



## 特定紛争案件／二年度第三号のあらまし

### 調整区域内の土地をめぐるトラブル

下坂誠四郎

#### 一、紛争の概要

買主甲は、業者内の媒介で、売主業者乙より土地を購入することとし、手付金を支払った。土地は調整区域内にあったが、甲は、将来家が建つものと思い、丙に、家が建つ見込について尋ねたところ、丙は、この土地は団地の中にあり、将来調整区域内の規制変更見込の可能性があると答えた。そこで甲は、土地を購入することとしたが、念のため、役所に購入地について家が何時建つか見通しを聞いたところ、家が何時建つかはわからないという返事があったため、家が建てられないのなら契約した意味がないとし、乙に対して契約の解除と手付金の返還を、丙に対しては、媒介手数料を支払わない旨主張した。

これに対し乙は、購入地が調整区域内にあり家が建たないことは、重要事項説明で説明済みであり、重要事項説明書にも書いてある。甲は、そのことを承知で契約しており納得で

きないとし、その申出を拒否した。また、丙も契約が成立した以上媒介手数料は貰うと主張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（弁護士一、不動産鑑定士一、一般行政一）により、三回にわたり調整を行なった。調整の過程のなかで、委員より、丙に対して、調整区域内の購入地について、甲に将来家が建つという誤解を与えるようなセールストークをしていること、また、乙も、重要事項説明書では購入地は調整区域内と明示してあるが、重要事項の説明は、取引主任者が行わず、説明も不的確であったことが指摘された。

一方甲に対して、購入地の価格が極めて安価であること、調整区域内であることは甲も承知で買っており、購入地に家を建てて住むというより将来の値上がりを期待した投資目的であったのではないかという指摘がされた。

そこで委員より、最終的な和解案として、乙は、甲に対して、手付金の半額を返還する、甲は、丙に対して、和解金として手数料の半額を支払うよう両者に提示した。甲、乙及び丙は、当該和解案を受ける旨回答したが、和解契約調印予定日に甲が出席せず、調印に應じなかったため、これ以上の調整の進捗は困難と判断され、やむを得ず打ち切りになった。

（企画調整部調整第一課課長）



## 特定紛争案件／二年度第四号のあらまし

### 未完成の土地付建物の瑕疵をめぐるトラブル

伊藤隆之

#### 一、紛争の概要

買主甲は、売主業者乙より未完成の土地付建物を購入した。甲は購入時、乙に、自分の希望として一階を柱のないワンルーム型式の建物にするよう要求した。甲は、建物完成後乙より引渡を受け、入居したが、入居後一ヵ月程して襖が動かなくなり、建具を削って処置したが、二ヵ月程すると再度襖が動かなくなったので、調査したところ、天井が三㎝程下がっていることが判明した。

そこで甲は、「当初一階を柱のない家を建ててほしいと注文し、工事にかかったところ、柱が建っていたので、取ってもらったら引渡後天井が下がってきた。天井が下がったのは乙の責任であるから当然直すべきである」と主張した。

これに対して乙は、「この建築は建売であつて、注文建築ではない。間取りについてはフリープランであるが、柱の入れ方は甲の定め

ることではなく、柱を入れない約束はしていない。柱が必要だと考えて工事をしたところ、強く柱を外せと要求され、補強のため横梁を入れようとしたが、天井面に束型がでると拒否されたので、仕方なく鉄骨で補強することになった。甲の求めに応じて、無理にやらされたことである。天井の下がったことに対しては柱を入れて解消する。ただ、下請業者に對する追加工事の立替代金が未済であるので、これを払って欲しい」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なった。その過程において甲は、追加工事代金は追加工事の不具合を直してくれば支払うべし、追加工事代金は下請会社を支払うべきもので、天井を直すことは別であり、別途処理すべき問題である。天井を直すのが難しく柱を入れてすませるといふならイメージ

が変わる。慰謝料三〇〇万円（設計事務所に對する設計費用、休業補償費用、精神的損害費用）を請求したいと主張したが、乙は、これまでの交渉の経緯からして、甲は、追加工事代金を支払う意思がなく、同時解決しなければ問題は解決しない。天井については柱を入れることとし、その工事費はもつが、慰謝料三〇〇万円については支払うべき理由はないと反論した。担当委員より、追加工事代金、慰謝料を含めて同時決着が図れないか、種々の調整を試みたが、双方の主張が全く対立し、甲もこれ以上話し合いをしても仕方がない、裁判でやると主張して譲らなかつたので、調整不可能と判断し、調整手続きを打ちらざるを得なかつた。

（企画調整部調整第二課長）



## 特定紛争案件／二年度第五号のあらまし

### マンションの専用駐車場の持分割合(誤登記)をめぐるトラブル

伊藤 隆之

#### 一、紛争の概要

マンションの土地のオーナーである甲は、自己所有のマンションの持分の一部持分及び地下駐車場を除く部分を業者乙に売却したが、乙は、更に別の業者丙に、甲の持分を除いたものを売却した。そして丙は、乙より購入した物件を各購入者丁らに分譲した。

甲は、その後自己所有の持分の一部を売却しようとしたところ、敷地が売買契約書の約定に従った登記がなされておらず、登記簿上丁らの持分割合に誤りがあることが判明した。本物件の地下駐車場は、甲の専有部分で、当該部分の専有持分面積を甲の面積に加えて、敷地の共有持分割合を計算すべきであるところ、丙が誤って、甲の地下駐車場部分を除いて計算し、丁らの共有部分として分譲してしまった。

そこで丙は、丁らに「錯誤による共有部分更正登記により是正し、当該経費にかかわる

諸経費、登録免許税、不動産取得税並びに固定資産税等の過払分について清算金を支払う」と主張した。

これに対し、丁らは丙に対し、「丙の提示した解決策のほかに、資産価値が減少したので損害賠償を請求する」。

また、甲に対して、「昭和五十四年十一月の本物件の新築時に締結したマンションの共有部分の専用使用に関する覚書記載の一階駐車場の専用使用権を管理組合に返上し、併せて一階駐車場及び地下駐車場については、マンションの区分所有者もしくは賃借人に使用させ、それ以外の第三者には使用させない」よう要求したため、紛争になったものである。

#### 二、調整手続の経過

委員三名(弁護士一、土木専門家一、一般行政一)により五回の調整を行い和解契約の成立に至った。調整の過程で委員より、丙及び乙に対して、乙と丙との売買契約書で土地

の表示として公簿上一万分の六百二十九を売買したということを明示してあるにもかかわらず、丙が丁らに分譲したとき、売買契約書に物件表示として敷地面積が一万分の六百二十九であることを表示しなかった。そのため丁ら購入者に、売買契約書で表示されている地積(五四八・七八㎡)を購入したものと錯覚を与えた。また、販売時、パンフレットの地下駐車場の表現(甲の専有の地下駐車場を除くという表示がない)に不適切なものがあることが指摘されたが、丁らが主張している資産価値の減少は、面積が減少したわけではないとして退けられた。丙及び乙に落度があったことは明白なので、迷惑料として丁ら一人あたりに連帯して三十万円を支払うよう提示した。

一方、甲に対しては、昭和五十四年の駐車場に関する覚書があるが、地上の駐車場について、専用使用権を永久に甲に認めることは丁ら区分所有者の不満になっている。丁らの更正登記承諾と引換えに、地上の駐車場の専用使用権を平成十年に管理組合に返上し、駐車場に関しては地下も含めて区分所有者もしくは、居住者に貸すことを提案したところ、両者これを納得し、和解に至った。

### 三、和解の内容

(一) 丙及び丁らは、甲に対し、登録免許税等の過払分の金額受領と引換えに錯誤を原因として各更正登記手続きをする。

(二) 丙及び乙は、丁らに対し連帯して登録免許税等の過払分を返還し、迷惑料として各三十万円を、新たな登録免許税並びに更正手続きに関する一切の費用を負担する。

(三) 甲は、丁らに対し、昭和五十四年十一月の同マンション新築時に締結したマンションの共有部分の専有使用に関する覚書記載の一階駐車場の専用使用権を、平成十年十一月三十日限り放棄する。同日以降は、中庭駐車場の管理は区分所有者で構成する管理組合が行なう。中庭駐車場及び地下駐車場は今後は区分所有者もしくは、賃借人に使用させ、それ以外の第三者には使用させない。

