

3 特定の区分所有者に有利な定め及びその変更

1 管理組合理議による専用使用権の有償化に関し、決議で定められた額の1割から2割に相当する額が社会通念上相当な使用料の額とされた事例

東京地判 平成6年3月24日 判時1522-85

東京高判 平成8年2月20日 判タ909-176

最二小判 平成10年11月20日 裁時1232-18、判時1663-102、判タ991-121、金法
1541-65

東京高判（差戻控訴審） 平成13年1月30日 判時1810-61、RETI056

<事案の概要>

Yは昭和48年に本件マンションを分譲したが、その際自ら専有部分の区分所有者となるとともに、敷地（駐車場）、外壁、屋上等に専用使用権を設定して専有部分の店舗営業に供していた。

平成4年に至り、管理組合はYの専用使用権の消滅及び有料化を決議し、Xに対し、消滅部分の使用差止め及び有料化部分の使用料支払いを請求する訴えを提起した。これに対し、Yは、専用使用権の消滅及び有償化は、区分所有法第31条の「一部の区分所有者に特別の影響を及ぼすとき」に該当し、同条所定のYの同意を欠く本件決議は無効であると主張した。

<裁判所の判断>

第1審はXの請求を認容し、控訴審はYの主張を認めてXの訴えを斥けた。これに対し、最高裁は次のとおり述べて、本件を東京高裁に差し戻した。

専用使用権の消滅による不利益が受忍限度を超える場合には「一部の区分所有者に特別の影響を及ぼすとき」に該当する。

本件では消滅によりYの専有部分における店舗営業が不可能となる可能性があること、本件マンションの分譲に当たってYの専用使用権が前提となっていたことから、Yの同意を欠く消滅決議は無効である。

有償化については、使用料が社会通念上相当と認められる限りYは専用使用権の有償化を受忍すべきであり、Yの同意がなくても、社会通念上相当な使用料の範囲内で有償化決議は有効である。

これを受け、差戻控訴審は、Xが決議した使用料の1割から2割の額を社会通念上相当な使用料の額として、Yにその支払いを命じた。

2 マンションの駐車場専用使用料を無料から1台月額7000円とする規約変更が、1台月額4000円に変更する範囲内で、不利益を受ける区分所有者の受忍限度の範囲内のものであり、区分所有法第31条の「一部の区分使用者の権利に特別の影響を及ぼすとき」に該当しないとされた事例

福岡地裁小倉支判 平成13年8月11日 RETI051

<事案の概要>

Yは平成元年9月に本件マンション（地上10階、地下1階）の分譲を開始したが、地下