

最近の判例から

(14)

マンション建設と水道工事負担金

(神戸地判 平一一・一・二八 判自一九一―五二) 中澤 恭

マンション建設業者が、マンション建設工事に伴う水道工事負担金の徴収は違法であるとして、水道事業者に対し損害賠償を請求した事案において、マンション建設による給水経費をマンション建設業者から徴収することは新旧利用者間の公平を図る方法として合理的であり、同負担金の納付を求めたことに何ら違法はないとして、その請求を棄却した事例(神戸地裁平成一一年一月二三日判決 控訴 判例自治一九一号五二頁)。

一 事案の概要

マンション建設業者Xは、平成四年から五年にかけて、マンション建設工事(開発区域六、六一五㎡、戸数九九戸)に伴う給水申込みの際し、Y市に、水道工事負担金要綱に基づき水道工事負担金六、二四一万円を納付した。しかし、Xは、①本件要綱は水道法一四条

一項の供給規程に当たらず、また、特定の開発業者のみに巨額の負担を課す不当な差別的取扱いをしているから無効であり、②Yは同負担金の納付を強制する権限がないのに、違法に納付を強制したとして、Yに対し、納付金相当額等の損害賠償を求めた。

Yは、①水道事業の供給規程は、附合契約であって、水道条例、施行規程、負担金要綱等が一体となって供給規程であり、②本件水道工事負担金は、団地造成等による新規申込みの際新旧利用者の公平を図るための制度であって、不当な差別的取扱いではない、と主張した。

二 判決の要旨

(1) 水道法一四条一項の供給規程は、水道事業者と需用者との多数の給水契約を迅速かつ公平に処理するためにその内容を定型的

に定めた、いわゆる附合契約であって、条
例で定めなければならないものではなく、
本件の場合、水道条例、施行規程、負担金
要綱等一連の規定が供給規程を構成し、水
道工事負担金は、供給規程に定められるそ
の他の供給条件に当たるとする。

(2) 住宅団地の造成等による新規給水申込み
に際しては、必要経費を、新規の大口
需要者から徴収することは、新旧水道利用
者間の公平を図る方法として合理性があ
り、水道法一四条四項の不当な差別的取扱
いには当たらない。

(3) また、本件水道条例には水道工事負担金
が定められ、本件要綱の内容は窓口に掲げ
られており、一般に対し周知されているから、
水道法一四条五項に違反しない。

(4) 従って、水道工事負担金を負担しない条
件での給水の申込みは、附合契約において
その契約の内容である附款に従わないこと
を前提とした申込みに当たり、Yにはこれ
を受託すべき義務が生じないのであるか
ら、YがXに水道工事負担金の納付を求め
たことに何ら違法はない。

(5) よって、Xの請求を棄却する。

三 まとめ

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