

# マンションの駐車場の専有部分・共用部分該当性に関する裁判例の一考察

元麗澤大学教授 太田 秀也

## 1 本稿の目的・背景

### (1) 本稿の目的・問題意識

本稿は、マンションの駐車場の専有部分・共用部分該当性に関して、裁判例の整理・分析を行うものである。

その目的・問題意識は、マンションの建物部分が「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という）の専有部分・共用部分に該当するか否かについては、下記（2）でみるように、昭和56年最高裁判例等により、一般的判断基準が確立されているところであるが、その後も、具体の場合において、マンションの駐車場などにおいて、建物部分が専有部分となるか共用部分となるかについて争われた裁判例が見られるため<sup>注1</sup>、マンションの駐車場に関する裁判例をとりあげ、その整理・分析により、裁判例の動向とその捉え方、及びそれを踏まえたマンション管理において留意すべき事項を整理しておくことが一定の意義を有すると考えるものである。

### (2) 学説・判例の内容

区分所有法は、「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供す

ることができるもの」を区分所有権の目的たる建物の部分として「専有部分」と規定しており（1条、2条1項・3項）、このことから、学説上議論はあるものの、専有部分となりうる建物の部分に該当するには、「構造上区分された」ものであること（構造上の独立性）と、「独立して・・・建物としての用途に供することができる」ものであること（利用上の独立性）の二つの要件を備える必要があるとされている（川島編（1968）360頁等）。前者の「構造上の独立性」は、建物の部分が所有権の内容たる物的支配に適するものであるために要件とされるもので、隔壁（仕切壁）、扉、階層（床・天井）等の隔離設備によって他の部分と遮断・隔離され、その範囲が明確であることが必要とされている<sup>注2</sup>。また、後者の「利用上の独立性」は、個別的・独立的な利用に適する建物の部分でなければ、区分所有の対象とする必要がないことを理由とするもので、外部に通じる出入口を有することが必要であるとされる。加えて、建物部分に共用設備がある場合の利用上の独立性も問題となる（下記最高裁判例参照）。

ただし、構造上の独立性の判断においては、建物部分の用途・利用目的に応じ利用上の独立性を確保する上で必要な遮断性があるかの判断が重なり、また、利用上の独立性の

判断にしても、外部との出入口の有無等も建物の部分の構造にかかわり合いのあることで、両者の要件は相関的な関係にあることに留意が必要である（玉田（1979）54頁、稲本・鎌野（2015）9頁等）<sup>注3</sup>。

判例では、①最一小判昭和56・6・18民集35巻4号798頁が、車庫（3方が壁で囲まれ、出入口には腕木式に上下する鉄パイプが設置され、臭気抜きの排気管や排水のためのマンホールが設置されている車庫）について、構造上の独立性に関して、「建物の構成部分である隔壁、階層等により独立した物的支配に適する程度に他の部分と遮断され、その範囲が明確であることをもつて足り、必ずしも周囲すべてが完全に遮蔽されていることを要しない」とし、利用上の独立性に関して、共用設備が設置されている場合でも、「共用設備が当該建物部分の小部分を占めるにとどまり、その余の部分をもつて独立の建物の場合と実質的に異なるところのない態様の排他的使用に供することができ、かつ、他の区分所有者らによる右共用設備の利用、管理によつ

て右の排他的使用に格別の制限ないし障害を生ずることがなく、反面、かかる使用によつて共用設備の保存及び他の区分所有者らによる利用に影響を及ぼすこともない場合には」専有部分にあたるとしている。他の最高裁の判例（②最一小判昭和56・6・18判時1009号63頁〔倉庫〕、③最二小判昭和56・7・17民集35巻5号977頁〔車庫〕、④最二小判昭和61・4・25判時1199号67頁〔倉庫〕（②の差戻後上告審判決）、⑤最二小判平成5・2・12民集47巻2号393頁〔管理人室〕等）も同様に、構造上の独立性と利用上の独立性を、専有部分該当性の要件としている。

## 2 裁判例の概要・分析

マンションの駐車場に関して専有部分・共用部分該当性が問題となった（最高裁①判決後の）裁判例をみると、以下のような裁判例が確認でき、その概要は下表のとおりである。

表 裁判例の概要（下線は筆者）

裁判例	別	構造上の独立性	利用上の独立性	経緯等
①東京地判昭57・1・27判時1050号88頁	専有	〔第一車庫〕 出入口を除き壁で囲われ、当該壁等によって他の部分と明確に <u>区分されている</u> ので、構造上区分された部分に該当する。 〔第二車庫〕 壁が二方にしかなくても、当該壁、段差等によって他の部分から <u>明確に区別されており</u> 、区分所有権の目的たりうる。	〔第一車庫〕 車庫として利用され、区道に出ることができ、利用上の独立性を有する。また、共用部分である諸装置が取り付けられていること等をもつて、利用上の独立性がある旨の判断を妨げることはできない。 〔第二車庫〕 区道に面し、車両二台収容しうるので、利用上の独立性にも欠けるところはない。	〔区分所有者（原告）が、分譲業者（被告）に、占有使用している車庫等の明渡し等を求めた事案〕
②東京高判昭59・9・25判時1135号47頁	専有	必ずしも周囲すべてがその外側と完全に遮断されているわけではないが、他の部分から <u>区別されており</u> 、その範囲を明確に識別できる状況にあり、専有部分として区分所有権の目的となる。	駐車場として利用することが予定され、独立の出入口を有し、直接公道に通じているものである。	〔一審原告（控訴人）が、被告（被控訴人）に、駐車場の保存登記抹消を求めた事案〕 （マンションは昭和50年築）

<p>③東京高判昭 60・4・30 判時1156号74 頁</p>	<p>専有</p>	<p>東南隅の車両用出入口に扉、シャッター等の設置がなく常時開放されているけれども、その余の部分は隔壁等によって遮断され又は他の部分と区分されているのであるから、これをもって構造上の独立性を有するものとするに十分である。</p>	<p>多様な共用設備が設置されているが、駐車場としての排他的使用を妨げるものとはいえないこと等から、駐車場としての利用上の独立性を有しないものということはできない。</p>	<p>〔一番原告（控訴人）が、被告（被控訴人）に、駐車場の保存登記等抹消を求めた事案〕</p>
<p>④東京地判平 元・10・19 判時1355号 102頁</p>	<p>専有</p>	<p>二方は壁があり、他の二方は一部壁があるほか、柱が境界を画する形となっており、全体として構造上の独立性を有することができる。</p>	<p>共用設備のために駐車場の使用に格別の障害が生じるとはいいがたく、他方、駐車場として使用することによって共用設備の保存、利用に格別の支障もないことから、本件駐車場に利用上の独立性がないということとはできない。</p>	<p>〔区分所有者（原告）が、分譲業者（被告）に、地下駐車場等の保存登記抹消等を求めた事案〕 (マンションは昭和39年築)</p>
<p>⑤東京地判平 2・1・30 判時1370号83 頁</p>	<p>専有</p>	<p>三方に壁がないが、柱の外面を結ぶ線、コンクリート製の花壇状の植え込み等により、<u>駐車場としての範囲が画されている</u>ので、構造上の独立性を有する。</p>	<p>駐車場のごく一部に共用設備たる配管等が設置されているが、その点検等のために日常的に本件駐車場に立ち入る必要はなく、他方、駐車場の専用の出入口が外部に通じており、利用上も独立性を有する。</p>	<p>区分所有者（本訴原告）が、分譲業者（本訴脱退被告）に、駐車場等の共有持分権確認を求めた事案。本件駐車場部分について、分譲の対象から除外して、駐車場利用者からは駐車料金を取ることとし、当初の分譲契約においては、区分所有者は、分譲者が土地の一部に駐車設備を整えて、これを所有収益することを承認する旨を定め、また、管理規約においては、住宅部分、駐車場等の建物部分を専有部分と定め、管理細則及び駐車場使用規則では、本件マンションの駐車場は、分譲業者が所有することが明示されている。</p>
<p>⑥東京地判平 5・9・30 判タ874号202 頁</p>	<p>専有</p>	<p>三方が壁で他とほぼ遮断されており、表側には壁はないものの、<u>その範囲は明確であり、構造上区分された建物部分にあたる。</u></p>	<p>駐車場内に存する共用設備部分は駐車場のうちのごくわずかな部分を占めるに過ぎず、また、本件マンションの居住者が駐車場を通るとしても、長時間にわたるものではなく、駐車場としての排他的使用を格別制限されるわけでもない。</p>	<p>〔管理組合（原告）が、分譲業者（被告）に、駐車場の保存登記抹消等を求めた事案〕</p>
<p>⑦東京地判平 12・7・21 判タ1109号 255頁</p>	<p>共用</p>	<p>〔地下駐車場〕 四方を壁や擁壁で囲まれ、その範囲は明確に区分されているから、一応構造上の独立性を有している。</p>	<p>〔地下駐車場〕 地下二階の共用部分及び専有部分への通路ないしそれらの機能のための空間部分で、区分所有者の利益のために必要な建物部分に当たるもので、利用上の独立性を有していない。 〔地下駐車場へのスロープ〕 地下駐車場と機能的に一体であり、区分所有者全員の共用に供されるべく造られた建物部分で、利用上の独立性を有しない。</p>	<p>区分所有者（原告）が、分譲業者・区分所有者（被告）に建物部分（地下駐車場部分とそれに通ずるスロープ）が共用部分であることの確認を求めた事案。マンションは昭和49年築で、本件地下駐車場部分は区分所有者に賃貸されていたが、昭和56年頃から、被告が倉庫として使用している。</p>

<p>⑧千葉地判平13・8・27 ウエストロー ジャパン (WL) (平10(ワ) 2532号・平11 (ワ)1321号・ 平12(ワ) 801号)</p>	<p>専有</p>	<p>1階床等によって上下の範囲は明確に画され、その周囲も大部分が隔壁により完全に外部と遮断されており、その他の部分も塀やガラス戸で一応外部との境界は明確となっていて、独立した物的支配に適する程度に他の部分と遮断され、その範囲が明確であるといえること等から、構造上の独立性を有する。</p>	<p>本件駐車場利用者は、3号棟の共有部分等に立ち入ることができ、直接外部に通じることができるのであるから、利用上の独立性を有している。</p>	<p>〔区分所有者(本訴原告)が、団地の管理組合等(本訴被告)に対し、本件駐車場は3号棟の法定共用部分であり、団地の共用部分でないこと等を求め、また、管理組合が、本件駐車場は団地の共用部分であり、原告が所有車両を権限なく駐車しているとして、区画の明渡し等を求め(反訴)た事案〕 (原告は平成6年に専有部分を購入)</p>
<p>⑨東京地判平14・6・24 判時1809号98頁</p>	<p>専有</p>	<p>上部、二方を天井・壁によって囲まれ、一方はシャッターによって遮蔽することが可能な構造となっているから、他の部分と遮断され、かつその範囲も明確であるということができ、構造上の独立性を有する。</p>	<p>外部に直接通じており、利用上の独立性をも有する。共用設備が存在するが、ごく一部分を占めるにすぎず、点検、補修等によって同駐車場の排他的使用に格別の制限ないし障害を生じるものではない等から、駐車場の利用上の独立性を左右するものではない。</p>	<p>〔管理組合(原告)が、区分所有者の相続人(被告)に対し、未払管理費等の支払を求めるとともに、共用部分である駐車場を法的根拠なく無償で使用していたとして、不当利得に基づき同駐車場使用料相当額の返還を求めた事案〕 〔左記の専有部分該当性に関する判断は、仮に原告に当事者適格が認められるとした場合の「なお書き」で示されたもの〕</p>
<p>⑩東京地判平14・7・11WL (平13(ワ) 15258号)</p>	<p>専有</p>	<p>その3方及び上下が壁、階層により他の部分と遮断されており、その範囲も明確である。</p>	<p>本件地下駐車場は、マンションの分譲当時から、被告会社が、駐車場として、区分所有者らに対して賃貸し、その賃料収入を得ていたことから、利用上の独立性を認めることができる。</p>	<p>〔管理組合(原告)が、分譲業者(被告)に、駐車場の保存登記等抹消を求めた事案〕</p>
<p>⑪東京地判平19・5・9WL (平17(ワ) 26959号)</p>	<p>共用</p>	<p>本件屋内駐車場は、二方に壁があるが、外側にある屋外駐車場と構造上も利用上も一体となっており、屋外駐車場との境付近の床面の線も当該部分に特有のものとはいえないことから、本件屋内駐車場の範囲を画する標識と認めることはできず、天井側の状態も区画を明瞭に示すものとはいえないことから、その範囲が不明確であって、専有部分となる余地はない。</p>	<p>〔判断なし〕 ※原告は、本件屋内駐車場は、その面積の6割が区分所有者の共有に属する屋外駐車場のための不可欠の車路で占められるとともに、本件屋内駐車場内部にゴミ集積場、自転車置場、配管及び避難経路という本件マンション住民の生活のため不可欠な共用設備があり、本件屋内駐車場には利用上の独立性も認められないと主張。</p>	<p>原告は管理組合、被告は(昭和57年に)分譲業より空調・給湯設備の所有者及び空調・給湯サービス供給者の地位の譲渡を受けた業者(事件は管理費等請求事件)。マンションは昭和45年代から分譲。平成16年に空調・給湯サービス供給が中止され、原告が大規模修繕にあわせ、空調・給湯設備を撤去。原告は平成15年から本件屋外駐車場を利用者に賃貸し、駐車料金を収受。 被告は、本件屋内駐車場の区分所有者であると主張。</p>
<p>⑫東京地判平24・1・31WL (平22(ワ) 47495号)</p>	<p>共用</p>	<p>本件建物部分は道路に直接面し、道路の間には壁や扉等の遮蔽が可能な設備が何もないこと、床には一体としてタイル舗装がされているが、両部分の境界には壁や扉等の遮蔽が可能な設備はなく、その境界は外観上一見して明らかでないこと等から、構造上の独立性を有するといえない。</p>	<p>多数の共用設備のある本件地下1階部分に通じる通路又は階段部分等であって、区分所有者全員のために使用し得る状態であると認められるから、区分所有法4条1項の法定共用部分に当たる。</p>	<p>〔管理組合管理者(原告)が、区分所有者(被告)に、本件建物部分が共用部分であることの確認等を求めた事案〕</p>

<p>⑬東京地判平25・7・4 WL (平21 (ワ) 44927号・平21 (ワ) 45096号・平24 (ワ) 12991号・平24 (ワ) 36201号)</p>	<p>専有</p>	<p>[北側駐車場] 天井により階層が分離されており、三方に壁があり、一方にはシャッターが設置されていたことから、構造上の独立性を有する。 (なお、その後、一方の壁が撤去されたが、構造上の独立性を有するとしている。) [南側駐車場] 二方に壁があり、一方にはシャッターが設置され、床の性質の違い(駐車場部分はコンクリート、通路部分はタイル)により、他の部分と遮断され、その範囲が明確であることから、構造上の独立性を有する。</p>	<p>専用の出入口があり、利用上の独立性を有する。また、共用設備が存在することによって、駐車場としての利用上の独立性を否定するものではない。</p>	<p>[管理組合法人(原告)が、区分所有者・占有者(被告)に対し、管理規約等に反して、共用部分に看板等を設置しているとして、看板等の撤去及び不法行為に基づく損害賠償を求め、また、共用部分を占有して駐車場として利用しているとして、駐車場の明渡し、不法行為に基づく損害賠償の支払等を求めた事案] (マンションは昭和53年築、平成12年に被告が競売により区分所有権を取得、駐車場は被告が第三者に賃貸)</p>
<p>⑭東京地判平26・4・14 WL (平25 (レ) 62号)</p>	<p>共用</p>	<p>3方に壁がなく、少なくとも東側と南側の2面が開放された空間であって、建物の構造部分である隔壁等により独立した物的支配に適する程度に他の部分と遮断されているとは到底認めることができず、独立した区分所有権の目的とはならない。</p>	<p>敷地の利用という観点からみれば敷地の一部であり、建物の柱、壁面や天井等の利用という観点からみれば、区分所有法4条1項の法定共用部分である。</p>	<p>管理組合(一審原告・控訴人)が、区分所有者(一審被告・被控訴人)に、無断で駐車場を使用している等として、駐車場使用料相当額の不当利得返還請求等を求めた事案。 マンションは平成3年築で、平成4年に一室が分譲され、また、平成11年に一室が分譲され、当該一室を平成13年に被告が買い受けて接骨院を営んでいるが、平成20年頃から、本件駐車場に常時2台の車を駐車させている。</p>
<p>⑮東京地判平26・10・28判時2245号42頁</p>	<p>共用</p>	<p>マンション竣工後に一面に壁が作られ遮断された場合でも、竣工当時、四方のうち二方が遮断されていなかったこと等から、物的支配に属する程度に他の部分と遮断されているものとはいえない。北側道路に面する北側はともかく、東側隣地に面する東側も何らの遮蔽物を有していなかったのであり、仮にこれを駐車場とみたとしても、独立した物的支配に属する程度の遮断性があるとはいえない。</p>	<p>設計図書の記載内容、他の設備の状況や竣工後の状況からみて、本件建物部分は、区分所有者等が自由に通行することが可能なピロティ兼通路であって、利用上の独立性があるといえず、本件建物部分は、専有部分ではなく、法定共用部分である。</p>	<p>平成24年の遺産分割審判により建物部分を取得した共同所有者が、管理組合(被告)に、建物部分の明渡しなどを求めた事案。 マンションは昭和46年築され、建物部分は、原告関係者により駐車場として賃貸されていたが、平成19年以降、被告が駐車場として賃貸している。</p>

<p>⑩東京地判平30・3・8 WL (平27 (ワ) 22503号・平28 (ワ) 38664号)</p>	<p>専有</p>	<p>本件建物部分は、構造上他の部分と区分され、それ自体として独立の建物としての用途に供することができる外形を有する建物部分であることが明らかであり、専有部分に当たる。</p>	<p>本件建物部分は、コインランドリー及び駐輪場として使用することが当初から予定されていたものではない。</p>	<p>区分所有者の団体（本訴原告）が、本件建物部分の買受人（本訴被告）に、建物部分の引渡しを命ずる不動産引渡命令に基づく強制執行の不許を求めた事例。 マンションは、昭和49年築で、昭和51年から分譲されたところ、本件建物部分は建築主で分譲業者が昭和52年に専有部分として所有権保存登記したが、原告が（遅くとも平成14年頃から、コインランドリー及び駐輪場として）占有している。 本件建物部分は平成25年に競売により被告に所有権移転登記され、被告は、原告に対して本件建物部分の引渡しを命ずる不動産引渡命令の発布を受けた。</p>
--	-----------	--	--	--

(備考)

- 1) 上記の裁判例では、他の建物部分（管理室、倉庫など）が争いになったものもあるが、駐車場（車庫を含む）に限定して整理している。
- 2) マンションの駐車場の専有部分・共用部分該当性に関する裁判例としては、そのほかに、東京地判平3・1・29判時1401号75頁、東京高判平13・11・27WL (平12 (ネ) 4165号・平13 (ネ) 2570号・平13 (ネ) 5276号) も確認できたが、前者は、分譲の経緯などから共用部分ではないとしたものであり、後者は、駐車場について、建物部分ということはできず、土地の工作物であるとしたものであり、本稿では対象としていない。

上記裁判例においては、裁判事例ごとに個別の事情などがあると考えられるが、これらの裁判例をみると、下記のような点がいえると考えられる。

(1) マンションの駐車場が、専有部分に当たるか、共用部分に当たるかの判断に関しては、裁判例が必ずしも多くはないが、全体としては、専有部分であるとした裁判例(①～⑥、⑧～⑩、⑬、⑯)の方が、専有部分該当性を否定し、共用部分であるとした裁判例(⑦、⑪、⑫、⑭、⑮)より、数が多くなっているところ、最近では、共用部分であるとした裁判例(⑪、⑫、⑭、⑮)も多く見受けられるが、他方で、専有部分であるとした裁判例(⑯)も見られるなど、裁判例に一定の傾向がみられるということは必ずしも言えず、裁判事例ごとに個別の事情により判断されている状況である<sup>注4</sup>。

(2) 構造上の独立性に関しては、壁等による遮断の必要性の程度については、裁判例により一定の判断基準が明確に確認できるとは言えない(三方に壁がない場合(⑤)や、二方にしか壁がない場合(①)においても構造上の独立性を認める裁判例がある一方で、二方に壁があっても構造上の独立性を認めない裁判例(⑪)もある)が、(上記表の下線で示したように)駐車場として範囲(区画・境界)が明確である(明確に区分されている)ことが主要な判断基準となっているものと考えられる(注2、注3参照)。  
〔なお、二方が遮断されていない場合に構造上の独立性を認めない裁判例(⑭、⑮)があるが、その点に関しては、下記3(1)参照〕。

(3) 利用上の独立性に関しては、専有部分で

ないとした裁判例（⑫、⑭、⑮）においては、（区分所有法4条1項の）法定共用部分であるとして、利用上の独立性はないとしている。また、裁判例⑦においても（法定共用部分とは明記していないが）区分所有者の利益のために必要な建物部分、区分所有者全員の共用に供される建物部分として、利用上の独立性を否定している。

- (4) 争いとなった経緯等をみると、マンションの建築・分譲当初は建物部分の使用について問題・争いがなかったが、その後、建物部分の所有権の移転（⑭では転売、⑮では相続等、⑬⑯では競売）等により争いが生じる場合が見受けられる。また、規約等で専有部分、共用部分を明確にしている事例（⑤）もあるが、それが明確にされていない（あるいは判旨からはそれが確認できない）事例も多い。

### 3 考察とまとめ

- (1) 裁判例では、建物部分が専有部分に当たるか、共用部分に当たるかの判断においては、構造上の独立性と利用上の独立性に関して検討を行い、専有部分該当性があるかの判断を行うことが基本で、該当すれば専有部分、該当しなければ共用部分とすることが一般的であると思われるところであるが、建物部分が専有部分に当たるか、共用部分に当たるかの判断においては、（下記及び注8で示す点などから）以下のような整理・考え方によることが一つの方法として考えられるのではないかとと思われる。

すなわち、建物部分が区分所有法4条1項の共用部分に該当すると判断されるときは、専有部分該当性の判断基準となる構造上の独立性及び利用上の独立性の検討をす

るまでもなく、専有部分該当性が否定され、共用部分となる<sup>注5</sup>（類型1）。

他方、構造上の独立性及び利用上の独立性の検討を行い、構造上の独立性及び利用上の独立性がある場合<sup>注6</sup>にのみ、専有部分該当性が肯定される（類型2）。

片や、構造上の独立性あるいは利用上の独立性のいずれかが（あるいはいずれも）ないと判断されれば、専有部分該当性が否定され、（法4条1項の共用部分に該当しない場合でも、区分所有法2条4項の）共用部分とされる<sup>注7</sup>（類型3）。

この点から裁判例をみると、専有部分該当性を否定し、共用部分であるとした裁判例（⑦、⑪、⑫、⑭、⑮）においては、裁判例⑫⑮では（区分所有法4条1項の）「法定共用部分」であるとし、裁判例⑦では（法定共用部分とは明記していないが）区分所有者の利益のために必要な建物部分、区分所有者全員の共用に供される建物部分であるとしたもので、類型1に当たるものと考えられるところ、他方で、構造上の独立性に関しても検討（⑦では肯定、⑫⑮では否定）しているが、そもそも、法定共用部分であると判断した時点で、専有部分ではありえないのであるから、構造上の独立性について検討する必要性はないと考えられる（構造上の独立性に関する当事者の主張に対して判断を下す必要があるとしても、その際には、構造上の独立性に関しては、「なお書き」などの形で判断を示すことで足りるものと思われる<sup>注8</sup>）。

他方、裁判例⑪は、区分所有法4条1項の共用部分に該当するか否かの判断は示されておらず、構造上の独立性がないと判断し、専有部分該当性を否定したものであり、類型3に当たる<sup>注9</sup>。

専有部分であるとした裁判例（①～⑥、

⑧～⑩、⑬、⑯) は、当然、類型2に当たり、構造上の独立性及び利用上の独立性があるとして、専有部分該当性を肯定している(ただし、建物部分が区分所有法4条1項の共用部分に該当しないという判断を前段階として行っているかは明らかではない(少なくとも判決には明示されていない))。

(2) 裁判になった事例の経緯等をみると、竣工・分譲後の当初の時期には争いはなかったが、その後、当事者の変動などの事情により、争いが生じる事例も見られ(⑪⑬⑭⑯⑰)、その場合には、争いとなった建物部分が、専有部分か共用部分かが管理規約などで明確になっていない点が要因と見られる点もあることから、規約等で専有部分か共用部分かを、当初から、あるいはこれからでも、明確にしておくことが重要と考えられる<sup>注10</sup>。

〈注〉

注1 ただし、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室「平成30年度マンション総合調査結果」によると、マンションの駐車場については、「共用部分であり、管理組合が区分所有者や居住者に賃貸」する場合が全体で約8割を占める(なお、この割合は竣工年次で見ると、昭和59年以前のは約7割以下であるが、それ以降のものは8割を超え、平成27年以降では約9割を占めるなど、割合が高くなっている)など、使用形態が明確にされている場合も多い。

注2 水本・遠藤・丸山編(2006)10頁では、「区分所有権の成立につき重要なことは、その対象となる部分が他から区別され、明確になっていることである」、「区分の明確性が明らかであるなら、完全な遮断性を具備する必要はない」としている。

注3 丸山(2020)67頁では、(最高裁①判決までの下級審判決を分析し)「遮断物が必要かどうかは建物の目的、利用形態などによって規制され」、「構造上の独立性という要素は駐車場では区分の明確性に基準が変わってきている」とし、「壁

の全くない部分でも、柱、天井のひさし、タイルの色、開閉できるバーなどの存在で区分の明確性を明らかにしさえすればよい」としている。

注4 法務省民事局参事官室編(1983)78頁では、「建物の部分である車庫又は倉庫が法定共用部分とされるのは、きわめて限られた場合ということになります」とされ、また、丸山(2020)64頁では、(最高裁①③判決までの裁判例を分析し)「駐車場が専有部分とされたものの方がずっと多い(分析した10裁判例のうち8例)」としているが、最近の状況を見ると、必ずしもそうは言えない状況である。

注5 鎌野・山野目(2003)31頁では、「4条1項の趣旨からすると、構造上区分所有者の全員またはその一部の共用に供されるべき建物の部分であれば、その建物の部分は、専有部分か否かの判断基準となる1条の構造上の独立性および利用上の独立性を備えているかどうかを検討するまでもなく、区分所有権の目的とはならない」とされている。なお、法務省民事局参事官室編(1983)68頁は、4条1項と1条の規定との関係については、「種々の考え方がありますが、・・同じことを表と裏から表現したものと考えるのが簡明です」とされている。

注6 ただし、共用部分についても、(前述1(2)で記した意義(外部に通じる出入口を有する等)での)利用上の独立性があるといえる場合も想定され、専有部分に該当するか否かを検討する際の利用上の独立性に関しては、(専有部分としての利用上の独立性があるか否かを検討するということになるのであろうが、そうすると定義が循環してしまうので)区分所有法4条1項の共用部分に該当しないものであって、利用上の独立性があるか否かを検討することとなるのではないかと考えられる。

注7 玉田(1979)163-165頁、玉田(1981)179-183頁。玉田(1981)181頁では、「現行区分所有法上、法律的区分の結果としての建物部分には、専有部分と当然共用部分の二種類しかなく、そのいずれでもない建物部分(いうなれば、第三の建物部分)というものが認められていない以上、専有部分に適してない建物部分は、それが「区分所有者の全員又はその一部の共用」に積極的に供されるのに適当しているかどうかにかかわらず、すべて、当然共用部分とするほかはない」と



している（なお、この点で、かつての同氏の所説である玉田弘毅「建物の区分所有における共用部分の種類・態様とその法的性質—法定共用部分を中心として—」『不動産研究 第7巻第1号』（1965）は改説されている）。丸山（2020）57頁では、「専有部分となりえない建物の部分などはすべて共用部分である」、共用部分の要件を満たさない建物部分が直ちに専有部分であるとはいえないとしている。

注8 この点で、裁判例⑮において、「仮にこれを駐車場とみたとしても、独立した物的支配に属する程度の遮断性があるとはいえない」としている点でも伺えるように、建物部分をピロティ兼通路であり法定共用部分であると判断した上で、駐車場としての構造上の独立性を判断するという不自然な判断をすることとなっている。

注9 なお、裁判例⑭は、区分所有法4条1項の法定共用部分に該当するとはしているが、「区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分」に該当するとする理由は必ずしも明確には示されているとは思われず、構造上の独立性がないことを主たる理由として専有部分該当性を否定したものとしてとらえると、類型3に近いとみることができるのではないかと考えられる。

注10 この点に関しては、国土交通省作成の「マンション標準管理規約（単棟型）」（最終改正令和3年6月22日国住マ第33号）が参考になる。同規約でみると、専有部分は住戸に限定され（7条）、廊下などは共用部分として例示され（8条及び別表第2）、駐車場は、管理組合が区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができるとされており（15条）、専有部分として車庫を設けるときは、「車庫番号を付した車庫」を規約で専有部分に加えることとされている（7条関係コメント）。なお、ピロティについては、同規約では明示されていないが、共用部分として考えられており、共用部分として規約に列挙することが望ましいとされている（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修・民間住宅行政研究会編『〔新版〕マンション標準管理規約の解説』[2005] 62頁）。

#### 〈参考文献〉

稲本洋之助・鎌野邦樹『コンメンタール マンション区分所有法〔第3版〕』[2015]

鎌野邦樹・山野目章夫編『マンション法』[2003]  
川島武宜編『注釈民法（7）』[1968]  
川島武宜・川井健編『新版 注釈民法（7）』[2007]  
玉田弘毅『注釈建物区分所有法（1）』[1979]  
玉田弘毅『建物区分所有法の現代的課題』[1981]  
法務省民事局参事官室編『新しいマンション法』[1983]  
丸山英氣編『〔改訂版〕区分所有法』[2007]  
丸山英氣『区分所有法』[2020]  
水本浩・遠藤浩・丸山英氣編『基本法コンメンタール マンション法〔第3版〕』[2006]  
渡辺晋・久保田理広『区分所有法の解説〔7訂版〕』[2021]  
  
大塚浩ほか編『マンション判例ハンドブック』[2018] 237頁  
鎌野邦樹ほか編『マンション法の判例解説』[2017]  
升田純『〔新版〕要約マンション判例170』[2015]

**別添参考資料**

裁判例の判旨の概要(判旨に付した下線は筆者加筆)

①東京地判昭57・1・27判時1050号88頁

〈第一車庫について〉

「本件第一車庫は、本件建物の地下一階にあつて、車両六台の収容能力がある」

「本件第一車庫は、地上への出入口を除いて周囲をコンクリートの壁で囲われ、地上への出入口の部分はシャッターで区切られている。さらに、隣接の東京電力の所有管理する変電室、共用部分であるポンプ室、階段室及びエレベーター室との境界は、それぞれ壁、または引戸式の鉄製扉等によつて明確に区分され、天井及び床は、コンクリートでおおわれていることが認められ、右認定に反する証拠はない。

以上の事実によれば、本件第一車庫は、周囲、天井及び床について、右のとおりコンクリート壁、シャッター、扉等によつて本件建物の他の部分と明確に区分されているので、法一条にいう構造上区分された部分に該当するものというべきである。」

「本件第一車庫が車庫及び倉庫として利用されていることは当事者間に争いがなく、また、〈証拠〉及び弁論の全趣旨を総合すると、本件第一車庫からは、共用部分たるスロープを通つて区道に出ることができることが認められ、右認定を左右するに足りる証拠はない。右認定の事実によれば、本件第一車庫は利用上の独立性を有することが明らかである。

原告らは、本件第一車庫には、前記共用設備が取り付けられているので、これらの点検、維持、管理のため一日数回も同車庫を通行しなければならないから、同車庫には利用上の独立性がないと主張する。ところが、前記のとおり、本件第一車庫には共用部分である前記諸装置が取り付けられてはいるが、同車庫の床に存在する四個の共用部分であるマンホールの蓋の占める面積は、同部分の床上の極くわずかな部分であること、また、右各証拠を総合すると、右諸設備があつても、本件車庫はその余の部分をもつて独立の建物の場合と実質的に異なるところのない態様の排他的使用に供することができ、かつ、〈証拠〉によれば、前記諸設備の点検、維持、管理のために本件第一車庫を一日約二回通行することがあるが、このこと

によつても、右の排他的使用に格別の制限ないし障害を生ずることがなく、反面、車庫としての使用によつて右共用設備の保存及び他の区分所有者らによる利用に影響を及ぼすことも考えられないことが認められ、右認定に反する〈証拠〉は採用することができず、他に右認定を動かすに足りる証拠はない。

右認定の事実によれば、本件第一車庫に共用部分である前記諸装置が取り付けられていること、これらの諸装置の点検、維持、管理のために、本件車庫を通行しなければならないことをもつて、本件第一車庫には利用上の独立性がある旨の前記認定判断を妨げることはできないものというべきである。」

〈第二車庫について〉

「本件第二車庫は、東側の壁面並びに南側のコンクリート壁を除いて、周囲に壁等の遮蔽物がない」

「本件第二車庫は、東側と南側は、高さ約メートル五〇センチのコンクリート壁で仕切られており、西側は直接区道に通じ、北側は地下の車庫への通路に接している。右西側及び北側部分には隔壁等はないが、それぞれ本件第二車庫のコンクリート打ちの床面と二〇ないし三〇センチの段差を設けて仕切られている。以上のとおり認められ、右認定に反する証拠はない。

ところで、法が構造上の独立性を欠く建物の部分について区分所有権の成立を認めない趣旨は、物権の客体は特定独立のものでなければならないから、右構造上の独立性を欠く建物部分を他の部分から外形上区別し得ない場合には、当該部分についての所有権ないしその他の物権の及ぶ範囲を明確にできず、従つて、右物権の客体たる要件を充足しないこと及び一定の構造を持つた隔壁の存在しない場合には、利用上の独立性を確保しえないことにあるものと解するのを相当とする。そうすると、前記認定のとおり、第二車庫は、同部分を二つの壁面、北側の地下車庫への通路及び西側区道との段差によつて他の部分から明確に区別されており、右事実及び弁論の全趣旨によれば、本件第二車庫が車両の保管、その出し入れ等の用に供するためのものであることを合わせ考えると右の様な開放的な構造をもつていることは、むしろ必要なことであるから、これによつて、本件第二車庫の構造上の独立性が妨げられるとは到底いい

難い。この点について、原告らは、本件第二車庫は、東側の壁面及び南側のコンクリート壁を除いて、周囲に壁等の遮蔽物がなく、構造上の独立性がない旨主張するが、隔壁を設けるかどうかは、それぞれの利用目的に即して決すべき事柄であつて、要は、その範囲が明瞭である以上、区分所有権の目的たりうると考えて差し支えないものというべきである。

さらに、本件第二車庫が区道に面し、車両二台収容しうることは、前記甲第一号証によつて認められるので、利用上の独立性にも欠けるところはない。」

②東京高判昭59・9・25判時1135号47頁

「後に本件シャッターが設置された各部分・・・には、・・・本件マンションの主柱が存在するほか、シャッター等のしゃへい物は何もなく、右ヨ・タ点にある各主柱間と同ナ・ラ点にある各主柱間とは、それぞれ開口部として本件マンションの東側、南側各公道との出入口となっていたが、その余の部分は、・・・南側主柱線の南側には、その中央部分に二階孔雀苑（後記中華料理店）への階段、西側に店舗A・Bがあり、中央主柱線の北側には北側諸施設が設置されているほか、更に、右諸施設と本件マンション北側に立ち並ぶ主柱の列との間には東西に通じる避難用通路があり、他方、本件係争部分と南側の孔雀苑用階段、店舗A・B及び北側諸施設との間は、それぞれ約二四ないし二八センチメートルの鉄筋コンクリート又はコンクリートブロックにより隔壁が堅固に構築されている・・・本件係争部分の床部分は全面にわたってコンクリートが打たれ、天井は本件マンション二階の床と一体を成す鉄筋コンクリート造りであること、・・・外部との隔壁が前同様堅固に構築されていること、・・・空地部分の西側には万年塀が、右空地部分の北側はブロック積みの障壁ないしはフェンスが、それぞれ設置されていて、各隣地との境界が画されており、各隣地との出入りは不可能である」

「次に、本件係争部分の用途についてみるに、・・・一三階から成る鉄骨鉄筋コンクリート造りであり・・・(一二階、一三階は塔屋)、四階から一一階までに住戸として一般に販売された各専有部分があるが、一、二、三階は右住居階域との関係から共用部分となる部分を除いて被控訴人の所有とし

て保留し、二、三階は孔雀苑という商号で中華料理店及び結婚式場を営むための階とし、本件係争部分は、右各営業用の駐車場として前記開口部によって他の専用部分を経ることなく直接公道との出入りができ、他方、前記住居階域と外部との出入りのために駐車場としての利用を妨げられることもないように、設計・施工がされていることが認められる。」

「本件係争部分は、必ずしも周囲すべてがその外側と完全に遮断されているわけではないが、建物の構成部分である主柱、隔壁、天井、床等のほか四囲の模様との関係により、独立した物的支配に適するように本件マンションの他の部分から区分けされており、その範囲を明確に識別できる状況にあり、他方、本件係争部分は、もともと駐車場として利用することが予定され、そのための独立の出入口を有し、直接公道に通じているものであることが明らかである。したがって、本件係争部分は、建物の区分所有等に関する法律にいう、一棟の建物のうち構造上他の部分と区分され、それ自体として独立の建物としての用途に供することができる建物部分であり、建物の専有部分として区分所有権の目的となるものであって、構造上当然に本件マンションにつき区分所有権を有する者の共用に供されるべき性質のものではないというべきである。」

「なお、前記・・・の事実認定の資料として挙示する各証拠によれば、本件マンションが完成した当時、本件係争部分と前記北側諸施設との間の隔壁の一部には玄関ホールとの間の・・・隔壁には前記避難通路との間の、各出入口がそれぞれ設けられ、また、本件係争部分の床の一部には、貯水槽口、排水用マンホールが、天井近くの一部には、隔壁や天井を貫いて各種パイプのほか、隔壁にはめ込むように前記店舗A・B用の冷房設備が、それぞれ設置されたことが認められるが、これらの諸設備は、本件係争部分全体に対する関係では極めて小部分であり、それらの存在によって本件係争部分に特段構造上の変動が生じているものではないし、第三者がそれらを利用・管理することによって本件係争部分を駐車場として使用するのに格別の不便や障害が生じることもなければ、反面、本件係争部分を駐車場として利用したからといってそれら設備の保存・利用に影響があるとも認められないから、本件係争部分に前記諸設備が付設

されていることを考慮に容れても、本件係争部分の性質についての叙上認定説示の妨げとはならないというべきである。」

③東京高判昭60・4・30判時1156号74頁

「構造上及び利用上の独立性の有無は、当該建物部分の客観的な構造上の用途ないし利用目的に照らして判断されるべきものと解するのが相当である。しかし、本件駐車場は、その東南隅の車両用出入口に扉、シャッター等の設置がなく常時開放されているけれども、それはかえって駐車場としての用途に適合するところであって、居住用建物等の場合とは異なり、周囲のすべてが完全に遮蔽されていないからといって構造上の独立性に欠けることになるものではなく、その余の部分は隔壁、階層等によって遮断され又は他の部分と区分されているのであるから、これをもって構造上の独立性を有するものとするに十分である。」

（最高裁昭和五六年六月一八日第一小法廷判決・民集三五卷四号七九八頁等を引用しつつ）「ここに等しく排他的使用といっても、当該建物部分が居住目的のものであるのか駐車場目的のものであるのかなどによって著しく異なるのであるから、以上の利用上の独立性の有無についても、当該建物部分の客観的な構造上の用途ないし利用目的に照らして判断されるべきことは、先に説示したとおりである。

これを本件についてみるに、本件マンションの地下一階に設置された共用設備又は共用部分は確かに多様にわたってはいるものの、これらのうち天井に張り巡らされた各種配管については、本件駐車場専用のもが多く含まれているほか、これらの配管が露出したままとされているのは、天井板等でこれを覆い隠さなくても駐車場として美観上の問題が生じないことによるものであって、その維持、管理上の必要によるものではなく、これらの共用設備の存在又はその維持、管理と本件駐車場の駐車場としての排他的使用とが競合する場合はほとんどないものといつてよい。また、本件駐車場に接して設けられている前掲のポンプ室、電気室（なお、電気室1は、本件駐車場に属するものとして表示登記がされているけれども、それによって右電気室が共用部分でなくなる訳のものではなく、また、それによって本件駐車場が専有部分かどうか影響されるものではない。）、高圧

受電室並びに本件駐車場内に設けられているオイルポンプ置場、電話端子盤及び配電盤については、必要の都度本件駐車場を通路として使用してこれら共有部分又は共用設備に到達することさえできれば、これら共用部分又は共用設備の機能を十分保持することができ、それ以外の態様による本件駐車場の使用が必要とされる場合はほとんど考えられない・・・そして、本件駐車場の排他的使用といっても、居住目的等の建物の排他的使用とは異なり、これらの共用部分又は共用設備への通路としての本件駐車場の使用を排斥するものではないし、反面、本件駐車場が右のような目的のために通路として使用されても、駐車場としての性質上、なんらその使用の排他性を害されるものでもない。そして、本件マンションの地下一階床下に設けられている前記受水槽等については、その維持、管理等のために本件駐車場内のマンホールを開いて清掃、点検等の作業をするなどの必要があり、自動車の駐車方法等の如何によっては、本件駐車場の右のような目的のための使用と駐車場としての排他的使用とが競合する余地がない訳ではないけれども、先に認定したとおり、右受水槽等の共用部分の点検、清掃等のためにマンホールを使用しなければならない場合はそれほど多くはないのであるから、必要な場合には建物の区分所有等に関する法律六条二項の定める請求をすることなどの方途を採ることによって十分対処することができ、右の程度をもっては、未だ本件駐車場の排他的使用が右共用部分の清掃、点検等に格別の障害を与えるものとはいえず、また、右マンホールの存在又はその使用が本件駐車場としての排他的使用を妨げるものともいえない。

以上のとおりであるから、本件駐車場は、これら共用設備の設置場所又は共用部分への通路としての機能を一部に帯有しているけれども、未だ駐車場としての利用上の独立性を有しないものということとはできず、それ自体独立の建物としての用途に供することができるものであって、本件マンションの専有部分に属するものと解するのが相当である。」

④東京地判平元・10・19判時1355号102頁

「(一) 右物件は、地下一階（登記簿上地下三階）の駐車場であるが、東西に長いほぼ長方形をしており、うち東側と西側は一部ドアの開口部がある

ほかはコンクリートの隔壁となっている。南側は一部コンクリート隔壁があるほか、建物の躯体となる九本のコンクリート柱が境界を画する形となっており、柱と柱との間は開口部となっている（なお、右柱の南側に幅約三メートルの長方形のコンクリート床の空地があり、これが本件駐車場と一体として使用できる状況になっており、しかも右空地は三方をコンクリートの擁壁で囲まれ、柱と右擁壁との間の上部には波型プラスチック板が設置されている。）。北側も一部コンクリート隔壁があるほか大部分は南側と同様のコンクリート柱で外部との境界を画する形となっている。そして、階層は、コンクリートの天井及び床によって明確に区分されている。右のような状況のもとにおいては、本件駐車場は、全体として構造上の独立性を有するということができる。

（二）本件駐車場の天井の一部には共用設備である電力、給排水、給湯、空調等の露出の配管が設置され、一部の柱に消火設備が付設されており、これら設備の点検、補修等の必要性はあるが、しかし、そのために本件駐車場の使用に格別の障害が生じるとはいいがたく、他方、本件駐車場を駐車場として使用することによって区分所有者らが右設備を保存、利用するに格別の支障もないことも明らかである。また、原告らは庭園、ごみ置き場、自家発電室、焼却室に至る通路としての本件駐車場の必要性を主張するが、本件駐車場は構造上開口部の多い形態となっており、仮にこれを駐車場として使用したからといって右通路としての機能が果たせない訳ではなく、しかも、通路として使用することがあったとしても本件駐車場の全体からすれば、それに要する部分はごく一部に過ぎないことが明らかである。したがって、本件駐車場に利用上の独立性がないということとはできない。」

⑤東京地判平2・1・30判時1370号83頁

【この裁判例は、三方に壁がなくても構造上の独立性が認めているものであるため、駐車場の構造に関する判旨部分を詳しく引用している】

「管理規約二条二項一号では、「ピロティ」が建物共用部分と規定されており、本件マンションの販売用のパンフレットでは、本件駐車場部分の辺りが「ピロティ」と表示されているため、それが本件マンションの専有部分として旧黒川建設の区

分所有の対象になりうるかどうか争点となっている。

そこで、以下、本件駐車場部分の構造上、利用上の独立性、管理規約上の定めについて判断する。」

「本件マンションは、鉄筋コンクリート造陸屋根地下一階付七階建の建物で、地階には地下駐車場、機械室等が、一階には正面公道側から向かって右側に本件駐車場部分、中央付近に地下駐車場への入口のスロープ、左側にエントランス、管理人室、奥の方に三戸の区分所有建物が、二階には五戸、三、四階には各六戸、五階には四戸、六階には三戸、七階には二戸の各区分所有建物が、屋上には冷房設備の一部の冷却塔等が設置されている。

本件駐車場の向かって奥、南西側は、鉄筋コンクリートの柱と幅約六メートル四〇、高さ約二メートルの鉄筋コンクリートの構造壁によってその奥の住居部分と遮断されている。

本件駐車場部分の向かって右、北西側は、奥から入口に向かって約三メートル余の部分は同じく鉄筋コンクリートの構造壁によってその右側の壁面外部にある階段部分と隔てられ、その構造壁の手前、北東端から右へ約二・三三メートルの部分は二階の居住部分のバルコニー（各区分所有者の専有部分、以下同じ。）の床の高さまでブロック造の壁面となっており、そこから手前の入口側公道との境界にかけて、高さ約一・八〇メートルのブロック塀があって、その外側の本件マンションの居住者のゴミ容器置場と隔てられている。

本件駐車場の向かって左、南東側には、床面からの高さ約五五ないし六〇センチメートル、幅約七八センチメートルの鉄筋コンクリート製の花壇状の工作物が設置されて、椿、シュロ、ヤツデ等の花壇状の植え込みとなって本件駐車場と区分されており、更にその花壇状の植え込みの左側は、地下駐車場へ下っていく入口スロープの空間になっている。

本件駐車場に向かって手前、入口部分は、駐車場の幅の約半分当たる幅約四メートル高さ約一・八〇メートルの開口部があり、その左右には幅六〇センチメートル四角の本件マンションを支える鉄筋コンクリート造の柱があり、その柱の上部は、本件マンションの二階の外部壁面となり、右側の柱の右外側は、前記ブロック塀までの間の

開口部約二・三三メートル、奥行き約五・八メートルが概ね自転車置場として利用されている。自転車置場の入口部分の上部は二階のバルコニーとなっており、左側の柱の左外側は、前記の植え込みに続き、その上部は、二階のバルコニーとなっている。

本件駐車場部分の床は、コンクリート造であり、駐車場の入口部分の向かって前面は、奥行き約三・六メートルの共有部分たる敷地前庭を隔てて、公道に接している。駐車場部分の向かって右側、前面右側の柱の中心と奥の右側の柱の中心を結ぶ線にはコンクリート床面に細い溝状の区切りがあって、それより右側の前記ブロック塀との間約二・三三メートルの部分は自転車置場として使われており、左側の駐車場と使用状況が違っている。

本件駐車場の天井部分のうち、その大部分を占める前面の左右の二本の柱と奥の二本の柱を結ぶ鉄筋コンクリートの梁で囲まれた部分は、二階住居部分の床で鉄筋コンクリート造である。その右側前記自転車置場の上部は、概ね二階の住居部分のバルコニーの底部に当たるが、そのバルコニーの床の形状が一部丸みを帯びた曲線をなしているため、一部は前記ブロック塀より内側までしか二階バルコニー部分がなく、またバルコニー底部の高さより、右ブロック塀の高さが低いため、その隙間から降り込む雨を防ぐため、バルコニー底部とブロック塀の上部を斜めに結んで、塩化ビニール製の波板屋根が設置されている。また、前面左側の柱の左外側の上部は、概ね二階の住居部分のバルコニーの底部に当たるが、そのさらに左外側、前記花壇状の植え込み部分に、四階の天井部分まで立ち上がっているコンクリートの柱があり、右バルコニーと柱との間は、幅約三七センチメートルで四階天井まで達する吹き抜け状となっている。

本件駐車場の使用状況を見ると、向かって右側の前記自転車置場は、約二〇台の居住者の自転車置場として使われており（使用料金は取られない）、その余の本件駐車場部分は、被告と駐車場賃貸借契約を結んだ本件マンションの区分所有者の二台の駐車場として使用されている。その床面には、自動車の駐車位置を示す白ペンキのラインが左右奥の方に描かれており、そのライン内に駐車する限り、駐車場の入口から奥へ三メートル前後の部分は、空きスペースとなる。

このほか、鉄筋コンクリートの天井のある駐車場部分の向かって右奥隅には、床から天井にかけて、冷暖房用の配管（これは、前記認定のとおり旧黒川建設の所有）のほか、共用設備である通気管、排水管等の配管がむき出して設置されており、向かって左側奥隅上部及び手前隅上部には、二階バルコニー底面と駐車場の梁を結んで二か所に短い配管が露出しているが、いずれも、メーターなどは設置されておらず、通過経路としての配管であるに過ぎないので、その点検等のために日常的に本件駐車場部分に立ち入る必要はない。

また、本件駐車場の前面、公道に面した前記敷地共用部分のコンクリート地面には、消火用給水栓、排水口、油点検口などの蓋が設置され、入口向かって左側の柱の下部脇には、冷暖房用の給油口が設置されているが、いずれも本件駐車場の外側にあつて、本件駐車場に立ち入らずに使用することができる。」

「右認定の事実によれば、本件駐車場は、向かって左右及び前面に隔壁がなく柱のほかには建物の駆体部分が存在しない吹き抜け状になってはいるが、奥及び天井の主要部分、並びに床は鉄筋コンクリートで他の建物部分と明確に区分され、前面は柱及び本件マンションの外壁により外部の空間と区分されている。左側は、下部は床面及びコンクリート製の花壇状の植え込みの内法により他の部分と区別されており、上部は前記幅三七センチメートルの吹き抜けがあつて、駐車場の空間の範囲がやや不明確であるが、天井及び二階バルコニーの底面により、他の部分との区分は一応可能である。また、右側は、下部は床面及び前記ブロック造の塀により、外部と区分されており、上部は前記自転車置場の上部の塩化ビニール製の波板屋根の付近に空間があつて、駐車場の空間の範囲がやや不明確であるが、前記ブロック塀と二階バルコニーの底面により、外部との区分は一応可能である。

ところで、前記認定のとおり、本件駐車場がその一部に自転車置場を含むものの、大部分は駐車場として利用されていることを考慮すれば、住居部分と同じ程度にその範囲が明確である必要はなく、建物の部分として独立した物的支配に適する程度に他の部分と遮断されている限り、建物の区分所有等に関する法律一条にいう構造上他の部分と区分された建物部分というを妨げないと解せら

れるところ、少なくとも、本件駐車場は、前面は左右の柱の外を結ぶ線、奥は鉄筋コンクリートの構造壁まで、左側はコンクリート製の花壇状の植え込みの内法の線、右側は、少なくとも二階バルコニーの底面を垂直に下ろした線で囲まれた範囲の床面並びにその天井高（バルコニー底面）までの上部空間の範囲において、駐車場としての範囲が画されていると認められるのであって、左右の上部空間の一部に範囲の不明確な部分があるにしても、少なくとも、争点となっている別紙図面斜線部分の本件駐車場部分は、なお、本件マンションの建物の一部として、建物の区分所有等に関する法律一条にいう構造上の独立性を有すると認めるのが相当である。

そして、本件駐車場部分には、そのごく一部に共用設備たる配管等が設置されているものの、その点検等のために日常的に本件駐車場に立ち入る必要はなく、他方、本件駐車場部分の前面開口部は、本件駐車場部分の専用の出入口として外部に通じており、本件マンションの他の区分所有者の住居部分の出入口（エントランス）は別に存在していて、本件駐車場の出入口を利用する必要がなく、また住居部分に通じる構造にもなっていないことは、前記認定のとおりである。

したがって、本件駐車場部分は、利用上も独立性を有するものと認めて差し支えなく、前記構造上の独立性とあいまって、建物の区分所有等に関する法律にいう建物の専有部分として区分所有権の対象になりうるものと解するのが相当である。

「前記のとおり、本件マンションの管理規約（二条二項一号）では、「ピロティ」が建物共用部分と規定されており、他方、本件マンションの販売用パンフレットでは、本件駐車場の辺りが「ピロティ」と表示されている。しかし、《証拠省略》によれば、本件駐車場は、当初専有部分としての居住区画として建築確認を得ていたが、その後設計変更をして、これを駐車場及び入居者の自転車置場に利用することとして、本件マンションを完成して売り出し、現に本件駐車場部分とその右側の部分は、当初から旧黒川建設所有の駐車場及び自転車置場として利用されていること、本件マンションの販売用パンフレットの右「ピロティ」の表示は、三方に壁がないその部分の建物の構造に着目して表示されたものに過ぎず、管理規約上は、「駐車場」はむしろ「専有部分」として明確に規

定されていること（二条一項一号）が認められる。したがって、本件駐車場部分が、右管理規約において共用部分とされる「ピロティ」に当たらないことは明らかであり、他に、原告堀夕美主張のように、本件駐車場部分が、規約上の共用部分であることを認めるべき証拠はない。」

#### ⑥東京地判平5・9・30判タ874号202頁

「本件駐車場は、前認定のとおり、その三方がコンクリート壁ないしはブロック壁で他とほぼ遮断されており、表側（道路側）には壁はないものの、その範囲は明確である。そうとすると、本件駐車場は、法一条にいう構造上区分された建物部分にあたるものというべきである。

たしかに、原告主張のとおり本件駐車場の奥側はその一部が開いていて中庭に通じる構造にはなっているが、右開口部分は、幅が約一・五メートル程度に過ぎず、未だ右結論を左右するには足りないものというべきである。」

「本件駐車場内には分電盤やマンホール等の設備が存し、これらは区分所有者らの共用に供されるものであり、更に、本件駐車場の一部にはごみ用ポリバケツ置場があり、また、本件マンションの居住者が中庭に行くためには通常は本件駐車場を通らざるを得ないものである。

しかし、〈1〉右共用設備部分は本件駐車場のうちのごくわずかな部分を占めるに過ぎず、その余の部分は排他的使用に供され得るものであり、〈2〉また、本件マンションの居住者がごみを置きに行きあるいは中庭に行くためには本件駐車場を通るであろうが、それは長時間にわたるものではなく、したがって、そのような通行の負担があるからといって本件駐車場が駐車場としての排他的使用を格別制限されるわけでもないのである。」

#### ⑦東京地判平12・7・21判タ1109号255頁

##### (1) 地下駐車場（A部分）について

##### i) 構造上の独立性の具有について

「A部分・・・は、その四方を本件マンションの構成部分である壁や擁壁で、上部は地階建物部分の床下及び本件広場床で、下部はコンクリート打ちの床面でそれぞれ囲まれ、その範囲は東棟地下二階部分、西棟地下二階部分、本件敷地、地階及び地下二階床下との間で明確に区分されているから、A部分は、一応構造上の独立性を有している

ものと認めるのが相当である。」

ii) 利用上の独立性の具有について

「A部分は、その構造上複数の共用部分と接し、そのうち電気室及びゴミ集積場への唯一の出入口となっており、特に、ゴミ集積場からのゴミを公道へと持ち出したり、A部分に設置されている共用設備を管理する専門業者が出入りするための通路となっている。また、A部分を通らなければ外部へは出られない構造となっている倉庫三は、被告の専有部分となっているところ、仮にA部分が専有部分であるとする、倉庫三は、外部へ通じる出入口を有しないことになり、利用上の独立性を有しないことになる。しかも、A部分は、西棟地下二階部分及びゴミ集積室から東棟階段へと避難する際の避難通路にもなっているほか、A部分の天井には、ほぼ全面にわたり給水管等の配管が広範囲にわたって張りめぐらされており、それらの保守点検のための空間として重要な機能を有している。

以上の事実に加え、被告はA部分を本件マンションの延床面積に含めないで登記及び建物取得届をし、同部分についての固定資産税をも負担していないことをも考慮すれば、A部分は、外部から東棟及び西棟へ、両棟及びゴミ集積室から外部へ、又は両棟相互へ出入りするための通路並びに地下二階に設置されている様々な共用設備の補修・管理をするための区画として機能すべきものであり、本件マンションの区分所有者全員の利益のために必要な建物部分であると認めるのが相当である。そして、A部分の構造、面積、形状、機能、管理の必要性及びその他の事情に照らして考えれば、右建物部分を専有部分として排他的使用に供した場合には、区分所有者等の利用に支障を来すものというべきである。」

「なお、A部分は現在被告の商品の保管用倉庫として利用されているから、同部分が独立して倉庫としての用途に供することができる建物部分であるか否かも問題となるが、同部分はそもそも倉庫として設計されたものではないし、倉庫であれば、通常、物品が安全に保管されるよう専有者以外の者が自由に出入りすることができないような構造を有するべきであり、駐車場以上に建物の遮蔽性が重視されるべきものであるところ（被告も現在本件スロープ途中に設けられた門に施錠し、カ点とキ点の間の部分には柵状工作物を設置して

荷物を積み上げるなどして、区分所有者ら、その他の者らの立入りを事実上禁止している）、A部分は、ゴミ集積室のエレベーターを通じて各階から直接その内部に出入りできるようになっており、またドライエリアには上部空間との遮蔽物がなく、風雨を防ぐことができないなど（そのため被告は独自にドライエリア上部にプラスチック波板などを取り付けている）、倉庫として通常備えるべき構造を有していない。また、A部分は、現在倉庫として施錠されているが、そのため、共用部分であり、A部分が唯一の出入口となっているゴミ集積場は利用できなくなっている。また、保管されている物品が電気室や機械室へと通じるドアの前にまで山積みされているため、右各共用部分への出入りが困難な状態であるし、A部分内に設置されている共用設備である引込開閉器盤、電気メーターや各種パイプ類の修理・保管のために専門業者がA部分内に立ち入って作業することも困難な状況であり、共用設備の保存に多大な支障を来している。

以上によれば、A部分が独立の倉庫の場合と実質的に異なることのない態様で倉庫として排他的に使用できる建物部分であるとは解されないし、倉庫として使用した場合には区分所有者全員の用に供すべき共用部分及び共用設備の利用をも妨げるおそれがあるものであるから、A部分は、倉庫として独立した建物としての用途に供するには適していない。」

「以上検討してきたところを併せ考えれば、A部分は、独立して駐車場又は倉庫その他建物としての用途に供するには適しておらず、その機能としては、部分的に車両を駐車することが可能としても、被告の意図したところとはともかくとして、本来的には地下二階の共用部分及び専有部分への通路ないしそれらの機能のために用意された空間部分と考えるのがA部分の構造に適い、合理的であるというべきであるから、A部分は、本件マンションの区分所有者の利益のために必要な建物部分に当たるものとして、利用上の独立性を有していないものと解するのが相当というべきである。」

(2) 地下駐車場に通じるスロープ（B部分）について

「前記認定によれば、A部分は、共用部分として区分所有者全員の利用に供されるべき建物部分であるところ、本件スロープは、設計当初からA部分への通路とすることが予定され、実際、建築



後も被告が本件スロープに駐車や物品の保管を始めるまでは同部分への通路として使用されてきたものであるから、B部分は、共用部分であるA部分及びドライエリアと機能的に一体であり、本件マンションの区分所有者全員の共用に供されるべく造られた建物部分として利用上の独立性を有しないことが明らかである。」

⑧千葉地判平13・8・27ウェストローゾジャパン（WL）  
（平10（ワ）2532号・平11（ワ）1321号・平12（ワ）801号）

「本件駐車場は、床面積が住棟部分のおよそ3倍あり、3階以上の住棟部分とは構造上独立していること、吹き抜け部分こそ多いが、1階床及び1階天井兼2階床によって上下の範囲は明確に画され、その周囲も大部分が隔壁により完全に外部と遮断されており、その他の部分も塀やガラス戸で一応外部との境界は明確となっていて、独立した物的支配に適する程度に他の部分と遮断され、その範囲が明確であるといえること、当初から駐車場としての用途に供すべき場所として、必要な設備なども設置されて、別個・独立の利用価値を有するに至っていることが認められるから、本件駐車場は、区分所有法1条にいう構造上の独立性を有すると認めるのが相当である。そして、本件駐車場利用者は、3号棟の共有部分等に立ち入ることなく、直接外部に通じることができるのであるから、利用上の独立性を有していることも明らかである。」

⑨東京地判平14・6・24判時1809号98頁

「なお、念のため、仮に駐車場使用料相当額の返還請求について原告に当事者適格が認められるとした場合に、同請求が認められるか否かを検討する。

(1) 本件駐車場〈1〉について

ア（略）

イ 上記アの事実によれば、本件駐車場〈1〉は、その上部、東側及び南側を天井又は壁によって囲まれ、かつ西側は巻き上げ式のシャッターによって遮蔽することが可能な構造となっているのであるから、独立した物的支配に適する程度に他の部分と遮断され、かつその範囲も明確であるといえることができ、構造上の独立性を有するものと認められる。

また、上記アの事実によれば、本件駐車場〈1〉はその西側において、本件マンションの外部に直接通じていることが認められるから、利用上の独立性をも有するものと認められる。もっとも、同駐車場の南側の壁には、同マンションの共用設備である電話回線の配線盤が存在することが認められるものの、証拠（甲7、乙8）によれば、同配線盤は同駐車場のうちのごく一部分を占めるにすぎず、同配線盤の点検、補修等によって同駐車場の排他的使用に格別の制限ないし障害を生じるものとは考え難く、かつ同駐車場を駐車場として排他的に使用することによって同配線盤の保存及び利用に支障をきたすものでもないと認められるから、これらの共用設備の存在は同駐車場の利用上の独立性を左右するようなものではないというべきである。なお、証拠・・によれば、同駐車場の付近には、マンホール、排水管等の共用設備及びゴミ置き場が存在することが認められるが、これらも、同駐車場の利用上の独立性を左右するようなものとはいえない。

したがって、本件駐車場〈1〉は、区分所有権の目的となり得る部分に当たるといえるべきであるから、法律上当然に共用部分となるものではない。

ウ また、本件駐車場〈1〉は、本件管理規約上、共用部分とは定められていないから（甲1）、同駐車場は規約による共用部分にも当たらない。」

（なお、本件駐車場〈2〉については、マンションの敷地の一部であって、同マンションの一部を成すものではなく、同駐車場が区分所有権の目的となる余地はないとされている。）

⑩東京地判平14・7・11WL（平13（ワ）15258号）

「本件地下駐車場については、その3方及び上下が建物の構成部分である障壁、階層により他の部分と遮断されており、その範囲も明確であることを認めることができる。

また、利用上の独立性の有無について検討すると、・・本件地下駐車場は、本件マンションの分譲当時から、被告会社が、駐車場として、区分所有者らに対して賃貸し、その賃料収入を得ていたとの事実を認めることができるのであって、利用

上の独立性もこれを認めることができる。

したがって、本件地下駐車場が法定共用部分に当たるとの原告組合の主張は理由がない。」

⑪東京地判平19・5・9 WL (平17 (ワ) 26959号)

「イ しかしながら、証拠・及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

(ア) 本件屋内駐車場は、本件マンション1階のピロティ部分(建物を支持する独立柱が並ぶ吹き抜け空間)に設けられており、その北西面は壁面と出入口部のシャッターにより、また、南西面の約半分は壁面により、いずれも建物の内外部と遮断されているが、北東面及び南東面の全部並びに南西面の約半分には、それらの外側に位置する本件屋外駐車場との間を遮断する隔壁等がない。

(イ) 本件屋内駐車場と本件屋外駐車場の床は、同じ高さにコンクリート舗装されていて、本件屋外駐車場の上部の一部には、本件マンション2階のバルコニーなどが張り出している。

なお、本件屋内駐車場と本件屋外駐車場の境付近の床面には、溝ないし筋状の線が存するが、これらの線は、本件屋内駐車場の南東面及び北東面には、約10cm間隔で2本並んでいるし、同様の線は、本件屋内駐車場内の車路と駐車区画との間にも存する。

(ウ) 本件屋内駐車場には、面積の半分以上に及ぶ車路が設けられていて、本件屋外駐車場を利用する自動車は、この車路を経ずには、出入りできない構造になっている。

(エ) 本件屋内駐車場の北西部分には、本件マンション住民のゴミ集積場が、また、本件屋内駐車場の中央部には、同住民のための自転車置場が設けられている。

ウ そして、イに認定した事実によれば、本件屋内駐車場内は、その外側にある本件屋外駐車場と一体〔原文ママ〕構造上も利用上も一体となっているばかりか、上記床面の線も、当該部分に特有のものとはいえず、これをもって、本件屋内駐車場の範囲を画する標識と認めることはできない一方、天井側の状態も区画を明瞭に示すものとはいえないことになるから、本件屋内駐車場はその範囲が不明確であって、本件屋内駐車場が区分所有権の客体としての専有部分となる余地はないことになるから、本件屋内駐車

場について区分所有権を有するとする被告殖産の主張は採用できない。」

⑫東京地判平24・1・31WL (平22 (ワ) 47495号)

「本件係争部分は、本件マンションの1階にある、床と天井、左右の壁及び奥の壁に挟まれた部分であり、本件 a、b 部分は道路に直接面していること、両部分と道路との間には、壁や扉等の遮蔽が可能な設備が何もないこと、本件 a、b 部分の床には一体としてタイル舗装がされているが、両部分の境界には壁や扉等の遮蔽が可能な設備はなく、その境界は外観上一見して明らかでないこと等が認められる。これらの事実によれば、少なくとも本件 a、b 部分については、独立した物的支配に適する程度に他の部分と遮断されているということとはできないから、区分所有法2条3項の区分所有権の目的となりうる構造上の独立性を有すると認めることはできない。」

「また、本件係争部分は、道路に直接面する部分であり、道路との間に壁や障壁もないから、被告以外の本件マンションの区分所有者が容易に立ち入ることができる状態にあること、本件 a、b 部分には、実際に被告以外の自転車やバイクが駐輪されることもあったこと、そのため本件マンションの管理会社は、本件 a、b 部分の日常清掃や無断駐車、無断駐輪の排除を業務として行っていたことが認められる (甲25)。

さらに、本件 c 部分は、本件 b 部分から本件地下1階部分に通じる階段であるところ、本件地下1階部分には、共用のゴミ置き場、東京電力の所有管理する変電室、ポンプ室、階段室及びエレベーター室があり、その床下には、共用部分である排水槽、受水槽、マンホール等があるから、多数の共用設備が設置されていると認められる。そして、被告及びCは、遅くとも昭和61年11月ころまでに、本件 b、c 部分と別紙間取り図の「貸店舗・ギャラリー部分」との間に扉を設置し、本件管理組合にその扉の鍵を交付したことにについては当事者間に争いがなく、管理人は、本件 b、c 部分を、ゴミ出しの通路、東京電力の所有管理する変電室及び配電盤の点検、電カメーターの検針、地下1階ポンプ室及び地下1階床下消火用水槽の点検等の進入路として使用し得る状況にあったこと、平成18年8月1日以降は、本件マンションの管理業務を行っている株式会社クレアス

コミュニティーが、これらの設備を点検するために、本件 b、c 部分を通して管理業務を行っていることも認められる・・・。

以上の事実によれば、本件係争部分は、多数の共用設備のある本件地下1階部分に通じる通路又は階段部分等であって、区分所有者全員のために使用し得る状態にあると認められるから、「構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分」(区分所有法4条1項、法定共用部分)に当たるというべきである。」

⑬東京地判平25・7・4 WL (平21 (ワ) 44927号・平21 (ワ) 45096号・平24 (ワ) 12991号・平24 (ワ) 36201号)

「以上を前提に、北側駐車場及び南側駐車場が専有部分であるといえるかを検討する。

ア 本件マンション分譲時の構造上の独立性

前提事実及び証拠・・・によれば、本件マンションの分譲時、①北側駐車場部分は、旧地下駐車場部分に通じるカーリフトが設置されていたが、天井によって本件マンションの2階と階層が分離されており、西側、北側及び道路に面した東側には壁があり、南側駐車場部分に面した南側にはシャッターが設置されていたものと認められ、構造上の独立性を有していたものといえる。また、②南側駐車場部分は、西側及び南側に壁があり、北側には上記のとおりシャッターが設置されていたほか、道路に面した東側にはシャッター等の遮へい物が設置されていたものとは認められないが、天井、東側の柱及び床の性質の違い(南側駐車場部分はコンクリート、東側の道路脇の通路部分はタイル)により、本件マンションの他の部分や敷地と遮断され、その範囲が明確であったものと認められ、構造上の独立性を有していたものといえる。

イ 本件マンション分譲時の利用上の独立性

前提事実並びに証拠・・・及び弁論の全趣旨によれば、本件マンションの1階への出入口は南側駐車場部分とは別の本件マンションの西側にあり、本件マンション分譲後も平成12年8月15日までダイカンホームが旧地下駐車場部分と併せて北側駐車場部分及び南側駐車場部分を所有し続け、北側駐車場部分及び南側駐車場部分は旧地下駐車場部分に自動車を出し入れするためにのみ使用される出入口・通路として利用され

ていたと認められるのであるから、北側駐車場部分及び南側駐車場部分は、本件マンションの他の部分からの利用上の独立性を有していたというべきである。

これに対し、原告管理組合法人は、①旧地下駐車場部分の天井全体には、共用設備である水道や暖房等の配管が張り巡らされ、床にはマンホールや排水槽が設置されており、消火器室には旧地下駐車場部分からしか行けない構造となっていたため、旧地下駐車場部分が排他的に利用されれば、共用設備の保存及び管理に障害をもたらすこと、②駐車場法20条1項、東京都駐車場条例17条によって駐車場の設置が義務付けられており、本件マンションの販売のパンフレットでも各区分所有者が旧地下駐車場部分を使用できる旨宣伝されていたため、旧地下駐車場部分はいわば本件マンション全体の共用施設であって、旧地下駐車場部分のみを独立した取引の対象とすることは想定されていなかったことからして、旧地下駐車場部分及びそれに接続した北側駐車場部分及び南側駐車場部分は利用上の独立性を欠いていたと主張する。しかし、床のマンホールや排水槽及び消火器室は旧地下駐車場部分の大部分を占めるものとは認められず、天井に水道や暖房等の配管が設置されていること・・・についても、本件マンションの管理会社等が、これらの利用及び管理のために必要な場合には通路としての立入りを認めれば足り、旧地下駐車場部分の排他的利用によって共用設備に支障を来すとは認め難く、これらの共用設備が存在することによって、駐車場としての利用上の独立性を否定するものではない。また、証拠・・・及び弁論の全趣旨によれば、本件マンション新築時には、ダイカンホームが旧地下駐車場部分を所有し、旧地下駐車場部分を他の区分所有者に賃貸して利用させることを予定していたと認められるが、その事実自体において旧地下駐車場部分が共用部分であることを裏付けるものではないし、駐車場法等による駐車場設置の義務付けは公法上の規制にすぎないから、旧地下駐車場部分の利用上の独立性を否定するものではない(なお、本件マンション新築時には、旧地下駐車場部分を床面積に含まずに算定し、容積率限度700パーセントに収まる計算で建築確認を取得していることが認められる

が・・・、かかる事実も、旧地下駐車場部分の利用方法に関する問題にすぎず、旧地下駐車場部分が共用部分であることを根拠づける事実とはいえない。)

ウ 以上からすると、北側駐車場部分及び南側駐車場部分は、構造上及び利用上の独立性を有し、共用部分とする旨の規約もない以上、専有部分に当たるものと認められる。

そして、前提事実及び証拠・・・によれば、現在においても、北側駐車場及び南側駐車場は、北側駐車場及び南側駐車場の間に壁（ただし、人が通り抜けられるほどの大きさのスペースが空いている。）が設けられて、北側駐車場の道路に面した東側の壁は撤去されたが、北側駐車場及び南側駐車場のいずれも東側にシャッターが設けられて外部と遮断され、駐車場として利用されており、なお構造上及び利用上の独立性を有しているというべきである。」

⑭東京地判平26・4・14WL（平25（レ）62号）

「本件駐車場は、本件建物の法定共用部分ないしはその敷地であるから、区分所有者の共有に属するものと認められる。

すなわち、別紙図面のとおりに、本件駐車場・・・は、床面は本件建物の敷地をコンクリート舗装したものにすぎず、天井は2階部分の床となっており、西側は1階部分の壁があるが、東側、南側、北側の3方向には壁がなく、閉鎖するためのシャッター等の設置もない。本件駐車場の北側は自転車置場となり、自転車置場の西側と北側には1階部分の壁があるが、自転車置場の東側にも壁はない。

このような本件駐車場の構造からすれば、被控訴人が1台分の駐車場として使用していると主張する北側自転車置場部分を含めて考えたとしても、本件駐車場は、少なくとも東側と南側の2面が開放された空間であって、建物の構造部分である隔壁、階層等により独立した物的支配に適する程度に他の部分と遮断されているとは到底認めることができない。したがって、敷地の利用という観点からみれば敷地の一部であり、建物の柱、壁面や天井等の利用という観点からみれば構造上区分所有者の全員の共用に供されるべき建物の部分（法定共用部分、区分所有法4条1項）であって、独立した区分所有権の目的とはならない。

⑮東京地裁平26・10・28判時2245号42頁

「マンションの竣工当時、本件建物部分の北側部分および東側部分は、前記設計図書にあるのと同様に、壁面がなく外部に対して完全に開放された状態にあったものと認められ、四方のうち二方が遮断されていなかったのであるから、本件建物部分は、隔壁、階層等により独立した物的支配に属する程度に他の部分と遮断されているものとはいいがたい。

なお、ある建物部分が区分所有権の目的となるために、必ずしも周囲すべてが完全に遮蔽されていることを要しないことは前記（1）のとおりであり、特にその建物部分が駐車場としての用途に用いられる場合には、その性質上、出入口部分について必ずしも遮断性は必要としないと考えることができるが、本件建物部分については、北側道路に面する北側はともかく、東側隣地に面する東側も何らの遮蔽物を有していなかったものであり、仮にこれを駐車場とみたとしても、独立した物的支配に属する程度の遮断性があるとはいえない。

ところで、マンションは、・・・指定容積率は700%・・・であるところ、建築されたマンションの・・・容積率が699.79%に達しており、これ以上、増築（増床）することが予定されていない完成建物である・・・。したがって、本件建物部分も、構造上の独立性を有しない空間として完成しているものであって、未完成建築空間または建築予定空間ではなく、後日、周囲を遮蔽することによって構造上の独立性を有する空間として完成させることが予定されていたものではないといえる。そうすると、マンションの竣工から約10年後に本件建物部分の東側が簡易な壁で遮蔽されたことは、本件建物部分が区分所有権の目的となるか否かを判断するにあたっての構造上の独立性の有無についての上記判断に影響を与えるものではないというべきである。

「設計図書上、本件建物部分には「通路（共用）」、「ポリバケツ置場」もしくは「ピロティ」または「ポーチ」と記載されており、現に、本件建物部分の北側は道路に面しており、本件建物部分の西側には、マンション1階の共用部分であるホール等部分に通じる出入口があり、ホール等部分にはその出入口扉に向けた非常口との表示があるから・・・、本件建物部分は、区分所有者等がマンションの裏口として使用するためのピロティ兼通路として設

計されたものと認められる。』

「・・本件建物部分には、照明用の蛍光灯以外には特段の設備がなく、その電源もホール等部分の共用の分電盤から供給されていること、101号室との間の出入口はマンション建築時にはなく、後日、101号室と本件建物部分の間の壁面をくり抜いて設置されたに過ぎないことを考えると、本件建物部分が、それ自体独立して建物としての用途に供することができるような形で設計、建築されているとみることはできない。

したがって、本件建物部分は、区分所有者等が自由に通行することが可能なピロティ兼通路であって、利用上の独立性があるということとはできない。』

「以上によれば、本件建物部分には、区分所有権の目的となりうるだけの構造上の独立性および利用上の独立性があるとはいえず、北側道路からホール等部分に通じそこから各専有部分に通じるためのピロティ兼通路として、構造上区分所有者全員の共用に供されるべき建物の部分であるというべきであるから、本件建物部分は、専有部分ではなく、法定共用部分である。』

⑩東京地判平30・3・8 WL（平27（ワ）22503号・平28（ワ）38664号）

「①本件建物部分は、本件マンションの4階ないし15階の各専有部分である居宅の販売が開始された当時は、他の建物部分と共に、駐車場として使用されていたが、その後、仕切れ、コインランドリー部分及び駐輪場部分が、それぞれ、コインランドリー及び駐輪場として使用されるようになったこと、②コインランドリー部分は、共用部分であるエレベーターホールに面する部分が扉等により仕切れ、その余の部分が壁等により仕切られていること、③駐輪場部分は、屋外に面する部分が扉や壁により仕切れ、その余の部分が壁等により仕切られていることが認められる。

上記事実関係によれば、本件建物部分は、コインランドリー部分においても、駐輪場部分においても、構造上他の部分と区分され、それ自体として独立の建物としての用途に供することができる外形を有する建物部分であることが明らかであり、また、本件マンションが比較的規模が大きく、居宅の専有部分が大部分を占めていることや、居宅の大半が洗濯機を設置する場所を有しておらず、居宅の販売に当たって頒布されたパンフレッ

トに本件マンションにコインランドリーを設置している旨の記載等があること（前記第2の1）を考慮しても、本件建物部分は、コインランドリー及び駐輪場として使用することが当初から予定されていたものではないというべきである。

仮に、他の区分所有者らの共用に供されるものとして、コインランドリー部分にかつて使用されていた本件マンションの地下駐車場に自動車を搬送するカーリフトの保守、管理のための装置が、駐輪場部分に排気ダクトや配管設備がそれぞれ設置されているとしても、証拠（甲7の1、9、11、17、18、乙1、3、証人A、同C）及び弁論の全趣旨によれば、上記装置や排気ダクト等はそれぞれコインランドリー部分及び駐輪場部分の僅かな部分を占めるにとどまり、その余の部分をもって独立の建物の場合と実質的に異なるところのない態様の排他的使用に供することができ、かつ、上記装置の利用や上記排気ダクト等の存在によって上記の排他的使用に格別の制限ないし障害を生ずることがなく、反面、かかる使用によって上記装置や排気ダクト等の保存及び他の区分所有者らによるその利用に影響を及ぼすこともないものと認められる。

以上によれば、本件建物部分は、専有部分に当たるものというべきである。』