

最近の判例から (11)

マンションの地下二階及びスロープ部分が

共用部分と認定された事例

(東京地判 平二・七・二一 判タ一〇九一二五五) 金子 寛司

地下二階付一〇階建マンションの区分所有

者らが、当該マンションの分譲業者に対して、地下二階に位置する部分及び公道から同部分に進入するスロープ部分は、区分所有者全員に共用する建物部分であると主張して、その確認を求めた事案において、当該部分は、利用上の独立性を欠いているとして、区分所有者らの請求を認容した事例(東京地裁 平成二二年七月二一日判決 控訴棄却・上告不受理 判例タイムズ 一一〇九号二五五頁)

一 事案の概要

不動産の売買、賃貸並びにステンドグラスの輸出入及び販売等を営むYは、昭和四九年八月、単身者の居住用等として、地下二階付一〇階建のマンション(以下「本件マンション」という。)を建設し、専有面積の過半数に当たる区分所有建物を所有したうえ、その余

の各専有部分を他に分譲した。

本件マンションは、東棟と西棟が平行に並び、両棟が、地下一階の玄関ロビー等及び地下二階の機械室等並びに地上の居住用等の各階南側にあるブリッジ等をつながら、平面図で見ると、「コ」の字型をしていた。そして、地下二階の東棟の下には、機械室、洗濯室、複数の倉庫及びエレベーターホール等が、西棟の下には、電気室及び倉庫が設置され、両棟をつなぐ中央付近には、一定の建物部分が存在していた。また、敷地の西側には、公道から地下二階へ通じる、幅約六m、長さ約二九mのかなり勾配の急な坂道(以下「本件スロープ」という。)があった。

Yは、本件マンションの地下二階のうち、両棟をつなぐ中央付近の建物部分のうち、ゴミ集積場、ダストシユート及びエレベーターを除く、二九一㎡余の部分(以下「A部分」と

いう。)及び本件スロープの大部分(以下「B部分」という。)を、管理規約上も自らの専有部分である旨の規定を設け、本件マンション完成後、賃貸用等駐車場及びその出入路として利用していた。その後、昭和五九年頃から、Yは、A部分が、構造上駐車場に適していなかったため、駐車場としての利用を廃し、一方的にB部分半ばに金属製の門を設けたうえ、施設し、A部分には、Yの販売していた多数のステンドグラスや作業用機械を積み上げ、A部分及びB部分を排他的に使用、占有するようになった。

Xら本件マンションの区分所有者六名は、A部分及びB部分がいずれも本件マンションの共用部分であることの確認を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、以下のとおり判断した。

(1) ある建物部分が専有部分というためには、構造上の独立性と利用上の独立性を有することが必要であるところ、A部分は、一応構造上の独立性を有しているものと認められるが相当である。

(2) A部分は、構造上複数の共用部分と接し、

そのうち電気室、ゴミ集積場及び一部倉庫への唯一の出入口となっている。また、天井には、ほぼ全面にわたり給水管等の配管が張りめぐらされ、それらの保守点検のための空間として、重要な機能を有している。

(3) 以上の事実に加え、Yは、A部分を本件マンションの延床面積に含めないで登記及び建物取得届をし、同部分についての固定資産税をも負担していない。

(4) A部分は、一時期実際に駐車場として使用され、現在は、Yの商品保管用倉庫として利用されているが、同部分は、そもそも駐車場として当初Yが意図していたような規模も備えておらず、また、倉庫として排他的に使用できる建物部分であると解されず、倉庫として使用した場合には、共用部分及び共用施設の利用をも妨げるおそれがある。

(5) 以上を併せ考えれば、A部分は、本件マンションの区分所有者の利益のために必要な建物部分に当たるものとして、利用上の独立性を有していないと解するのが相当である。

(6) B部分は、共用部分であるA部分と機能的に一体であり、本件マンションの区分所有者全員の共用に供されるべく造られた建

物部分として利用上の独立性を有しないことが明らかである。

(7) よって、XらのYに対する本訴請求は理由があるから認容する。

三 まとめ

本件のように、駐車場等のマンション内の建物部分を、分譲業者が当初から排他的に占有している場合には、その部分が、区分所有者らの共用部分に当たるのか、分譲業者の専有部分に当たるのか、特に構造上の独立性を有する建物部分に共用設備が存在する場合には、その部分に利用上の独立性があるかどうかをめぐって争いになることが少なくない。

この点について、判例（最判昭五六・六・一八等）は、共用設備の占める割合が質・量ともに小さいこと、権利者の排他的使用が共用設備の存在及び他の区分所有者に格別の制限・障害を生じることがないこと等、その部分が専有部分であると認めるための要件を示しているが、本判決は、その判断基準を適用し、地下二階の建物部分等について共用部分と認定している。実務の参考になるとと思われる。

（調査研究部次長）