

分譲マンション（地上七階建）の管理人室が建物区分所有法にいう
専有部分に当たらないとされた事例

最高裁判平成五年二月二二日第二小法廷判決

（平成二年（オ）第一三二六九号所有権保存登記抹消

登記手続等請求事件）

（最高裁判集第四七卷第二号三九三頁以下）

宇都宮 充 夫

〈事実の概要〉

本件マンションは、昭和五二年五月A株式会社によつて分譲されたもので、東京都文京区春日一丁目にあり（敷地面積二八六四・九平方メートル）、鉄筋コンクリート造陸屋根七階建、延床面積九一六七・一五平方メートル（一階一四一六・五三平方メートル、二階一四一九・六八平方メートル、三階一四一七・〇六平方メートル、四階一三九五・二三平方メートル、五階一三六七・〇四平方メートル、六階一二四四・九五平方メートル、七階九〇六・六六平方メートル）の比較的規模の大きな建物である。専有部分として一階、二階に店舗、駐車場、倉庫等を、二階以上に区分所有の対象となつて居る住宅一〇八戸（二階部分は賃貸用、三階以上は分譲）を有する。この一階の南西側に管理人室と管理事務室がある。本件管理人室は、床面積三七・三五平方メートルで和室二間（四・五畳、六畳）、台所、便所、風呂場、廊下

及び玄関出入口からなるが、昭和五三年一月九日受付でY₁株式会社（被告、被控訴人、上告人）名義の所有権保存登記がなされている。同室内には、警報装置、配電盤、点消灯装置などの共用設備は存在せず、電話も設置されておらず、鉄製で施錠可能な玄関ドアがあり、これを利用して隣接する管理事務室を利用しないでも外部との出入りができる。本件管理人室は、共用部分である玄関、ロビー、エレベーター及び階段に接しており、本件管理人室に隣接して床面積八・二八平方メートルの共用部分である管理事務室があり、その玄関・ロビーに面した側に開閉可能なガラス窓及びカウンターが設けられていて、本件マンションに出入りする人との対応やその監視ができる構造になっており、火災溢水などの警報装置、配電盤、共用部分の電灯の点消灯装置などの共用設備が設けられている。本件管理人室の床と管理事務室の床との間には段差がなく、その境にあるガラス引戸を開閉して自由に行き来することができるようになっており、また、右管理事務室には、管理人が常駐するのであれば不可欠の設備といふべき便所がなく、管理関係の書類を保管する上でも支障が生ずるほど狭いものである。Aが本件マンションの区分所有の対象となる居室を販売するに当たって頒布したパンフレットや、右居室の区分所有者とY₂株式会社（被告、被控訴人、上告人）との間の管理委託契約書に添付の管理費一覧表には、管理事務室の表示と共に管理人室の表示があり、本件マンションの設計図（仕上表）には、本件管理人室と管理事務室が一体として「管理人室」と表示されている。本件マンションの管理業務は、昭和五九年六月三〇日までY₂が行っていたが、管理費の値上げ等をめぐってY₂と居室部分の区分所有者との間に対立が生じ、昭和五九年七月一日以降は、居室部分の区分所有者において本件管理事務室の返還を受けた上で自ら管理人を雇用し、いわゆる自主管理を行うに至った。しかし、Y₂はその後本件管理人室を占有し続けている。そこで、居室部分の区分所有者のうちX₁（原告、控訴人、被告）は、共用部分たる

本件管理人室の共有持分権に基づく保存行為として、 Y_1 に対しては本件管理人室の所有権保存登記の抹消手続を求め、 Y_2 に対しては本件管理人室の明渡を求めて本訴を東京地方裁判所に提起した。

第一審は、本件管理人は、隔壁（仕切り壁）、階層（床及び天井）等により独立した物的支配に適する程度に他の部分と遮断され、その範囲が明確であり、かつ社会観念上それ自体として独立の建物としての用途（本件管理人室の場合には居室又は事務室）に供することができるような外形を有していることが認められ、構造上及び利用上の独立性を有していることは明らかであるから、建物の区分所有等に関する法律第一条の専有部分に該当し、同法第四条第一項の共用部分に該当しないというべきであるとして、 X らの請求を棄却した。（東京地裁平成元年三月八日判決）

そこで、 X らは「原判決を取り消す。 Y_1 は X らに対し、本件管理人室の所有権保存登記の抹消登記手続をせよ。 Y_2 は X らに対し、本件管理人室を明け渡せ。訴訟費用は、第一審、第二審とも Y らの負担とする。」との判決を求めて控訴した。

第二審は、本件管理人室が構造上の独立性を有していることは明らかであるが、本件管理人室は、マンションの区分所有者の利益のために必要な存在であるという性質を有しており、また、それ自体として住居、事務所その他の独立した建物としての用途に供するには適しておらず、むしろ、管理事務室と一体としてマンション全体の管理に使われるのがその最も自然な用途なのであるから、本件管理人室は利用上の独立性を有していないと認めるのが相当であるとした。従って、本件管理人室は建物の区分所有等に関する法律第四条第一項の共用部分ということになるから、専有部分とはならず、本件マンションの区分所有者全員の共有に属すべきものであるとして、第一審判決を取り消して X らの請求を認容した。（東京高裁平成二年六月二五日判決）

Yらより上告。原判決には、建物の区分所有等に関する法律第一条の解釈適用を誤った違法があり、かつ右違法は判決に影響を及ぼすことが明らかであるから、直ちに破棄されるべきである。その上告理由の主たるものは次の通りである。すなわち、(i)一棟の建物のうちある部分が区分所有権の対象となるか否か、換言すれば、当該部分が専有部分であるか否かは、一重に当該部分について区分所有法第一条にいう構造上の独立性の要件と利用上の独立性の要件が具備されているか否かによって決せられる。構造上の独立性の要件も、利用上の独立性の要件も、当該部分について区分所有権が成立するか否かを決する要件である以上、その判断基準は、当該部分を外形的にみて一義的に明確な程度に客観的なものでなければならぬ。(ii)最高裁判所は、従前、構造上の独立性の要件については、建物の構成部分である隔壁、階層等により独立した物的支配に適する程度に他の部分と遮断され、その範囲が明確であることをもって足り、必ずしも周囲すべてが完全に遮蔽されていることを要しないと判示し、更に、利用上の独立性については、それ自体として独立の建物としての用途に供することができるような外形を有すること、ないしは、独立の建物の場合と実質的に異なるところのない態様の排他的使用に供することができることと判示してきた(最判昭和五六年六月一八日)。この最高裁判所の判示する構造上の独立性に関する解釈、利用上の独立性に関する解釈は、前述した当該部分を外形的にみて、一義的に明確な程度に客観的なものでなければならぬとする判断基準に充分に適合するものであり、本件においても維持されなければならない。(iii)本件管理人室は、人間が居宅又は事務所として使用する上で、必要にして十分な生活空間であるという外ない。換言すれば、本件管理人室は、本件管理人室以外の他の建物部分を伴うことなく、本件管理人室単独で居宅ないし事務室として使用可能な空間なのである。従って、前記最判昭和五六年の判示する利用上の独立性の判断基準によれば、本件管理人室には、区分所有

法第一条にいう利用上の独立性の要件が備わっていることは何人の目にも明らかであるという外ない。しかし、原判決は、最判昭和五六年に違背して本件管理人室の利用上の独立性を否定した。

〈判旨〉

上告棄却。「本件マンションは、比較的規模が大きく、居宅の専有部分が大部分を占めており、従って、本件マンションにおいては、区分所有者の居住生活を円滑にし、その環境の維持保全を図るため、その業務に当たる管理人を常駐させ、多岐にわたる管理業務の遂行に当たらせる必要があるところ、本件マンションの玄関に接する共用部分である管理事務室のみでは、管理人を常駐させてその業務を適切かつ円滑に遂行させることが困難であることは明らかであるから、本件管理人室は管理事務室と合わせて一体として利用することが予定されているものというべきであり、両室は機能的にこれを分離することができないものといわなければならない。そうすると、本件管理人室には、構造上の独立性があるとしても、利用上の独立性はないというべきであり、本件管理人室は、区分所有権の目的とならないものと解するのが相当である。」

〈参照条文〉 建物の区分所有等に関する法律第一条、第二条第三項・第四項、第四条第一項

〈研究〉

一 分譲マンションの管理人室が建物の区分所有等に関する法律（以下「建物区分所有法」という）にいう専有部分に当たるとは、それとも法定共用部分に当たるとは問題である。同法第一条（建物の区分所有）、第二条第三項（専有部分の定義）第四項（共用部分の定義）、第四条（共用部分）等の規定からは必ずしも明らかではない。昭和五九年一月一日から施行された改正建物区分所有法を制定する際にも、区分所有建物のうち管理人事務室等を法定共用部分と

して法定すべきかどうかが審議されたが、そのような規定を置くことは困難であるか、又は適當でないとしてその旨の立法措置を講ずることは見送られるに至った(濱崎恭生稿「建物の区分所有等に関する法律の改正について」)法曹時報第三七卷第二号三七頁(四〇頁)。管理人室が専有部分であれば、マンションの分譲会社は自己の名義又はその関連会社等の名義で所有権保存登記をなし、融資を受けるためその部分に抵当権を設定したり、また、その部分を第三者に譲渡したりすることができる。そのことがマンションの分譲を受けた他の多くの区分所有者との紛争の原因となる。管理人室が法定共用部分であれば、その部分は区分所有者全員の共有に属することになるので(建物区分所有法第一条)、かつてに処分することはできず、そういう問題も起らない。現実には、管理人室が専有部分であるか法定共用部分であるかは、分譲後のマンションの管理をめぐる法律問題として生じる場合が多い。この点についてこれまで最高裁の判例はなく、下級審の判例において専有部分であるとすもの(東京地判昭和五十一年一月一日下級裁判集第二七卷第九一―二号六九九頁以下、判例時報第八五一号一九八頁以下、東京地判昭和五十四年四月二三日判例時報第九三八号六八頁以下、東京地判昭和五十七年一月二七日判例時報第一〇五〇号八八頁以下、東京地判昭和六三年一月一〇日判例時報第一三三三号九二頁以下等)とそうでないとするもの(神戸地判昭和四四年五月二六日判例時報第五九一―号八五頁以下、東京高判昭和四六年四月二八日下級裁判集第二二卷第三、四号四八七頁以下、判例時報第六三三三号六五頁以下、東京地判昭和六〇年七月二六日判例時報第一二一九号九〇頁以下、東京地判平成元年一月一九日判例時報第一三五五号一〇二頁以下等)とに分かれていた。登記先例では、管理受付室が専有部分であるか法定共用部分であるかについて、昭和五〇年一月一三日付民三第一四七号民事局長通達が出ている。その要旨は次の通りである(法務省民事局第三課編「区分建物の登記先例解説(第一増補版)」商事法務研究会六六頁)。すなわち、一 内部に各専有部分を集中管理できる設備等(い

いわゆる「共用設備」がある管理受付室は、法定共用部分とする。二 共用設備を設置しないまま管理人の居室の一部を管理受付室として利用している場合には、各区分所有者の合意があるときに限り、規約共用部分とする。三 右一の管理受付室と右二の管理人居室が一体として利用されている場合には、その構造等から判断して、主たる部分が右一の形態と認められるときは法定共用部分とし、右二の形態と認められるときは、各区分所有者の合意があるときに限り、規約共用部分とする。本判決は、最高裁としてはじめて管理人室が専有部分であるか法定共用部分であるかについて判断を下したものであり、その意味において注目に値するものであるといえよう。

二 本判決は、分譲マンションの管理人室が建物区分所有法にいう専有部分に当たらないとしたものであるが、専有部分であるか否かの判断基準が問題となるのである。建物区分所有法によれば、専有部分とは、区分所有権の目的たる建物の部分であり（同法第二条第三項）、区分所有権とは、同法第一条に規定する建物の部分を目的とする所有権である（同法第二条第一項）。従って、専有部分であるためには、建物区分所有法第一条の要件を備えていなければならないということになる。その要件は次の二つである。一つの要件は、建物の部分が構造上区分された部分であるということ、いわゆる構造上の独立性を有することである。区分所有権の対象たる建物部分は、所有権の内容としての物的支配に適するように、一個の建物として自由に使用、収益、処分できるだけでなく、その使用、収益、処分を妨害する者があれば、その妨害を排除することができるように、その範囲が明確に区分特定されていなければならない。判例では、構造上区分された建物部分とは、建物の構成部分である隔壁（仕切り壁）、階層（天井及び床）等により独立した物的支配に適する程度に他の部分と遮断され、その範囲が明確であることをもって足り、必ずしも周囲すべてが完全に遮蔽されていることを要しないとされている（最判昭和五六年六月一八日最高裁

民集第三五卷第四号七九八頁以下)。従つて、隔壁がない場合とか、後で隔壁を設けることになつてゐる場合などは、構造上の独立性を認めることはできない。また、隔壁があつても、襖・障子などのように行き来の自由な隔壁では、構造上区分されてゐるとはいえない(大判昭和二年二月二日判例総覧民事編第一卷一四頁以下)。登記先例では、隔壁がシャッターの場合、すなわち、店舗と店舗、店舗と通路がシャッターで仕切られてゐる場合、各店舗は区分所有権の目的となるとしてゐる(昭和四年九月二十五日付民事甲第二四五四号民事局長回答、法務省民事局第三課編前掲書三〇頁―三二頁)。各店舗の区画は明確であるが、その隔壁がシャッターにより自由に開閉できる点で、直ちに構造上の独立性を認めることは問題であろう。次に、もう一つの要件は、その部分が独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものであるということ、いわゆる利用上の独立性を有するということである。構造上の独立性を有する区分建物部分であっても、その部分が独立して利用するに適しないものであるなら、区分所有権を認める実益はないし、乱りに認めることは、却つて物的秩序維持に悪影響を及ぼすことになる。判例では、数人にて一棟の建物を区分して各その一部を所有することができるが、その区分所有権が認められるのは、一棟の建物中区分された部分だけで独立の建物と同一の経済上の効用を全うすることができる場合に限り、とす、その部分が他の部分と併合するのでなければ建物としての効用がないときは、各部分について区分所有権を認めることができないとしてゐる(大判大正五年十一月二十九日大審院民録第三二輯二三三三頁以下)。従つて、廊下とか階段室とかエレベーター室等の構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるような建物の部分は、たとえ構造上の独立性を有してゐても独立に建物としての用途に供することができないから、単独で区分所有権の目的とならない(建物区分所有法第四条第一項)。利用上の独立性については、その建物部分から外部に通じる独立の

出入口があるかどうかも問題となる。例えば、隣室を通らなければ外部に出られないような部屋は、独立して建物としての用途に供することができるものとはいえないから、利用上の独立性を認めることはできない。もちろん、廊下とか階段室等の共用部分を通じて外部に出られる部屋であれば、その共用部分は実質的に道路と同様の機能を果たすものとみられるから、利用上の独立性を認めることができる。判例でも、建物の賃借人が建物の賃貸人兼所有者の承諾を得て、賃借建物である平屋の上に二階部分を増築した場合に、その二階部分から外部への出入りが賃借建物内の部屋の中にある梯子段を使用するよりほかないときは、その二階部分に独立の登記がされていても区分所有権の対象たる部分には当たらないとして（最判昭和四四年七月二五日最高裁判集第二三卷第八号一六二七頁以下）、独立の出入口が利用上の独立性判断の一基準であることを示している。また、登記先例でも、三階建の建物で、入口は一階正面にあるのみで道路に面し全部開放されており、一階から三階に通ずる階段には手すりや階段のみで障壁はなく、一階及び二階は店舗、三階は事務所となっている建物については、区分所有の目的とすることはできないとしている（昭和三八年九月二八日付民事甲第二六五九号民事局長回答並びに通達、法務省民事局第三課編前掲書四六頁～四七頁）。これは、それぞれ三階、二階部分は階下部分を通らなければ外部へ出ることができないのであるから、利用上の独立性が欠けているとして区分所有権を認めなかったのである。

三 本判決は、本件管理人室について構造上の独立性を認めながらも、利用上の独立性を認めず、専有部分であることを否定したものである。妥当な判断であるといえるだろうか。まず、構造上の独立性についてであるが、本判決では、その点について何ら問題とすることなく、本件管理人室は当然に構造上の独立性を有するとしている。

区分建物の構造上の独立性は、その建物の構成部分である隔壁（仕切り壁）、階層（天井及び床）等によって、その部

分が他の部分と完全に遮断されているかどうかにより判定されるが、問題は、この構造上の独立性がどの程度確保されればよいかである。区分所有権の対象としての建物部分である専有部分は、所有権の内容としての物権的支配に適するものでなければならぬから、厳格に解すべきであると思う。そうだとすると、本件管理人室は、周囲の倉庫部分、駐車場部分、共用部分（玄関・ロビー・エレベーター・階段等）との隔壁についてはコンクリート壁などによって完全に隔てられているので、構造上の独立性の問題は起らないといえようが、しかし、隣接する管理事務室との隔壁については、その一部が自由に行き来することができる開閉自由なガラス引戸になっているので、その点で当然に構造上の独立性を有すると認定することは問題であるといえよう。なぜなら、開閉自由なガラス引戸は襖や障子と大差ないからである。単にガラス引戸で仕切られているというだけで構造上明確に区分されているとして区分所有権の対象とすることはできない。次に、利用上の独立性についてであるが、本判决では、その点について本件管理人室は管理事務室と合わせて一体として利用することが予定されていたものというべきで、両室は機能的にこれを分離することができないものといわなければならないから、利用上の独立性を認めることができず、本件管理人室は区分所有権の目的とならないものと解されるとしている。この判断は、次のような事実を踏まえてなされたものである。すなわち、本件マンションは、鉄筋コンクリート造陸屋根七階建、専有部分として一階、二階に店舗、倉庫、駐車場等を、二階以上に居室一〇八戸を有する比較的規模の大きな建物である。従って、区分所有者の居住生活を円滑にし、その環境の維持保全を図るためその業務に当たる管理人を常駐させ、多岐にわたる管理業務の遂行に当たらせる必要があり、そのためには、管理事務室だけではそれに十分対応できず、管理人室との一体的利用が不可欠であるとしたのである。妥当な判断だと思ふ。区分建物の利用上の独立性は、その建物部分が独立

して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものであるかどうかにより判定されるが、問題となるのは、その建物部分から外部へ通ずる独立の出入口があるかどうか、その建物部分が当該建物としての用途に必要な条件を具備しているかどうかなどである。本判決は、本件管理入室の個別的事情についてだけ考慮して判断したものではなく、マンション全体における本件管理入室の位置付けについても考慮して判断がなされたものである。前者によれば、本件管理入室は、和室二間、台所、便所、風呂場、廊下及び玄関出入口から構成され、同室内には、警報装置、配電盤、点消灯装置などの共用設備は存在せず、玄関出入口を利用して直接外部への行き来が自由にできることから、建物としての用途に必要な条件を備えているとみることができ、利用上の独立性を有することになる。これは、管理入室がマンションの中の一室であり、マンション全体の管理業務を円滑に遂行させるために設けられているものであるということを考慮しない判断であるといえよう。賛成し難い。本件のように、管理事務室だけでは到底管理人を常駐させて管理業務を円滑に遂行させることができない以上、隣接する管理入室とともに一体的に利用することが予定されていたとみるべきであり、そのことよってはじめにその機能を全うすることができるとして利用上の独立性の判断を行うべきである。その意味で、本判決は、本件管理入室について利用上の独立性を認めず、専有部分であることを否定したのであるから、妥当な判断だったといえよう。このように利用上の独立性については、その建物部分が独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものであるかどうかという個別的事情についてだけ考慮するのではなく、その建物部分が区分建物全体においてどのように位置付けられているかということも考慮して判断されなければならない。

四 本判決では、最判昭和五六年六月一日（最高裁判集第三五卷第四号七九八頁以下）は事案を異にするものであるから、本件に適切でないとして言及しなかったが、それはどんな内容をもつ判例であったのであろうか。最判昭和五六年は、七階建マンションの一階部分にある共用設備の設置されている車庫が建物区分所有法にいう専有部分に当たるとかどうかが問題となった事案である。それによると、本件車庫は、建物の一階正面ロビーから向って左側の一階部分に位置し、向って左側の壁は建物の外壁となっているが、向って右側の壁は、車庫の入口の柱の部分から約三分の一が建物の外壁であって、残余の部分がロビーと境を接する外壁となっているという。車庫の奥は、倉庫との間の通路部分及び電気室と接しているが、その部分はブロック壁で遮られ、右通路及び電気室に通ずる幅、高さそれぞれ約二メートルの二か所の入口があるが、その入口にはそれぞれ引戸式の鉄製扉がとりつけられている。車庫の入口には、両側の壁に接してそれぞれ建物を支える七階まで通しの鉄筋コンクリート製の幅約七〇センチメートルの角柱があり、その柱と柱との間には等間隔をおいて右と同様の柱が二本立っており、右各柱には、車両の出入を遮断するため、腕木式に九〇度上下できるように一端を柱に取りつけた長さ約二・四メートルの鉄パイプが設置されている。そして、本件車庫は、車庫として利用され、右利用にあたっては、車庫から建物の外部に直接出ることが可能であり、車庫の壁の内側付近二か所に臭気抜きパイプの排気管が取り付けられており、また、出入口付近の床の三か所に排水用のマンホールが設置されており、右排気管及びマンホールは、いずれも建物の共用設備であるが、車庫のうちのきわめてわずかな部分を占めるにすぎず、これらが車庫内に存在するために建物の管理人が日常車庫に出入りする必要が生ずるわけでもないというのである。これに対して、同判決は、まず、建物区分所有法第一条にいう構造上他の部分と区分された建物部分とは、建物の構造部分である隔壁、階層等により独立した物的支

配に適する程度に他の部分と遮断され、その範囲が明確であることをもって足り、必ずしも周囲すべてが完全に遮蔽されていることを要しないとし（構造上の独立性）、そして、このような構造を有し、それ自体として独立の建物としての用途に供することができるような外形を有する建物部分（利用上の独立性）は、そのうちの一部に他の区分所有者らの共用に供される設備が設置されていても、その共用設備が当該建物部分の小部分を占めるに止まり（共用設備の小部分性）、その余の部分をもって独立の建物の場合と実質的に異なるところのない態様の排他的使用に供することができ、他の区分所有者らによる共用設備の利用、管理によってその排他的使用に格別の制限ないし障害を生ずることがなく（車庫の排他的使用）、反面、このような使用によって共用設備の保存及び他の区分所有者らによる利用に影響を及ぼすこともない（共用設備の保存及び利用の確保）場合には、なお建物区分所有法にいう専有部分として区分所有権の目的となることができるとした。その上で、本件車庫が建物区分所有法にいう一棟の建物のうち構造上他の部分と区分され、それ自体として独立の建物としての用途に供することができる建物部分であり、建物の専有部分に当たるとしたのである。このように最判昭和五六年は、マンションの一階部分にある共用設備の設置されている車庫が専有部分に当たるとかが問題となった事案であり、その建物部分に共用設備が設置されている場合は、原則として当該建物部分は共用部分となるが、共用設備が小部分を占めるに止まり、当該建物部分の排他的使用が可能であり、その排他的使用によって共用設備の保存及び利用に影響を及ぼさない場合は、例外的に当該建物部分は専有部分となるとしたものである。これは、本件のような分譲マンションの管理人室が専有部分に当たるのかどうか問題となった事案と異なるものであるから、本判決では、それに言及しなかったようである。確かに、その対象において一方は車庫であり、他方は管理人室であるという点で異なっているが、しかし、ともに区分

所有建物の専有部分に当たるといえるのかどうか問題となったという点では同様であるから、本判決においてもその点を考慮して最判昭和五六年に言及する余地があったのではないかと思われる。もちろん、車庫は、区分所有建物にとつて必ず必要なものであるとはいえず、管理人室は、一定規模の区分所有建物にとつて必ず必要なものであるという違いはある。

〈参考〉 本判決については、玉田弘毅氏の判例解説（法学教室第一五八号一一〇頁以下）、田尾桃二氏の判例研究（NBL第五三五号三二頁以下）、小林久起氏の論説（月刊登記先例解説集第三八七号六頁以下）、池田恒男氏の判例評釈（判例タイムズ第八三四号五〇頁以下）、丸山英気氏の判例批評（民商法雑誌第一一〇巻第二号三五三頁以下）と判例評論（法律時報別冊私法判例リマークス一九九四年〈下〉一二二頁以下）等がある。

（一九九五年五月七日稿了）