

## マンション駐車場の外部使用（イメージ）

### 前提

- ・ マンションの管理規約が、区分所有者以外の者（非区分所有者）に対して駐車場の外部使用を行うことが可能となっている。
- ・ 非区分所有者への駐車場の使用による収益は、マンション管理費又は修繕積立金に充当し、区分所有者へは分配しない。

※ 以下では、区分所有者の使用を **内部**、非区分所有者の使用を **外部** と表示。

### 《 ケース 1 》

#### A マンション駐車場

内部	外部	内部	外部	内部
外部	内部	外部	内部	外部

#### [事実関係]

- ・ 募集は広く行い、使用許可は、区分所有者であるかどうかを問わず、申込み順とする。
  - ・ 使用料金、使用期間などの貸出し条件において、区分所有者と非区分所有者との差異がない。
- ⇒ もはや、区分所有者のための共済的な事業とはいえない（単なる市中の有料駐車場と変わらない。）。

非区分所有者の使用のみならず、区分所有者の使用を含めた駐車場使用のすべてが駐車場業として収益事業に該当する。 ⇒ **全部収益事業**

### 《 ケース 2 》

#### B マンション駐車場

内部	内部	内部	外部	内部
内部	内部	外部	内部	外部

#### [事実関係]

- ・ 区分所有者の使用希望がない場合にのみ非区分所有者への募集を行い、申込みがあれば許可する。
  - ・ 貸出しを受けた非区分所有者は、区分所有者の使用希望があれば、早期に明け渡す必要がある。
- ⇒ 区分所有者のための共済的な事業と余剰スペースを活用する事業を行っている。

区分所有者の使用は共済的な事業（非収益事業）であり、余剰スペースを利用した事業のみが収益事業（駐車場業）に該当する。 ⇒ **一部収益事業（区分経理が必要）**

### 《 ケース 3 》

#### C マンション駐車場

内部	内部	内部	内部	内部
内部	内部	内部	内部	外部

#### [事実関係]

- ・ 区分所有者の使用希望がない場合であっても、非区分所有者に対する積極的な募集は行わない。
  - ・ 非区分所有者から申出があり、空き駐車場があれば、短期的な非区分所有者への貸出しを許可する。
- ⇒ 臨時的かつ短期的な貸出しに過ぎず、非区分所有者への貸出しは独立した「事業」とはいえない。

非区分所有者の使用による収益は、区分所有者のための共済的な事業を行うに当たっての付随行為とみることができる。 ⇒ **全部非収益事業**