

万円を按分すると、賃貸人への配分額は年間三三三万円余、月額では約二七万円となる。

(4) (1)のとおり、本件土地又はその周辺の土地の地価及び継続賃料等の上昇は認めることができず、本件建物の賃料はむしろ下落している。そして、(3)のとおり、本件建物の賃料が六五万円の時でも地代は二七万円が相当であったのであるから、本件建物の賃料の下落を無視しても、本件土地の従前の賃料である二九万円を増額すべき要因はない。

三 まとめ

借地借家法二一条一項は、「地代等が、土地に対する租税その他の公課の増減により、不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。」旨定めているが、本判決はその適用を認めなかった。

本判決は、地代の算定につき、建物賃料から得られる収益を賃借人及び賃貸人に配分する方法を示している。そして、賃貸人に配分すべき土地への投下資本の利回りを年〇・五％として、当該方法により相当地代を算定し、その結果得られた額と比較して、従前の地代

そが十分な水準を満たしていれば、たとえ固定資産税の額がほぼ倍増していたとしても、それを理由に地代を増額すべきではないとしている。

本判決は、バブル経済の崩壊以来、土地の

取引価額が毎年低下する状況を踏まえ、地代の算定方法の見直しの方向を示しており、地代の改定等に当たって、実務上の参考になると思われる。

(調査研究部長)

最近の判例から

(10)

管理組合に設備管理費を指導・助言すべき義務

(福岡地判 平一二・三・二九 判例集等未登載) 山田 英夫

マンション購入者で構成される管理組合が、

売主に対し、駐車場の維持管理についての説明義務違反等による損害賠償、未分譲建物の組合費等の支払を請求した事案において、売主に説明義務違反等はなく、未分譲建物の所有者(売主)も区分所有法六五条の団地関係にあるが、建物工事の完了から分譲するまでに必要な合理的期間内は、売主は、組合費等の支払義務を負うことはないとして、管理組合の請求を棄却した事例(福岡地裁 平成二二年三月二九日判決 控訴 判例集等未登載)

一 事案の概要

(1) 売主Y(旧住宅・都市整備公団)は、福岡市西区所在の土地上に九棟のマンションを順次建設し、平成四年一月からこれを数次にわたり分譲し、買主らは、Yから、平成四年一月から平成八年八月頃までの間に、それぞれ買い受けた。

(2) Yの第一次分譲から第六次分譲にわたる募集用パンフレットには、本件駐車場(ほとんどが機械式)は、一住宅に一台の専用

使用が確保され、その利用料金がいずれも一台当たり概算で月額三、五〇〇円となる見込みであることが記載され、また管理組合Xの創立総会に先立つ世話人会の席上、Yは、本件駐車場の維持管理の内容、費用の概要等を説明した上で、平成六年度末までは一台当たり月額三、五〇〇円の利用料金でその費用を賄うことができる旨の説明をした。

(3) 平成四年十一月、創立総会において世話人から、駐車場利用料金を一台当たり月額三、五〇〇円とする提案がなされ、その旨が決議された。その際、オブザーバーとして参加していたYは、世話人の説明を補足する形で、駐車場の種類等により将来の改定を管理組合で検討すべきであると説明したが、機械式駐車場の長期修繕計画に関する説明は格別なされなかった。

(4) その後機械式駐車場の劣化が目立ち始めたため、平成七年一月頃Xは、管理業務の委託先である管理会社に、機械式駐車場の長期修繕計画表を作成させた。この結果、月額三、五〇〇円の利用料金では、耐用年数期間内（一五年間）の修繕費用等までは賄えないことが明らかとなった。

(5) また、本件土地には、Yが建築した後

未分譲となつているマンションがあったが、平成八年一月頃Xは、Yに対し、当該未分譲の住宅部分につき、その建物が完成した平成七年七月以降分の組合費等を請求した。

(6) 平成九年二月、Xは、Yに対し、①機械式駐車場の維持管理コストの説明を怠ったこと等による債務不履行等に基づく損害賠償、②未分譲建物部分について区分所有法六五条の団地関係にある建物所有者として負担すべき未払組合費等及び③弁護士費用相当損害金の合計三億一、七五六万円余の支払を求めて提訴した。

(7) Yは、①駐車場に関する債務不履行等に基づく損害賠償については、売買契約は組合員各個人との間で締結されたものであるから、管理組合であるXには当事者適格はなく、②本件駐車場の利用料金の決定については、管理組合であるXの本来の業務に属することであつて、Yの権限外の事項であり、債務不履行等の事実はなく、③未分譲建物に対しては、団地関係は成立せず、分譲の開始時期から管理費等の支払義務が発生するというべきである、と主張した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、次のような判断を

下した。

(1) Xの当事者適格については、Xには、駐車場の維持管理費用の徴収及び支出を行う権限と責任が存しているのだから、当事者適格は肯定される。

(2) Yの責任については、

① Yは、本件マンションの分譲に当たり、駐車場の耐用年数まで利用料金一台当たり月額三、五〇〇円で維持管理をすることができるとの表示や説明を何らしておらず、それを保証した事実も認められない。むしろ、右料金が概算で見込みであることをや当該年度現在のものであることを表示し、将来改定がある旨を説明している。

② 長期修繕計画の策定を含む管理業務を行う権限と責任はもともと管理組合であるXにある以上、Yには、情報提供や説明義務を負うべき法的根拠はない。

(3) 管理費の支払請求については、

① 九棟のマンションは、いずれも一筆の本件土地上に存在し、Yも、遅くとも（建物が全て完成した）平成七年七月以降現在までその建物の所有者として本件土地や附属施設を共有しているから、区分所有法六五条の団地関係にあると解される。

② しかしながら、未分譲建物については、

Xの合意のもと、内装未施工のまま国際競技会の選手村として使用させていた等の事実があり、また、この間当該敷地は、他の敷地とフェンス等により明確に区分されてYが管理しており、Xは管理および費用負担をしていなかった等の事実が認められる。

そうすると、分譲建物としての工事完了から分譲までに必要な合理的期間内においては、分譲者に組合費等の負担義務はないと解され、当該期間において、Yは、未分譲建物についての組合費等の支払義務を負うことはない。
よって、Xの請求を棄却する。

三 まとめ

本判決では、公団に宅建業法が適用されないこともあり、駐車場料金の決定権限、駐車場の長期修繕計画の策定を含む管理業務を行う権限と責任は管理組合にあるとして、Yに説明義務違反はないとされた。

しかし、宅建業法の運用に当たっては、マンション分譲業者は、分譲時に、マンションの実態に即した長期修繕計画の策定、適切な修繕積立金の積立及び適時の劣化診断の実施

の必要性について、管理組合に対する周知に努める必要があるとされていること(平四・一二・二五建設省建設経済局長・住宅局長通達)に留意する必要があると考えられる。

なお、マンション分譲業者は、未分譲部分について区分所有権を所有する以上は、共用部分の管理費等の支払義務があるとする判例

最近の判例から

(11)

旧住都公団の売残り住宅の 値下げ販売に対する損害賠償請求

(福岡地判 平一三・一二九 判時一七四三―一二二) 森末 一巳

旧住宅・都市整備公団(以下 旧公団という。)からマンションの分譲を受けた買主が、

その後、旧公団が売れ残り住戸を値下げ販売をしたことにより損害又は損失を被ったとして提起した損害賠償請求について、値下げ率は社会通念上見過ごし得ないほどの不当性があるとはいえない等として棄却された事例

(福岡地裁 平成一三年一月二九日判決 棄却

(控訴) 判例時報 一七四三号一二二頁)

の方が多く(東京地判平二・一〇・二六等)、本判決では、未分譲建物がユニバーシアード福岡大会の選手村として活用されたという特別な条件のもとで判断されたことを考慮する必要がある。

(調査研究部調査役)

一 事案の概要

旧公団は、福岡市内にある本区分所有建物(総戸数二六六戸。以下「本物件」という。)を平成四年九月以降、棟別に順次分譲し、Xら七〇名は、同年一月から九年四月までの間にそれぞれ旧公団との間で本物件の各住戸につき売買契約を締結した。

本物件は、平成八年一二月の時点において、