

2 管理費、修繕積立金等

- 1 ①管理費等の負担に関し、マンションの敷地の一部を所有する区分所有者を優遇する規約の定めを有効とし、②共用部分の使用料相当額の返還請求権は管理組合ではなく、各区分所有者に分割して帰属する。とされた事例

東京地判 平成14年6月24日 判時1809-98

<事案の概要>

本件マンションは、土地所有者Yと開発業者Aとが等価交換方式により建築し、地下1階から地上4階までをYが区分所有し、地上5階から地上11階までをAが区分所有したのち分譲した。

敷地については、その一部が道路用地として買収されることが予定されていたため、その部分を土地一、残余部分を土地二に分筆した。土地一はYが所有しY以外の区分所有者が無償使用し、土地二はYを含む区分所有者の共有とした。

管理費及び修繕積立金（以下「管理費等」という。）の分担については、道路用地買収時には取り壊すこととなる土地一上の専有部分（全てYが区分所有）の床面積を除いた、所有する専有部分の割合に応じてYを含む各区分所有者が負担すると規約で定めていた。

また、YはAから附属駐車場2箇所を専用駐車場として引渡しを受けていた。

本件マンションの管理組合Xは、①管理費等の負担区分に関する規約の定めが、合理的な限度を超えて差異を設けるものであり、公序良俗に反し無効であるとして、Y所有の全専有部分の床面積に見合う管理費等の額と規約に基づきYが支払った管理費等の差額の支払いを請求し、②共用部分である2箇所の駐車場を、Yが法的根拠なく無償で独占的に使用してきたとして、使用料相当額の不当利得返還を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

① 管理費等の負担区分について

マンションの敷地の一部を所有する区分所有者が、他の区分所有者から同部分の使用料の支払いを受けない代わりに、管理費等の負担に関して一定の優遇を受けるものとするとは、その代償関係ないし対価関係が特に不公平なものでない限り、許容すべきものと解される。

② 駐車場について

共用部分から生ずる利得については、規約に別段の定めがない限り、各区分所有者がその共有持分に応じてこれを収取し得るものであることから（区分所有法第19条）、駐車場使用料返還請求権は各区分所有者に帰属し、管理組合であるXはその帰属主体でない。

仮に管理組合に駐車場使用料返還請求権についての当事者適格が認められるとしても、2箇所の駐車場のうち一方については、構造上の独立性及び利用上独立性が認められ、当然に共用部分ということはできない。また、もう一方については、Yが無償で専用使用権の設定を受けたものと認められる。

したがって、駐車場に関し、Yが共用部分を法的根拠なしに無償で独占的に使用しているということとはできない。