

3 マンションの駐車場

(1) 専用使用権設定特約

① 公序良俗に違反しないとするもの

イ 約定の有効性

【25- 27】

★最高判 昭56. 1. 30 判時996-56, 判タ437-101

★大阪地判 昭53. 11. 29 判タ375-105

★大阪高判 昭55. 4. 25 判時979-66, 判タ422-92

売主業者Aは、昭和47年、マンション(164戸)の分譲にあたり、駐車場(20台分)を設け、希望者に駐車場専用使用権を1台分40万円で分譲し、1月あたり500円を徴収することとした。同マンション分譲契約書には、「買主は、駐車場の専用使用権の分譲を受けた者及びその譲受人に対し、その専用使用権を承認するものとする」との約定があった。XとYがAから本件マンションを購入し、駐車場の専用使用権の分譲を申し込んだが、抽選の結果、Xはくじにはずれ、Yは当選した。Xは、同約定は公序良俗に反し、無効であるとして、Yの専用使用権の不存在の確認を求めた。

第一審及び控訴審は、Xが敗訴した。

上告審は、本件事実関係のもとにおいて、マンション購入者とAとの間の駐車場専用使用権の設定に関する約定が公序良俗に違反するものとは認められないとして、上告を棄却した。

【25- 28】

★大阪高判 平 3. 3. 28 判タ759-229

Yは、昭和46年、分譲マンションを計画し、A信託銀行の助言により、分譲価格を安くする代わりに駐車場の専用使用権を設定することとして、Aに分譲を委託した。Aは、パンフレット、売買契約書、管理規約にその旨明記するとともに、重要事項説明を行って、買主Xらもこれを了承の上契約を締結した。しかし、Xらは、昭和46年、本件駐車場専用使用権は公序良俗に反し、無効であるとして、Yに対し、土地の明渡しと不当利得の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、本件駐車場専用使用権の設定は好ましいとはいえないが、当時相当行われており、不当な目的のもとに設定されたとはいえず、その留保が明記され、かつ、Aが説明をして、各買主は了解の上契約したものであるから、本件専用使用権の設定契約が公序良俗に違反して無効であるということとはできないとして、Xらの請求を斥けた。

ロ 対価の帰属

【25- 29】

★最高判 平10.10.22 民集52-7-1555, 判時1663-47, 判タ991-296

★福岡地裁小倉支判 平 6. 2. 1 民集52-7-1577, 判時1521-107

★福岡高判 平 8. 4. 25 民集52-7-1593, 判時1582-44, 判タ928-150

売主業者Yは、昭和63年マンション(31戸)を分譲し、駐車場(25区画)を設けて、駐車場専用使用権者から合計2,440万円を受領した。本件契約及び重要事項説明書等には、売買代金には駐車場対価を含み、買主は駐車場の専用使用を承諾する旨の条項があった。同マンション管理組合理事長Xは、Yに対し、同代金の返還を求めた。

原審は、Yと購入者の間において、Yが専用使用権を分譲し、その対価を得ることについて有効な合意は成立しておらず、Yの分譲は区分所有者全員の委任業務に含まれるから、Xは金員の引渡しを求めることができるとして、Xが勝訴した。

上告審は、① 本件専用使用権を取得した区分所有者は駐車場を専用使用し得ることを、また、取得しなかった区分所有者は同専用使用を承認すべきことをそれぞれ認識し、理解しており、Yが購入者の無思慮に乗じて暴利を得たなど、専用使用権の分譲契約が公序良俗に反すると認めるべき事情はなく、② また、Yは営利の目的に基づき、自己の利益のために専用使用権を分譲し、その対価を受領したものであって、専用使用権の分譲を受けた区分所有者も同様の認識を有していたと解されるから、同対価はYに帰属するとして、原判決を破棄し、Xの請求を棄却した。

② 合意が成立していないとするもの

【25- 30】

★東京地判 平 4. 8. 27 判タ823-203

売主業者Aの分譲マンションの駐車場について、元の土地所有者Yが専用使用権を有するとして、使用していたところ、同マンション管理組合Xが、Yの使用は不法占有であるとして、Yに対し、明渡しと損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件マンションの売買契約書、物件説明書及び管理規約には、駐車場の点について何ら記載がなく、Yの占有権原を認めることはできないとして、Xの請求を認容した。