

調査も不足していたこと、等が指摘された。
 そして、これらの事情を総合的に勘案して、双方に解決金として二百万円を提示したところ、双方納得し、本案件は解決した。

三 和解内容

- ① 乙は甲に対し、本案件にかかわる解決金として、金二百万円を支払う。
- ② 金二百万円は、四回の分割払いとし、平成五年七月より毎月末迄に甲の指定した口座に振り込むものとする。
- ③ 乙は甲に対し、分割金の支払いを一回でも遅滞したときは、期限の利益を失い、直ちに二百万円から既払を除いた残額及びこれに対する期限の利益を失った日の翌日から支払済まで年一割の割合による遅延損害金を支払う。
- ④ 甲及び乙は、本和解条項に定めるものを除き、互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求を行わないものとする。
- ⑤ 甲及び乙は、本案件に関し、前各条項に定めるほか何等の債権債務のないことを相互に確認する。
- ⑥ 甲は本案件に関し、東京都へなした乙への申立を取り下げる。

特定紛争案件／四年度第八号のあらまし

マンションの駐車場所をめぐるトラブル 岡村 登志男

一 紛争の概要

買主甲他は、売主業者乙より、平成三年八月、新築マンションの二室を代金三千九百万円、六千百万円で購入し、入居した。

入居後、甲他は、駐車場に関する賃貸借契約を締結しようとしたところ、駐車場決定のための抽選日前日、乙から売買契約書等の訂正の了解書に印を押すよう求められ、駐車場が乙の専有部分として登記されていることに気がついた。

駐車場は購入前、乙より共用部分として重要事項説明を受け、また、売買契約書でも共用部分とされていた。

そこで甲他は、乙に対して、①駐車場は、重要事項説明書、売買契約書等に共用部分として明記されており、乙が専有登記しているのはおかしい、速やかに共用部分として登記すること、②乙が専有登記している駐車場の賃貸借契約は無効であり、既に支払った駐車場賃料は返還すること、等を求めた。

これに対し乙は、①平成四年三月、駐車場が共用部分として重要事項説明書、売買契約書、管理規約等に表示されていることに気づき、甲他に表示の誤りがあったので、その誤りを訂正して欲しい旨文書でお願いした。②マンションの販売を計画した当時、駐車場部分は共用部分として設定したが、バブル崩壊で値引き販売をせざるを得なくなり、値引き販売に際し、駐車場部分を共用部分から外すことにした。駐車場を乙の専有部分にすることは、本物件の販売前より決定していた。③販売価格の中には駐車場価格は含まれておらず、敷地権における持分の計算においても、価格設定前に行っているため、財産的な損害は与えていない。④その分値引きをしておき、購入者には通知していないが、専有登記を共有登記にすることはできない、また、駐車場の料金も返還することはできない、⑤しかし、迷惑をかけたのは事実なので話し合いをしたい、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（弁護士一名、大学教授一名、不動産鑑定士一名）により四回にわたり調整を行った。調整の過程において、甲他は、①乙の言い分は納得できない、速やかに共用部分として登記すること、②既に支払った駐車場賃料の返還をしよう、強く主張した。

これに対し乙は、①駐車場を専有登記したのは、悪意でしたわけではないこと、②バブル崩壊でやむ得ず値引きを余儀なくされ、駐車場部分を共用部分から外さざるを得なかったこと、③駐車場を専有部分から共用部分に直ちに移転することは、赤字が増大するので避けたいこと、④しかし、当社に非があることは事実なので、五年後に所有権を移転したいこと、⑤所有権移転は更正登記で行いたいこと、⑥その間、駐車場の賃料は無料とする、⑦既に支払済の駐車場賃料はそのままとし、返還しない、等を主張した。

委員より、甲他及び乙に対して、どのような事情があるにせよ乙の責任は免れないが、諸般の事情を勘案し、①乙は、甲他と駐車場移転にかかわる覚書を締結し、覚書締結の五年後に駐車場の所有権を甲他に移転すること、②その間、甲他が所有権移転の請求権を保全

するため、仮登記することを乙は認めること、③覚書締結日以降駐車場賃料は無料にすること、④登記に関する費用は甲他が一切もつこと、⑤従前の駐車場の固定資産税、甲他が支払った駐車場賃料は精算関係をなしにすること、⑥駐車場の固定資産税は今後五年間は乙が立替え、所有権移転時に甲他が五年間分を精算すること、等を提示したところ、双方納得し、本案件は解決した。

三 和解の内容

①乙は本物件が甲他の所有であることを確認する。
 ②乙は平成十年七月末日までに、本物件の所有権の行使を阻害する一切の負担を消滅させ、甲他に所有権移転登記手続きをする。
 ③乙は甲他が所有権移転の請求権を保全するため、平成五年八月三十一日までに、保存登記手続及び仮登記手続に要する一切の書類を乙は甲に交付する。
 ④本物件の所有権保存登記申請手続に要する費用及び前条の仮登記並びに所有権移転登記申請手続に要する費用は甲他の負担とする。
 ⑤本和解契約締結日以降、本物件に賦課される公租・公課は、第二の所有権移転時まで乙が立替えて支払い、所有権移転登記手続と引

換えに甲他が乙に精算して支払う。

⑥乙は本和解契約締結日以降速やかに本物件を甲他に明渡し、甲他の責任において管理する。

⑦乙は甲他に対し、本和解契約締結日以降の駐車場賃料を請求しない。

⑧甲他及び乙は、本和解契約締結日の前日までの駐車料金、公租・公課等一切の精算関係がないことを相互に確認する。ただし、駐車場敷金は返還する。

⑨甲他及び乙は、本和解条項に定めるものを除き、互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求を行わないものとする。

⑩甲他及び乙は、本案件に関し、前各条項に定めるほか何等の債権債務のないことを相互に確認する。

⑪甲他のうち、現に専有中の住宅部分を第三者に譲渡したときは、譲受人は譲渡人の本契約上の地位を承継する。

⑫甲他は本案件に関し、東京都へなした乙への申立を速やかに取り下げる。

（企画調整部調整第一課長）