

国税庁、国土交通省からの事前照会に文書回答

マンション駐車場の 外部使用と収益事業判定

国税庁は2月14日、「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について」と題する文書回答事例を公表し、駐車場の外部使用に係る3ケースについて、収益事業に該当するか否かを示した。

なお、商業ビル（区分所有建物）の区分所有者と占有者が駐車場を利用する場合の収益事業判定については、本誌（352号4頁）で取り上げているので、参考として再掲する。

▶ケース1 すべての収益事業に該当する場合

Aマンションにおいては、恒常的に相当な台数分の空き駐車場が生じており、当面は空き駐車場が解消する予定がないことが判明。仮に、この状態が継続し、現行の管理費等（駐車場使用料、管理費および修繕積立金）の金額を増額することなく維持すれば、管理費または修繕積立金が不足することは明らかなため、マンション管理組合（A組合）では駐車場の外部使用を行うこととした。この外部使用の開始に際して、募集は区分所有者と外部者とを分けずに広く行い、使用は区分所有者であるかどうかを問わず申込み順とし、使用料や使用期間などの使用条件についても区分所有者と同様の条件とする予定。外部使用を行うことにより空き駐車場が解消している状態で、区分所有者から駐車場の使用希望があった場合でも、外部使用を受けている者に対して早期退去を求めるようなことはない。

▶判定 区分所有者に対する優先性がまったく見られず、Aマンションの敷地内にあるものの管理業務の一環としての「共済的事業」とは認められず、市中の有料駐車場と同様の駐車場業を行っているものと考えられる。したがって、外部使用部分だけでなく、区分所有者の使用も含め、そのすべてが収益事業に該当する。

▶ケース2 外部使用部分のみが収益事業に該当する場合

Bマンションにおいても、Aマンションと同様に、駐車場の外部使用を行うこととした。この外部使用を開始するに際して、募集は区分所有者とは別に外部に対しても広く行うが、あくまで区分所有者のための駐車場であることから、外部使用に当たっては、区分所有者を優先する条件を設定する。具体的には、区分所有者の使用希望がない場合にのみ外部使用を行うこととし、外部使用により空き駐車場が解消している状態で区分所有者から駐車場の使用希望があったときには、一定の期間（例えば3か月）以内に、外部使用を受けている者は明け渡さなければならないという条件である。

▶**判 定** 区分所有者に対する一定の優先性が見られることから、少なくとも区分所有者の使用に限れば、管理業務の一環としての「共済的事業」であり、収益事業たる「駐車場業」には該当しない。

区分所有者以外の者に対する外部使用については、外部使用は管理業務の一環としての「共済的事業」とは別に、異なる独立した事業を行っていると考えられ、「共済的事業」「管理費の割増金」といった性質のものではないため収益事業に該当する。

▶ケース3 全体が収益事業に該当しない場合

Cマンションでは、先日、区分所有者の異動により空き駐車場が生じることとなり、他の区分所有者の中には使用希望者がいないため、区分所有者から使用希望者が現れるまでの間、空き駐車場の状態にしておく予定だった。この度、近隣で道路工事を行っている土木業者からマンション管理組合（C組合）に対して、工事期間（約2週間）に限定して空き駐車場を使用したとの申出があり、これを受けて、C組合で検討した結果、短期間であり、区分所有者の利用の妨げにならないと考えられることから、これに応ずることにした。

▶**判 定** C組合が行う外部使用は、管理業務の一環としての「共済的事業」である区分所有者に対する駐車場使用と一体的に行っているものと考えられる。収益事業の範囲については、収益事業には「その性質上その事業に付随して行われる行為を含む」とされていることから、収益事業に該当しない事業にも「その性質上その事業に付随して行われる行為を含む」と整理することができる。

したがって、C組合が行う外部使用は、管理業務の一環として行われている区分所有者に対する駐車場使用に付随して行われる行為であることから、外部使用を含めた駐車場使用の全体が収益事業には該当しない。

▶参 考 占有者が駐車場を使用する場合

区分所有建物（小売店、飲食店、事務所等が入居する商業ビル）の管理団体が、使用者を区分所有者および占有者（区分所有者から専有部分の賃借を受けるなど適法に建物の専有部分を占有する者）に限定し、駐車場使用料を徴収している。占有者も駐車場を使用していることから駐車場業に該当し、収益事業に係る収入となるか。

▶**判 定** 区分所有者が管理費ないしこれと同様の性質を有する費用である駐車場使用料を支払った場合には、管理団体の収益事業に係る収入とは認められない。

占有者が支払った場合についても、占有者は区分所有者と同じく建物に適法に入居し、建物等の管理に深い関係を有し、これに關していわば区分所有者に準じた立場にあって、この支払による収入に係る事業の目的、内容、態様等は区分所有者が支払を行う場合と同様であり、区分所有者の支払と同一視できることから、この支払による収入についても、収益事業に係る収入であると解することは相当ではない（大裁（法）平21第23号等・平成21年11月11日裁決）。