

最近の裁判例から (8)－マンション管理に関する説明－**マンション管理に関して売主業者らが誤った説明をしたとして、
買主の売買契約の錯誤無効、契約費用等の請求が認められた事例**

(東京地判 令3・9・29 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

区分所有建物の売買に際し、修繕積立金、管理規約等に関し誤った説明をした、売主業者、媒介業者らに共同不法行為責任があるとして、買主の売買契約及び媒介契約の錯誤無効、並びに契約費用等の損害賠償請求が認められた事例（東京地裁 令和3年9月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年10月、売主業者Y1（被告）は、Aから区分所有建物（3階建て1階部分の住宅1戸）を媒介業者Y2（被告）の媒介により1,080万円で取得した。なお、Y2は以前より区分所有建物全体（住宅9戸と店舗1戸）の管理業務を無償で行っていた。

売買契約書には特約として、「修繕積立金が積み立てられていない」、「現況有姿での引き渡し」、「自主管理マンションだが、管理組合や管理規約すら存在していない」との記載があった。

Y1が内装工事を実施後、Y2は本件建物をフルリフォーム済み、管理会社はY2、管理形態は全部委託、管理方式は巡回として、価格3,480万円でレインズに登録した。

これを見た媒介業者Y3（被告）が、Y3のネットサイトに掲載したところ、買主X（原告、個人）が応募し、XはY3の案内により物件を内覧した。

Xは、Y3から、大規模修繕工事の予定があること、管理会社はY2で、管理方式は1階の店舗に入居するY2の常駐管理となる予

定との説明を受けた。

平成29年10月、Xは、Y1、Y2、Y3とともに重要事項説明を受け、売買契約を締結した。Y2が作成した説明書には、修繕積立金は規約に定めがあり、既積立額は269万円余で、滞納額が25万円余あること、管理委託先等については、管理形態が全部委託であることが記載されていた。

平成30年2月、管理組合の総会とされる会合がY1及びY2主導で開催された。会合に出席したXは、管理規約を確認するとともに、管理がY2の関係会社に委託予定であること、修繕積立金は現存せず、本件建物に漏水事故を起こした2階居住者への損害賠償請求権293万円があり、その請求訴訟を提起する旨がこの会合に付議されていることを知った。

Xは、Y1らに対する不信感を強め、弁護士に本件調査を委任し、管理組合の会計帳簿等を請求したところ、Y1は「管理費積立金がないことが判明した」などと回答し、同年8月に2階居住者への損害賠償請求訴訟を提起したが、翌月に居住者から入金があったとして訴訟を取り下げた。

Xは、Y1らに対し、修繕積立金などの虚偽説明による共同不法行為等に基づき売買代金相当額、媒介手数料、慰謝料、弁護士費用など4,200万円余を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(Y 1、Y 2の共同不法行為について)

Xは、Y 3から、修繕積立金269万円余、大規模修繕工事の予定、管理業務はY 2に全部委託などの説明を受けているが、これは全てY 3がY 2から教示されたものであった。

修繕積立金に賠償請求権が含まれていることは、Xが総会とされる会合で疑問を抱き調査を始めた後に説明されたもので、売買契約当時、修繕積立金に含める扱いをしていたとは認めがたく、Xへの説明は誤りであったと認められる。

Y 1、Y 2は、管理規約が存在していた旨主張するが、A・Y 1間の売買契約書には管理規約が存在しないと明記されている。これは区分所有建物では異例であり、宅建業法35条に照らし、媒介業者から買主に説明すべき事項に当たるといふべきである。管理業務がY 2に全部委託されているとの説明も、宅建業法上の説明事項でもあり、誤った説明であったと認められる。

以上の誤った説明は、本件売買契約の締結上、重要な要素に関わるものといふべきであり、仮に真実の説明を受けていれば、Xは売買契約を締結しなかったものと認められる。

Y 2は、Xへの説明に誤りがあることを認識していたのは明らかであり、また、Y 1においても認識をしていたが、容易に認識し得たものと認められることから、両者はXに対し、共同不法行為責任を負うと認められる。

(Y 3の共同不法行為責任の成否について)

Y 3は、誤った重要事項説明を行ったが、その説明は全てY 2からの教示によるものであり、その内容は不自然、不合理であったとまでは認められず、Y 3には、自ら管理業者を名乗るY 2の説明内容につき、疑問を抱くなどして調査確認をする契機や時間的余裕があったとは認められないことから、Y 3に調査義務違反があったとまでは認められない。

(本件売買契約・媒介契約の無効)

認定事実によれば、Xは、本件マンションの修繕積立金が、外壁塗装工事が可能な程度に存在するとともに、管理規約や管理業者について一般的な区分所有建物と大きく異なるところはないことを前提に、本件売買・媒介契約の締結を決意したもので、修繕積立金の存在等は契約の要素になっていたものと認めることができる。しかし、実際には、修繕積立金はほぼ存在せず、管理規約、契約に基づく管理業者も存在しなかったものであり、本件売買・媒介契約は錯誤により無効と認めるのが相当である。

(結論)

Y 1、Y 2の共同不法行為と相当因果関係のあるXの損害として、売買代金・媒介手数料相当額、リフォーム代金、弁護士費用等、計3,804万円余を認める。また、Y 3は本件媒介契約の錯誤無効により媒介報酬109万円余のXへの返還義務を負う。

3 まとめ

区分所有建物の管理に関する事項（管理規約、修繕積立金、管理委託先、大規模修繕工事の予定など）は、購入者が契約を締結する際の重要な要素であり、媒介業者は宅建業法上の重要説明事項（宅建業法第35条第1項第6号及び施行規則第16条の2）として、その説明を的確に行わなければならない。

区分所有建物の媒介に際して、事業者は、管理組合や売主に建物管理に関する事項について十分にヒアリングなどを行い、疑問に感じるところがあれば可能な限り調査・確認をし、その結果を購入者に説明していくことが望まれる。

(調査研究部次長)