



特定紛争案件／平成16年度第2号のあらまし

マンション地下駐車場の駐車料金の変更によるトラブル 伊藤 隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成13年7月7日、売主業者の販売代理業者乙から新築の区分所有建物の一室（7階、専有面積72.43㎡）を代金3,890万円で購入する旨の売買契約を締結し、平成15年3月29日、引渡しを受け入居した。

甲は、自ら所有する外車を大切に使用しており、契約前より乙の担当者には「地下駐車場の位置は風雨などにより車が汚れない場所」と条件を付しており、乙の担当者から「地下駐車場ではそのようなことは一切生じません」と言われていた。

甲によると、入居後、地下駐車場の自然排気口より生じる「雨がかり等（降雨時に雨滴が入り車が汚れる）」について、担当者に実情を説明し、その対処を求めたが二週間以上も連絡がなかった。甲が、再度乙に連絡したところ、同年6月中旬頃乙の担当者の上司Aが来訪し、自然排気口から「雨がかり等」が生じないような場所を手配すると言われた。しかし、その後2ヶ月以上経過しても、乙から何の対応もなかったため、甲は乙に対して、これまでの経過を記載した書面を乙の代表者宛に送り、今後、この問題をどのように対処するか、書面での回答を求めた。この時の書面で、甲は、購入物件を解除する旨申し出た。

乙は、同年10月25日付で回答したが、どのように対応するかは明記されていなかった。

そこで甲は、同月31日、乙の社長室に連絡し、これまでの経緯を述べた。乙は非を認めなかったものの、契約解除はできないとし、駐車場の位置の移転を勧めた。

の位置の移転を勧めた。

甲は、駐車場を移転すれば駐車料金（現時点より）が4,000円アップするとして、紛争になった（なお、本件は、乙のマンション販売方法に問題があったとし、甲から行政庁に申し出があった事案である）。

2 紛争調整の経過

委員3名（弁護士1名、建築1名、一般行政1名）により4回の調整を行った。調整の過程で、甲は、乙の担当者より、

- ① 地下駐車場は出庫に時間がかかるという説明は受けたが、一部に排気口があり、雨がかりになるという説明はなく、車が雨に濡れるということを知っておれば申し込みはしなかった。
- ② 車が雨に濡れるため、車に滴の跡が残り塗装のやり直しなどに費用がかかり、雨に濡れない地下駐車場の駐車位置を変更すれば料金が月4,000円ほど高くなる。
- ③ 今後20年住むとして地下駐車場の料金の差額10年分48万円プラス慰謝料などを考えて欲しいと主張した。

これに対して乙は、

- ① 担当者の説明不足はあったかもしれないが、重要事項説明書にも地下駐車場には一部に甲の借りた駐車場を含む雨がかりの部分があることは明記されており、抽選申込時の資料にも上記駐車場の上部には排気口があり、雨がかりの可能性があると明記している。
- ② 管理規約では駐車場の変更は禁止されて

いるが、現在駐車場の空きがあり、新規契約は認められているので、雨がかりのない駐車場を借りることは可能である。

- ③ 迷惑をかけたのは事実なので解決金とし10万円程度は考えていると主張した。

委員は、甲及び乙に対して、次のように指摘した。

- ① 仮に乙が重要事項説明で雨がかりについて説明がなかったとしても、重要事項説明書にはその旨書いてあったこと。

- ② また、乙が口頭で説明していたとしても甲はその意味を充分理解していなかったことを考えれば乙には説明不足、甲には確認不足等があり、双方に過失があること。

- ③ 本件は金銭的な解決が望ましいこと。

委員より、紛争解決金50万円が提示され、両当事者の合意を得て、本件は和解に至った。

3 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件につき解決金として、金50万円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。

- ② 甲及び乙は、本案件につき、前条に定めるほかに何等の債権債務がないことを相互に確認する。

- ③ 甲及び乙は、今後互いに本案件につき、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。

- ④ 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙への苦情申立てを取り下げる。

