

## 判例第51/2021/AL号

### 共同住宅の自動車駐車場の所有権の特定について

2021年11月25日付最高人民裁判所裁判官評議会により可決され、2021年12月31日付最高人民裁判所長官の決定第594/QĐ-CA号により公表された。

#### **判例の源：**

原告S都市構築開発投資株式会社及び被告H複合用途ビルの取締役委員会、関連する権利・義務を有する者が3人いる「サービス契約無効宣言の要求及び、地下所有権承認の要求」の事件に関するハノイ市人民裁判所の2020年3月6日及び23日付けの判決第82/2020/DS-PT号。

#### **判例の内容の位置：**

「裁判所の認定」部分の第22段落

#### **判例の内容の概要：**

#### **判例の事実：**

共同住宅の自動車駐車場は基準に従って建設されており、共同居宅の売買契約における共同居宅販売価格に含まれない。

#### **法的解決策：**

この場合、裁判所は、共同住宅の自動車駐車場が投資家の単独所有権に属すると判断しなければならない。

#### **判例に関連する法令の規定：**

2005年住宅法第70条（2014年住宅法第100条の相当）

2010年6月23日付け住宅法の詳細規定及び施行案内に関する政府の議定第71/2010/ND-CP号第49条1項b号、第2項c号、第3項

2016年02月15日付け共同住宅管理・使用規制の発行に関する建設省の通達第02/2016/TT-BXD号

#### **判例のキーワード：**

「共同住宅」、「地下の自動車駐車場」、「投資家の単独所有権」

### 事件の内容

訴状及び事件解決過程の供述に基づき、原告及び原告の法定代理人は、次のように述べた。

S都市構築開発投資株式会社（以下「S社」という）は、管轄権がある機関により、ハノイ市C郡B区A通り第10キロメートル（現在はハノイ市C郡B区A通り131番地）におけるH複合用

途ビルのプロジェクトの投資家であると許可された。

管轄権がある国家機関によって承認されたプロジェクト法的書類によると、当該ビルは地上34階建て（技術フロアと屋上階は含まない）及び地下2階建てからなる。その中、1階から8階までの商業・サービス・オフィスエリアは、S社が直営又は経営に賃貸している。当該ビルの建設は、2008年末から2010年末に完成した。当該ビルの地下1階及び2階及び商業・サービスエリアは、S社の単独所有権であり、規定に基づき、減価償却対象の投資用不動産のリストに含まれている。地下及び商業・サービスエリアの建設費は別途計算され、ビルの居宅部分の販売価格には含まれない。2008年11月より、S社は共同住宅の販売を開始し、2010年末にビルが正式に使用を開始した。

活動開始後、S社はビルの運営管理のために、専門の会社を雇用したが、その後、S社の直轄部門であるH住宅プロジェクト管理委員会が実施することを割り当てている。2016年8月以降、H住宅プロジェクト管理委員会は、共同住宅管理・使用規制の発行に関する通達第02/2016/TT-BXD号の規定に従うビルの運営管理の事業の要件を満たすために、D管理及びサービス経営一社員有限責任会社に変更している。

2016年9月26日、S社及びビルの所有者は、第1回共同住宅協議会を開催し、H複合用途ビルの取締役委員会を選出し、その委員会の活動規制書を発行した。それにより、ビルの取締役委員会の構成員は、住民側代表3名、投資家側代表1名、商業・オフィス側代表1名を含む5名で構成されている。ビルの取締役委員会は、合作社の取締役会のモデルに従って、組織され、活動する。ビル取締役委員会は、2016年11月15日付ハドン郡人民委員会の決定第10974/QĐ-UBND号によって認められた。

ビル取締役委員会の設立後も、D管理及びサービス経営一社員有限責任会社が引き続きビルの運営管理を行っている。しかし、2017年8月24日、取締役委員会委員長ドー・タイ・S1を体表としたビル取締役委員会は、共同住宅運営管理サービスを提供するG株式会社と「共同住宅運営管理サービス契約第01/2017/HĐDV号」を締結したが、次の法令の規定に従わなかった。

ビル取締役委員会は、通達第02/2016/TT-BXD号第25条に規定する「運営管理を行う会社を変更する提案について、ビル取締役委員の少なくとも75%の賛成を得るための協議会」を開催せず、その議事録を作成しなかった。

ビル取締役委員会は、通達第02/2016/TT-BXD号第14条に規定する「共同住宅の運営管理サービスを提供する会社の変更の同意に関して、ビルの所有者代表の少なくとも50%の賛成を得るための共同住宅協議会」を行わなかった。

2017年8月24日にビル取締役委員会委員長ドー・タイ・S1とG株式会社との間で締結された運営管理サービス契約の内容には、投資家の所有権を侵害する条項が含まれていた。具体的には、取締役委員会とG株式会社とのサービス契約第3条1項n号に基づき、両者はS社の単独所有権に属するビルの地下1階及び2階における駐車サービスについて勝手に合意を作ったうえで、

ビル取締役委員会は、S社の同意なしに、S社の単独所有権に属する財産を勝手に処分した。

共同居宅売買契約及び全ての関連書類には、地下の自動車駐車場、バイク駐輪場及び1階から8階までがビルの共同所有に属するという内容を認める条項がない。しかし、ビル取締役委員会は、2017年9月から現在まで、G社とY社を勝手に雇用し、地下1階及び2階を占有し、不正に駐車料金を徴収していた。ビル取締役委員会は、2017年10月から現在まで、1階のスーパーの裏側にある倉庫のドアを封鎖するよう建設業者に命令したため、スーパー「メディアマート・タン・スアン」の営業活動と避難経路を妨害していた。

S社は、裁判所に次のことを要請した。竣工書類に基づく地下1階の面積2330平方メートル、地下2階の面積2050平方メートルの駐車場が投資家の所有であると認めること；ビル取締役委員会とG株式会社に対し、この面積部分をS社に返還するよう強制すること；2017年8月24日にビル取締役委員会とG株式会社との間で締結した共同住宅運営管理サービス契約第01/2017/HDDV号、2019年2月1日にビル取締役委員会とY共同住宅運営管理有限責任会社との間で締結したサービス供給契約第02/2019/HDDV/BQT-YB号が無効であると宣言すること；ビル取締役委員会とG株式会社に対し、1階にあるスーパー「メディアマート・タン・スアン」の裏側にある倉庫のドアを元の状態に戻し、不法侵害によりS社の事業活動に影響を与えた損害を賠償するよう強制すること。

事件の解決過程及び第一審の公判において、原告は、地下1階及び2階の駐車場への不法侵入によるS社の事業活動に影響を与えた損害賠償請求を取り下げ、他の事件で、その損害賠償要求の提訴権を留保した。

**被告：H複合用途ビルの取締役委員会**

ドー・タイ・S1は、次のように述べた：

H複合用途ビルの取締役委員会は、2016年11月15日付ハドン郡人民委員会の決定第10974号に従って、適法に設立され、承認された。この決定によると、取締役委員会の委員は、ドー・タイ・S1、チャン・ヴァン・T、グエン・ブー・G1、チン・スアン・T1、グエン・カイン・T2が含まれる。2017年3月頃、ブイ・ティ・Nがグエン・カイン・T2に代わった。2018年8月27日付けで、ブイ・ティ・Nに代わってグエン・ヴァン・Lが就任し、現在、取締役委員会の委員はドー・タイ・S1、チャン・ヴァン・T、グエン・ブー・G1、チン・スアン・T1とグエン・ヴァン・Lの5名となっている。最初、共同住宅は使用を開始したとき、取締役委員会は存在せず、S社が雇用したプロ会社がビルの運営管理を行っていたが、それは違法であった。2016年11月15日に、ビル取締役委員会が設立されたから、当該ビルの運営管理を行うようG社を雇った。サービス契約の履行過程において、G社は契約に従って履行しなかったため、取締役委員会は2019年3月23日G社との契約を終了した。直後に、取締役委員会は、Y共同住宅運営管理有限責任会社とビル運営管理サービス契約を締結した。

運営管理契約の無効を宣言する原告の要請に対し、被告は、ビルが2010年末に使用開始され

たばかりであるため、原告には本件解決を請求する管轄権がないことを理由に、同意しなかった。建設省の通達第02号に基づき、1年間使用した後、投資家は、ビル取締役委員会を選出する責任を負う。しかし、上記の期間を過ぎても、投資家は法律に従って取締役委員会を設立しなかった。当該ビル取締役委員会は6年後の2016年9月26日に設立された。2017年8月24日、取締役委員会はG社とサービス契約を締結した。契約履行過程において、G社は法令の規定を完全かつ正確に遵守し、違反を発生されていなかった。一方、今までに、取締役委員会はG社との契約も終了しており、また投資家の面積はもはやこのビルではないため、契約の解除を要求する権利がないと思っている。

地下の駐車場の面積は投資家の所有であると特定する要求に対して、次のような意見がある。契約に、当該地下が投資家の管理・使用権の下にある条項がないから、当該地下の面積は共同所有の面積である。S社の2010年から2016年までの財政報告書によれば、地下1階及び2階の駐車場については記載されていない。2016年から現在まで、S社はこの駐車場を報告書に追加している。投資家に対し、建設局が承認したビル建設書類及び国会会計監査が承認した竣工書類、財政局の文書が含まれる財政局によって承認された財政法案を提出するよう求める。もし上記の3つの機関は投資家が資本を投じて、地下を建設したと判断した場合、2015年住宅法に基づき、ビルの駐車場は居住者の駐車スペースであるため、共同所有と判断する必要がある。したがって、当該地下1階及び2階における駐車場の面積を投資家に返還せずに、その価値を計算して投資家に支払う。

1階のスーパーの裏側にある倉庫のドアを元の状態に戻し、不法にS社の財産を侵害、占有する行為によるS社の損害を賠償する要求について、取締役委員会は関係がなく、上記の行為を為さないから、賠償したり、元の状態に戻したりする責任はない。

取締役委員会の委員チン・スアン・T1及びチャン・ヴァン・Tは、次のように述べた：

T1とTはS社に賛成する。2017年8月24日にビル取締役委員会とG株式会社との間で締結した共同住宅運営管理サービス契約第01/2017/HDDV号、2019年2月1日にビル取締役委員会とY共同住宅運営管理有限責任会社との間で締結したサービス供給契約第02/2019/HDDV/BQT-YB号が無効であると宣言し、地下1階の面積2330平方メートル、地下2階の面積2050平方メートルの駐車場が投資家の所有であると認め、ビル取締役委員会とG株式会社に対し、1階にあるメディアマート・タン・スアン・スーパーの裏側にある倉庫のドアを元の状態に戻し、不法侵害によりS社の事業活動に影響を与えた損害を賠償するよう強制するよう裁判所に提議する。

#### **関連する権利・義務を有する者**

G株式会社（以下「G社」という）は次のように述べた。

G社は、共同住宅の運営管理の分野で経営登記を行っている。2017年8月24日、G社は、契約の内容は、C郡B区A通り131番地の協同住宅のビルを運営するサービスを供給するために、ドー・タイ・S1を代表としたH複合用途ビルの取締役委員会とサービス契約を締結した。合意に

基づき、当該契約は、2017年9月1日から2019年12月30日まで施行される。契約に基づく業務は、安全・清掃・技術サービスなどのサービスを提供するものである。取締役委員会が定める単価を原則として収入と支出を行うことが契約で合意されている。サービス料金を計算する平方メートル及び台数は、取締役委員会によって提供される。G社は取締役委員会から提供されたデータに基づいて料金を徴収し、取締役委員会はあらゆる種類のサービスの料金を定める。

契約を締結した後、G社は、次の初期投資費用を全部支払った。8月のハドン電力への電気料金、運営のための技術設備、スマートパーキングなど。現在まで、G社はすべての投資資金を回収しておらず、依然として当該ビルプロジェクトに約1億万ドン以上を支援している。2019年1月15日、G社は取締役委員会が他社とビル運営サービス契約を締結したことを知った。取締役委員会は恣意的に別の会社をビルの運営に引き入れ、何の連絡もなく一方的にG社との契約を解除し、現在に至るまで契約の終了に関する公的文書は存在していない。実は、2019年1月20日以降、G社はこのビルで運営管理を行っていない。

原告の提訴要請について：現在G社は、当該ビルの運営管理を行っておらず関与していないため、意見がなく、G社とビル取締役委員会との間で生じた問題については、別の事件で解決を要請する予定である。

Y共同住宅運営管理有限責任会社（以下「Y社」という）は次のように述べた：

現在、Y社は2019年3月1日から複合用途ビルHに対するサービス供給契約を締結し、履行している。Y社は、D社ではなく、取締役委員会と契約を締結した。その契約の締結及び履行は、法令の規定に従っている。Y社はビルの運営管理を行うとき、クレジットカードリーダーなどの技術サービス設備に投資する必要はない。原告の提訴請求について、Y社は法律の規定に従って解決することを提案する。

ベトナムM株式会社（以下「M社」という）は次のように述べた：

2010年9月、M社はS社と住所C郡B区A通り131番地にあるHビルでの平面賃貸契約を締結した。当初、両者ビルの地下及び1階から5階までの賃貸契約を締結していたが、2014年頃、M社はビルの1階、2階、3階のみを経営及びオフィスとして賃貸した。契約履行過程には何ら問題はなかったが、設立されている2017年から、取締役委員会は、継続的にM社の経営に困難と損害を与えている。現在S社が訴訟を起こすついでに、M社はS社の訴訟請求に同意し、取締役委員会に対し、M社の経営活動の妨害をやめ、1階の裏側にある壁を取り壊すよう要求する。

ハノイ市ハドン郡人民裁判所の2019年10月31日付けの第一審判決第40/2019/DSST号で、次の通り審理した。

S都市構築開発投資株式会社の提訴要求の一部を認める。

地下1階の駐車場の942.5平方メートル、地下2階の駐車場の1,882.5平方メートルがS都市構築開発投資株式会社の所有に属すると特定し、認識する。ビル取締役委員会委員長ドー・タイ・

S1とG株式会社との間の2017年8月24日付けのビル運営管理サービス契約第01号及びY共同住宅運営管理有限責任会社とH複合用途ビル取締役委員会委員長との間の2019年2月01日付けのサービス供給契約第02/2019/HDDV/BQT-YB号は無効であると宣言する。

S都市構築開発投資株式会社は、管轄権がある国家機関の設計書類に従って、H複合用途ビルの1階の裏側にあるドアを再築し、復元する権利を有する。

S都市構築開発投資株式会社のG社及びドー・タイ・S1に対する損害賠償の強制の要求を中止する。

加えて、第一審判決は、訴訟費用、訴訟当事者の控訴権及び判決執行義務についても宣言した。

2019年12月02日、被告H複合用途ビルの取締役委員会の代表として、ドー・タイ・S1は、第一審の決定に同意せず、次の理由に基づき控訴した。第一審裁判所は主観的かつ法令の規定に従わずに審理し、管轄権がある国家機関によって発行された法的文書にない条項を引用し、ビルの居住者の正当な権利・利益を著しく侵害した。そのため、以下のことを提議する。

第一審判決の全体を破棄する。

地下2階建ての駐車場はH複合用途ビルの共同所有に属すると特定し、承認する。

投資家が他の会社に経営のために賃貸している1階の裏側の壁を含むH複合用途ビルの商業3階建ての所有権を明確にする。

法令の規定に従って、居住者の代表とした取締役委員会への維持費の決済と引き渡し、ビル書類の引き渡し、消防用設備の完備・引き渡し、ビルの設備の引き渡し・計算、共同面積・単独面積の引き渡しを原告に要求する。

控訴審の公判にて、原告は提訴要求を維持し、第一審判決に同意した。

被告は控訴要求を維持し、第一審判決に同意せず、原告の提訴要求を破棄するよう要請する。

原告の合法的権利・利益を保護する弁護士は、原告の適法な権利・利益を保護する観点を主張した上で、控訴審裁判合議体に、被告の控訴要求を全部に却下し、次の原告の要請を受け入れるよう提議する。ハノイ市C郡B区A通り131番地の住所があるビルの地下2階建ての駐車場の面積に対する適法な所有権を認め、取締役委員会とG株式会社、Y共同住宅運営管理有限責任会社との間の2つの共同住宅運営管理サービス契約を破棄する。

**ハノイ市人民検察院の代表者の次の意見を述べた：**

訴訟につき、訴訟遂行者及び訴訟参加者は民事訴訟法の規定に従っている。

内容につき、事件内容を分析し、被告の控訴状を検討した上で、ハノイ市人民検察院の代表者の次のように述べた：

ハノイ市C郡B区A通り131番地のビルの地下1階及び2階における面積の一部の所有権を特

定する根拠は次の通りである。

2008年末から2010年にかけての共同居宅売買当時は、共同所有及び単独所有の規定がなかったため、居住者との共同居宅売買契約に、共同・単独の面積を明確に記載されていなかった。S社を案内する2017年10月18日付け建設省の公文第279/BXD号、H複合用途ビル工事の建設投資プロジェクトの承認に関するS社の2008年4月25日付け取締役会の決定第12号、「地下1階及び2階の経営からの収益と費用は毎年計上され、付加価値税と法人所得税が申告されている。地下1階及び2階に割り当てられたH複合用途ビルの建設費は30,229,191,000ドンであり、共同居宅の費用には割り当てられず、会社の固定資産の増加として計上される」と確認した2017年11月6日付けE会計審査及びコンサルティング有限責任会社の公文第2.0005/18/CV-AC号及び2018年01月18日付け公文第2.0014/18/CV-ACに基づいて、H複合用途ビルの地下1階及び2階における駐車場の面積がS社の管理下にあると判断する根拠は十分である。

ただし、共同住宅の共同所有部分に関する議定第71/2010/ND-CP号第49条2項c号及び第3項に基づき、駐車場（自転車、障害者用車両、二輪自動車）は共同住宅の共同所有であると認められている。自動車駐車場は、共同居宅の販売価格に含まれないため、投資家の単独所有であると考えられる。

2017年8月24日にビル取締役委員会とG株式会社との間で締結した共同住宅運営管理サービス契約第01/2017/HDDV号、2019年2月1日にビル取締役委員会とY共同住宅運営管理有限責任会社との間で締結したサービス供給契約第02/2019/HDDV/BQT-YB号に関しては、取締役委員会の活動規制に関する建設省の2016年2月15日付けの通達第02/2016/TT-BXD号第14条、第25条2項a号に基づき、取締役委員会が共同住宅の運営管理職能を有する会社と共同住宅運営管理サービス契約を締結であるが、法令に規定される手順に従わなければならない。しかし、上記の2社とサービス契約を締結する際に、取締役委員会は、手順・手続に従わず、共同住宅協議会を行わず、居宅を引き渡された居宅所有者である協議会の参加者の少なくとも50%の賛成を得られなかった。そして、取締役委員会の委員の協議会を行わず、少なくとも75%の委員の賛成を得られなかった。また、契約の内容は投資家の利益を侵害している（地下2階建て全部管理する）。

そのため、第一審が原告の要請を受け入れ、上記の2つの運営管理サービス契約が無効であると宣言したのは、根拠がある。

1階の裏側にある壁を含むH複合用途ビルの商業3階建ての所有権の特定に関しては、H複合用途ビルの建設投資プロジェクトの承認に関するハタイ省人民委員会の2008年3月4日付けの決定第461号、6階、7階、8階の機能を居宅機能からオフィス機能に転換することに関する2010年12月06日付けハノイ市人民委員会公文第6606号、4階、5階の機能を商業機能からオフィス機能に変更することに関する2014年11月05日付けのハノイ市人民委員会の公文第7494号に基づき、H複合用途ビルのプロジェクトは、地上34階建て及び地下2階建てがあり、その中1階から8階ま

でのサービス・商業・オフィスのエリアである。規定に従って、S社は、適正な用途に応じて建物内の面積を売買・賃貸している。そのため、H複合用途ビルの商業3階建てが投資家の所有に属すると特定する根拠はある。

第一審判決は、S都市構築開発投資株式会社が、管轄権がある国家機関の設計書類に従って、H複合用途ビルの1階の裏側にあるドアを再築し、復元する権利を有すると決定したのは根拠がある。

居住者の代表とした取締役委員会への維持費の決済と引き渡し、ビル書類の引き渡し、消防用設備の完備・引き渡し、ビルの設備の引き渡し・計算、共同面積・単独面積の引き渡しを原告に要求することに関しては、第一審段階の事件解決過程において、被告は反訴を提起しなかったため、裁判合議体の検討を提議する根拠はない。

上記の分析から、被告の控訴を受け入れる根拠はないと考えられる。

しかし、第一審判決は、自動車駐車場とバイク駐輪場の位置を明確にしていないから、判決執行が困難となっている。控訴審裁判合議体に対し、民事訴訟法第308条2項に基づき、判決執行の根拠として、自動車駐車場とバイク駐輪場の位置の特定を補充するよう第一審の修正を提議する。

### 裁判所の認定

[1] 裁判所で審査された事件の書類を含む資料を検討した後、また公判で議論の結果を踏まえ、裁判合議体は以下のように認定する：

[2] 訴訟手続について：

[3] 被告は法定期間以内に控訴状があり、控訴審費用を前払いしたため、適式だと判断する。

[4] 控訴状がない関連する権利・義務を有する者の欠席について：裁判所により適式に召喚されたにもかかわらず理由なく、公判期日に欠席した。民事訴訟法第296条に基づき、裁判所は法律の規定に従って審理する。

[5] 内容について：被告の控訴要求を検討する：

[6] 地下2階建てにおける駐車場の面積の所有権の特定する根拠：

[7] S都市構築開発投資株式会社は、管轄権がある国家機関により、ハノイ市C郡B区A通り131番地におけるH複合用途ビルのプロジェクトの投資家であると許可された。本プロジェクトは地上34階（技術フロアと屋上階は含まない）及び地下2階建てからなる。その中、1階から8階までは商事・サービス・オフィスエリアである。S社は用途に応じてビル内の面積を売買・賃貸している。2016年9月26日に、第1回共同住宅協議会共同住宅において規制書が発行され、住民側代表3名、投資家側代表1名、商業・オフィス側代表1名を含むH複合用途ビル取締役委員会が設立された。ビル取締役委員会は、合作社の取締役会のモデルに従って組織される及び運



営されており、2016年11月15日付決定第10974/QĐ - UBND号に基づき、DD郡人民委員会によって承認された（その後、2回修正された）。取締役委員会の規制書に基づき、ビルの運営管理のための会社がある必要である。運営管理しているD管理及びサービス経営一人社員有限責任会社はビルの運営管理のための会社になって続ける。2017年8月24日に、ビル取締役委員会はG株式会社である共同住宅の運営管理のサービスを提供する新たな会社と共同住宅運営管理サービス契約第01/2017/HĐDV号を締結した。2019年2月に取締役委員会はY社と共同住宅運営管理サービス契約を締結した。

[8] 原告S社は、取締役委員会が地下2階建ての駐車場を占用し、1階のスーパーの裏側に倉庫ドアを勝手に密閉するために建設により、S社の所有権を侵害したと考えている。取締役委員会の共同住宅運営管理契約の締結は、通達第02/2016/TT-BXD号第14条及び第25条の規定に反する行為だと考えている。具体的に、「運営管理を行う会社を変更する提案について、ビル取締役委員会の委員の少なくとも75%(5人中の4人)の賛成を得ておらず、ビル所有者の代表者の少なくとも50%の賛成を得ていない。そして運営管理のサービス契約の内容は、投資家の所有権（地下1階及び2階の駐車場を勝手に侵奪）を侵害する。」

[9] S社がH複合用途ビルの建設投資プロジェクトを承認された時点及び会社がプロジェクトを実施し、顧客と居宅売買契約を締結した時期は、2008年末から2010年まで実施されたと認定する。2005年住宅法及び住宅法の詳細規定及び施行案内に関する政府の2010年6月23日付けの議定第71/2010/ND-CP号に基づき、第49条1項b号において、「投資家の単独所有にある面積（投資家が預かって、販売せず、各居宅所有者に対する居宅販売価格に分割もしない）」と規定された。

[10] 議定第71/2010/ND-CP号第49条2項c号及び3項において以下のように共同住宅の共同所有部分を規定する：

[11] 「駐輪場（自転車、障害者用車両、二輪自動車）は、建設基準によって建設され、地下又は1階又は共同居宅の内外のその他面積に配置される。

[12] 自動車駐車場は、建設の基準によって建設されるが、投資家の決定により、共同住宅の共同所有権にある又は共同住宅の所有者の単独所有権にある。

[13] 本条に規定される共同住宅の単独所有部分及び共同所有部分は、共同居宅売買契約において明確に記載される必要がある。」

[14] 2013年01月04日付ハノイ市における共同住宅の使用管理の規制の発行に関する決定第01/2013/QĐ-UBND号第4条8項c号である。用語の解釈（住宅法第70条、議定第71/2010/ND-CP号第49条、決定第08/2008/QĐ-BXD号第4条の施行）における（ハノイ市人民委員会による本議定の用語の解釈に関する決定第01号に基づき、地下の自動車駐車場に対して、共同住宅の所有者の共同所有に属するか、又は投資家の単独所有に属するかは、投資家が決定する。地下の自動車駐車場は共同住宅の販売価格において共同住宅の所有者に割り当てられる場合、共同所有に

属する。ない場合、投資家の単独所有に属する。)

[15] 建設省がS都市構築開発投資株式会社に送った2017年10月18日付公文第279号に以下の引用がある「添付資料に基づき、会社と顧客との間の居宅売買契約において、共同所有部分及び単独所有部分の合意がない。そのため、地下及び商事・サービスエリアに関する建築投資価格が居宅の売買価格にまだ割り当てられてないと証明するための資料が必要である。上記のエリアに関する建築投資価格が買主への居宅の売買価格にまだ割り当てられてないと証明できる文書、資料がある場合、このエリアが投資家の単独所有に属する。そして、投資家は、管轄権がある機関により承認済みのプロジェクトの記録及び売買契約における関連がある規定に基づくこのエリアの用途及び設計に沿って使用すると保証しなければならない。

[16] 投資家が地下及び商事・サービスエリアに関する建築投資価格を居宅の売買価格に割り当てるか否かは、管轄権を有する機関により承認済みのプロジェクト及び会計監査済みの財政報告書に基づいて特定される。」

[17] ハドン郡人民裁判所に送ったE会計監査及びコンサルティング有限責任会社の支店による2019年10月23日付公文第2.0018/19/CV/KTTV号には、次の内容がある。

[18] 「1. H複合用途ビルが地下1階及び2階に割り当てた建設費30,229,191,000 ドンは、S都市構築開発投資株式会社の固定資産の増加として記載され、共同住宅の居宅価格には割り当てられない。」

[19] 2. 会社の年次会計監査済みの財政報告書において、納税しなければならない税が次のように述べられる。付加価値税、法人所得税、個人所得税、ライセンス税、地税などである。その中に：

[20] S都市構築開発投資株式会社が申告及び納税された地下2階建てでの駐車サービス事業に関する付加価値税及び法人所得税は年次財政報告書において2017年以前に述べられた。会社の2018年及び2019年6か月の財政報告書には、この事業活動は反映されなくなった。

[21] ハドン郡国税局の通知に従い、H複合用途ビルの地税に対し、S都市構築開発投資株式会社は年次に23,850,000 ドン納税した。」

[22] 規定及び建設省及びE会計監査及びコンサルティング有限責任会社の支店の回答文書に基づき、共同住宅の所有者の共同所有部分は駐輪場（自転車、障害者用車両、二輪自動車）だと特定された。特に、地下の駐輪場に対して、共同所有か、又は共同住宅の所有者の単独所有に属するかは、投資家により決定されるものとする。そのため、第一審裁判所がハノイ市C郡B区A通り131番地におけるH複合用途ビルの地下の1階、2階の駐輪場エリアの所有権は投資家の単独所有権に属すると認めるというS都市構築開発投資株式会社の提訴要求の一部を受け入れたのは根拠がある。

[23] 2009年3月27日付決定第32 QD/CT-KT号にS社が承認された図面設計書類；2010年12

月31日付の竣工図及び原告の述べた内容に基づき、地下1階の駐車場の面積は2,330平方メートルであり、そのうち自動車駐車場が26台、バイク駐輪場が555台である。ただし、設計及び施工する時に、地下2階に発電機の設置場所が確保されなかったため、S会社は発電機を地下1階に移動した。詳細図面によれば、発電機の位置はバイク16台のスペース内に配置され、軸Aから外側の軸B、軸1から軸6までの範囲内であり、面積は約42平方メートルである（通気技術エリアに隣接）。また、バイク用16台のスペースは、軸Cから軸D、軸5から軸6までの範囲内における自動車駐車場が2台（12番車、13番車）の位置に配置されて。したがって、地下1階の自動車駐車場は実際に24台しか配置されていない。

[24] 地下2階の駐車場は2,050平方メートルで、自動車駐車場68台、バイク駐輪場67台を配置する。

[25] 自動車駐車場とバイク駐輪場の位置を特定する根拠があるように、2020年3月6日の控訴公判の争訟の後、事件解決の基礎として、駐車場所の検討、評価、決定を行うために、ハノイ市人民裁判所は公判期日を一時的に停止した。しかし、2020年3月19日、2020年3月6日付の公判期日の一時的に停止決定に基づき、ハノイ市人民裁判所が検討及び鑑定を行うためにビルの地下に到着したとき、被告は、この事件の当事者ではない多くの者に鑑定会を参加するよう召喚した。そして、彼らは裁判所の検討及び鑑定の実施を妨害する及び許可しなかったため、審査と鑑定は実施できず、故意・過失は被告に属する。

[26] したがって、自動車駐車場及びバイク駐輪場を特定する根拠があるように、各当事者の述べた内容を聞き、詳細図面とともに原告の説明文書を検討した後、裁判合議体は原告が第一審段階で提出した建設設計図面及び竣工図と適合していると判断した。その上で、事件解決の根拠として、当該ビルの地下2階建ての自動車駐車場及びバイク駐輪場の位置及び面積を特定する。

[27] 2004年11月2日付建設大臣の「高層住宅・設計基準」TCXDVN 323:2004の発行に関する決定第26/2004号に基づく。

[28] 標準自動車駐車場面積は1台あたり25平方メートルである。

[29] バイク駐輪場：一つの世帯にはバイク駐輪場が2台あり、1台あたりの標準面積が2.5平方メートルから3.0平方メートルである。そして、自転車駐輪場が1台あり、1台あたりの標準面積が0.9平方メートルである。

[30] H複合用途ビルは、228つの居宅があり、1世帯につき2台のバイクがあるので、合計で456台のバイクがあり、1台あたり2.5平方メートルで、合計で1,140平方メートルとなる。そして、1世帯につき1台の自転車があり、合計で228台の自転車があり、1台あたり0.9平方メートルで、合計で205.2平方メートルである。バイクと自転車駐輪場の合計面積は1,345.2平方メートルである。設計図及び竣工証明書に基づき、地下1階には555台のバイクであり、地下2階には67台のバイクが駐車され、合計で622台で、1台あたり2.5平方メートルのため、合

計で1,555平方メートルとなる（228の居宅に対する駐車場の面積よりも大きいである）。

[31] ただし、第一審裁判所は、地下2階建ての駐車場の総面積からバイク駐輪場の面積を差し引いた残りの面積を、投資家の自動車駐車場として正確でなく、設計図面と竣工書類に合致していないと特定し、判決執行を困難にした。そのため、控訴裁判所はこの部分を修正し、各当事者の実際の自動車駐車場及びバイク駐輪場の面積と位置に合致するようにした。

[32] ビル取締役委員会委員長ド・タイ・S1とG株式会社との間で締結した2017年08月24日付共同住宅運営管理サービス契約第01/2017/HDDV号及び、Y共同住宅運営管理有限会社とH複合用途ビル取締役委員会委員長との間で締結した2019年02月01日付サービス提供契約第02/2019/HDDV/BQT-YB号という2つの契約が無効になる宣言の要求に対して、次のように認定する。

[33] H複合用途ビル取締役委員会は共同住宅協議会により設立され、2016年11月15日付決定第10974/QĐ - UBND号に基づき、ハドン郡人民委員会によって承認された（2018年04月03日に第1回の変更、2018年08月27日に第2回の変更）。法律の規定に基づき、取締役委員会は共同住宅の運営管理会社と共同住宅の運営管理のサービス契約を締結することができるが、法令に定められる手順に基づいて実施する必要がある。ただし、上記の2つの運営管理会社とのサービス契約を締結する際、当該取締役委員会は、2016年2月15日付け建設省による通達第02/2016/TT-BXD号及び運営規制に定める手順・手続きを遵守せず、勝手に運営管理会社を変更し、共同住宅協議会を開催せず、共同住宅協議会を行わず、居宅を引き渡された居宅所有者である協議会の参加者の少なくとも50%の賛成を得られなかった。そして、取締役委員会の委員の協議会を行わず、少なくとも75%の委員の賛成を得られなかった。被告がG株式会社との契約を終了したと主張したが、G株式会社は実際にはビルの運営管理を2019年2月から現在まで終了したが、両者間で契約終了の文書が存在しないと主張した。したがって、取締役委員会がG株式会社との契約を終了せず、Y共同住宅運営管理有限会社とのサービス提供契約を締結したことは、法律の規定に遵守しなかった。現在、上記の2つの運営管理サービス契約は実際に存在しており、契約内容は投資家（地下2階の管理）の権利を侵害している。したがって、第一審裁判所が原告の要求を受け入れ、上記の2つの運営管理サービス契約を無効になると宣言したのは根拠がある。

[34] ただし、この事件で両当事者が契約の無効の結果を解決するよう要求しなかったため、第一審裁判所が検討しないことは適法である合意できない場合、各当事者は要求がある場合に別の民事訴訟を提起する権利を有する。

[35] H複合用途ビルの商業3階建て（その中に、1階の裏側に建てられた壁を含む）の所有権を特定することに対して、2008年3月4日付T省人民委員会によるH複合用途ビル建設投資プロジェクトの承認に関する決定第461/QĐ-UBND号、2010年12月6日付け、ハノイ市人民委員会による6階、7階、8階の機能を居宅機能からオフィス機能に転換することに関する公文第

9906/UBND-XD号、2014年11月5日付けのハノイ市人民委員会による4階、5階の機能を商業機能からオフィス機能に転換することに関する公文第7495/VP-QHKT号に基づいて、H複合用途ビルの商業3階建ては、投資家の所有権に属すると特定した。投資家はビルの用途に応じて、売買・賃貸している。この基盤の上で、第一審裁判所が、所有権についての特定に加えて、管轄権がある国家機関が承認した設計書類に基づき、S都市構築開発投資株式会社がH複合用途ビルの1階の裏側にあるドアを再築し、復元する権利を有すると決定したのは、根拠がある。

[36] 被告は投資家に居住者の代表とした取締役委員会への維持費の決済・引き渡し、ビル書類の引き渡し、消防用設備の完備・引き渡し、ビルの設備の引き渡し・計算、共同面積・単独面積の引き渡しを原告に要求することに関しては、第一審裁判所での事件の解決過程において、被告が反訴がなく、関連する権利・義務を有する者には独立的な要求がないため、第一審裁判所が検討・解決しなかったは法律に従っており、控訴審裁判所はこの内容について被告の控訴を受け入れる根拠がないと判断した。

[37] ドー・タイ・SI及びG会社には不法侵害行為によるS会社の事業活動に影響を及ぼしたため、損害を賠償するよう要求するという提訴要求の一部について原告が撤回した。これは、完全に自発的なものであり、第一審裁判所が中止したのが合法である。

[38] しかし、法令の規定の引用の部分には、第一審裁判所が引用した内容が不完全であり、正確性が欠けている内容がいくつかある。被告がこの内容を控訴するのは根拠があり、控訴審裁判所は法律の規定に適合するように修正する必要がある。被告のその他の控訴内容には根拠がないため、控訴審の裁判合議体はこれを受け入れる根拠がない。

[39] 原告の合法的な権利及び利益を保護する弁護士の見解及び、ハノイ市人民検察院の代表者の提案観点は根拠があるため、受け入れられる。

[40] 訴訟費用について：法律の規定に従い、H複合用途ビル取締役委員会が訴訟費用を負担しなければならない。S都市構築開発投資株式会社は提訴要求が一部受け入れられたため、受け入れられなかった提訴要求の部分について第一審の民事訴訟費用を負担しなければならない。

上述を踏まえて、

## 決定

民事訴訟法第308条2項に基づき、

2015年民法第163条、164条、169条に基づき、

2005年住宅法に基づき、

2010年6月23日付け住宅法の詳細規定及び施行案内に関する政府の議定第71/2010/ND-CP号に基づき、

国会常務委員会による訴訟費用、手数料の徴収程度、免除、徴収、納付、管理及び使用に関

する2016年12月30日付決議第326/2016/UBTVQH14号第に基づき、

2019年10月31日付ハノイ市ハドン郡人民裁判所による第一審民事判決第40/2019/DSST号を修正する。

**決定：**

1. H複合用途ビル取締役委員会に対するS都市構築開発投資株式会社による提訴要求の一部を受け入れ、ハノイ市C郡B区A通り131番地におけるH複合用途ビルの地下の1階、2階における自動車駐車場面積をS都市構築開発投資株式会社の所有権に属することを認める。

600平方メートルである1階の自動車駐車場面積；1,700平方メートルである2階の自動車駐車場面積はS都市構築開発投資株式会社の所有権に属することを特定及び承認する。

詳細図面（判決書に添付）に基づいて、自動車駐車場及びバイク駐輪場の位置を次のように具体的に特定する。

\*地下1階駐車場面積が2,330平方メートルであり：

そのうち600平方メートル（通行路を含む）は、自動車駐車場24台に分かれている。駐車場の位置は、軸Eから軸Fまで、軸Eから軸Cまで、軸1から長引く軸6までにわたる（詳細図面において1番から11番まで及び14番から26番までの番号が付けられており、エレベーターコアエリアを除く）。

バイク駐輪場の面積は1,387.5平方メートル（通行路を含む）であり、555台に分かれている。バイク駐輪場の位置は、軸Fの長さの半分から軸Eまで、軸Fから軸Gまで、軸Dから長引く軸Aまで、及び軸1から長引く軸6までにわたる（機能エリアを除く）。

発電機の位置は42平方メートルであり、軸Aから軸Bまで、軸1からの外側に広がる。

地下1階の残りの面積は、2,330平方メートル - 600平方メートル - 1,387.5平方メートル - 42平方メートル = 300.5平方メートルと特定され、これは投資家の所有権に属し、地下1階における通気性を作る。

\*地下2階駐車場面積が2,330平方メートルである：

そのうちに、1,700平方メートル（通行路を含む）は自動車駐車場68台に分かれている。駐車場の位置は、F軸の長さの4分の3からG軸まで、F軸から長引くA軸まで、及び軸1から長引く6軸までの範囲を特定される（エレベーターコアエリア及び機能領域の面積を除き）。

バイク駐輪場の面積は167.5平方メートル（通行路を含む）であり、67台に分かれている。駐輪場の位置は、長引く軸Gの長さの4分の1から軸Fプラス長引く軸Gまで、軸2から軸5までの範囲内及び軸1の長さの4分の1から軸2まで及び軸GからD軸まで（機能エリアを除く）特定される。

地下2階の残りの面積は、2,050平方メートル - 1,700平方メートル - 167.5平方メートル = 182.5

平方メートルと特定され、これは投資家の所有権に属し、地下2階における通気性を作る。

2. ビル取締役委員会委員長ド・タイ・S1とG株式会社との間で締結した2017年08月24日付共同住宅運営管理サービス契約第01/2017/HDDV号及び、Y共同住宅運営管理有限会社とH複合用途ビル取締役委員会委員長との間で締結した2019年02月01日付サービス提供契約第02/2019/HDDV/BQT-YB号を無効になると宣言する。

無効な契約の結果の解決について両当事者が自分で合意できない場合、各当事者は法律の規定に基づいて、別の民事訴訟で訴えを提起する権利を有する。

3. 管轄権がある国家機関が承認した設計書類に基づき、S都市構築開発投資株式会社がH複合用途ビルの1階の裏側にあるドアを再築し、元通りに復元する権利を有する。

4. S都市構築開発投資株式会社に対して要求を一部中止する。具体的に、G会社及びド・タイ・S1に対して損害を賠償するよう要求する部分である。

5. 訴訟費用について：H複合用途ビル取締役委員会は、第一審の民事訴訟費用として300,000ドンを負担しなければならないが、控訴民事訴訟費用を負担する必要がない。ハノイ市ハドン郡民事判決執行支局の2019年12月05日の徴収票第0008476号に従って納めた控訴審訴訟費用の前払い金に相当する300,000ドンは、負担しなければならない第一審の民事訴訟費用に控除される。被告が訴訟費用を支払ったことを承認する。

S都市構築開発投資株式会社は受け入れられなかった提訴要求の部分について第一審の民事訴訟費用を負担しなければならない。ハノイ市ハドン郡民事判決執行支局の2018年7月30日の徴収票第0001681号に従って納めた訴訟費用の前払い金に相当する300,000ドンは、負担しなければならない第一審の民事訴訟費用に控除される。原告が訴訟費用を支払ったことを承認する。

6. 民事判決執行法第2条の規定に従って判決が執行された場合、判決執行を受ける当事者、判決執行をする当事者は、民事執行法第6条、第7条、第7a条及び第9条の規定に従って判決執行につき合意する権利、判決執行を請求する権利を有し、自ら執行し、又は強制執行を受ける。判決執行申立時効は民事執行法第30条の規定に従う。

控訴審の判決は公開され、その宣言日から法令上の施行効力を有する。

### 判例の内容

「[22] 規定及び建設省、E会計監査及びコンサルティング有限責任会社の支店の回答文書に基づき、共同住宅の所有者の共同所有部分は駐輪場（自転車、障害者用車両、二輪自動車）だと特定される。特に、地下の駐車場に対して、共同所有か、又は共同住宅の所有者の単独所有に属するかは投資家により決定されるものとする。そのため、第一審裁判所がハノイ市C郡B区A通り131番地におけるH複合用途ビルの地下の1階、2階の駐車場の所有権は投資家の単独所有権に属すると認めるというS都市構築開発投資株式会社の提訴要求の一部を受け入れたのは根拠がある。」