

## タイトル：駐車場の抽選し直しと既得権の主張

### < 質問 >

当方は 4 階建て、総戸数 24 軒からなる団地形式の分譲集合住宅です。管理組合はありません。自治会という名称で運営しております。

8 年ほど前に転居されてきた区分所有者の方（A 氏とします）についての相談です。

共有地内に 5 台分 + 外部に残りの戸数分の駐車場を借りて駐車場管理を行ってききましたが、今回外部の借用していた駐車場が宅地になるため、全戸数分の駐車場を確保できなくなり、共有敷地内の駐車場を抽選で利用することになりました。

A 氏は入居以来共有敷地内の駐車場を利用いただいていたのですが、今回の抽選には応じず、8 年も利用していれば地上権が発生しているため移動はしないとされるのです。

さらに購入の際に前所有者及び仲介業者と駐車場占有の契約をしていると主張されます。それに関わる書面等を見せていただくことができませんでした。

「自治会には拘束力はないだろう。裁判でも何でも持ち込んでくれ」と言われ、話し合いはおろか取り付く島もない状態です。

他の区分所有者方も含め、この A 氏の主張は非常に受け入れがたいのですが、裁判となった場合、勝てる見込みと、どの程度で結審するものなのでしょうか？

また、裁判以外に解決する方法はないでしょうか？ よろしくお願ひいたします。

### < 回答 >

一般的に、マンション敷地内の駐車場は、管理組合と使用者の契約で成り立つもので、使用者が永久に使用できるものでは有りません。

### < 説明 >

お問い合わせの内容だけでは、自治会が管理組合の機能を有しているか否か、規約(駐車場使用細則を含む)の有無、駐車場契約の有無、今回の抽選による駐車場の再配分は総会で決議された事項かどうか等が解りません。それによって回答内容が変わってくると思われます。

一般的なケースで説明しますと、

#### 1. 地上権の件

A 氏の主張の地上権発生は有り得ません。借地借家法の考え方と混同しているものと思われる。マンションの駐車場の契約はあくまでも使用契約です。土地を貸借しているではありません。又、通常駐車場の使用契約には、契約期間の定めがあり、貸主と借主が一定の期限前に解約の通知をすれば契約は終了となるものです。使用していた期間は関係ありません。

\* この文書の著作権は N P O 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。

## 2．前区分所有者及び仲介業者との駐車場占有契約の存在

これも考えられません。前述のように駐車場使用契約は管理組合(甲)と区分所有者等(乙)間の契約です。甲の承諾のない占有の契約は有り得ません。前区分所有者若しくは仲介業者が甲の承諾なしに行った行為に管理組合として責任を持つことはありません。

## 3．自治会には拘束力がないだろうの件

冒頭書いたように自治会が区分所有法に定める建物等の管理をする団体(一般的には管理組合という)の機能を有しているかどうかによって変わってきます。その団体は管理者を定め、年1回の総会を開催し、規約がなければなりません。39年間、これまで管理をされてきたので、一応の機能はあると推測されます。機能がなければ大規模修繕等をどうやって実施されてこられたのか、説明がつかないからです。

この様に一般的には、A氏の主張は根拠の無い無茶な話で、裁判をしても勝つものと思われませんが、この説明は一般的な考え方で書いておりますので、実際の対処方法等は弁護士に相談される事をお勧めします。