

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	平成 2(オ)1369	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	所有権保存登記抹消登記手続等	原審事件番号	平成 1(ネ)967
裁判年月日	平成 5 年 2 月 12 日	原審裁判年月日	平成 2 年 6 月 25 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集第 47 卷 2 号 393 頁		

判示事項	マンションの管理人室が建物の区分所有等に関する法律にいう専有部分に当たらないとされた事例
裁判要旨	共用部分である管理事務室とこれに隣接する管理人室があるマンションにおいて、右管理人室に構造上の独立性があるとしても、当該マンションの規模が比較的大きく、区分所有者の居住生活を円滑にし、その環境の維持保全を図るため、その業務に当たる管理人を常駐させ、管理業務の遂行に当たらせる必要があり、前記管理事務室のみでは、管理人を常駐させてその業務を適切かつ円滑に遂行させることが困難である場合には、両室は機能的に分離することができず、右管理人室は、利用上の独立性がなく、建物の区分所有等に関する法律にいう専有部分に当たらない。

全 文
<p style="text-align: center;">主 文</p> <p>本件上告を棄却する。 上告費用は上告人らの負担とする。</p> <p style="text-align: center;">理 由</p> <p>上告代理人田宮甫、同堤義成、同鈴木純、同行方美彦、同吉田繁實、同白土麻子の上告理由について</p> <p>原審の適法に確定した事実は、次のとおりである。(1)本件管理人室は、床面積三七・三五平方メートルで、和室二間、台所、便所、風呂場、廊下及び玄関出入口から成るが、同室内には、警報装置、配電盤、点消灯装置などの共用設備は存在しないし、電話も設置されておらず、鉄製で施錠可能な玄関ドアがあり、これを利用して、隣接する管理事務室を利用しなくても外部との出入りができる。(2)しかしながら、本件マンションは、地上七階建、延床面積九一六七・一五平方メートルで、専有部分として、一、二階に店舗、駐車場、倉庫等を、二階以上に区分所有の対象となっている居宅一〇八戸を有し、本件管理人室が存在する一階には住居部分は存在しない。(3)本件管理人室は、共用部分である玄関、ロビー、エレベーター及び階段に接しており、本件管理人室に隣接して、床面積八・二八平方メートルの共用部分である管理事務室があり、その玄関・ロビーに面した側に開閉可能なガラス窓及びカウンターが設けられていて、本件マンションに出入りする人との対応やその監視ができる構造になっており、火災、溢水などの警報装置、配電盤、共用部分の電灯の点消灯装置などの共用設備が設けられている。(4)本件管理人室の床と右管理事務室の床の間には段差がなく、その境にあるガラス引戸を開閉して自由に行き来することができるようになっており、また、右管理事務室には、管理人が常駐するのであれば不可欠の設備というべき便所がなく、管理関係の書類を保管</p>

する上でも支障が生ずるほど狭いものである。(5)本件マンションの区分所有の対象となる居宅の販売に当たって頒布されたパンフレットや、右居宅の区分所有者と上告人A商事株式会社との間の管理委託契約書に添付の管理費一覧表には、管理事務室の表示と共に管理人室の表示があり、本件マンションの設計図(仕上表)には、本件管理人室と前記管理事務室が一体として「管理人室」と表示されている。

右各事実を総合してみれば、本件マンションは、比較的規模が大きく、居宅の専有部分が大部分を占めており、したがって、本件マンションにおいては、区分所有者の居住生活を円滑にし、その環境の維持保全を図るため、その業務に当たる管理人を常駐させ、多岐にわたる管理業務の遂行に当たらせる必要があるというべきであるところ、本件マンションの玄関に接する共用部分である管理事務室のみでは、管理人を常駐させてその業務を適切かつ円滑に遂行させることが困難であることは右認定事実から明らかであるから、本件管理人室は管理事務室と合わせて一体として利用することが予定されていたものというべきであり、両室は機能的にこれを分離することができないものといわなければならない。そうすると、本件管理人室には、構造上の独立性があるとしても、利用上の独立性はないというべきであり、本件管理人室は、区分所有権の目的とならないものと解するのが相当である。これと同旨の原審の判断は正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。所論引用の判例は事案を異にし、本件に適切でない。論旨は、採用することができない。

よって、民訴法四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 大西勝也 裁判官 藤島昭 裁判官 中島敏次郎 裁判官 木崎良平)

※参考：判例タイムズ 819 号 153 頁、判例時報 1459 号 111 頁、金融商事判例 925 号 19 頁