

特定紛争案件 / 63年度第一号のあらまし

購入物件の面積が

契約書と違うトラブル

一、概要

買主(甲)、業者(乙)の媒介で、売主業者(丙)から中古マンションを購入した。当該地は区画整理保留地のため、土地持分については土地区画整理組合の保留地譲渡承認証明により対応しなければならなかった。

本件についてもその手続きがとられたが、土地の持分を計算する際、敷地一筆に対し建物が三棟あるので、分母は三棟の床面積を合計したものとすべきところ、誤って当該棟のみの面積としたため、甲が実際の面積の三倍の面積を所有したことになることが数か月後、甲が夫婦間の贈与の特例を受ける手続中に判明した。丙が転売のため購入した時の保留地譲渡承認請求書に誤記があり、これを区画整理組合が看過して証明書を発行してしまい、乙丙ともそれを信じてそのまま間違った面積で本件取引(重要事項説明書、売買契約書ともにその間違った面積を記載)をしてしまったことが原因であった。

業者側は土地の持分を更正手続きし、各社

が五、一〇万円程度の迷惑料を払うと申し出たが、甲は説明された面積を前提に購入したものであり、面積が減ったのだから、九〇〇万円の損害賠償をしろと請求して譲らず紛争になったものである。

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に担当委員を委嘱し、四回の調整手続が行われた。

業者側は白紙解除かあるいは更正手続と和解金一〇〇万円程度を支払うというところまで譲歩したが、甲が、解除は出来ないし、七〇〇万円以下では和解に依じられないと強硬で裁判も辞せずの態度を示した。

裁判にしたとしても甲の主張が認められるのは非常に難しいとの見地から、委員が再三にわたり再考を促したが、甲の意向が変わらず、これ以上調整を繰り返しても紛争解決の見込みがないとの判断から当事者合意のうえ、調整手続を打ち切った次第である。

本件の争点は、買主に対する数量指示売買の担保責任と考えるか、単なる誤記と考えるかということと業者に損害賠償の対象となるような過失があったかということである。

坪単価いくらでと言った表示が無く、土地建物の合計金額が契約書にあるのみでは数量指示売買だったと言うには無理があった。

またマンションなのに建物の占有部分(三六坪)よりも土地の持分(六六坪)の方が広いという一見しておかしい内容は、業者がやるべきことをやらなかったとか、ごまかしたといったことと違い、誤記と判断された。

業者の調査不十分と土地持分を誤記したミスがあるものの、甲が何か損害を受けたかという点、何もないことから本件は損害賠償の対象にならず、誤記に気づかず取引をしてしまった業者には道義的責任が残り、金銭解決しかないと考えられた。

このような経過から解決金額のやりとりが繰り返されたが、残念ながら前述のとおり解決に至らなかった。

マンションの取引では、ともすると占有部分の面積や間取りにばかり注意が集中して、共用部分や共有持分について注意を怠ることが見受けられ、本件はその一例になるものである。

(企画調整部調査役)