

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・二一 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

一 事案の概要

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）

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

貸し渡したが、Yは平成九年七月以降の賃料を支払わなくなった。このため、Xは、本件建物部分が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を求め、未払賃料の支払を求めた。これに対し、Yは、本件建物部分は共用部分であり、従前の賃貸借契約は錯誤により無効であるとして、支払済の賃料の返還を求めて争った。

二 裁判所の判断

裁判所は、次のような事実を認定して、本件建物部分がXの専用部分であることを否定した。①本件建物が地上五階建て、延床面積四七〇八・九五㎡、戸数六八という規模で、庭園やプール等の設備が設けられた高級マンションであり、管理人が常駐することをセールスポイントとして分譲されたこと、②管理事務室は一階ロビー及び玄関に面しており、ガラス窓とカウンターが設けられ、本件建物に出入りする人との応対ができるようになっており、③管理事務室には火災報知器やキーボックスが設けられており、共用部分である分電盤室等に隣接していて、扉を通じて相互に出入りすることが可能な構造になっていること、④管理人室は管理事務室に隣接しており、床面積六九・四八㎡、和室二間、厨

房、便所、浴室及び洗面所からなっていること、⑤本件建物の竣工当初は、管理人室から直接外部に出入りする扉が設けられておらず、管理事務室を通らなければ外部に出入りすることができない構造になっていたこと、⑥管理人室の扉には他の区分所有者の専有部分とは異なり、鍵穴式の鍵が取り付けられておらず、簡易な鍵が設置されていたにすぎないこと、⑦管理事務室には本件建物の竣工当初電話交換機が設けられており、区分所有者はこの電話交換機を経由しなければ電話を使用することができず、電話の使用についての制限がなく、管理人は深夜であっても、電話交換業務に従事していたこと、⑧本件建物の分譲価格表には、管理事務室と管理人室を一体として「管理室」と表示されていたこと等、から管理事務室がその構造に照らして共用部分であることは明らかであるとした。また、管理人室についても、本件建物には管理人を常駐させ、管理業務を遂行させる必要があり、管理事務室だけでは、管理人が常駐し、管理業務を適切かつ円滑に行うことは困難であるから、管理事務室は管理人室と機能的に一体として利用されていたとして、管理人室は利用上の独立性を有せず、Xの専有部分に属しないとした。

三 まとめ

建物の区分所有等に関する法律第一条によると、建物部分が専有部分として区分所有権の目的となるためには、当該建物部分が構造上の独立性と利用上の独立性を有していることが必要である。本件では構造上の独立性を有していることは争いがなく、主として管理人室が利用上の独立性を有すると言えるかどうか争われた。

最二小判平五・二・一二判例タイムス八九号五三頁では、管理人室が専有部分か否かが争われた事実で、管理人室と管理事務室を機能的に分離することができないとして、管理人室の利用上の独立性を否定している。

本判決は、この最高裁判例の流れに沿ったものであり、目新しい判断を示すものとはいえないが、利用上の独立性を否定するに当たり綿密な分析を行っているので、同種事件の処理に参考となると思われる。