

[トップページ](#) > [特集](#) > マンションの駐車場事情と税対策

連載 特集 2013年冬号

特集 マンションの駐車場事情と税対策



<記事内コンテンツ>

- [マンション敷地内駐車場問題の現状と判例](#)
- [敷地内駐車場の外部貸出し時の課税対象の明確化](#)
- [マンションの機械式立体駐車場事故対策](#)

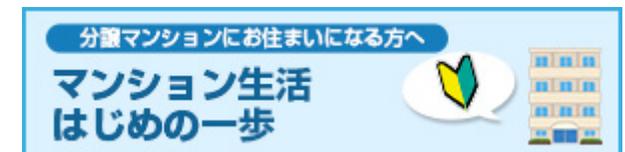
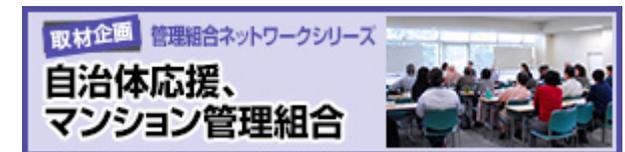
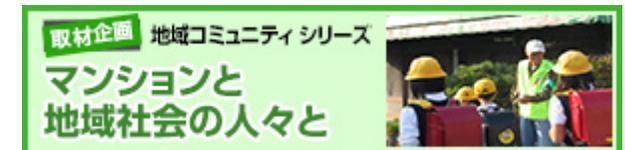
マンション敷地内駐車場問題の現状と判例

3 最近の状況

ところで、分譲方式・留保方式に関するトラブルなど、かつての駐車場の問題の多くは、マンションの住戸の数に比べて駐車場の収容台数が不足し、希望者の全員が駐車場を利用できないという状況に起因していました。

しかし、現在では、自動車離れという社会状況や、マンション居住者の高齢化などを背景に、空き待ちではなく、反対に、駐車場利用者が足りず、空き区画が生ずることが多くなっています。

空き区画の発生は、管理組合に、マンション管理に必要な資金が不足するという財務上の問題を引



き起こします。空き区画の発生を防ぐには、駐車場の設置台数、使用料その他の使用契約条件の設定に、十分な工夫を凝らさなければなりません。既存のマンションでは、これらの工夫にも限度があります。そこで、考えられるのが、外部に駐車場を貸し出して使用料を得ることです。これまでは、駐車場の外部貸しには、税務上の課題があったため、積極的に利用されませんでした。

しかるに、今般、国税庁から見解が示され、課税範囲が明確になり、外部に貸しやすくなっています。国税庁の見解については、この特集でもわかりやすく解説がなされていますので、ご参照ください。

投稿コーナー

私のマンションライフ letter

素敵なマンションライフをご紹介します

マンション居住者と地域住民が結束!

防災訓練レポート

記事ランキング

-
- 1  マンガで事例研究
2021年夏号 人の老いに向き合う?
-
- 3  マンガで事例研究
2020年秋号 マンション管理適正化法ってなに? 改正でどう変わるの?
-
- 1  マンガで事例研究
2020年春号 第三者管理者方式ってなに?
-

主な駐車場に関する判例

判例	判例の要旨
最高裁昭和56年1月30日判決	分譲マンション附属の駐車場専用使用権を分譲する契約は有効である
大阪高裁平成3年3月28日判決	マンション分譲に際して分譲主側に駐車場専用使用権を留保する契約は、使用貸借類似の無名契約として適法である
最高裁平成10年10月22日判決	駐車場専用使用権分譲の対価は管理組合ではなく分譲業者に帰属する
最高裁平成10年10月30日判決	駐車場使用料の増額については、必要性及び合理性があり、かつ、社会通念上相当な範囲内の増額であれば、特別な影響は否定される
最高裁平成10年11月20日判決	無償で専用使用していた駐車場の専用使用権を消滅することについては、特別な影響は肯定される
東京高裁平成13年1月30日判決	駐車場使用料の有償化決議によって設定された使用料1割から2割の金額をもって社会通念上相当なものと判断する
大阪高裁平成20年6月24日判決	駐車場施設管理費が、駐車施設の管理にのみ使用されるとのルールあったとは認められない
東京地裁平成21年2月26日判決	駐車場の専用使用権については、管理組合の承諾なしに譲渡することはできない
東京地裁平成21年5月13日判決	駐車場使用細則に違反する駐車スペースの利用契約解除は有効である
東京高裁平成23年2月24日判決	区分所有者は、共用部分である駐車スペースを無償で専用使用する権利を有しておらず、駐車スペースの占有は違法であるから、その土地部分の賃料相当損害金を支払う義務がある
東京地裁平成23年5月9日判決	駐車場の専用使用料の増額改定は社会通念上相当な額であり、一部の区分所有者に特別の影響を及ぼすとは認められない
東京地裁平成24年3月27日判決	機械式駐車場の使用契約について、使用者が共用部分で無断駐車を繰り返したことを理由とする解除は有効である

また、マンションが老朽化し、地震対策の重要性に関心が高まるに伴い、駐車場の安全性も、再検討されはじめています。機械式の立体駐車場については、事故発生が散見されるに至り、その安全性に対しても、急速に注目が高まってきました。この問題についても、この特集内で詳細に解説をしています。

4 まとめ

マンションにおける安心・安全で快適なくらしのため、駐車場を誰もが納得できるような方式で運営し、安全に管理することは、欠かすことができません。マンション管理に携わるみなさまも、これまで以上に、駐車場の管理に配慮いただくことが必要だと思われます。



Profile

渡辺 晋 (Susumu Watanabe)

1956年 東京都生まれ
1980年 一橋大学法学部卒業。同年、三菱地所(株)入社
1985年 三菱地所住宅販売(株)出向
1989年 司法試験合格。
1990年、三菱地所(株)退社
1992年 弁護士登録(第一東京弁護士会所属)
現在、山下・渡辺法律事務所所属

【著書】

『最新 区分所有法の解説』
『最新 借地借家法の解説』
『最新 マンション標準管理規約の解説』(以上住宅新報社刊)
『不動産取引における庇護担保責任と説明義務』(大成出版社刊)
『ビル事業判例の研究』(社)日本ビルヂング協会連合会ほか刊
『宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック』
(社)不動産流通近代化センターほか刊

『最新ビルマネジメントの法律実務』（ぎょうせい刊）

『これ以上やさしく書けない不動産の証券化』（PHP 研究所刊）

<< 1 2 3 4 5 >>

▲ページトップへ

[一般社団法人 マンション管理業協会](#) | [個人情報保護方針](#) | [お問い合わせ](#)

Copyright© CONDOMINIUM MANAGEMENT COMPANIES ASSOCIATION All rights reserved.