

Q. マンションの空き駐車場を区分所有者以外の第三者に貸して駐車料を収受した場合、必ず収益事業となるのでしょうか？

駐車料収入については、次の3つの要件を満たしている場合には、収益事業に該当しないとされています。

- ①区分所有者のための共済的事業（区分所有者同士で助け合う事業）であること
 - ②駐車料収入は、区分所有者が駐車場の敷地や設備を特別に利用することによる管理費の割増金と考えられること
 - ③駐車料収入は、区分所有者に分配せず、管理費・修繕積立金に充当されること
-

Q. マンションの駐車場収入が収益事業に該当するか否かの具体的な判断基準を教えてください。

マンションに空き駐車場がある場合の貸付形態については、次の3つのケースが想定されます。

ケース 1

恒常的にマンションの駐車場に空きスペースがあり、管理費や修繕積立金を補填する目的もあって、外部にも広く利用者を募集し、募集条件も区分所有者・外部利用者と同一としている場合

ケース 2

マンションの駐車場に空きスペースがあるが、あくまで区分所有者優先で利用者を募集しており、区分所有者からの希望がある場合には、外部利用者に対して一定期間経過後に明け渡しを求める場合

ケース 3

区分所有者の退去によりマンションの駐車場に一時的に空きスペースが生じたが、たまたま近隣で工事している業者等からの申し出にがあり、短期的に貸し付ける場合

これらのケースをQ6の『3要件』に照らし合わせると、次のとおりになると考えられます。

ケース1

(判定) すべての駐車料収入が収益事業に該当する。

(理由) 募集は外部に対しても広く行い、使用条件も区分所有者・外部利用者ともに同一であり、区分所有者に対する優先性が全くみられない。よって、区分所有者のための共済的事業に該当せず、マンション駐車場のすべてが市中の有料駐車場と変わらないため、すべての駐車料収入が収益事業に該当する。

ケース2

(判定) 外部利用者からの駐車料収入が収益事業に該当する。

(理由) 区分所有者を優先する条件を設定しており、区分所有者のための共済的事業に該当するため、区分所有者からの駐車料収入は収益事業に該当しない。ただし、外部利用者からの駐車場収入は、市中の有料駐車場と変わらないため、収益事業に該当する。

ケース3

(判定) 収益事業に該当しない。

(理由) 区分所有者の利用の妨げにならない範囲で臨時的、短期的に貸し付けられているものであるため、収益事業に該当しない。