

タイトル：駐車場の使用契約は権利を譲渡できるか

<質問>

現在の分譲マンションに住み始めて3年目ですが、ある住戸に住んでいた方が引っ越されました。現在不動産業者を通じて売却をされようとしていますが、その方が使用されていた駐車場の問題についてご相談したい次第です。

平成9年に改正されたマンション標準管理規約によると、第4章の第15条の3項に、「所有する専有部分を譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う」とありますので、駐車場付きでその住戸を売るということとはできない、そしてその住戸を譲渡された方は駐車場を確保できるか、またはどこの駐車場を使用できるかは不定であると考えております。

ところが、ここで本マンションの管理規約の上述に相当する文面は、以下のような記述になっております。

「区分所有者がその所有する専有部分を他の区分所有者または第三者に有償無償に係わらず譲渡したときは、A 駐車場については譲渡人が当該駐車場を管理組合より借り受ける権利を継承できるものとするが、B 駐車場については使用する権利を失う。」

ここで、A 駐車場とは各住戸が使用している駐車場で、B 駐車場とは2台目用の駐車場のことです。この文面は、マンション標準管理規約が改正された意図、共有部分を公平に使用することを無視するもので、改正すべきと考えておりますが、以下の点を中心にアドバイスいただけたら幸いです。

1. マンション標準管理規約は強制ではない？
2. 1で、強制ではないとすると、改正したい場合にどのようなアプローチが適当か？

本マンションは、A 駐車場が2種類に分かれており、大部分が入り口にシャッターの付いた地下駐車場、残りのわずか2台分が道路に直接面した半地下タイプでシャッターは無しといった構成で、以前より不公平感が総会で取り上げられていました。今般シャッター付き地下駐車場を使用していた方が引っ越されたことによって、空いた駐車場に半地下タイプの駐車場を利用していた方が移りたいと申し出たところ、前述のような規約だから無理だ、いやそんなのはそもそもおかしいといった非常に嫌な雰囲気になっております。

私個人も、本件は改正すべきと考えておりますが、中には自分が売るときに条件が悪くなりそうだからイヤ、といった考えの方もいるような雰囲気ですし、そもそも改正でメリットのあるのは半地下タイプの条件の悪い駐車場を利用されている方のみになる感じもするので、改正に必要な4分の3以上の賛成が得られるのかも現段階では分が悪いと思っております。

以上、お手数ですがご協力いただければ幸いです。了

*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

< 回答 >

あマンション標準管理規約は強制ではありませんが、著しく公平性に欠ける場合は、その有効性が問われます。

< 説明 >

質問 1 : 強制ではありません。相当な不公平がないかぎり、規約で独自に決めることができます。

質問 2 : まずは、規約を改正するように理事会に要請する。

理事会が動かない場合は、5分の1以上の賛同者を集めて、理事長に総会開催請求をする。理事長が2週間以内に招集手続きを取らない場合は、賛同者で総会を開催できます。

ただし、4分の3以上の賛成が取れるかが問題で、

シャッター付きの駐車場使用者が圧倒的に多いため、現状は難しいように想像します。また、マンション販売時に売買契約や重要事項説明でどのような経緯があったのかが気になるところですが、相当な不公正でもない限り難しいように想像します。

著しい不公平が明らかな場合は、規約無効の訴訟を起こす手段もありますが、この場合は法律専門家（弁護士）と相談されるほうが良いでしょう。

マンション販売時の取り決め。現行規約の公平性。現在使用者の利害関係。

これらを総合的に判断しての状況判断がポイントになるのではと想像しますが、とにかくほとんどの市役所（東京は区役所）に相談窓口を設けております。そこをお勧めします。訴訟を起こす場合は弁護士に相談されるのがいいでしょう。

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。