

より表意者において畏怖した事実があり、かつ、右畏怖の結果意思表示をしたという関係が主観的に存すれば足りる」とする。本判決も、これに従って認定したものである。

(調査研究部調査役)

### 最近の判例から

## マンション分譲に伴う 駐車場専用使用権分譲契約の対価の帰属

(福岡高判 平八・四・二五 判時一五八二―四四) 伊藤 隆之

本件は、マンション分譲業者がマンション分譲に際し、区分所有者の共有となるべき敷地の一部に複数の駐車区画を設け、その専用使用権を駐車場の使用を希望する各購入者に有償で譲渡して対価を收受したことに對して、マンション管理組合が分譲業者の行為は不当利得にあたるとして不当利得返還請求と受け取った金員の引渡しを求め、認容された事案について、マンション分譲業者が控訴したが、控訴棄却され、管理組合の要求が認容された事例である。

(福岡高判 平八・四・二五 控訴棄却 判例時報 一五八二―四四)

### 一 事案の概要

売主業者Yは、昭和六三年マンション(三戸)を建設分譲し、駐車場(二五台分)を設けて、駐車場専用使用権者から合計二、四四

〇万円を受領した。

本件マンションの売買契約書には、売買代金につき「但し、駐車場対価としての代金〇〇円を含む。」との記載があり、また、本件マンションの買主は、本件敷地の一部を駐車場として特定の区分所有者に専用使用させることを承諾するという趣旨の条項があった。

また、重要事項説明書には、特定の区分所有者は、各駐車区画を専用使用することができ、一区画あたり月額五〇〇円の「専用使用共益費」を管理組合に支払うべき旨の記載があった。

しかし、これら以外に駐車場専用使用権の法的性質、内容、効力等について明確な定めはなかった。

同マンション管理組合理事長Xは、Yに對し、二、四四〇万円の返還を請求した。

第一審(福岡地裁小倉支判平六・二・一 判時

一五二一—一〇七)は、委任契約における委任者の受任者に対する委任事務処理上受領した金員の引渡請求権に基づくXの請求を認容した。Yが控訴した。

## 二 判決の要旨

- これに対して、控訴審は、
- (1) 本件マンションの場合、契約書及び重説からは、売買の目的物に駐車場専用使用権が含まれるのかどうか、Yがどのような権限ないし立場で専用使用権を設定し、対価を収受するのか、その他駐車場専用使用権の性格、効力、存続期間等が不明であり、
  - (2) 駐車場専用使用権の分譲を受けた購入者において、本件敷地の共有持分に対応する分を含めて売買代金を支払ったのに、さらに駐車場専用使用者を取得するために対価を支払わなければならない根拠、対価をYが収受し得る根拠は何か等の契約の基本的な部分について、明確な理解と認識を持ち得たとは解されず、
  - (3) 駐車場専用使用権の分譲を受けなかった購入者も、他の区分所有者が駐車場を専用使用することにより自己が受ける不利益がやむを得ないものかどうか、その不利益がどの程度のもので、いつまで継続するのか等に

ついて十分理解した上で、駐車場専用使用権の設定があることを承諾したと解するのは困難であるとし、

- (4) 本件マンションの分譲に際し、Yと購入者全員との間において、Yが駐車場専用使用権を分譲し、対価を得ることについて、有効な合意が成立したと解することはできないとした上で、
- (5) 本件敷地の共有者は、不当利得の返還請求として、又は、委任契約に基づく受取物引渡請求として、Yが駐車場専用使用権の対価として収受した金額と同額の金員の支払いを求めることができるとして、Yの控訴を棄却した。

## 三 まとめ

専用使用権をめぐるトラブルは多いが、行政指導においては、本判決にも引用されているように、「分譲業者が共有敷地等に専用使用権を設定してその使用料を得る等の例は、取引の形態としては好ましくないもので、原則として、このような方法は避けること」(昭和五四年一月一日付 建設省計画局長 住宅局長通知)とされている。

本判決はこれらを踏まえて、専用使用権分譲契約の対価の帰属について、管理組合であることを明定した判決である。

(企画調整部調整第二課長)

### 最近の判例から

## 偽造契約書による仮差押えと不法行為

(東京地判 平七・一二・一八 判時一五七九—九四) 村上 秀樹

偽造の契約書による違法な仮差押登記がなされたことにより、著しい営業損害及び信用

被害を受けたとして不法行為による損害賠償を求めた事案において、二億円の支払いが命