

判例研究

区分所有法四条一項における法定共用部分―
分譲マンションの管理人室の事例を通じて

田中嗣久

一 はじめに

昭和三七年に制定された建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という。）一条は、「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、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があるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる」と規定し、構造上の独立性と利用上の独立性が認められれば専有部分とする。一方において、区分所有法四条一項は、「数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他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べき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする」と規定し、法定共用部分を定める（なお、共用部分には、この他、

本来は専有部分であるが規約により共用部分とされるものもある（区分所有法二条三号、四条二項）ため、それとの区別上、区分所有法四条一項により共用部分とされるものを、以下、特に「法定共用部分」ということにする。

ところで、区分所有法一条と四条一項の接点に関しては、二条四項が共用部分とは専有部分以外の部分をいう旨規定するだけで、区分所有建物のうちのいかなる部分が法定共用部分に該当するかについて、すべての具体的箇所について明確な色分けがなされているわけではなく、争われている部分もいくつか存在する。本稿で取り上げるいわゆる分譲マンションにおける管理人室もその一つである。

いわゆる分譲マンションにおいては、多くの場合その玄関付近に管理人室が置かれていて、侵入者の監視ならびに入居者の案内、宅配荷物の一時預り等の業務が行われている。その場合、管理業務を行えるスペースを設けているだけのケースもあるが、管理人が常時滞在でき、住込み可能な構造になっていることも多く、それらでは管理業務が行われるという以外は他の専有部分とほとんど異ならないケースも少なくない。判例上、専有部分か法定共用部分かの争いが生じたケースでは、その部分が他の専有部分の延長とみなされるのか否かという観点で問題となったものがほとんどであるが、管理人室の場合は、それ自身が独立した専有部分となり得る点に特殊性がある。

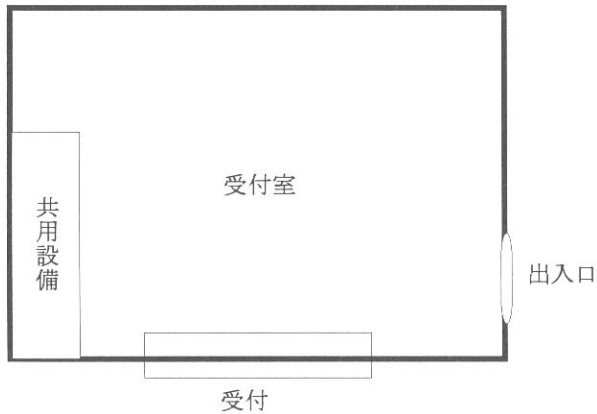
分譲マンションの管理人室について、このような問題が生じる原因は、マンション分譲会社が分譲後しばらくして管理人室を自己の専有部分として登記することによる。それは、資金繰りに窮した分譲会社が管理人室に抵当権を設定する目的で、あるいは分譲マンションの管理権をめぐる分譲会社と区分所有者に争いが生じたときに分譲会社側がその議決権を高めるために、最初は共用部分として扱っていた管理人室を、分譲後しばらくして分譲会社の専有部分として登記するのである。もちろん、管理人室を規約により共用部分と定めておけばこのような問題は生じ得ないが、

規約のないケースも少なからず存在する。

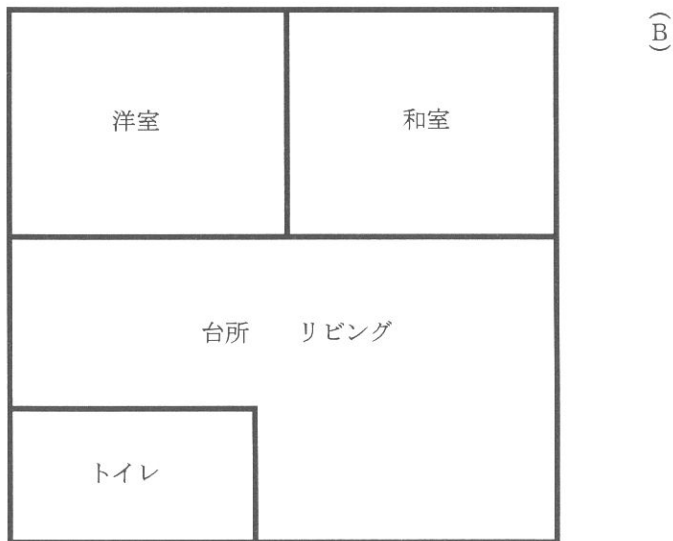
そこで、本稿では、区分所有法一条と四条一項における法定共用部分の問題を、分譲マンションの管理人室に関する判例事案の研究を通じて、検討を試みることにする。¹⁾

一 判例の立場

裁判事例における管理人室を典型的に分類してみると、管理人室のタイプとして大きく次の(A)～(D)の四種類に分類することができる(次頁以降の(A)から(D)参照)が、判例は、法定共用部分か専有部分かの結論を導くにあたり、当該管理人室の区分所有者に対する必要(不可欠)性を判断し、肯定されれば利用上の独立性を認め、否定されれば利用上の独立性を認めないことにより、区分所有法一条を根拠として問題の解決を図るものが多い。

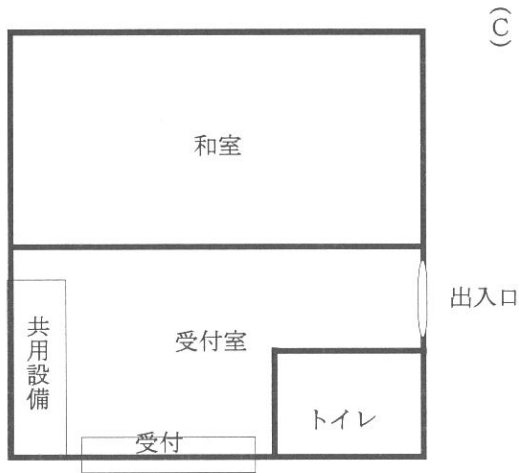


(火災報知機、配電盤などの共用設備および受付窓口もついでおり、管理業務を行う空間はあるが、管理の寝起きする空間のないタイプ)

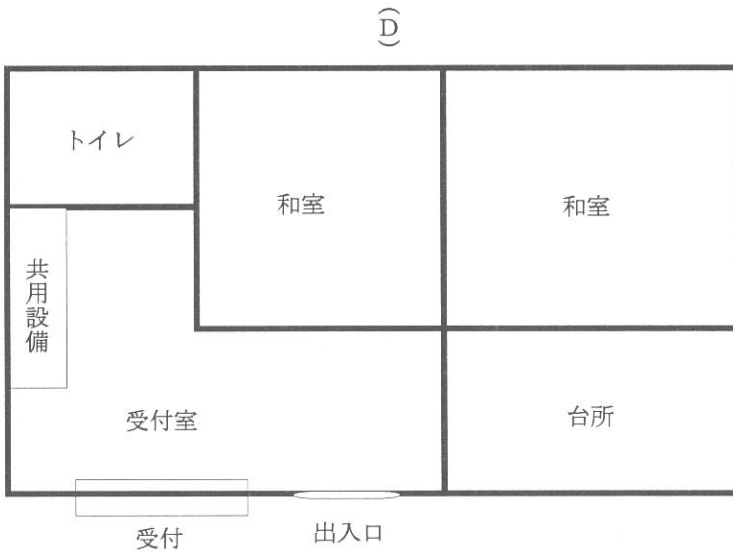


(他の専有部分と異なるタイプ。つまり、和室、便所、浴室など管理人の寝起きする空間はあるが、共用設備および受付窓口がないタイプ)

区分所有法4条1項における法定共用部分



(共用設備及び受付窓口と、簡単な居室がついているタイプ)



(共用設備及び受付窓口さらにまた和室、便所、浴室などの管理人の寝起きする空間もあるタイプ)

②東京高裁昭和四六・四・二八判決

昭和四六年の東京高裁判決も、同様に管理人室を法定共用部分であるとした。³⁾ここでの管理人室は、玄関ホールを入つてすぐのところに位置し、管理人の管理事務室ならびに居室として使用されている。その西側には、屋外水道管より本件建物の各部屋に給水するための水槽および屋上の水槽に揚水するためのポンプ等の機械・装置等が設置、格納され、また壁には火災報知機、換気調節装置、さらには壁の一部から室内の一部に突き出て予備水槽、これに連なる給水管の制水用バルブがとりつけられている。これらの機械、装置はいずれも本件建物全体のために供用されるべきものであり、本件建物の区分所有者全員の居住、生活のため必要不可欠のものといふべきで、これらの機器の操作等のためには当該管理人室部分に立ち入る必要があり、その機械や装置を他の場所に移転することは非常に困難であつて、特に予備水槽やこれに伴う装置の移転は不可能に近い。また、当該管理人室部分は、板及びコンクリート壁により本件建物の他の部分より一応間仕切られて独立しており、しかも管理人室として他の部分とは別に使用されることが可能であり、現にそのように使用されている。以上からして、当該管理人室は(D)に分類される。

これについて、当判決は、区分所有法四条一項が、「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べき建物の部分」につき「区分所有権」の成立を認めない趣旨は、このような建物部分を「専有部分」として特定の者の所有に帰属させるとすると、他の建物部分の所有者、使用者の建物の使用、生活等に重大な支障を生じるおそれがあるからであると解されるところ、当該管理人室部分には本件建物の区分所有者全員のために使用されているあるいは使用されるべき重要な各機械、装置が固定的に設置されているのであり、その操作にも当該管理人室部分の使用は不可欠であるから、たとえ前述のごとく右部分が一応建物として他より独立でき、管理人室として他の部分とは別に使

用されていても、同部分は、区分所有法四条一項の「構造上区分所有者の全員の共用に供されるべき建物の部分」というべきであるとした。

③東京地裁昭和五一・一〇・一判決

昭和五十一年の東京地裁判決は、①②と同様の事例に関して、法定共用部分であることを否定した。⁴⁾本件管理人室は、区分所有建物の一階隅にあり、その区分所有建物の出入口、玄関ホール、階段室に接している。本件管理人室内には受付室があり、玄関ホールに面してカウンター付の窓口があり、受付室内から建物に出入りする者の応接・監視や、玄関ホール及びその周辺の状況を見渡せる構造になっている。さらに、受付室内にはエレベーターの非常電話機、建物全体の火災報知機、玄関ホール付近の電源スイッチ等の諸設備があり、また管理人室には、受付室のほか、和室二部屋、台所、浴室及び便所からなる居室部分がある。以上からして、この管理人室は（D）に分類される。

これに関して、当判決は、本件管理人室が法定共用部分であるというためには、同室が全体として、その構造及び機能からみて、区分所有者全員にとつて不可欠であるか、または不可欠とまではいえなくても共用とされるに適當であり、かつ、共用以外の用途に供することが通常できないものでなければならぬが、本件管理人室は、共用設備等もごく一部分を占めているにすぎず他所へ移設できるし、また、共用以外の用途に供することもできるから、本件管理人室は区分所有法四条二項により、規約共用部分にはあたり、法定共用部分にあたらぬとした（後ほど説明する昭和六三年の東京地裁判決も、同様に管理人室は法定共用部分にあたらぬとしている）。

④東京地裁昭和五四・四・二三判決

昭和五十四年四月二三日と昭和五十七年一月二七日の東京地裁判決では、便所、浴室、玄関などのついた管理人の生活

する空間はあるが、共用設備、受付窓口もなく、管理する空間がないか等に等しいケースが登場する。

昭和五四年四月二三日の東京地裁判決⁵は、駐車場の面積の関係から管理人室を一階に設けることができなくなったため、本来第三者に分譲することを予定して設計、建築されていた二〇一号室をその代替としてたもので、受付カウンター等の通常管理業務に必要とされる設備はなく、玄関の北側壁面に建物全体の火災報知機及びエレベーター緊急連絡装置が設置されている点を除けば、他の区分所有建物と同じ構造、設備であり、しかも、右各装置はいずれも多額の費用を要せずして他へ移設することが可能であるという事例であり、(B)に分類される。

これに対し、本判決は、この二〇一号室は構造上の独立性を有し、また、通常の分譲マンションにおける管理人室とは異なるから、火災報知機が設置されているからといって利用上の独立性に欠けるところはないとし、専有部分であるとした。

⑤東京地裁昭和五七・一・二七判決

昭和五七年一月二七日の東京地裁判決⁶は、管理人室が周囲を鉄筋コンクリートの壁に囲まれた床面積二四、九一平方メートルの建物で、中には四畳半の和室と六畳のダイニングキッチンに便所、浴室、玄関、下駄箱及び押し入れが付いており、同室から共用部分を通り建物の玄関の行くことができ、扉は密閉式になっていて建物管理のための受付窓口はなく、電話配線板は、電話配線が増加する見込みが当面ないから実際利用される可能性は低く、それが管理人室の壁に占める面積も非常に少ないといった事例であり、(B)に分類される。

これについて、本件管理人室は区分所有法一条にいう構造上の独立性は認められるが、共用部分たる設備が取り付けられていたこと及び現在も電話配線板が存在することによって利用上の独立性が否定されるように考えられないで

はないが、共用部分たる諸設備は、管理人室の小部分をしめるにとどまっていたものであり、建物の建設当初から移動不可能なものとして固定的に取り付けられていたわけではなく、その後、管理人室の西側隣りに管理人詰所が設置されたのに伴い、右諸設備は、現在はほとんど利用されていない電話配線板を除いて、同所に移設されたことを考慮すると、管理人室に、従前、諸装置が取り付けられていたこと及び現在も電話配線板が取り付けられていることをもって、本件管理人室の利用上の独立性が妨げられるものではないから、区分所有法四条一項にいう法定共用部分ではないとした。

⑥東京地裁昭和六〇・七・二六判決

昭和六〇年七月二六日と平成元年一〇月一九日の東京地裁判決（⑧参照）は、火災報知機、配電盤など共用設備及び受付窓口もついでおり、管理業務を行う空間はあるが、管理人の寝起きする空間は備えていないケースである。

昭和六〇年七月二六日の東京地裁判決は、その一〇一号室は床面積一二、五七平方メートルの事務所様構造の建物部分で、本件建物の他の部分とは構造上壁天井等により明確に区別され、一階の玄関ホール及び駐車場に接しているホール側入口扉があり、ホールを通つて外部と出入りするようになっており、ホール側、駐車場側とも隔壁の上半分にはガラス戸がいられてあり、外部からの出入りの監視、あるいは出入りする者と応対に便利な構造で、内部の壁には、警報器、各室からの連絡に必要な装置、電話、火災の際の非常放送用設備等の本件建物の管理に必要な共用設備が設置されているという事例で、（A）に属する。

これに対し、本判決は、一〇一号室は、その構造上独立した建物部分であることは明らかであるが、他方、建物建築以来現在まで、建物の管理の用に供されてきているもので、その床面積、構造からみても管理事務に適当な形態を

有しており、内部には警報装置等各種共用設備が設置されているというのであるから、その主たる利用は本件建物の管理の用に供することにあるというべきであり、その意味で一〇一号室は建物の居住者の全体の用に供されるべきものであって、利用上の独立性がなく、たとえ警報器等の共用設備が容易に移動可能であっても、法定共用部分であるとした。

⑦東京地裁昭和六三・一一・一〇判決

東京地裁昭和六三年一月一〇日判決³⁾は、昭和四四年の神戸地裁判決(①参照)、昭和四六年の東京高裁判決(②参照)と同じく、共用設備があり管理空間も存在すると共に管理人の生活空間もあわせもっている管理人室タイプの事例である。本件管理人室の内容は次のようである。玄関より受付用小窓が設置され、室内に自動火災報知機及び防扉作動表示板が設置されており、区分建物七〇数戸があるマンションの建築、分譲当初から管理人室として使用されてきたというのであり、もともと管理人室として設計、建築されたことは明らかである。しかし、他の空間とは障壁によつて区切られ、構造上他の部分と区別され独立性を有することは明らかであり、また、専用の出入口があり、右防災用設備も西側の僅かな一部分を占めているにすぎず、これらは他の場所へ移設することもできると考えられ、日常生活に必要なガス、水道等が備わっていて、建物の管理以外にも使用できると認められ、さらに、本件マンションを建築、分譲した会社が本件管理人室を区分して、自己の所有物権として所有権保存登記をし、その使用価値、交換価値を把握してきたものである。本件管理人室は(C)に分類される。

これに対し、本判決は、本件管理人室は区分所有者にとつて必要なものではあるが、区分所有者全員にとつて不可欠のものとか、管理人室以外の用途に供することが期待されえないものとはいえず、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認められるから、専有部分であるとした。

⑧東京地裁平成元・一〇・一九判決

また、平成元年一〇月一九日の東京地裁判⁹⁾は、その管理人室は四方コンクリートあるいはガラスの隔壁等で囲まれており、また、階層も、床面に一階の事務所との間の内部階段に通じる開口部があるほかは、明確に区分され、全体として構造上の独立性を有するものといえるが、建物の玄関脇に位置し、全面壁面はガラス製でその一部に窓口が設けられていて、外部から建物の構内への人や車の出入りないし建物内への人の出入りを監視し、あるいは建物への訪問者の応対しやすい構造となっており、内玄関側の壁面の一部には郵便物受箱付設され、室内には火災報知機、ガス警報器、館内放送設備等が設置され、床面積は二七、二二平方メートルにすぎず、全体が居住部分のない事務所の形態をしているという(A)に分類される事例である。

これに対し、本判決は、以上の位置関係及び構造に照らすと、この管理人室は、建物の管理の用に供するために設置されたものであることが明らかで、しかも現に建物完成以来一貫して管理事務所として使用されてきたのであり、本件建物が九四戸という大型集合住宅であることを考慮すれば、この管理人質は、受付管理人室として全区分所有者にとつて不可欠なものであり、利用上の独立性を欠き、法定共用部分であるとした。

⑨最高裁平成五・二・二一判決

そして、平成五年二月一二日に管理人室に対するはじめての最高裁の判断が示された¹⁰⁾。事案は、居宅一〇八戸を有する地上七階建、延べ床面積九一六七、一五平方メートルの比較的大規模なマンションである。管理人室は、マンション一階南西側に位置し、和室二間(四、五畳と六畳)、台所、便所、風呂場、廊下、玄関出入口からなる三七、三五

平方メートルの空間であり、西側を共用部分であるロビー、エレベーター、階段に、東側を駐車場、東北の一角を車庫にそれぞれ接しており、それらと隔壁で仕切られているが、同室内には警報装置、配電盤、点消灯装置などの共用設備が存在せず、電話も設置されていなかった。管理人室の南西の一角に八、二八平方メートルの管理事務室と称されているスペースがあり、管理人室とは床に段差がなく、自在に開閉できるガラス戸とボード壁によつて仕切られているにすぎない。管理事務室は、その玄関、ロビーに面した側に開閉可能なガラス窓とカウンターが設けられ、マンションに出入りする人との対応や監視ができる構造となっており、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置され、事務机と電話が備えられているが、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はなく、更衣室や休憩ができるスペースもなく、管理関係書類の保管さえも困難なほど狭いもので、これらの機能はすべて管理人室に依存していた。本件管理人室は、(D)に分類される。

このような事案に対し、本判決は、次のように判示した。本件マンションは、比較的規模が大きく、居室の専有部分が大部分を占めており、したがつて、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いふべきであるところ、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、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ふべきであり、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ぬ。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ふべきであり、本件管理人室は区分所有権の目的にはならない旨判示した。

三 判例の問題性

判例の各結論にいたる理由をまとめると次表のようになる。

						種別	結論	理由
⑥ 東京地裁	S 57・1・27	A	○	当該管理人室↓建物管理に適當な形態・共用設備↓利用	① 神戸地裁	D	○	当該管理人室↓位置・構造・諸設備の状況↓必要不可欠 ↓利用上の独立性なし↓法1条
⑤ 東京地裁	S 54・4・23	B	×	性あり↓法4条1項 当該管理人室↓共用設備小部分・移設可↓利用上の独立性あり	② 東京高裁	D	○	当該管理人室↓重要な機械装置が固定的設置され不可欠 ↓法4条1項
④ 東京地裁	S 51・10・1	B	×	当該管理人室↓共用設備一部・移設可↓不可欠ではない ↓法4条2項	③ 東京地裁	D	×	当該管理人室↓共用設備一部・移設可↓不可欠ではない ↓法4条2項

区分所有法4条1項における法定共用部分

⑦ 東京地裁 S 63・11・10	C	×	当該管理人室↓共用設備小部分・移設可↓必要不可欠でない↓利用上の独立性あり
⑧ 東京地裁 H 1・11・10	A	○	当該管理人室↓一貫して管理事務所として使用・大型集合住宅↓不可欠↓利用上の独立性なし
⑨ 最高裁 H 5・2・12	D	○	当該管理人室↓建物規模が大↓必要↓利用上の独立性なし

※ 結論は、○が法定共用部分

判例が結論を導くにあたりその理由とするところは、以下の三つに分類される。

- (1) 共用設備の状況(①、②、③、⑤、⑥、⑦)。
- (2) 建物の規模(⑧、⑨)。
- (3) 位置の必要不可欠性(①)。

(1) に関しては、共用設備が小部分であるか否かもしくは移設が可能であるか否かという観点からの判断である。しかし、共用設備それ自体が法定共用部分であることは当然のこととしても、共用設備の状況がその部屋全体でも必然的に法定共用部分とする根拠にはならないものと思われる。

また、(2)のように建物が大規模である場合は管理人室が必要であるということ自体は否定し得ない。しかし、そ

のことから直接的に、各判例事案で問題となっている部屋が、なぜ法定共用部分であるところの管理人室に当たるとの根拠は導き出せないものと思われる。

(3)についても同様のことがいえる。当該部屋の位置が管理人室にふさわしいとしても、その隣室等の別室でも代用がきかないかどうかの判断がなされてなく、その部屋だけがなぜ法定共用部分であるところの管理人室に当たるとかの理由が不明確である。その他の部屋でも管理人室として利用が可能であれば、問題の部屋が位置的に適切だという理由で法定共用部分とする根拠にはなりえない。

さらに、判例は、管理人室の法定共用部分性について、⑨の最高裁判決も含めてその大半は、当該管理人室の区分所有者における必要(不可欠)と認められれば利用上の独立性がないことを理由に法定共用部分性を否定し、反対の場合は、法定共用部分性を肯定する。これらは、結論を導くにあつたての根拠を利用上の独立性の有無(区分所有法一条)に求めるものであるが、果たして妥当であろうか。池田恒男「マンションの管理人室が共用部分と認められた事例」^①は、従来の判例は、構造上の独立性と利用上の独立性の満たされることが専有部分性を認める、逆にいえば法定共用部分性が否定される要件であることを金科玉条のようにいつているがそれでよいのだろうかとした上で、区分所有法一条から演繹される前記二要件は、問題となる空間の「一物」性の資格に関わる客観的要件として区分所有権の成立の必要条件を規定しているとしても、それだけでは十分ではなく、そのほかに、そもそもある空間部分を専有部分にするという積極的意思表示が必要であるとす。つまり、区分所有権は、それ自体は区分所有者の単独行為によつて成立するが、その内容は強度に「分譲」契約によつて規定される。なぜなら、何を専有部分として設定するかという問題は、何を共用部分として設定するかという問題と、厳密に表裏一体の対応関係にあり、共用部分を何にす

るかという問題は、同一の建物内の区分所有者ごとに異なること許さず、しかも区分所有者の実質的要素をなす重要問題であるから、建物のどの部分を専有部分とするかという問題も集团的画一的に契約時に決定される必要がある問題だからである。したがって、区分所有建物のある空間が専有部分として認められるためには、区分所有法一条のほか、当事者の区分の意思表示つまり「分譲」式の区分所有建物の場合には「分譲」契約において当該建物部分を専有部分とする集团的画一的な意思表示が必要であり、共用部分はそれ以外の建物の部分であるということになる。

四 私見

1. 区分所有法四条からの問題の解決

区分所有法一条は、「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、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があるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる」と規定し、二条四項で「この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の付属物及び第四条第二項により共用部分とされた付属の建物をいう」としている。この規定は、構造上の独立性と利用上の独立性という二要件を満たしているものが専有部分であり、それ以外が法定共用部分ということになる。したがって、理論的にはこれらの条文により専有部分と法定共用部分の区別はできているにもかかわらず、四条一項は、「数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他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べき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする」と規定し、法定共用部分の定義をお

く。それは、区分所有に関し、わが国をはるかにしのぐ歴史をもっているフランスの事情をみても明らかのように、一条と二条四項で決めた法定共用部分の消極的な定義のみでは、現実問題として、専有部分か法定共用部分かの争いを避け得ないからである。

わが国で区分所有法が制定されたのは、昭和三七年（一九六二年）であるから、フランスでは一九三八年区分所有法の時代ではあるが、フランス法のように共用部分を列举する方法をとらなかった。そして、昭和五八年の区分所有法改正においても、管理人室等が法定共用部分であることを明記するべきかが議論されたが、明確な要件を規定することが困難である等の理由から立法化はなされなかった。

区分所有建物の先進国フランスにおいては、共用部分の細密な列举化が行われてきたが、わが区分所有法はフランス法のように具体的な列举をせず、その代わりに四条を設けたということができる。とするならば、専有部分か法定共用部分かを判断するにあたっては、一条と二条四項による判断だけではなく、必ず四条の積極的定義からの判断が必要なものと考えられる。

この観点から従来の判例をみていくと、判例は、一条と二条四項との関係における消極面からの法定共用部分性の判断を示しているだけで、四条からの法定共用部分性の判断を示していないが、管理人室のような法定共用部分性の強い箇所に対する判断にあたり四条を積極的に考慮にいれていないというのは妥当性を欠く。

それでは、管理人室は、数個の専有部分に通じる廊下や階段室同様、四条一項にいう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べき建物の部分に該当する考えることが可能であろうか。

管理人室は、全入居者の防犯管理（侵入者のチェック等）、利便管理（宅配荷物の一時的預り等）、共用設備の管理等

の目的で設けられるものであるから、その性質上、当然、「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べき建物の部分」に該当するものと考えられる。管理人室とマンション分譲会社のオフィスが一体になっている場合もあるため誤解されることもあるが、その定義から導かれる管理人室というものは、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べき建物の部分に該当するものである。フランスにおいても、一九三八年区分所有法の五条は、「家屋のそれぞれの階が複数の所有者に属する場合、これらの所有者は、反対の定めがないかぎり、地面・中庭・壁・屋根および床の耐力部・階段およびエレベーター・管理人室・通路および廊下・暖房装置・各区画部分内に設けられたものは除くすべての導管導線のように、一区分所有者の排他的使用に供されていないすべての建物部分について、共同所有者とみなされる。煙突ならびにその煙道部も、また、同様である。」と規定し、明文をもって管理人室が共用部分であるとしていた（前述の注の（13）参照）。以上の点から、一般的意義における管理人室は法定共用部分なのであり、問題となるは、法定共用部分たる管理人室の判断基準、つまり、具体的な分譲マンションのいかなる部分が法定共用部分である管理人室とされるかである。

2. 法定共用部分たる管理人室の判断基準

分譲マンションのいかなる部分が法定共用部分とされる管理人室と認められるかの問題は、区分所有法四条一項でいう「構造上」の解釈による。同条がその例示として、数個の専有部分に通じる廊下と階段室とをあげるのは、廊下や階段室が、区分所有建物と外部を出入りするには必要な部分であり、入居者が共用するからである。しかし、廊下や階段室のすべてが全入居者の使用に供されるわけではなく、たとえば、廊下の端や、階段の上階部分では、事実上、

一戸あるいは数戸の入居者の使用にのみ供し得る部分も存在する。それにもかかわらず、それらも含めて共用部分とされる所以は、一般通常人の常識的判断からして廊下や階段室部分は共用部分と考えられ、それが全入居者の総体としての意識（常識的入居者の意識）と一致することによる。区分所有法四条一項は、「構造上」のという表現を用い法定共用部分の枠を客観的に決定しようがごとく装うが、改めて考えてみればそのあいまいさに気が付くと同時に、一般通常人が、より端的にいうならば、当該建物における全入居者の総体としての意識が共用部分と判断せざるを得ない部分がここにいう「構造上」共用部分に該当していることに気が付く。とするならば、当該建物のある部分が法定共用部分であるかどうかは、当該建物の全入居者の総体としての意識が当該部分をいかなるものにとらえていたか、あるいは考えざるを得なかつたかが重要な判断要因となるのであり、そのような部分が法定共用部分といえるのではないかと考える。各入居者の各所有権の集合体であるところの分譲マンション等においては、全入居者の総体としての意識（繰り返しすがそれは常識的入居者の意識と一致する。）が重要なのであり、その意識こそが建物の構造を決定しようるのである。

この観点から管理人室をとらえてみると、管理人室というのは先ほど述べた存在目的（防犯管理、利便管理、共用設備の管理等）からして、当然に法定共用部分に属するものと考えられるが、問題は、いかなる場合がその管理人室にあたるかであり、その点こそまさに全入居者の総体としての意識がどうとらえていたかによるものと考えられる。つまり、全入居者の総体としての意識が当該箇所を管理人室ととらえざるを得なかつたとすれば、それは管理人室であつて、法定共用部分となるが、反対にその意識が管理人室とはとらえない状況であつたならば、それは管理人室ではなく法定共用部分とはならない。ただし、全入居者の総体としての意識というものは、観念的なものであるから、

その実体がいかなるものかを判断するには、各事例ごとに当該客体としての当該部分の形状からの推論にたよらざるを得ない面があるので、当該建物部分が法定共用部分たるところの管理人室との結論を下すための全入居者の総体としての意識を判断するにあたっては、逆に当該建物部分がいかなる形状にあるかの判定にかかっているともいえる。

全入居者の総体としての意識が管理人室と推論されるところの形状とは、要するに、当該通常入居者が当該部分を当該建物のために存在する管理人室と思わざるを得ない外形を有しているかどうかである。当該通常入居者が、当該部分を、当該建物のために存在する管理人室と思わざるを得ない外形かどうかは、具体的建物ごとに判断するより他はないが、建物の玄関付近に受付窓口のある受付室は、共用設備の有無にかかわらずその外形に該当するものと思われるので、前述した(A)(C)(D)は管理人室である。

ここで問題になるのは、まず、(C)(D)における居室部分は、管理業務と直接的関係はもたず、管理人が生活するという点以外は、他の専有部分と異ならないともいえるので、管理人室に含まれるかという点である。たしかに、居室部分は、管理人が日常生活をする部分であつて、そこでは原則として管理業務は行われぬ。しかし、注意を要するのは、居室部分は、管理業務を行うための管理人という人間が居住する部分だということであろう。管理業務は、人間が行わなければならない必然性はなく、完全な機械化が可能ならばそれに代替し得る。そして、管理業務の機械化による代替が可能であるならば、それに関わる機械部分はすべて法定共用部分となることに異論はない。生きた人間が管理業務を行う場合は、機械と異なり、トイレも必要となるし、食事や睡眠もとらなくてはならず、それらに必要な部分が総合されて管理機械に相当するものと思わる。その結果、受付室だけを独立して見るのではなく、居室部分をも含めて全体を管理人室とするべきであり、それが全入居者の総体としての意識に合致するものと思われる。こ

の見解に対しては、受付室と居室部分に距離的間隔がある場合、その距離、居室部分の形態（つまり、全く他の専有部分と同じかあるいは管理人用に特別に作られたものなのかといった点）により複雑な問題が生じるとの指摘があるが、通常、受付室から離れている居室部分については、管理人室と認められるような特段の事情が存するようなケースを除いては、全入居者の総体としての意識からすれば、管理人室に該当しない。

問題の第二は、(B)のように、他の専有部分と異なる場合、いわゆる一般の専有部分の一室を管理人室として使用している場合についても、管理人室とみなされるかである。

これについては、建物全体の規模から判断して当然管理人室が必要と思われる建物においては、当該部分が管理人室として適当な位置に存在し、管理人室としての外形（たとえば「管理人室」の表示等）を有しているときは、全入居者の総体としての意識は、その部分を管理人室と認識しているものとしてよい。管理人室は、区分所有者にとつて有益なものであり、そのような外形を作り出して売り出した分譲者は、管理人室の設置されたマンションと思ひ購入している区分所有者に対し、一種の「表見責任」を負うべきものである。それに対し、一般の専有部分と異ならず、また管理人室としての外形がない部分に関しては、全入居者の総体としての意識が当該部分を管理人室と認識していると判断することは困難である。前述池田論文のように、分譲契約の内容により決定するという考え方もあるが、分譲者は区分所有者に対し一種の「表見責任」を負うという考え方から、管理人室かどうかの判断は、外形的になされる必要があるものと思われる。

- (1) 区分所有法が制定された当初は、管理人室は、法定共用部分となるのではなく、規約により共用部分とされると考えられていたようである。濱崎恭生「建物区分所有法の改正」五三四頁、我妻栄Ⅱ有泉亭「新訂物権法」五二八頁
- (2) 神戸地裁昭和四四年五月二六日判決、判例時報五九一号八五頁
- (3) 東京高裁昭和四六年四月二八日判決、下級裁判所民事裁判例集第二二卷第三・四号四八七頁
- (4) 東京地裁判決昭和五一年一〇月一日、判例時報八五一号一九八頁
- (5) 判例時報九三八号六八頁
- (6) 判例時報九三八号六八頁
- (7) 判例時報二二一九号九〇頁
- (8) 判例時報一三二三号九二頁
- (9) 判例時報二二一九号九〇頁
- (10) ただ、これまでも、この問題に関連する最高裁判決が全くなかったわけではなく、車庫や倉庫についての事例ではあるが、専有部分と法定共用部分の区別の基準が示されてきていた。最高裁第一小法定判決昭和五六年六月一八日判決、民集三五卷四号七九八頁、判例時報一〇〇九号六三頁、最高裁第一小法定判決昭和五六年七月一七日判決、民集三五卷五号九七七頁
- (11) 池田恒男「マンションの管理人室が共用部分と認められた事例」(判例タイムズ八三三四号)
- (12) 小沼進一「建物区分所有の法理」八頁～一三頁参照。
- (13) フランスでは、一九三八年六月二八日に、区画部分に分割された不動産の共同所有規程の規制に関する法律(以下「一九三八年区分所有法」という)が制定され、第5条は、「家屋のそれぞれの階が複数の所有者に属する場合、これらの所有者は、反対の定めがないかぎり、地面・中庭・壁・屋根および床の耐力部・階段およびエレベーター・管理人室・通路および廊下・暖房装置・各区画部分内に設けられたものは除くすべての導管導線のように、一区分所有者の排他的使

用に供されていないすべての建物部分について、共同所有者とみなされる。煙突ならびにその煙道部も、また、同様である。」と規定していた（前掲小沼三一五（三一六頁参照））。

(14) 浜崎恭生「建物区分所有法の改正」三七頁