

文書回答事例

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（文書回答事例）（平成 24 年 2 月 13 日）（平成 24 年 2 月 14 日）

（この記事は国税庁ホームページ掲載の記事をそのままPDFファイルに直したものです）

照会

照会者	①（フリガナ） 団体の名称	（コクドコウツウショウ） 国土交通省
	②（フリガナ） 総代又は法人の代表者	（コクドコウツウショウ ジュウタクキョクチョウ カワモト ショウイチロウ） 国土交通省 住宅局長 川本 正一郎
照会の内容	③照会の趣旨（法令解釈・適用上の疑義の要約及び照会者の求める見解の内容）	別紙の 1、3 及び 4 のとおり
	④照会に係る取引等の事実関係（取引等関係者の名称、取引等における権利・義務関係等）	別紙の 2 のとおり
	⑤の事実関係に対して照会者の求める見解となることの理由	別紙の 5 のとおり
⑥	関係する法令条項等	法人税法第 2 条第 8 号、法人税法施行令第 5 条第 1 項第 31 号ほか
⑦	添付書類	①マンション駐車場の外部使用（イメージ）（PDF/94KB） ②建物の区分所有等に関する法律（抄）、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）、マンション標準管理規約（単棟型）（抄）（PDF/116KB）

回答

⑧回答年月日	平成 24 年 2 月 13 日	⑨回答者	国税庁課税部長
--------	------------------	------	---------

⑩回答内容	標題のことについては、ご照会に係る事実関係を前提とする限り、貴見のとおりで差し支えありません。 ただし、次のことを申し添えます。 (1)この文書回答は、ご照会に係る事実関係を前提とした一般的な回答ですので、個々の納税者が行う具体的な取引等に適用する場合においては、この回答内容と異なる課税関係が生ずることがあります。 (2)この回答内容は国税庁としての見解であり、個々の納税者の申告内容等を拘束するものではありません。
-------	--

(別紙)

国住マ第 43 号
平成 24 年 2 月 3 日

国税庁 課税部
課税部長 西村 善嗣 殿

国土交通省住宅局
住宅局長 川本 正一郎

1 照会の経緯

昨今のマンション事情として、マンションに設置された駐車場の利用者が減少し、空き駐車場が生ずるケースが増加しているところであり、マンション管理組合から、空き駐車場の有効利用につき相談が寄せられるケースが増加してきています。

空き駐車場の有効利用に関して寄せられる相談の一つとして、空き駐車場を区分所有者以外の者への使用を認めた場合（外部使用）の課税関係があります。

そこで、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マンション管理組合に係る課税関係を整理したく、本件の照会を行うに至ったところです。

2 事実関係

(1) マンション管理組合について

イ 区分所有法上の管理組合等

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）においては、一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、区分所有法の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができるとされています（区分所有法 1）。

この建物の部分（規約により共用部分とされたものを除きます。）を目的とする所有権を区分所有権といい、区分所有者とは区分所有権を有する者をいいます（区分所有法 2）。

この区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、区分所有法の定めるところにより、集会を開き、規約を定め及び管理者を置くことができるとされており（区分所有法 3）、この区分所有者の団体（以下「管理組合」といいます。）は区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議等を経て法人（以下「管理組合法人」といいます。）となることができるとされています（区分所有法 47）。

また、一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含みます。）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（以下「団地建物所有者」といいます。）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、区分所有法の定めるところにより、集会を開き、規約を定め及び管理者を置くことができるとされており（区分所有法 65）、この団地建物所有者の団体（以下「団地管理組合」といいます。）は団地建物所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議を経て法人（以下「団地管理組合法人」といいます。）となることができるとされています（区分所有法 66、47）。

(注)

- 1 法人でない管理組合は建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うことを目的とし、法人でない団地管理組合は団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うことを目的として構成された団体であることからすれば、共同の目的のために結集した人的結合体であつて、団体としての組織を備えているものと考えられます。また、規約を定めることにより、多数決の原則が行われ、構成員の変更にかかわらず団体そのものが存続し、代表の方法、総会の運営、財産

の管理等団体としての主要な点が確定していることを前提とすれば、法人税法上、人格のない社団等に該当するものと考えられます（法法28、法基通1-1-1-1）。

- 2 管理組合法人及び団地管理組合法人は、法人税法その他法人税の規定の適用に当たっては、公益法人等とみなすこととされています（区分所有法47、66）。

ロ マンションの管理の適正化の推進に関する法律上の管理組合等

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」といいます。）におけるマンションとは、次に掲げるものをいうこととされています（適正化法2-1）。

- ① 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分があるもの並びにその敷地及び附属施設

- ② 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にあるに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

また、適正化法における管理組合とは、上記及びに掲げるマンションの管理を行う区分所有法上の管理組合及び管理組合法人並びに団地管理組合及び団地管理組合法人をいうこととされています（適正化法2-3）。

ハ 本件照会のマンション管理組合

法律上、マンション管理組合の定義は存在しないところですが、上記のとおり、適正化法において、マンションが定義され、その管理を行う団体として管理組合、管理組合法人、団地管理組合及び団地管理組合法人が定められていることからすれば、マンションを管理する管理組合、管理組合法人、団地管理組合及び団地管理組合法人がいわゆる「マンション管理組合」に該当するものとも考えられますが、説明を簡素化するため、本件照会におけるマンション管理組合とは、マンションを管理する管理組合及び管理組合法人を指すものとさせていただきます。

なお、マンション管理組合のうち管理組合については、法人税法上、人格のない社団等に該当することを前提として照会させていただきます。

(2) 区分所有者への駐車場使用等

イ 人格のない社団等及び公益法人等の課税関係

本件照会のマンション管理組合は、法人税法上、人格のない社団等又は公益法人等に該当することを照会の前提としたところです。

法人税法上、内国法人（人格のない社団等を含みます。）に対しては、各事業年度の所得について法人税を課することとされており（法法3、5）、このうち公益法人等及び人格のない社団等に対しては、各事業年度の所得のうち収益事業から生じた所得以外の所得（以下「非収益事業から生じた所得」といいます。）には法人税を課さないこととされています（法法7）。

したがって、マンション管理組合に対する法人税は、収益事業から生じた所得にのみ課されることとなります。

ロ 収益事業の範囲

法人税法上の収益事業とは、販売業、製造業その他の一定の事業で、継続して事業場を設けて行われるものをいい（法法2-13）、この一定の事業には駐車場業が含まれています（法令5-31-1）。

したがって、マンション管理組合が、継続してマンション駐車場という常設された附属施設で駐車場業を行えば、収益事業に該当し、その収益事業から生じた所得に対して法人税が課されることとなります。

ハ 区分所有者を対象とする駐車場の使用

マンションにおいて、通常は、マンションの居住者が快適な生活を送るためには、住民の間でマンションの維持・管理や生活の基本的ルールとして管理規約を定める必要があります。このため、

国土交通省においては、管理規約の標準的モデルとして「マンション標準管理規約（単棟型）」（以下「標準管理規約」といいます。）等を定めているところです。

マンションの附属施設として駐車場が設置されている場合、標準管理規約においては、マンション管理組合と駐車場を使用したい特定の区分所有者との間で駐車場使用契約を締結するという方法を採用しているところであり、区分所有者以外の者に駐車場を使用させることは想定されていません（標準管理規約第 15 条）。

また、この駐車場使用による使用料収入は、その管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てることとされており、その用途が限定されています（標準管理規約第 29 条）。

このような標準管理規約に沿った管理規約を定めて区分所有者に対して駐車場の使用を認め、マンション管理組合が駐車場の使用料収入を受領している場合、国税庁ホームページの「質疑応答事例」に掲載されている「団地管理組合等が行う駐車場の収益事業判定」に照らせば、マンション管理組合が行う駐車場の貸出しは、

- ① マンション管理組合の組合員である区分所有者を対象とした共済的事業であること、
- ② 駐車料金は区分所有者がマンションの附属施設である駐車場の敷地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 駐車場の使用料収入は、区分所有者に分配されることなく、管理組合において駐車場の管理に要する費用を含めた管理費又は修繕積立金の一部に充当されること

からすれば、マンション管理組合が区分所有法による団体の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」という管理業務の一環として行われるものであり（区分所有法 3）、収益事業たる駐車場業には該当しないと解しているところです。

(3) 区分所有者以外の者を対象とする駐車場の使用

上記(2)のハでは、標準管理規約においては、区分所有者以外の者が駐車場を使用することは想定されていないとの説明をしたところです。

このことは、標準管理規約第 15 条が「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ており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多いという一般的状況を前提としている」（標準管理規約コメント第 15 条関係）ことによるものであり、区分所有者以外の者に駐車場の使用を認めることを制限しているわけではありません。

したがって、標準管理規約に沿った管理規約を定めているマンション管理組合であっても、総会の決議により管理規約を変更して区分所有者以外の者に対して駐車場の使用を認めることは可能です。

3 照会事項（事前照会の趣旨）

「1 照会の経緯」で説明したとおり、昨今のマンション事情として、マンションに設置された駐車場の利用者が減少し、空き駐車場が生ずるケースが増加しているところであり、この空き駐車場の有効利用方策の一つとして区分所有者以外への使用が検討されています。

マンション駐車場の区分所有者以外の者の使用（以下「外部使用」といいます。）といいましても、空き駐車場の場所、台数、使用可能期間といった駐車場の空き状況は個々のマンションごとに異なりますから、駐車場の外部使用についても、その状況に応じた募集方法や契約内容によることとなります。

このため、本件の照会においては、いくつかのモデルケース（ケース 1～3）を示させていただき、そのモデルケースに対する法人税の課税関係が次のからまでのとおりとなると解して差し支えないか、ご照会申し上げます。

ケース 1： 駐車場の使用については、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： 駐車場の使用については、外部使用部分のみが収益事業に該当する。

ケース 3：駐車場の使用については、区分所有者への使用のみならず、外部使用部分も含め、そのすべてが収益事業に該当しない。

4 モデルケース

上記 3 のケース 1 からケース 3 までに係る事実関係等を以下において説明しますが、それぞれのケースのマンションの管理規約が、外部使用が可能となっていること、駐車場の外部使用に係る収益はマンション管理費又は修繕積立金に充当すること（区分所有者に分配しないこと）及び特に記載していない事項については標準管理規約どおりであることを前提とします。

(1) ケース 1

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、マンション管理組合（以下「A 組合」といいます。）が区分所有者に対して駐車場需要を確認したところ、当面は空き駐車場が解消する予定がないことが判明しました。

仮に、この状態が継続し、現行の管理費等（駐車場使用料、管理費及び修繕積立金をいいます。以下同じです。）の金額を増額することなく維持すれば、管理費又は修繕積立金が不足することは明らかのため、A 組合では駐車場の外部使用を行うこととなりました。

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です。

したがって、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ありません。

(2) ケース 2

B マンションにおいても、恒常的に空き駐車場が生じており、マンション管理組合（以下「B 組合」といいます。）が区分所有者に対して駐車場需要を確認したところ、当面は空き駐車場が解消する予定がないことが判明しました。

このため、A マンションと同様に、B マンションにおいても駐車場の外部使用を行うこととなりました。

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いますが、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こととしました。

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す。

（注） 上記の外部使用を受けている者の明け渡しについては、使用期間を 1 年とする契約である場合には、使用期間の満了時において区分所有者の使用希望があるときには使用期間を更新しないことといった条件を付すことにより、区分所有者の優先使用を確保することも考えられます。

(3) ケース 3

C マンションにおいては、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ましたが、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でいました。

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（以下「C 組合」といいます。）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いとの申出がありました。

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、これに応ずることとしたところです。

5 理由（照会者の求める見解となることの根拠）

上記2の(2)において、マンション管理組合が行う区分所有者に対する駐車場の使用は、マンション管理組合が区分所有法による団体の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」という管理業務の一環として行われているから収益事業に該当しないとする理由は、次のからまでとしています。

- ① マンション管理組合の組合員である区分所有者を対象とした共済的事業であること
- ② 駐車料金は区分所有者がマンションの附属施設である駐車場の敷地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 駐車場の使用料収入は、区分所有者に分配されることなく、管理組合において駐車場の管理に要する費用を含む管理費又は修繕積立金の一部に充当されること

これらを外部使用に当てはめれば、まずについてですが、少なくとも駐車場の外部使用は「区分所有者を対象」としないものですから、ケース1からケース3までのいずれについても区分所有者のための「共済的事業」と言い切れるものではありません。

また、についても、駐車場の外部使用による収入は、区分所有者以外の者からの収入であることから、「管理費の割増金」と考えることができない部分があることとなります。

なお、については、上記4の②のとおり「駐車場の外部使用に係る収益はマンション管理費又は修繕積立金に充当すること（区分所有者に分配しないこと）」を照会の前提としていることから（上記4参照）、すべてのケースにおいて満たしていることとなります。

これらの点を踏まえ、以下においては、それぞれのケースに対する収益事業判定に係る照会者としての見解を説明いたします。

(1) ケース1

A組合が行う外部使用は、募集は外部に対しても広く行い外部使用の条件も区分所有者に対するものと同様の条件とすることとしています。また、外部使用を行っている状態で、区分所有者から駐車場の使用希望があったとしても、外部使用を受けている者に対して早期明け渡しを求めません。

これらのことからすれば、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ます。

したがって、ケース1の場合には、区分所有者に対する使用と区分所有者以外の者に対する使用を区分することなく、その全体が収益事業たる駐車場業に該当することとなると考えております。

(2) ケース2

B組合が行う外部使用についても、募集は外部に対しても広く行うこととしています。

しかしながら、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し、また、外部使用を行っ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った区分所有者を優先する条件を設定することとしています。

これらのことからすれば、B組合が行う駐車場使用には、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」には該当しないと考えられます。

次に、区分所有者以外の者に対する外部使用ですが、この外部使用を区分所有者に対する使用と一体不可分のものとして行っているかについて検討すれば、次の点からすれば、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ることが相当です。

- ① 外部使用の募集は、区分所有者への使用とは別に、広く外部に向けて行っていること。

- ② 区分所有者に対する使用に一定の優先性が見られるなど、区分所有者と区分所有者以外との間で使用条件が異なること。
- ③ 外部使用は、区分所有者からの使用希望があれば、一定の期間後に終了するものの、区分所有者からの使用希望がなければ長期間となること（短期間とは限らないこと）。
- ④ 管理費又は修繕積立金が不足するおそれに備えて、収入を得ることが目的であること。

このように独立した事業である駐車場の外部使用について、収益事業に該当するかどうかの検討をすれば、駐車場の使用であり、かつ、使用する者が区分所有者以外であることから、「共済的事業」及び「管理費の割増金」といった性質のものではないため、「駐車場業」（法令5三十一）として収益事業に該当することとなります。

（注） 収益事業から生ずる所得に関する経理と収益事業以外の事業から生ずる所得に関する経理とを区分して行わなければなりません（法令6）、この区分経理を行っているかどうかは収益事業に該当するかどうかの判断基準とはならないと認識しております。

(3) ケース3

C組合が行う外部使用は、そもそも積極的にC組合が外部使用を行おうとしたわけではなく、相手方（区分所有者以外の者）の申出に応じたものであり、また、区分所有者の利用の妨げにならない範囲内で、ごく短期的に行うものですから、ケース2において上記(2)のからまでに掲げた区分所有者に対する使用とは異なる独立した事業とすべき事情も存在しません。

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ます。

次に、一体的に行っている事業（管理業務）における収入の一部が区分所有者以外の者からの収入（外部使用による駐車場収入）であることをもって、その事業全体が収益事業である駐車場業に該当するかどうかについて検討をします。

この点、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。」（法令5）とされていることからすれば、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と考えています。

したがって、C組合が行う外部使用については、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、この外部使用を含めたC組合が行う駐車場使用の全体が収益事業には該当しないものと解して差し支えないと考えたところです。

6 参考

(1) 収益事業に該当する場合の所得金額の計算について

上記のとおり、マンション管理組合の管理業務全体としてみれば、ケース1及びケース2の場合には、管理業務の一環としての「共済的事業」（非収益事業）と駐車場業という収益事業とを行っていることになりますが、この場合における収益事業に係る所得計算における費用又は損失の額については、法人税基本通達15-2-5（費用又は損失の区分経理）に従って計算することとなります。

○ 法人税基本通達

（費用又は損失の区分経理）

15-2-5 公益法人等又は人格のない社団等が収益事業と収益事業以外の事業とを行っている場合における費用又は損失の額の区分経理については、次による。

（1） 収益事業について直接要した費用の額又は収益事業について直接生じた損失の額は、収益事業に係る費用又は損失の額として経理する。

（2） 収益事業と収益事業以外の事業とに共通する費用又は損失の額は、継続的に、資産の使用割合、従業員の従事割合、資産の帳簿価額の比、収入金額の比その他当該費用又は損失の性質に応ずる合理的な基準により収益事業と収益事業以外の事業とに配賦し、これに基づいて経理する。

（注） 公益法人等又は人格のない社団等が収益事業以外の事業に属する金銭その他の資産を収益事業のために使用した場合においても、これにつき収益事業から収益事業以外の事業へ賃借料、支払利子等を支払うこととしてその額を収益事業に係る費用又は損失として経理することはできないことに留意する。

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**

○ 建物の区分所有等に関する法律

（建物の区分所有）

第一条 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

（定 義）

第二条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3～6 （省 略）

（区分所有者の団体）

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

（規約及び集会の決議の効力）

第四十六条 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生じる。

2 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（成立等）

第四十七条 第三条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。

2 前項の規定による法人は、管理組合法人と称する。

3～12 （省 略）

13 管理組合法人は、法人税法（昭和四十年法律第三十四号）その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（管理組合法人並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項及び第二項中「普通法人」とあるのは「普通法人（管理組合法人を含む。）」と、同条第三項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（管理組合法人及び）」とする。

14 管理組合法人は、消費税法（昭和六十三年法律第百八号）その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

（団地建物所有者の団体）

第六十五条 一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（以下「団地建物所有者」という。）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

（建物の区分所有に関する規定の準用）

第六十六条 第七条、第八条、第十七条から第十九条まで、第二十五条、第二十六条、第二十八条、第二十九条、第三十条第一項及び第三項から第五項まで、第三十一条第一項並びに第三十三条から第五十六条の七までの規定は、前条の場合について準用する。（以下省略）

○ マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(定 義)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

四～九 （省 略）

○ マンション標準管理規約（単棟型）

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

[マンション標準管理規約（単棟型）コメント]（国交省作成）

第15条関係① 本条は、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ており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多いという一般的状況を前提としている。

2～3 （省 略）

(使用料)

第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料等（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。