

1階部分及び地上1、2階部分はYが区分所有し、スポーツクラブを経営するZに賃貸していた。

本件マンションの駐車場121台分のうち、41台については管理規約の定めるところによりYが無償で専用使用権の設定を受けていた。なお、この専用使用権設定については、本件分譲に係る重要事項説明書、売買契約書にも記されていた。

駐車場専用使用料については、本件マンションの管理組合X、Y、Zの3者契約により、ZがXに対し1台分月額500円の使用料を支払っていた。

平成3年以來3者間で専用使用料改定に関する交渉が行われたが不調に終わり、平成11年5月に、建物の区分所有等に関する法律第31条第1項前段所定の議決を経て、駐車場専用使用料を1台分月額7000円に改定する規約改正を行い、Yに対し、改定後の専用使用料の確認を求める訴えを提起した。これに対しYは、管理規約変更による専用使用料の有償化は同項後段の「一部の区分所有者の権利に特別の影響」を及ぼす場合にあたり、Yの承諾がない以上無効であると反論した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を一部認容した。

「一部の区分所有者の権利に特別の影響」とは、規約の設定、変更等の必要性及び合理性と、これによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較考量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が当該区分所有者の受忍限度を超えると認められる場合をいう。

本件規約変更は、駐車場専用使用料を1台分月額4000円とする範囲内において、「一部の区分所有者の権利に特別の影響」を及ぼすときに該当せず、Yの承諾がなくても、規約変更は有効である。

- 3 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

<前掲 P335>

- 4 区分所有建物の専有部分の管理についても集会決議で決定することができ、店舗の営業時間を午前10時から午後10時までとすることは一部の区分所有者に「特別の影響を及ぼす」事項として当該区分所有者の承諾を要する場合にあたらないとされた事例

東京地判 平成14年10月11日

東京高判 平成15年12月4日 判時1860-66

<事案の概要>

Xは、12階建ての本件マンションの2階店舗部分の区分所有権の共有持分を保有する者であるが、本件マンション管理組合Yの設立総会において、本件店舗の営業時間を午前10時から午後10時までとする旨議決されたのに対し、専有部分の使用に関する事項である店舗の営業時間の制限は、集会の特別決議に基づいて設定、変更される規約によってのみ

行うことができ、集会決議で営業時間を制限することはできないと主張し、午前10時以前及び午後10時以降も本件店舗の営業を行うことができる地位の確認を管理組合 Y に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。

区分所有法第3条は、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」と規定しており、ここでいう「建物」には専有部分も含まれると解すべきであるから、同条は、専有部分の建物の管理についても、集会の決議によることを許容しているものと解される。

店舗部分の営業時間の制限も集会の決議によって定めうると解することが相当であるが、それにより区分所有者が被る不利益がその権利に「特別の影響を及ぼす」と認められる場合には、区分所有法第31条第1項後段の趣旨に従い、当該区分所有者の承諾を有すると解するのが相当である。

本件にあつては、マンションの地下1階及び2階が店舗部分で、4階から12階までが居住区画であると考え、居住者の生活環境を維持するため、店舗の使用にある程度の制約が課されることは避け難いというべきであり、総会で決議された午前10時から午後10時までという営業時間は、合理性を欠くものとはいえない。したがって、店舗部分の営業時間を定める本件決議は店舗部分の区分所有者の承諾を有するものとはいえない。

よって、本件決議による店舗の営業時間の制限は有効である。

#### 5 共用部分たるマンション駐車場につき、特定の区分所有者の分譲時以来の優先的な使用权を追認する内容の定めは、それが専用使用权の付与であるかはさておき、共用部分としての性質に反し、集会決議事項ではなく、規約事項であるとされた事例

那覇地判 平成16年3月25日 判タ1160-265、RETI062

#### <事案の概要>

本件マンション1階部分の駐車場は規約共用部分（区分所有法（以下「法」という。）第4条第2項）であるが、管理規約においては駐車場の管理に関する具体的な事項は定められていなかった。駐車場は、昭和62年に本件マンションを建築し分譲を開始したAが先着順にマンション購入者との間で駐車場使用契約を締結し、専用使用を継続していたため、Xらのように駐車場の空きがなくなった後に本件マンションを購入して区分所有者となった者は駐車場を使用できない状態となっていた。なお、平成2年にマンション管理組合Yが結成され、駐車場使用契約の当事者としての地位をAから承継していた。

駐車場の管理に関する規則を制定することにつき専用使用を継続する区分所有者とXらとの間で合意ができなかったところ、平成14年3月に、Yは管理組合総会における賛成多数により、駐車場使用細則を制定した。使用細則の附則第1条においては、「本件使用細則施行前にした契約は従前の例による。」旨定められている。

Xらは、使用細則は、共用部分である本件駐車場に関し、現在の駐車場使用者に対し半永久的な専用使用权を付与するものであって、区分所有者の区分所有権の本質にかかわる