

最近の判例から

(18)

専用使用権の有償化決議の有効性と

受忍すべき使用料の額を判断した事例

(東京高判 平一三・一三〇 判時一八一〇—六一) 倉橋 秀夫

マンションの分譲業者が、マンションに設定していた無償の専用使用権について、マンションの管理組合が、その専用使用権の一部を消滅させ、残りを有償化する決議をし、その履行を求めて提訴した事案において、専用使用権の消滅決議については、棄却し、有償化決議については、社会通念上相当な額と認めることができるときは、有償化を受忍すべきとして、その使用料の額を判断した事例(東京高裁 平成一三年一月三〇日判決 一部変更(上告受理申立てへ不受理)) 差戻前二審東京高裁 平成八年二月二〇日 上告審最高裁 平成一〇年十一月二〇日 判例時報一八二〇号六一頁)

一 事案の概要

Yは、昭和四八年、住居及び店舗併用型のマンションを分譲し、自らも店舗部分の区分

所有権を取得して、(ア)南西側駐車場並びに(イ)避難通路兼用の南側駐車場、塔屋外壁(看板設置)、非常階段踊り場(看板設置)及び屋上(店舗用クーリングタワー設置)に無償の専用使用権を設定して使用していた。これに対し、マンションの管理組合Xは、平成四年一〇月、Yの専用使用権のうち上記(ア)の施設につき消滅させ残りの上記(イ)の施設につき有償化する決議をし、その後、Yに消滅部分の使用差止めと有償化部分の使用料の支払等を求めて提訴した。

一審判決は、Yが被る不利益は受忍すべき限度内のものであり、区分所有法三一条一項に定めるYの専用使用権に特別の影響を及ぼす場合に当たらず、Yの承諾は不要であるとしてXの請求を認容した。

しかし、控訴審判決は、消滅決議については、本件マンションはYの専用使用権を前提

に分譲されたものでありYの承諾なしに消滅させることはできないとし、有償化決議についても、Yの専用使用権に特別の影響を与えるものであってYの承諾のない決議は無効であるとして、Xの請求を棄却した。

二 上告審判決の趣旨

これに対し、上告審では、消滅決議については控訴審判決を是認できるとしたが、有償化決議については、次のとおり控訴審判決を破棄し、専用使用権についての使用料の額の審理を控訴審裁判所に差し戻した。

- (1) 有償化の必要性及び合理性が認められ、設定された使用料又はその範囲内の一定額をもつて社会通念上相当な額と認められる場合には、専用使用権者は専用使用権の有償化を受忍すべきであり、特段の事情のない限り、有償化決議はその権利に特別の影響を及ぼすものではなく、専用使用権者の承諾がなくても決議を有効とするのが相当である。
- (2) 差戻し前の控訴審判決が、有償化して使用料を徴収することはYに不利益を与えるものであるというだけで、有償化決議により設定された使用料の額が社会通念上相当なものか否か等について検討することなく、

Yの承諾がない有償化決議を無効であるとした判断は違法である。

- (3) 有償化決議により設定された使用料の額が社会通念上相当なものか否かは、本件区分所有関係における諸事情を総合的に考慮して判断すべきであり、所要の審理を尽くす必要がある。

### 三 差戻し審判決の要旨

差戻し審では次の諸点を検討のうえ、有償化決議により設定された使用料の額について、月額合計二一、〇〇〇円（有償化決議により設定された各々の使用料の額の二割から二割の金額の合計）をもって社会通念上相当な額を判断した。

- (1) 本件マンションは、Yによる専用使用権の取得を考慮して分譲価格が設定されており、各区分所有者は、Yの専用使用権の存在とこれを無償使用することを承知して購入し、これまでYは無償使用してきた。これらの事情を考慮せずに、通常の賃料相場等を参考にして、多額の使用料をYに課すことは相当ではなく、これによりYは事実上営業を断念せざるを得ない事態にいたっている。

- (2) 専用使用権は、いずれもYの営業上必要

なものと認められること、その管理はYにおいて行っており、住居部分の区分所有者らの本件マンションの利用に特に支障があるとは認められない。

### 四 まとめ

本件は専用使用権の有償化に当たって、社会通念上相当な範囲として受忍すべき使用料の限度を明らかにし、有償化決議が専用使用権者の承諾なしに有効と認められる範囲を判断した裁判例である。社会通念上相当と認められる使用料の判断は、当該区分所有関係における諸事情を総合的に考慮するものといっても、その内容は広範で漫然としており、困難な問題を含んでいるが、本件はこれら同種の問題につき参考となるものと思われる。