

した。

(1) 区分所有者の数について、一つの専有部分を数人で共有する場合は共有者数人で一人とすべきであり、他方一人の区分所有者が複数の専有部分を所有している場合も区分所有者数としては一人とすべきである。

なぜなら、区分所有法が決議の成立要件として議決権のみならず区分所有者の多数を必要としているのは、建物の区分所有関係における意思決定には、財産権としての面から専有部分の床面積割合による持分によつて多数の意見を反映させなければならぬと同時に、一つの管理共同体としての面からその構成員である区分所有者の数による多数の意見も反映させなければならぬものとの考慮に基づくと考えられるからである。

(2) 議決に当たり誰を「区分所有者」として扱うかの基準としては、仮に実質的な権利関係で決するとすると、第三者が容易に知り得ないため管理組合に過度の負担を強いられる可能性がある上、採決後に参加した者が真実の区分所有者でなかったと主張することが許され、採決の結果が覆され、法的安定性が損なわれる可能性が大きい。画一的で明確性のある登記簿上の記載によること

とするのが相当である。

(3) 本件建替え決議については、全区分所有者数が八八人、賛成者数が七〇人（それぞれ神戸市を含む）であり、区分所有法六二条にいう区分所有者の五分の四以上の多数に達しないことが明らかであるから、議決要件を欠く無効な決議であるというほかない。よつて、本件建替え決議は、無効であることを確認する。

三 まとめ

区分所有法六二条の建替え決議の要件である「議決権」については、三八条、一四条の規定があるが「区分所有者」の数え方については明確な規定がない。本判決は、区分所有者の考え方について判断を示した先例となる事例であるので、今後の執務の参考になるものと考えられる。なお、本判決は、建替え決議における「費用の過分性」、売渡し請求に係る「時価」等についても判断をしているので、念のため申し添える。

最近の判例から

(13)

マンションの駐車場使用料の決議

（福岡地裁小倉支判 平一三・八・一一

判例集未登載）

中澤

恭

スポーツクラブを併設する分譲マンションの分譲業者がスポーツクラブの区分所有権を所有している場合において、その利用者の専用駐車場使用料が住戸部分の区分所有者に比べて低廉であるとして、管理組合が分譲業

者に対して有償化する旨の決議を行ったときに、当該決議が、一定の範囲内において区分所有法（以下単に「法」という。）第三二条に定める「特別の影響を及ぼすべきとき」にあたらぬとされた事例（福岡地裁小倉支裁

平成一三年八月二一日判決（確定）判例集未
 登載）

一 事案の概要

分譲業者Yは、平成元年九月、北九州市に
 地上一〇階地下一階総戸数七五戸のマンション
 を建設し、分譲販売した。本件マンション
 の地下一階から地上二階までは、Yが区分所
 有者であり、テナントZにスポーツクラブと
 して賃貸し、マンション居住者はこのスポー
 ツクラブを無料で利用できる特典が与えられ
 ていた。

本件マンションの駐車場は、合計一二二台
 分あり、Yは、このうち四一台分の駐車場（以
 下「本件係争駐車場」という）について重要
 事項説明書、売買契約書、管理規約により、Y
 の専用使用権を設定し、Zのスポーツクラブ
 会員のために利用させることにした。本件係
 争駐車場の使用については、管理組合X、Y、
 Zの三者による契約（以下「本件三者契約」と
 いう。）が存在し、これに基づいて、Yについ
 ては無償であるが、ZからXに対し、月額二
 万円（一台につき約五〇〇円）が支払われ、X
 の管理費に充てられている。なお、本件係争
 駐車場以外の、Yを除く他の区分所有者の駐
 車場使用料はおおむね一台当たり月額七、〇

〇〇円となっている。

XとYとの間では、平成三年頃から、本件
 駐車場使用料の問題について交渉を持たれた
 が、合意に至らなかった。

Xは、平成一一年五月開催の通常総会にお
 いてX組合員総数の四分の三以上及び議決権
 総数の四分の三以上の賛成で、「平成一一年六
 月以降、本件係争駐車場の専用使用料を一台
 月額七、〇〇〇円、一式（四一台分）二八万
 七、〇〇〇円とする」旨と、並びに当該使用
 料につき確認請求の裁判を提起する旨を決議
 した。

これに対しYは、以下のように抗弁した。

(1) Yの本件係争駐車場の使用料については、
 本件三者契約に基づくものなので、Xは、Y
 の承諾なくしてこれを変更することはでき
 ない。

(2) 本件決議は、法三一条一項後段の「特別
 の影響を及ぼす場合」に該当するため、Y
 の承諾が必要であり、Yは承諾していない
 から本件決議は無効である。

(3) 本件マンションは、スポーツクラブの賃
 貸収入を前提として、マンションの本体価
 格を坪約一〇万円安く設定して販売したも
 のであり、スポーツクラブの維持のために
 本件係争駐車場の無償使用は必須の条件で

ある。従って、本件三者契約を一方的に覆
 す合理性はない。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下
 した。

(1) 法三一条後段の「特別の影響を及ぼす
 き」とは、規約の設定、変更等の必要性及
 び合理性とこれによって一部の区分所有者
 が受ける不利益とを比較考量し、当該区分
 所有関係の実態に照らして、その不利益が
 区分所有者の受忍すべき限度を超えると認
 められる場合をいう。

(2) 本件係争駐車場については、本件三者契
 約に基づいて、Yが、Zの経営安定のため
 に専用使用権を自己に留保しているの
 であって、専用使用権を留保していない他の
 駐車場との間で、性質上相違があり、従っ
 て不公平、不合理であるということは、分
 譲当初の段階では直ちにいえない。

(3) しかしながら、一旦無償の専用使用権を
 留保すれば永遠に無償使用できるのも不合
 理感免れず、有償で使用している者との
 間で不公平感が生じてくることは認めざる
 を得ない。分譲から約一〇年という時が経
 過したこと、一台につき月額七、〇〇〇円

という駐車場使用料は近隣相場として相当であること等から総合考慮すると、四、〇〇〇円の範囲であれば、Yとして受忍すべきである。

- (4) よって、本件決議は、一台当たり月額四、〇〇〇円（計一六万四、〇〇〇円）の範囲であれば、法三一条一項後段の「特別の影響を及ぼす場合」に該当せず、Yの承諾がなくとも有効である。そして、本件決議は、本件三者契約におけるXY間の変更を生じさせるのみで、Zに対する関係には影響を与えないものであるから、Zの同意は必要ない。

- (5) そして、本件係争駐車場の従来の管理費（月額一式二万円）については、ZがXに対して支払っていたものであり、今後もZが支払うこととなるから、YがXへ支払うべき本件係争駐車場使用料は、平成一一年六月以降、月額一式一四万四、〇〇〇円（一六万四、〇〇〇円ー二万円）であることを確認し、Xのその余の請求を棄却する。

三 まとめ

本件は、法三一条に定める「特別の影響を及ぼすとき」について、その程度を判断した点で、注目すべき判決である。ただし、駐車

場賃貸料について、近隣との相場から月額七、〇〇〇円が相当としながら、簡潔に「諸事情を総合考慮して」月額四、〇〇〇円を受忍の限度と結論つけており、その判断の過程又は根拠は必ずしも明らかではない。

なお、本件係争駐車場の使用料支払の法律関係について、占有者が直接管理組合に駐車

場の使用料を支払うことを内容とする管理組合・区分所有者・占有者の三者契約が有効なことを前提としつつ、管理組合の決議について、管理組合を区分所有者との関係に限定して効力を及ぼしていることにも注目すべきであろう。

最近の判例から

(14)

マンションの管理人室は区分所有権の目的とはならない

（東京地判 平一〇・二二・二二 判タ一〇六六―二七四） 森末 一巳

マンションを建築し、分譲した株式会社Xが、その分譲後に設立された本件マンション

の区分所有者らの管理組合Yに対し、管理事務室及び管理人室（以下「本件建物部分」という）はXの専有部分であるとして、その所有権を有することの確認等を求めたが、請求を否定された事例（東京地裁 平成一〇年一月二二日判決 一部容認・控訴）

一 事案の概要

Xは、本件建物（昭和四三年五月竣工）を建築し分譲した株式会社である。Yは、建物の区分所有等に関する法律三条所定の団体として、平成八年六月に本件建物の区分所有者らにより設立された管理組合である。平成八年一月、Xは、Yと本件建物部分について賃貸借契約を締結し、賃料を月額一二万円