



特定紛争案件／63年度第二号のあらまし

マンションの駐車場をめぐるトラブル 伊藤隆之

一、概要

マンションの売主業者（以下甲という）は、その販売にあたって、買主（七十四名）に専用駐車場を確保するという条件を提示し、図Aの部分（以下Aという）の駐車場を使用させたが、Aが借地であることを明確に説明しなかったため、買主は、Aを甲の所有地と思い、甲の管理会社とマンションの管理組合（以下乙という）で賃貸借契約を締結し、Aの所有者とは締結しなかった。

その後、買主の一人が、車庫証明を甲の管理会社へ請求したが、証明書を出さなかったため、不審に思った買主が、Aの土地の謄本を取り調べたところ、その土地は、ある業者に差押えられており、さらにその後新しい所有者丙に渡り、丙より乙を通じて駐車場の立ち退きを要求された。

そこで、乙より甲に対し立ち退きに関し追求した結果、甲は、やむをえずAとその隣地である図Bの緑地帯部分（以下Bという）の

土地を丙より買い取った。

しかし、買主は、このような事態が再発することを危惧し、Aを乙へ無償譲渡するよう要求した。

これに対し、甲は、買主に甲の購入したAについて貸借権の設定登記を行い、迷惑料を支払うと回答したが、無償譲渡は拒否した。

二、調整手続の経過

弁護士・行政経験者・不動産鑑定士の三名の担当委員のもとに、八回にわたる調整手続きと、委員から出された調整案により、両者に和解が成立した。

争点は、買主の管理組合が、Aの駐車場の所有権の無償移転と、Aの隣地であるBについての有償での譲渡を要求したのに対し、甲は、A・Bは、丙より購入し、費用・金利もかかっており、とても無償では譲渡できないので、迷惑料・慰謝料で解決したいと、両者主張を譲らないことになった。

まず、委員より、甲に買主もある程度の費用の出費はやむをえないというから、A・Bに立体駐車場を建て、買主に賃貸したらどうか、と提案したが、甲は、土地取得費用・駐車場建築費用・金利等を考慮すると一億八、〇〇〇万円程度になる反面、建築基準法等により駐車台数の制限があつて、乙の要求台数を満たすことはできず、採算面で無理があると、委員案を拒否した。

そこであらためて、甲・乙双方に、有償譲渡ではどうか、と打診した。（なお、A・Bの甲の取得費用は、一億二、〇〇〇万円であつた）そして、甲に対しては、甲の落度が免れない以上、ある程度の譲渡はやむをえないのではないかと、また、乙に対しても、甲が有償で取得した土地を無償で主張するのでは、折合いがつかない、と説得し、両者が妥協できる譲渡価格の調整をおこなった。

その結果、甲より譲渡価格の限度額の呈示があり、これを受けて、乙も、総会を開催し、譲渡価格の検討を行ったが、費用の増額を伴うため出費増を嫌う反対者がおり、全員一致にはいたらなかった。

そこで、委員より、最終案として、再度譲渡価格が呈示された結果、甲・乙共に了解し、乙も全員一致の賛成を得て、両者に和解が成

立し、解決したものである。

三、和解の内容

甲は、乙にA・Bの土地を金額八、七〇〇万円で売却する。

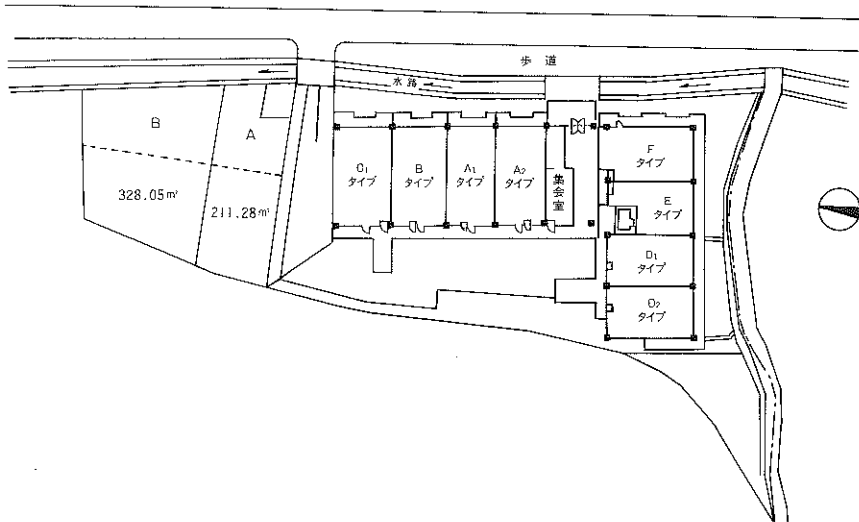
マンション購入者にとって、購入時駐車場が確保できるかどうかは、極めて関心の高い事項である。

今回の事案は、甲が一部しか駐車場を確保していないにもかかわらず、購入者にはすべて確保されているような条項を、重要事項説明書と売買契約書に記載したことに問題があった。甲は、駐車場の一部が借地であるなら購入者に借地である旨説明すべきであったにもかかわらず、これを怠ったことが、後で大きなトラブルとなったものである。

業者は、少しのミスが後で多大な犠牲をしいられることを肝に銘ずる必要がある。

本件は、購入側の関係者が多数に上るにもかかわらず、最終的に全員の同意が得られ、全員の専用駐車場が確保されたことは、全国でも例をみないところであり、喜ばしいことである。しかし、欲をいえば、契約締結時に細心の注意を払っておくことが、望ましかったと思われる。

(企画調整部調査役)



「不動産取引の基礎知識」改訂版刊行

このたび、㈱住宅新報社から「不動産取引の基礎知識」の改訂版が刊行された。

この書籍は、本誌十五ページに掲載の従業者研修登録制度用テキストとして、研修の実施主体である業界団体と当機構で委員会を設置し編集のうえ、建設省の監修をいただいたものである。

今回の改訂版は、昨年の宅建業法改正と消費税導入に関する事項が主要な改訂点となっている。

この研修制度のテキストとしてはもとより、新入営業マンにとり、入門書として最適の書籍であると考えられるので、是非ご一読をおすすめする。

主要内容

- 第一編 不動産業の概要と従業者の基本心得
- 第二編 顧客対応の基本
- 第三編 取引の業務知識