

マンション駐車場の専用使用権

伊藤 隆之

一 事案の概要

マンション駐車場の専用使用権の分譲対価は、分譲業者に帰属するか、それともマンション管理組合に帰属するか。福岡の管理組合の理事長が分譲業者に対し分譲対価の引渡しを求めた事案について、最高裁の判断が、このほど下された（最高裁平成一〇年一〇月二二日判決 確定 裁判所時報一二三〇号一頁）。

控訴審判決（福岡高判 平八・四・二五 判時一五八二一四四、判タ九二八一五〇）は、本誌三六号五八頁で紹介したように、専用使用権の分譲について有効な合意が成立しておらず、分譲業者の分譲は委任契約に含まれるから、管理組合は金員の引渡しを求めることができるとしたが、上告審判決は、これを破棄し、管理組合の請求を棄却した。

重要な判決であるので、以下詳細に紹介したい。

売主業者Yは、昭和六三年、マンション（三戸）を分譲した際、駐車場（二五区画）を設けて、駐車場の使用を希望する購入者に対し、専用使用権を分譲し、合計二、四四万円を受領した。

本件マンションの売買契約書には、「売買代金は、駐車場対価としての代金〇〇円を含む。」「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認諾する。専用使用権を取得する買主は、専用使用にあたり、別に定める費用を支払わなければならない」との趣旨の規定があった。

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内容の記載があり、管理規約案にも、区分所有者

は、特定の区分所有者が駐車場につき専用使用権を有することを承認する旨の条項があった。

同マンション管理組合理事長Xは、Yに対し、同代金の返還を求めた。

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、Xが勝訴した。

二 原審の判決

控訴審（福岡高判 平八・四・二五 判時一五八二一四四、判タ九二八一五〇）は、次のような判断を下した。

(1) 本件マンションの分譲に際し、購入者は、専用使用権の性質、効力等、契約の基本的な部分について十分に理解した上で契約を締結したとはいえないから、Yと購入者全員との間において、Yが専用使用権を分譲し、その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ず、

Yによる専用使用権の分譲は、その効力を否定すべきである。

(2) 委任契約に基づく委任事務を処理するにつき、受任者が、外形的に委員の範囲に属する行為を自己のためにする意思の下に行い、これにより金員を収受したときは、委任者は、受任者に対し、右金員を委任事務処理を行うにつき収受したものととして、取物引渡請求権を行使することができる。

(3) 本件の場合、Yは、購入者から本件敷地の管理に関する業務を行うことの委任を受けていたものであり、本件敷地の一部につき特定の区分所有者のために駐車場として専用使用することを許諾した行為は、外形的に右委任業務の範囲に含まれるということができるから、購入者は、Yが専用使用権分譲の対価として収受した金員の引渡しを求めることができる。

Xが、不服として、上告した。

三 最高裁の判決

最高裁（平成一〇年二〇月二二日 裁判所時報一二三〇号一頁は、「原審の右判断は是認することができない」として、その理由を次のとおり述べる。

(1) 本件「売買契約書、重要事項説明書、管理規約案の記載に照らすと、本件駐車場の

専用使用権は、本件マンションの分譲に伴い、Yが特定の区分所有者に分譲したものであるところ、右専用使用権を取得した特定の区分所有者は右駐車場を専用使用し得ることを、また、取得しなかった区分所有者は右専用使用を承認すべきことをそれぞれ認識し、理解していたことが明らかであり、分譲業者であるYが、購入者の無思慮に乗じて専用使用権分譲代金の名の下に暴利を得たなど、専用使用権の分譲契約が公序良俗に反すると認めるべき事情はない。

なお、本件のように、マンションの分譲に際し分譲業者が専用使用権を分譲して対価を取得する取引形態は、好ましいものとはいえないが、このことのゆえに右契約の私法上の効力を否定することはできない。」

(2) 「売買契約書の記載によれば、分譲業者であるYは、営利の目的に基づき、自己の利益のために専用使用権を分譲し、その対価を受領したものであって、専用使用権の分譲を受けた区分所有者も同様の認識を有していたと解されるから、右対価は、売買契約書に基づく専用使用権分譲契約における合意の内容に従ってYに帰属する。」

「この点に関し、Yが、区分所有者全員の委任に基づき、その受任者として専用使用権の分譲を行ったと解することは、右専用使用権分譲契約における当事者の意思に反する」ものである。

「具体的な当事者の意思や契約書の文言に關係なく、およそマンションの分譲契約においては分譲業者が専用使用権の分譲を含めて包括的に管理組合ないし区分所有者全員の受任者の地位に立つと解することも、その根拠を欠く。」

(3) したがって、委任契約における受任者に対する委任事務処理上の金員引渡請求権に基づき右対価の引渡しを求めるXの予備的請求は理由がない。

(4) よって、原審の判断には違法があるとして、原判決を破棄し、Xの請求を棄却した。

四 遠藤光男裁判官の補足意見

遠藤光男裁判官は、次のような補足意見を述べている。

(1) 「分譲業者がマンションを分譲するにあたり、建物専有部分(敷地の共有部分を含む。)とは別に、駐車場の専用使用権を分譲して、その対価を取得する販売方式については、

①分譲業者が、購入者に対して分譲したはずの敷地について二重の利益を得ている疑いが持たれるのみならず、②マンション分譲後においても、専用使用権の譲渡、存続期間、有償化ないし使用料の増額などをめぐって専用使用権者と管理組合との間に紛争が生ずる等の問題の存することは、Xの指摘するとおりである。

したがって、既に建設省が行政指導において明らかにしているように、このような販売方式は好ましいものではなく、速やかに根絶されなければならないと考える。しかし、立法論や行政指導としてであれば格別、基本的に契約自由の原則が妥当する現行法の解釈論としては、おのずから限界があるものといわざるを得ない。

(2) まず、①の二重の利益の点については、右の販売方式が分譲業者に常に二重の利益をもたらすものということはできない。……価格の設定が経済的合理性に基づいて行われている限り、専用使用権の分譲代金は、自己の利益のために専用使用権を分譲した分譲業者に帰属するものと解するほかはない。原審の判示するように、価格の設定が合理的なものであるかを判定するのは実際上容易なことではないが、このことのゆえ

に、右の販売方式の効力を否定したり、分譲代金の帰属について当事者の意思と異なった解釈を採ることはできない。

また、②の点については、このような問題が生ずる可能性があるからといって、直ちに右の販売方式の私法上の効力を制限する解釈を採ることは困難といふべきである。これらの問題は、別途、建物の区分所有等に関する法律の規定の解釈などを通じて、妥当な解決を図るほかはない。

(3) そうすると、……原判決の意図するところは理解し得ないではないが、結果的な妥当性を追及する余り、解釈論としての範囲を超えた無理な法律構成、法律解釈を採るものといわざるを得ない。」

五 おわりに

駐車場専用使用権の分譲については、遠藤裁判官が補足意見で指摘するように、昭和五四年、「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」(昭和五四年一月二日一五五付建設省計画局長・住宅局長通知)と指導されているところである。

また、駐車場分譲のくじに外れた者が、分譲業者に対し、駐車場専用使用権設定契約は公序良俗に違反するとして、専用使用権不存を確認訴訟を提起した事案について、同約定は公序良俗に反しないとした最高裁判決(最高裁昭和五六年一月三〇日 判時九九六号五六頁、判夕四三七号一〇一頁)がある。

このような販売方式も、解釈論としては、私法上の効力を否定できないであろうが、遠藤裁判官が指摘するように、好ましくなく、根絶されなければならないであろう。

(企画調整部調整第二課長)