


RETIO 特定紛争案件／平成20年度第3号のあらまし

購入した既存マンションの一括売却計画不告知をめぐるトラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は平成20年4月初、売主業者乙から既存マンションの1室を媒介業者丙及び媒介業者丁を通じて480万円で購入する売買契約を締結した（引渡は同年4月中旬）。

甲が入居後、同年7月26日に管理組合の定期総会が開催され、本件マンション全体を一括売却すること及び最低売却額を3500万円に設定することが確認された。

甲は、売買契約時点で一括売却の説明は全く受けていないし、売却された場合、高齢で年金も少なく借家の賃料も払えないので、路頭に迷うことを強く懸念していると主張した。

また、最低売却価格3500万円では1戸当たり290万円となり、この価格で売却されれば購入価格を大きく下回り、甲にとっては売却損も発生すると主張した。

売主業者乙は、重要事項説明時に建替え計画について管理組合の議事録で説明したが、一括売却の話は全く知らないと主張している。

媒介業者丙は、一括売却の話は知らなかった、4月29日に管理組合副理事長の義父から同人所有の住戸の売却依頼を受けており、売却を依頼して来るくらいだから、本件売却時点ではまだ一括売却の話は無かった筈だと主張した。また、重要事項説明の際、組合関係の書類を渡したが控えが無いので何を渡した

か分からず、議事録は渡したが説明はしていないと弁明している。

媒介業者丁は、一括売却の話は買主から聞いて初めて知ったことで、そんな話が出ているとは思ってもよらなかったと主張している。

買主、売主業者、媒介業者とも、当事者間での話し合いによる解決が困難なことから、当機構にて公平、妥当な解決を図りたいとの意向が強く、特定紛争処理要請に至ったものである。

2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、建築専門家1名、行政経験者1名）により調整を行った。

調整の過程で、甲は、本件マンションを購入して3ヶ月もしないうちに、管理組合から、平成19年10月の臨時総会で建替えあるいは大規模な修理をするかという問題が提起され、その後、一括売却案を含めて検討が続けられていることを初めて知らされ、白紙撤回して出て行ってくれと言われて衝撃を受けたと述べ、白紙撤回出来ればいいと考えていると主張した。

一方、委員より業者側に、管理組合が建替えないし一括売却を検討していることを承知していたか否か、契約及び重要事項説明時の状況等を質したところ、売主業者乙は、建替えの話し合いがされていることは承知しており、議事録についても、媒介業

者丙にファクスで送ってあると述べ、重要事項説明時には、媒介業者丁が説明していた筈だと主張した。

媒介業者丁は、大規模修繕あるいは売却の話が売買契約の前から出ていたことは全く知らなかったと主張し、重要事項説明の資料として媒介業者丙から貰った管理関係の書類の中にもそういうことは書いて無かったので、重要事項説明を行った当社の担当者Aも平成19年10月の議事録の説明はしていないと思うと述べた。

媒介業者丙は、重要事項説明は媒介業者丁が行ったが、重要事項説明書自体は丙が作成したと述べた。ただし、重要事項説明の場所に遅れて行ったので、平成19年10月の議事録を説明したかどうかは確認出来ないと主張した。また、当該議事録は貰っているが、大規模修繕のことは知らないと言った。何故ならば、売買契約が終った後に、管理組合の役員から売りたいという話に来ており、修繕の話が出ているのに役員の中から売却の話が出るというのは変ではないかと主張した。更に、建替えの話が出ているのは承知していたが、積立金が少ないので現実的に出来るかという疑問もあった。但し、一括売却の話は聞いていないと主張した。議事録は丁に渡したが、いつ渡したかは今となっては記憶が定かではないと主張した。

以上の事情聴取を踏まえて、委員より、各当事者に対して、本件解決のための解決案を検討してくるよう要請した。

第2回期日の冒頭、甲は前回期日において、重要事項説明書類の中にあつたというのは、19年10月の臨時総会の議事録ではなく、19年9月の定期総会の議事録であったと訂正し、問題の臨時総会の議事録は全く無く、入居後管理組合から貰って初めて知らされたものだと主張した。

そこで、委員より、解決策として次の3案を提案した。① 売買契約を解除して代金全額を返金して貰い、転居する。② 一括売却の方向で話が進んでも、甲は売却せずに住み続ける。③ 売却するとして、購入価額と売却価額の差額分(200万円程度)を売主業者と媒介業者2社とで按分して負担して貰う。

これに対して、甲は、1番良いのは①案、2番目は③案であり、仮に①と③が否定された場合には、②案で頑張るしかないと言出した。これを受けて、委員は、現実的な方向として③案で折り合いが付くか、業者側から聴取した。

売主業者乙は、上記3つの解決方法については、金員を払うこと自体が非を認めることになるので呑めないと言った。委員からは、善し悪しの問題ではなく、どんなふうで解決するのが良いかを考えて欲しい旨要請した。

媒介業者丙は、3つの案に対して、仲介人としては売主・買主間での選択に委ねるしかないと言出した。

媒介業者丁は、解決の方向として仲介手数料を返却することは可能であると申し出た。

これを受けて委員より、甲の意向を確認したところ、当該物件に住み続けたいとの意向を申し出たことから、委員は、マンションの老朽化で建替えの機運が盛り上がっているにも拘らず、売主業者及び仲介業者2社がきちんと説明しなかったことは落ち度があることから、相当の金銭を払って貰う形で解決を図りたいと提案したところ、甲は80万円の値引きで解決したい旨申し出た。

委員は、甲の申し出を受けて、乙、丙、丁に対して80万円の値引きを検討するよう提案、次回までに3社で協議の上、どのように分担するかを検討するよう要請した。

次回期日において、丁は、80万円の3分の1を負担してこの紛争を解決する意向がある

旨申出た。しかし、乙及び丙は80万円のうちいくらかを負担するという結論まで至らず、かつ、乙は丙に委任する形で期日に欠席したため、委員は、次回までに乙、丙、丁3者間で意見を統一するよう要請した。

しかし、第4回期日において、乙（代理人弁護士同席）は、管理組合においては建替えの議論はされているが決定はされておらず、その段階で説明する義務があるとは言えず、甲において金銭的な損害を受けていない段階で和解金を払うことは、乙の非を認めることになるので、払うつもりはないと主張した。更に、乙は甲本人だけで委員と19年10月の臨時総会の議事録の授受に関して質疑応答をし、その場に乙の代理人弁護士が立ち会うことを要求した。

委員は、甲の意向を確認するため、乙の要求を甲に伝えたところ、甲としては、（甲本人は障害があるため）本件マンション購入は最初から弟が全て同席して一緒にやってきているので、甲本人一人での対応は難しいと回答するとともに、金額的には80万円には固執しないと申し出た。

丙は、他の2社（乙及び丁）が80万円を分担することで同意するならば、自分も同調する意向であり、自分だけ反対するつもりはないと主張した。

丁は、19年10月の臨時総会の議事録のことは知らないと改めて確認したが、本件トラブルを3分の1負担で終わりにしたいと主張した。委員からは、本件解決のためには、3業者が足並みを揃えた方が良くアドバイスした。

しかし乙は、丁が3分の1を負担すると言っているのであれば、それを払って貰って本件苦情全部を取下げることが不可能なのか、甲の意向を確認するよう求めた。更に、建替えに関する議事録については売主側は渡

した、買主側は貰ってないと言っており双方で事実関係が食い違っているため不調になったとして行政庁に戻して欲しいと申し出た。

委員にて、甲の意向を確認したところ、甲としては、丁は全く嘘をついていないので、丁が払うのではなく、乙と丙が払うというのであれば受け容れたいと申し出た。

甲、丙及び丁の言い分を踏まえて、委員は更に乙からの聴取を行った。乙は、重要事項説明には、管理組合総会議事録等が添付書類として付されている旨主張したが、委員より、その議事録は19年9月の定期総会議事録であり、問題となっている19年10月の臨時総会議事録ではないことを甲から確認済みであると説明した。その上で、今後の方針として、事実認識について、売主側と買主側で180度違う状況なので、委員としては本件不調として行政庁へ戻さざるを得ないと判断しているが、その方針を各当事者に伝えて良いか質したところ、乙は了解した。

委員より、当事者全員に対して、委員として合議の上、本件調整はやむなく不調にせざるを得ないと判断しており、行政庁に戻す旨伝えたところ、各当事者からは特に異議の申し出はなかったため、本件調整は打ち切りとなった。

（調査研究部主任調整役）