

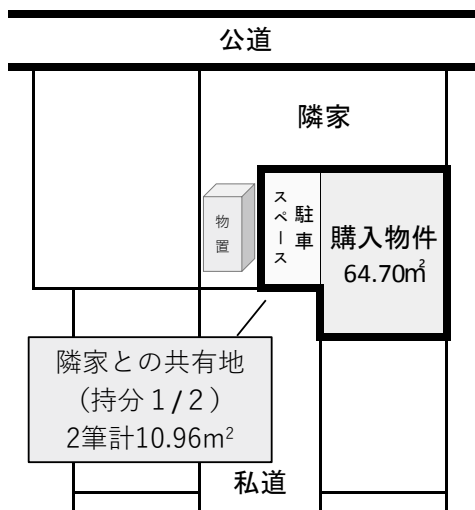
当機構では、消費者と宅建業者のトラブルについて、苦情を受け付けた行政庁等からの要請に基づき、裁判外紛争解決手続（ADR）である「特定紛争処理事業」を行っています。

## RETIO 特定紛争案件／令和2年度第4号のあらまし

### 新築住宅の駐車スペースの利用可否

調査研究部上席調整役 西崎 哲太郎

#### 1 事案の概要



買主甲は、令和元年10月28日付売買契約にて、新築住宅（土地64.70㎡、建物64.58㎡）を、媒介業者丙の媒介により売主業者乙から売買価格2,080万円で買い受け、同年11月27日に引渡しを受けた。

本件住宅の駐車スペース10.96㎡（2筆）は、甲の単独所有ではなく、隣家との共有（持分各2分の1）の土地（以下、「本件共有地」という。）であったが、

- ①丙の販売広告には、「隣地と打ち合わせ済のため駐車可能」と記載されていた。
- ②契約前の物件見学の際、丙は甲に「隣家からは口頭で甲が駐車してよい旨の承諾を得ている」と説明した。
- ③甲は丙に対して「口頭だけでは不安なので、売買契約時までに隣家から承諾書を取得して欲しい」旨を依頼し、丙は承諾した。しかし、売買契約時には（かつ、その後も）承諾書は取得されなかった。

- ④重要事項説明書及び売買契約書において「（本件共有地は）自己（甲）利用専用の駐車場部分として共有者と相談済となっております」と記載されていた。

甲は、本物件に入居後、本件共有地に駐車していたが、半年後、隣家から「駐車を承諾した覚えはない」と苦情を受けた。

甲から連絡を受けた乙が隣家との対応にあたるも、かえって隣家は「駐車しない旨の覚書を結びたい」と要求するに至り、甲は近隣の月極駐車場を利用せざるを得ないこととなり、乙及び丙の責任を追及して紛争となった。

甲は、30年分の月極駐車料として360万円を要求した。

#### 2 紛争処理の経過

甲から苦情を受けた行政庁が双方当事者の希望を確認のうえ、当機構宛て特定紛争処理による調整を要請した。

第1回調整期日において、本件に係る事実経緯を当事者から聴取した。

本件共有地への駐車許容について、隣家から承諾書を取得して欲しいと甲が丙に事前に依頼し、丙がこれを承諾したという甲の主張に対して、丙は、書面については売買契約時に初めて言われたと主張した。ただし、隣家から駐車の承諾を得ているので大丈夫と説明したことは否定せず、これは乙からの説明に基づいたものであると主張した。

更に、業者間（丙と乙）の主張も対立し、乙は、丙から承諾書取得依頼は受けていないと否定した。また、本物件は本件共有地のこ

とがネックとなって何度も売却話が頓挫していた経緯があり、もし承諾書を取得することが条件であると聞いていれば、最初から契約していなかったと主張した。

委員から両業者に対して、隣家との間で法的拘束力のある合意があったといえる証拠は存せず、本来であれば、重要事項説明書や売買契約書には「ここは共有地であり、共有者の了解を得なければ車を停めることはできません」という趣旨を記載すべきであって、それを「自己利用専用の駐車場部分として共有者と相談済」という誰もが「買主が自己の駐車場として使用できる」と誤解するような表現としたことが本件紛争の原因であり、乙及び丙双方に責任があり、一定の解決金支払いが必要ではないかと指摘した。

第2回調整期日において、乙及び丙連名で、丙が得た71万円余の媒介手数料相当額を両社で折半して支払うとの回答書が提出されたが、甲は、全く不十分であると主張した。

これに対して乙は、隣家が本件共有地を甲が使用することを拒んだのは、甲が隣家とのコミュニケーションを上手く取れなかったことに一因があったと主張した。

丙は、売買契約前に、乙に対し、隣家と口頭合意が成立していることを確認しており、更に自ら隣家に確認する義務ではなく、逆にそれをすることによって隣家が口頭合意を否定してしまっただけは、乙に対する責任問題に発展する可能性もあり、丙としての調査義務を果たしていたと主張した。

甲は、乙の主張に反論し、甲が隣家に聞いたところによれば、隣家は、新築工事期間中に工事車両を停めることについて乙からの依頼に了解しただけで、永続的に甲による駐車を了解した覚えはないとのことであり、最初から口頭合意など存在せず、そもそも虚偽広告だったのではないかと主張した。

これらを踏まえて、委員から乙及び丙に対して以下のとおり指摘し、解決金を再検討するよう要請した。

[乙に対して]

口頭合意が成立したというからには、合意の当事者、合意の時期が明らかにされねばならず、更に、賃料の有無、期間（有期・無期）、解約条件などが合意されているべきところ、それらについて何ら具体的な主張も証明もない。これは、永続的な駐車についての合意があったとはいえない証左ではないか。

[丙に対して]

本件共有地の甲による単独使用について疑問があったのであれば、口頭合意があるという乙の説明を鵜呑みにせず、その合意について確信が持てるまで徹底的に調査すべきであったし、その確認ができないのであれば、駐車不可と記載するよう乙に申し入れるべきではなかったのか。

第2回調整期日以降も、乙は、隣家との合意は有効に成立していて法的な損害賠償責任はないと認識しており、そのうえで解決金として提示できるのは前回回答時と同水準の36万円が限界であるとの姿勢を崩さなかった。

一方、丙は、媒介手数料相当全額の71万円余を解決金として支払う旨の意思を表明した。

これらを甲に伝えたところ、甲は、乙とは訴訟に移行するものとし、丙とは個別に和解契約を行いたいとの意向を示した。

第3回調整期日に甲丙間の合意内容を確認した。乙には解決金増額の意向はなかった。

第4回調整期日（乙欠席）に甲丙間において和解契約成立に至った。

甲乙間については、甲の意思を確認したうえで、第4回調整期日をもって調整手続打切りとし、乙には別途書面にて通知した。

以上