

RETIO 特定紛争案件／令和元年度第2号のあらまし

車庫証明の取得可否

調査研究部主任調整役 西崎 哲太郎

1 事案の概要

買主甲は、平成25年7月、買主の媒介業者乙、売主の媒介業者丙の媒介により、中古住宅（売主一般個人／土地125.78㎡、建物107.02㎡／平成5年2月建築）について売買代金2600万円とする売買契約を締結し、同年9月に引き渡しを受けた。

当該物件の広告には、「駐車場／スペース可能」と記載されていた。

一方、重要事項説明書には、「道路とみなされる部分（セットバック部分）は建築物の敷地面積として算入することができません。」「本物件のカースペースについては駐車する車種によってはとめ難い場合があります。また、建替えの際にはセットバック部分とは別にカースペースを確保しないと駐車できない場合がありますので予めご承知おき下さい。」と記載されていた。

甲は、本物件に入居後も従前から所有していた自家用車を当該カースペースに駐車していたが、5年後の平成30年12月になって車を買替えることになり、車庫証明取得手続のためディーラー経由で警察に照会したところ、前面道路は幅員1.6mのためセットバック部分を考慮すると、車幅に足る駐車スペースがとれず、車庫証明書発行が受けられないことが判明した。

甲は、車庫証明が取得できない場所に駐車する訳にはいかないと、平成30年12月以降、

月極駐車場を契約するとともに、媒介業者に対して対処を要求し、紛争となった。

2 紛争処理の経過

紛争処理委員3名により計2回の調整を行った。

第1回調整にて、双方から申立書に沿って事実経過や主張を聴取した。

甲は、「本物件のカースペースについては駐車する車種によってはとめ難い場合があります。また、建替えの際にはセットバック部分とは別にカースペースを確保しないと駐車できない場合がありますので予めご承知おき下さい。」という重説の記載や説明があったことは認めるが、現状のままで車庫証明が取得できないとの説明は受けていないと主張した。

なお、現時点の状況について確認したところ、甲は、車庫証明を取得するために月極駐車場（月額16千円）を借りたが、乙との交渉が進展せず、金銭的負担が高じたことから、10か月経過した令和元年9月末で解約し、現在は当該カースペースに駐車していると述べた。しかし、当該カースペースで車庫証明が取得できないということには変わりないので、問題は解決していないと主張した。

これに対して、乙は、第1点として、2項道路である説明をしているので、その時点で車庫証明が取れないことは分かっていたのではないかと、第2点として、仮にセットバック

部分が使えたとしても、このカースペースは台形になっていて若干狭い部分もあり、申立人が購入した車幅1800mmの車では車庫証明が取れないのではないかとということが甲自身にも分かり得たのではないかと主張した。

また、広告や重要事項説明の点で紛らわしい表現があったことは認めるものの、このカースペースを車庫証明の取れる車庫として使えるように確約して欲しいとの申立人の要求には現実的に応えられないので、乙としては金銭解決を図るべく、月極駐車場を借りる費用1年分等を含めて54万円余の提案を行ったが、甲の了解が得られず今日に至っているとの説明があった。

次に、売主側媒介業者である丙は、申立人への説明は全て乙が行っており、本件トラブルにも今まで関与してこなかったと主張した。

以上の事情聴取を経て、委員の協議により、乙に100万円の解決金を提案したところ、受領済の媒介手数料84万円（税抜き）相当を解決金として支払う用意はあるが、それが検討の限度であると主張した。

丙に対しては、仮に乙が84万円の支払に応じる場合、100万円との差額である16万円の支払可否を検討要請した。

また、甲に対しても、委員の提案として100万円の解決金での受諾可否を検討要請して、第1回調整期日を終了した。

その後、各当事者から、事務局宛てに上記金額案を了承するとの回答があり、第2回調整期日において和解契約を締結した。

和解契約の内容は以下のとおりである。

第1条 乙は、甲に対し、本案件の解決金として、金840,000円の支払義務があることを認め、本日、支払いのため、額面金840,000円の銀行振出自己宛小切手を交付し、甲はこ

れを受領した。

第2条 丙は、甲に対し、本案件の解決金として、金160,000円の支払義務があることを認め、本日、支払いのため、額面金160,000円の銀行振出自己宛小切手を交付し、甲はこれを受領した。

第3条 甲と乙及び丙は、甲と乙及び丙の間には、本案件につき、本和解契約に定めるもののほかに、何らの債権債務がないことを相互に確認する。

第4条 甲と乙及び丙は、本案件につき、裁判上、裁判外を問わず、相互に一切の請求及び異議申立てをしない。

第5条 甲、乙及び丙は、本和解契約の存在及び内容につき、正当な理由なく、第三者に対して口外しない。

第6条 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙及び丙への苦情申立てを取り下げる。

以上