



特定紛争案件63年度第四号のあらまし

マンション分譲をめぐるトラブル

伊藤隆之

一、事案の概要

甲らは、昭和六十一年頃業者乙が建築した分譲マンションを乙から購入し、入居したが、その後、分譲方法に疑問があるとして、甲が同マンションの管理組合法人を代表して、乙に対し、次のような主張をした。

①建物の専有面積について、壁芯面積とされているが、登記済であるから、登記（内法）面積によるべきである。②建物の登記について、現実と違っているから、実測して、更正登記をすること。③敷地面積について、マンション管理規約で実測面積とされているが、実測されておらず、面積が少ないので、実測して、地積を確定すること。

これに対して、乙は、③については同意し、早速実測したが、①については、契約書において、登記面積と相違しても異議を申し出ないこととされており、また、②については土地家屋調査士に依頼して、実測して登記した

ものであり、いずれも問題はない、と反論したため、紛争になったものである。

二、調整手続の経過

委員三名により、五回にわたり調整を行った。その経過において、①区分所有建物の登記面積が違っている場合の更正登記は、区分所有者が行うものであり、単独でできるが、人によってやる人とやらない人があること。

②敷地権の変更の登記は、所有権の移転を伴うことになるので、更正登記ではできず、また、所有権の移転には区分所有者全員の同意が必要であり、現実には難しいこと、等の指摘がなされた。また、敷地の実測の結果は同一であった。

このような経過をふまえて、本件については金銭で解決するのが望ましいとして、両者に金額の提示を求めたところ、甲は、代金の減額請求、迷惑料を含めて一〇〇〇万円をこえる金額の支払いを要求し、乙は、数量指示

売買ではないから、減額補償には応じられず、迷惑料を支払うにしても、二〇〇万円までであると主張した。

そこで、委員が協議した結果、一般に、マンション売買では、壁芯面積と登記面積が違っている、通常のことであり、代金の減額請求は難しいとの判断に立って、諸般の事情を考慮して、最終的な和解案として、税金、更正登記費用など一切を含めて、「乙は、本件紛争の一切の解決金として、甲へ金三五〇万円を支払う」こと等を提示した。

乙は、この調整案に同意したが、甲は、これを拒否し、あくまで自己の要求額に近い金額を主張して譲らなかつたため、これ以上の調整は困難となり、やむを得ず打ち切った次第である。

（企画調整部調整課調査役）