

(2) 専有部分と共用部分

① 専有部分とするもの

イ 明示されていたもの

【25- 31】

★東京地判 平 3. 1. 29 判時1401-75

売主業者Yは、昭和46年マンションを分譲し、駐車場部分（9台分）をYの専有部分として登記し、賃貸して来た。昭和63年、本件マンションについてX管理組合が設立され、Xは、Yに対し、駐車場部分は共用部分であるとして、不当利得の返還と登記の抹消等を求めた。

これに対して、裁判所は、昭和63年以前は駐車場は専有部分として明示され、Yは管理費を支払い、XもYを専有者として認めていたとして、Xの請求を斥けた。

ロ 了解していたもの

【25- 32】

★東京地判 昭53. 12. 7 判時924-77, 判タ378-115

売主業者Yは、昭和50年マンションを建築して、Xらに分譲し、1階をピロティー形式の駐車場として使用して来た。Xらは、昭和52年、本件駐車場は法定共用部分であるとして、Yに対し、登記の抹消を求めた。

これに対して、裁判所は、本件売買契約書、管理契約書等からして、Xらは本件建物の区分所有権を取得する際、本件駐車場が共用部分に含まれないことを了解しており、また、本件駐車場は、構造上及び利用上の独立性が認められないとはいえないとして、Xらの請求を斥けた。

② 共用部分とするもの

イ 構造上、利用上の独立性を充足していないとするもの

【25- 33】

★東京地判 平 3. 2. 26 判タ768-155

売主業者Yは、昭和47年、本件マンションを分譲し、1階ピロティー部分等を有料駐車場として使用して来た。同マンションの管理組合Xは、昭和62年、Yが共用部分を独占的に使用し、不当利得をあげて来たとして、Yに対し、不当利得の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、本件ピロティー部分の駐車場は、構造上の独立性、利用上

の独立性が充足されていないから、Xの専有部分とはなり得ず、区分所有者の共有に属するとして、Xの請求を認容し、Yに対し、200万円の支払いを命じた。