



特定紛争案件 / 63年度第三号のあらまし

1. 事案の概要

昭和四十三年から四十四年にかけて分譲されたマンションの購入者及びその承継者（以下「甲ら」という。）が、約二十年後の昭和六十二年になって、マンションの売主業者乙に対し、マンションの管理人室、敷地の一部及び車庫等について共有名義にせよと請求し、乙がこれを拒否したものである。

甲らの主張は次のとおりである。

①管理人室は、契約書で共有部分とされているから、契約書どおり共有にせよ。

②契約書記載の敷地面積（六九八・九二㎡）と登記面積（六三二・八六㎡）との間に六六・〇五㎡の差があり、乙所有となっているが、この部分は、乙が本件マンション建設の際積率制限の適用を有利にするため、作法的にマンション敷地から除外した土地で、本来マンションの敷地とすべき土地であり、また、当初から非常通路等として使用されており、

当然共有とすべき土地であるので、共有にせよ。

③一階車庫部分は、本来共有とすべきものであるので、共有にせよ。

☆ ☆

これに対する乙の反論は、次のとおりである。

①管理人室は、当初一階に設置することを前提に契約書では共有部分としたが、その後設置できない事情が生じたため、乙所有の区分所有部分を管理人室として無償提供しているものであり、甲の主張には応じられないが、今後とも管理人室の無償提供は継続する。

②契約書上の面積六九八・九二㎡は、誤謬記載である。即ち、本件物件建設当時、当該場所は文教地区のため、六六・〇五㎡を分割しなければ本件マンションを建築することができず、やむを得ずこれを分筆し、建築確認は残余の六三二・八六㎡について受け、パンフレットにもその旨表示している。

また、現在非常通路等として使用しているが、今後ともこれを認めるつもりであるので、支障はないはずである。

③車庫部分は、契約書上売主の区分所有とされており、甲らの主張には応じられない。

2. 調整の経過及び結果

委員三名により、三回にわたり調整を行ったが、両者とも前記主張の繰り返しに終始した。

第三回調整において、甲らから民事訴訟において決着をつけたい旨の申出があり、乙もこれを了承し、平成元年四月十三日甲が東京地裁に提訴したので、調整手続を打ち切ることとした。  
(調整課長)