



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、敷地の共有持分面積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貸借人に使用させ、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示しているにもかかわらず、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。

