

最近の判例から (9)

マンション駐車場の使用細則を普通決議により制定した マンション管理組合の総会決議が無効とされた事例

(那覇地判 平16・3・25 判タ1160-265) 亀田 昌彦

マンション管理組合の総会において、同マンション駐車場の使用及び管理運営について賛成多数で制定決議された駐車場使用細則が、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議を要する規約にあたるとして、当該決議が無効であることの確認を求め、認容された事例（那覇地裁 平成16年3月25日判決 認容 控訴 判例タイムズ1160号265頁）

1 事案の概要

原告Xらは、マンション（以下「本件マンション」という。）の区分所有者で、被告Yは本件マンションの区分所有者21名全員で構成される本件マンションの管理組合である。本件マンションの1階部分には、区分所有者全員が共有する12台分の駐車場（以下「本件駐車場」という。）がある。本件マンション販売業者であるAは、先に購入して駐車場契約を希望した者との間で、順次駐車場契約を締結した。その結果、12台分の区画が満車となった後に本件マンションを購入した者は、本件駐車場を利用することができず、本件マンション外の契約駐車場を利用せざるを得なかった。なお、本件駐車場は、区分所有者全員の共有とされ、規約上共用部分とされているにもかかわらず、Yの管理規約上、本件駐車場の管理運営に関する具体的な規定は存在しなかった。

平成11年3月に開催されたYの定期総会に

おいて、本件駐車場の使用細則を制定することが決議された。その後、Yの理事会や総会において、使用細則案が協議され、抽選による全員交代使用制（以下「ローテーション方式」という。）も提案されたが、他方、現に本件駐車場を使用する区分所有者から既得権を主張する意見も出され、協議はまとまらなかった。平成13年2月、XらはYに対し、ローテーション方式等全区分所有者の駐車場使用を前提とした本件駐車場の使用細則の制定を求める訴えを那覇地裁に提起したが、棄却された。

その後、Yは、平成14年3月、現に本件駐車場を使用する区分所有者により構成されるYの理事会から提案された使用細則（以下「本件細則」という。）を制定することを、現に本件駐車場を使用する区分所有者12名の賛成により決議した。本件使用細則には「附則（経過措置）1項 本件使用細則施行前にした契約は従前の例による」とした規定がある。

Xらは、駐車場使用細則が、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議を要する「規約」にあたるとして、当該決議が無効であるとの確認を求めて提訴した。

2 判決の要旨

地方裁判所は次のように判示して、Xの請求を認容した。

(1) 本件駐車場のように、「共用部分」であ

り、かつ「附属施設」に該当する部分の使用、管理に関する事項が集会決議事項となるのか規約事項となるのかという点については、当該事項が「管理」に関する事項であれば規約によるまでもなく当然に集会の決議で決することができると共に、任意に規約により決めることもできるのに対し、当該事項が「管理」の範囲を超える場合には、もはや集会の決議で決めることは許されず、専ら規約により定める必要があると解すべきである。その点を判断する際には、単に形式的に、その規定文言のみに基づき判断するのではなく、その規定が設けられた経緯、趣旨をも踏まえて、その規定の意味合いを実質的に勘案して判断する必要があるというべきであって、例えば、その規定内容が、共用部分としての性質に反し、あるいはその性質を変更するような使用態様を規定するもの、すなわち、特定の区分所有者に半永続的な専用使用権を与えるようなものであれば、当該規定内容は、もはや「管理」の範囲を超えるものであって、「規約」事項にあたるといわなければならない。

- (2) 本件細則は、従前、本件駐車場の特定の区画が先着順で駐車場契約をした特定の区分所有者により専用使用されてきた実態を容認し、今後も、当該区画について、事実上同人らの優先的な使用態勢を維持継続することを意図して制定されたものと認められ、そのような態勢を認めることは、共用部分たる駐車場の性質に反するものであることが明らかである。したがって、かかる優先的な使用態勢を内容とする規定事項は、区分所有法18条1項で定める共用部分の「管理」の範囲を超えるものであるといわなければならない。同法30条1項、31条1項にいう「規約」により定めるのが相当で

ある。

- (3) 本件細則が規定する内容は、区分所有法に定める「規約」事項にあたり、同条項が規定する特別多数決議によるべきであったのに、平成14年3月に開催されたYの総会において、本件細則を、出席者19名中賛成者12名の賛成多数で制定する決議をしたことは、同条項に反し、その効力を有しないというべきである。

3 まとめ

本件は、基本的にマンション自治の問題であり、売主業者に重大な責任はないが、先着順で駐車場契約を締結したことや、当初は駐車場の管理運営に関する具体的な規定がなかったこと等もトラブルの一因であったと思われる。売主業者には、分譲後のトラブル防止を展望した販売活動が望まれる。

(調査研究部調査役)