Y 2、Y 3 に対して、本件訴訟を提訴。
平成 23 年 10 月	・ Y 社の従業員が本件マンション内に立ち入り、X が掲げる看板及び表札並びに本件居室の玄関ドアを撮影した。
平成 23 年 12 月	・ Y 社及び Y 1 の本件訴訟の本件各準備書面において、X に関し、「やくざ言葉風の恫喝めいた言い方」、「やくざ風の恫喝を受けた事実」及び「やくざ風な物の言い方」などと記載し、これらを陳述した。
平成 24 年 8 月	・ Y 3 が死亡し、妻である Y 4 並びに子である Y 5 及び Y 6 が訴訟を承継した。
平成 25 年 2 月	・ 東京地裁において本件判決言渡しがされ、同年 3 月に確定した。

2. 委員会における指摘事項

[公開情報である登記記録の開示がプライバシー権の侵害にあたるかについて]

- ・登記記録は公開情報であり、これを取得すること自体がプライバシー権の侵害に当たるとはならない。
- ・一方で、登記記録の情報が広く公知のものであるとまでは言えないことから、本事例のようにこれを取得した理由も判然とせず、正当な理由があったと認め難いなか、その内容を他人に伝えたということであれば、プライバシー権の侵害と判断されるのは当然であろう。
- ・仮に、当人の理事としての資質に他の組合員から疑問の声が上がり、組合員からの依頼に基づいて登記情報を取得して開示したとか、その資質に疑問を持った組合員が自身で登記記録を取得して、実際に資質に疑念を抱かせるような記録内容があり、これを他の組合員に開示した、というような類の話であれば、本事案とは異なる判断となっていた可能性は高いだろう。
- ・登記情報をもとに所有者に対して売却勧誘を行おうとする場合に、その家族に対して物件の所有の事実を告げることは、プライバシー権の侵害にあたろう。

[購入依頼者に対する媒介業者による隣接地所有者に関する説明について]

- ・登記記録に記載のある範囲であれば、取引対象物件に関連する情報であるとして、問題になることはないと考えられる。一方、隣地所有者の属性（勤務先等）を、了解を得ずに伝えてしまったような場合であれば、プライバシー権の侵害であるとされる可能性は高い。
- ・ただし、隣接地居住者が頻繁に騒音を発生

させており、媒介業者もそれを認識しているような場合であれば、媒介業者は隣接地居住者の了解を得ずとも購入希望者にこれを伝える義務があると言え、かかる裁判例も存在する。

[売却（購入）依頼者に相手方の売却（購入）理由・目的を伝えることについて]

- ・当事者から開示の了解が得られていなければ、これらについて開示したことについてプライバシー権の侵害だと当事者が主張した場合、認められる可能性はあろう。
- ・一方で、売却・購入の理由が契約条件（決済時期等）に大きく影響することがあるのは当然であり、その様なケースにおいては、無用なトラブルを避けるためにも、相手方に対してこれを説明することについて、依頼者からきちんと了解を取っておくことが必要であろう。

3. 参考資料

（委員会資料より一部抜粋）

[参考法令等]

< I > 不動産登記法

第119条（登記事項証明書の交付等）

何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面（以下「登記事項証明書」という。）の交付を請求することができる。

2 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の概要を記載した書面の交付を請求することができる。

3 前2項の手数料の額は、物価の状況、登記事項証明書の交付に要する実費その他一切の事情を考慮して政令で定める。

4 第1項及び第2項の手数料の納付は、収入印紙をもってしなければならない。ただし、

法務省令で定める方法で登記事項証明書の交付を請求するときは、法務省令で定めるところにより、現金をもってすることができる。

5 第一項の交付の請求は、法務省令で定める場合を除き、請求に係る不動産の所在地を管轄する登記所以外の登記所の登記官に対してもすることができる。

＜Ⅱ＞個人情報の保護に関する法律

第3条（基本理念）

個人情報とは、個人の人格尊重の理念の下に慎重に取り扱われるべきものであることにかんがみ、その適正な取扱いが図られなければならない。

〔参考裁判例〕

＜最高裁判例＞

1. 最三判 平6・2・8 判例時報1594-56

ある者の前科等にかかわる事実が著作物で実名を使用して公表された場合に、その者のその後の生活状況、当該刑事事件それ自体の歴史的又は社会的な意義、その者の事件における当事者としての重要性、その者の社会的活動及びその影響力について、その著作物の目的、性格等に照らした実名使用の意義及び必要性を併せて判断し、右の前科等にかかわる事実を公表されない法的利益がこれを公表する理由に優越するときは、右の者は、その公表によって被った精神的苦痛の賠償を求めることができる」とされた事例。

2. 最二判 平15・3・14 判例時報1825-63

犯行時少年であった者の犯行態様、経歴等を記載した記事を実名類似の仮名を用いて週刊誌に掲載したことにつき、その記事が少年法第61条に違反するとした上、同条により保護される少年の権利ないし法的利益より明らかに社会的利益の擁護が優先する特段の事情

がないとして、直ちに、名誉又はプライバシーの侵害による損害賠償責任を肯定した原審の判断には、被侵害利益ごとに違法性阻却事由の有無を個別具体的に審理判断しなかった違法があるとされた事例。

3. 最二判 平15・9・12 判例時報1837-3

大学が講演会の主催者として、学生から参加者を募る際に収集した参加申込者の学籍番号、氏名、住所及び電話番号に係る情報を参加申込者に無断で警察に開示した行為は、大学が開示についてあらかじめ参加申込者の承諾を求めることが困難であった特別の事情がうかがわれないという事実関係の下では、参加申込者のプライバシーを侵害するものとして不法行為を構成するとされた事例。

4. 最二判 平29・10・23 判例時報2351-7

個人情報の漏えいを理由とする損害賠償請求訴訟において、迷惑行為を受けているとか、財産的な損害を被ったなど、不快感や不安を超える損害を被ったことについての主張、立証がされていないとする原審の判断に審理不尽の違法があるとされた事例。

＜下級審裁判例＞

5. 大阪地判 昭60・7・30 判例タイムズ567-208

マンション管理組合の副理事長について、経営する会社が破産した、法律上住所不定である等、副理事長には不適任であるとする事実を摘示した文書を当該マンション居住者に配布したことは名誉棄損にあたらないとされた事例。

6. 東京高判 平3・5・9 判例時報1395-66

中間業者を経て土地売買の仲介の依頼を受けた不動産業者が、一般不動産情報誌にその

情報を掲載したことにより、既に別途売主から買い受けていた者のより高額な転売が不可能となったとしても、特段の事情のない限り、右買受人から右不動産業者に対する不法行為に基づく損害賠償請求は許されないとされた事例。

7. 東京高判（差戻審）平16・3・23 判例時報1855-104

大学がその主催する講演会に参加を申し込んだ学生の氏名等を警察に開示した行為は、学生に対する不法行為を構成するとし、学生一人につき5,000円の慰謝料の支払が命じられた事例。

8. 名古屋高判（差戻審）平16・5・12 判例時報1870-29

週刊誌が、公判中の強盗殺人等被告事件に関する記事を仮名を用いて掲載したことについて、同記事を公表することに相当の意義があり、合理性があるとし、仮名が使用された本人に対する名誉毀損及びプライバシー侵害の不法行為は成立しないとされた事例。

9. 東京地判 平22・8・10 ウエストロー・ジャパン

所有する賃貸物件の管理会社が、所有者と配偶者との婚姻費用分担調停に関し配偶者の代理人弁護士が行った弁護士照会に対して、所有者の同意を得ずに契約書の写しを送付する等の回答をしたことは、その照会に、これを行うべき必要性和合理性が認められるから、回答は違法性を欠くとされた事例。

10. 福岡地判 平23・3・16 ウエストロー・ジャパン

グーグルストリートビューに自宅ベランダとそこにあった洗濯物が公開されていたこと

は、プライバシーの侵害にはあたらないとした事例。

[参考資料]

1 本件マンションの管理委託契約（一部抜粋）

〇〇管理組合（甲）とY社（乙）とは、本件マンションの管理に関し、次のとおり管理委託契約（本契約）を締結する。

（乙の使用責任）

第17条 乙は、乙の従業員が、その業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員等に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

（守秘義務）

第18条 乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、管理業務に関して知り得た甲又は甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。本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、その適正な取扱いの確保に努めなければならない。

2 マンション管理業における個人情報保護ガイドライン（一部抜粋）

（利用目的の特定）

第5条 会員は、個人情報を取り扱うに当たっては、その利用の目的（利用目的）をできる限り特定しなければならない。

2 会員は、利用目的の特定に当たっては、当該会員において個人情報が最終的にどのような事業の用に供され、どのような目的で利用されるかが本人にとって一般的かつ合理的に想定できる程度に具体的であることが望ましい。

（利用目的の変更）

第6条 会員は、利用目的を変更する場合には、変更前の利用目的と相当の関連性を有す

ると合理的に認められる範囲を超えて行ってはならない。

(取得に際しての利用目的の通知又は公表)

第7条 会員は、個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。

んな人が知りたいと聞かれ、つい話してしまったと弁明した。

宅建業に関して知り得た個人情報を正当な理由なく他人に漏らすことは、法第45条に違反するとして、業者を指示処分とした。

3 情報漏洩に関わる監督処分事例

[RETIO108-97 平成28年度の紛争事例から]

(1) 媒介業者（第三者への個人情報漏洩）

◇ 借主は、業者の媒介により、貸主と賃貸借契約を締結した。借主は当該物件に入居中であるが、当該賃貸物件の媒介をした業者の従業員が個人情報を漏えいしたとして、苦情を申し立てた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、業者の事務所に来店した女性の求めに応じて、対応した従業員が、借主の氏名、住所、携帯電話番号等について話してしまったと事実を認めた。

また、業者は借主への謝罪を行い、今後、同じ過ちがおきないよう社内教育を徹底させていると述べた。

宅建業に関して知り得た個人情報を正当な理由なく他人に漏らすことは、法第45条に違反するとして、業者を指示処分とした。

(2) 媒介業者（新規入居者の個人情報漏洩）

◇ 借主は、業者の媒介により、貸主と賃貸借契約を締結した。その後、別の階の入居者が、媒介業務を行った業者しか知り得ない個人情報をなぜか当該入居者が知っていたため、なぜ知っているのかを確認をしたところ、業者から聞いたとのことであった。借主は、苦情を申し立てた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、従業員が入居者に借主の個人情報を漏らした事実を認めた。従業員は新しく入居する人がど