

# マンション管理士吉田総合事務所通信

2012年(平成24年) 3月25日  
第00023号(隔月発行)

編集/吉田総合事務所

住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509

電話: 04-7100-2025

URL: <http://www.mankan-builkan.com>

## 空きスペースの有効活用なら「一部収益事業に」

# 国税庁が見解

## 駐車場の「外部使用」に伴う法人税問題で

### モデルケースごとに課税の有無回答

#### 前提条件

- ・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、区分所有者へは配分しない。

#### 《 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、申し込み順とする
  - ・使用料金、使用期間などの貸し出し条件において、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、申し込みがあれば許可する
  - ・貸し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**

#### 《 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し出があり、空き駐車場があれば、短期的な非区分所有者への貸し出しを許可する
- ⇒ 臨時的かつ短期的な貸し出しに過ぎず、非区分所有者への貸し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**

国税庁は二月十三日付で、分譲マンションの管理組合が区分所有者以外の者に駐車場利用を認める、いわゆる「外部使用」を行った場合の収益事業の判定について、ホームページ上で見解を示した。国土交通省住宅局長の照会に回答した。

区分所有者の使用希望がない場合に限り、外部で使用者を募り、申込があれば許可する一方、区分所有者を優先する条件を設定しているケースでは、駐車場全体が収

益事業に該当するのではなく、外部への貸し出し分だけが収益事業に当てはまり、課税対象になる、との見解も示された。

「外部使用」について国税庁が回答したのは、今回が初めて。空き駐車場の有効活用を検討する中で、「外部使用」に二分の足を踏んでいた管理組合にとっては、一定の指針になりそうだ。(マンション管理新聞 第868号より)

# 判例: 役員中傷のビラ配布・暴行、関係者への業務妨害は『共同の利益に反する行為』

## 第 13/17 最高裁 「正常な管理阻害される場合は該当の余地」

中傷ビラなど管理組合役員らの名誉をき損する文書をまいたり、暴行を働く、工事業者に仕事を辞退するよう迫るなどの区分所有者の行為は「共同の利益に反する行為だ」として管理組合側の代表者が区分所有法五七条一項に基づき行為の差止めを求めた訴訟の上告審で最高裁第三小法廷は、管理組合側が敗訴した控訴審判決を破棄し、東京高裁に審理を差し戻した。

判決はまず、五七条に基づく差止め等の請求は「内部の不正を指摘し、是正を求める者の言動を多数の名において封じるなど、少数の言動の自由を必要以上に制約することにならないよう、要件を満たしているか否かを判断するには慎重な配慮が必要」と、文書の配布等が直ちに「共同の利益に反する行為」に該当するものではない、との常識的な解釈を提示。

### 57条に基づき差し止め請求

原告は神奈川県某地型物件の管理組合元理事長。区分所有法五七条に基づく差止めを求め、相手方の居住する棟で決議を行う必要がある。相手方の「報復」を危惧し、当該当時の管理組合理事長が訴訟に消極的だった点もあり、相手方と同じ棟に住む元理事長が他の区分所有者を中傷ビラを配布するなどの行為をした。原告は、団地の場合、相手方が居住する棟で決議を行う必要がある。相手方の「報復」を危惧し、当該当時の管理組合理事長が訴訟に消極的だった点もあり、相手方と同じ棟に住む元理事長が他の区分所有者を中傷ビラを配布するなどの行為をした。

### 辞任する理事長も管理運営に深刻な影響

原告は、団地の場合、相手方が居住する棟で決議を行う必要がある。相手方の「報復」を危惧し、当該当時の管理組合理事長が訴訟に消極的だった点もあり、相手方と同じ棟に住む元理事長が他の区分所有者を中傷ビラを配布するなどの行為をした。原告は、団地の場合、相手方が居住する棟で決議を行う必要がある。相手方の「報復」を危惧し、当該当時の管理組合理事長が訴訟に消極的だった点もあり、相手方と同じ棟に住む元理事長が他の区分所有者を中傷ビラを配布するなどの行為をした。

組合の役員就任を忌避する向きが生ずる厳しい状況に直面している」と訴えた。中傷ビラの配布をや

#### 区分所有者の主な行為

(H19-21年の三年間)

- ◆名譽き損 文書頒布
  - ・理事長をひぼう中傷するビラを各戸配布
  - ・理事長の勤務先の関連会社にビラ送付
  - ・マンション周辺に特定の役員が管理組合資金を恣意的に運用したかのような文書を張付
  - ・マンション周辺に役員が修繕積立金を横領しているかのような文書を張付
- ◆管理組合の取引先等に対する業務妨害
  - ・マンションを調査していた人間に工事を中止するよう脅すような行為をするなどした
  - ・工事業者の現場事務所に押し掛けて大声。いすを振り上げる。
  - ・別の業者に工事を辞退すると電話で威圧
  - ・上記とは別の理事長の勤務先に電話
- ◆関係者に対する暴行・嫌がらせ
  - ・コピーの私的利用をとがめた理事長に暴行
  - ・同様の行為をとがめた役員に暴行
  - ・別の管理組合役員に暴行
  - ・理事長宅などにビラ投かん
  - ・理事長就任者に対し電話・FAXで攻撃。ビラ投かん。大声を上げながら玄関扉をたたく

めさせたりするには、東京高裁判決が指摘するように被害を受けた本人が個別に指し止め等を求める手段があるが、管理組合側は、それでは意味がない、と考えた。相手方の行為で区分所有者が萎縮し、管理組合役員に就かなくなれば管理組合運営に深刻な影響が出る。この状況を生み出す相手方の行為は、適正な管理運営を破壊する「共同の利益に反する行為だ」と位置付けたからだ。

#### 編集後記

東京電力の値上げ、消費税増税等はマンション管理組合の財政問題にも影響する大きな問題・課題となってきますので、管理組合ではこれからは今まで以上に経費削減に取り組むことが重要になってきます。また、大規模修繕工事についても長期修繕計画についての影響も考えて対応が必要です。これらの諸問題に対して管理会社から有用な提案、削減策のアドバイスがあるかですが、それには管理組合(理事会)にて自主的に経費見直しをしておくことが良いと思いますが、外部の専門家(マンション管理士)にアドバイスを求める道もあります(吉田)

り) 最高裁の判決について「当然の判決です」と述べた。(マンション管理新聞 第 864 号)