

マンション建設業者が水道加入金の納付を拒絶することを明示して、給水契約の申込みをした場合、水道事業者が給水を拒否することとは、水道法一五条一項の「正当の理由」があるとされている（清里のリゾートマンションについて、東京高判平九・一〇・二三判タ一〇一一―二〇八、東京高判平九・九・一七

判自一七七―一九四、甲府地判平九・二・二五判タ九四六―二二七）。

マンション建設に伴う給水のための経費は、原因者が負担すべきで、従来の利用者に負担を求めるのは、身勝手すぎよう。当然の判決である。

最近の判例から

(15)

マンション駐車場の専用使用権の譲渡

(東京地判 平一〇・一・三〇 判タ一〇一四―二〇九) 中澤 恭

マンション駐車場の専用使用権の譲渡を管理組合が否定し、使用料の値上げを求めた事案について、同専用使用権は債権的利用権であつて、その譲渡は可能であり、これを消滅させるには、専用使用権者の承諾を必要とし、また、維持管理費を値上げするについては、総会の出席者の三分の二以上の同意による決議を要するとして、管理組合の主張を斥けた事例（東京地裁 平成一〇年一月三〇日判決

控訴後和解 判例タイムス一〇一四号二〇九頁）。

一 事案の概要

Xは、平成七年九月媒介業者Z₂の媒介で、売主Z₁から、マンションの区分所有建物及び敷地権と駐車場専用使用権を、三、七〇〇万円で購入を受けた。

本件マンションは、昭和四五年業者Aが分

譲したもので、Bが買い受け、同時にその際権利金四〇万円を支払って、Aから駐車場専用使用権を取得し、昭和五九年Z₁に譲渡し、Z₁は、管理組合Yに維持管理費月額一万円を支払っていた。

しかし、Yは、平成八年四月、Xに対し、Z₁が本件駐車場を売却した場合同駐車場はYに返還され、Xが使用できないので同月末日までに改めて使用契約されたい旨及びそれまでの使用料を暫定的に一ヵ月四万五、〇〇〇円とする旨通知した。

Xは、Yに対し、専用使用権の確認と月一万円を超える支払義務不存在を求め、Z₁とZ₂が、Xに補助参加した。

Yは、①駐車場の専用使用権の設定には他の共有者の同意が必要であり、②また、専用使用権設定契約書七条では、「専用使用権は区

分所有権譲渡のとき消滅する」と定められ、平成八年二月の総会でも確認されている等と主張した。

なお、本件マンションの駐車場は三つあったが、一つは平成四年Yに返還され、他の一つは平成五年専用使用权者の申出により、いずれもその後抽選により、三万円で賃貸されていた。

二 判決の要旨

(1) 本件専用使用权は、当初の単独所有者であったAが規約で定め、Bに設定したものであるから、Bの取得は有効であり、かつ、区分所有者は規約に定める権利義務の一切を継承するから、Aから分譲を受けた区分所有者は専用使用权の負担のついた共有部分の存在を認めざるを得ない。

(2) 本件専用使用权は、債権的利用権であって、原則として譲渡が可能であり、本件規約においても、専用使用权のみを区分所有者以外に譲渡すること(六条)及び専用使用权者が区分所有権のみを第三者に譲渡することを(七条)は禁じられているが、専用使用权を区分所有権とともに譲渡することは禁止されていない。

(3) 専用使用权の権利内容の変更は、可能で

はあるが、区分所有者の専用使用权を消滅させることは、区分所有権の権利に特別の影響を及ぼすものであるから、その承諾を要し、承諾なく専用使用权を消滅させることはできない。

(4) 駐車場の維持管理費の決定は、共有部分の管理に関する事項であるから、総会の出席者の三分の二の同意を得た決議によることを要する。

(5) 本件においては、専用使用权の消滅についてXの承諾があったとは認められず、また、駐車場の維持管理費についてYの主張するような変更決議があったとは認められない。

(6) よって、Xは本件駐車場の専用使用权を有し、月額一万円を超える維持管理費支払義務を負わないことを確認する。

三 まとめ

いったん発生した専用使用权を消滅させることは、区分所有法二二条一項後段にいう「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」にあたり、その者の承諾を得ることが必要である(最高判 平一〇・一一・二〇 裁時一二三三一一八)。

しかし、本件マンションは三〇年前に建設

されたもので、駐車場が足りず、管理組合は駐車場を買い上げていく考えのようで、現に他の二件は管理組合が管理していた。分譲時四〇万円の支払いで永久に専用使用权を認められるのか。管理組合は、これをおかしいとして、二五年経過すれば償還されているのではないかと主張したが、利用料の先払いの議論は認められなかった。

Xは第一審では勝訴したが、控訴中和解し、一定の金銭を受け取って、駐車場を明け渡したようである。

本件は、種々考えさせられる問題を包含しているが、結果的には、現実的な解決が図られたといえよう。