

最近の判例から (6)－業者売主の説明義務違反－

物件に瑕疵が存する、重要事項説明に不備があるとして、買主が売主に求めた契約解除請求が棄却された事例

(東京地判 平28・8・30 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

マンションを購入した買主が、宅建業者である売主に対し、容積率違反等の瑕疵が存する、修繕積立金に関する説明を怠ったなどと主張し、契約解除を求めた事案において、契約目的を達せられない瑕疵とは認められず、説明義務違反もないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年8月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年7月28日、宅建業者Y（被告）は、昭和54年築のマンション内の1住戸（以下「本住戸」という）を購入した。なお、マンションの状況は次のとおりであったが、Yは前所有者から、改装の情報提供はされなかった。

- ・建築当初、1階部分は駐車場となっていたが、後に1階部分は店舗に改装されていた。
- ・敷地面積は195.86㎡であり、容積率規制300%による建築可能面積は約587㎡のところ、各階床面積の合計は約615㎡であった。

平成27年1月30日、買主X（原告）とYは、売買代金を6450万円、現況有姿の引渡しを内容とする本住戸の売買契約を締結した。

売買契約締結に先立ち、YがXに交付した重要事項説明書には、本マンションに関しては、「①容積率指定は300%、②計画修繕積立金制度があり、管理規約16条に記載されている（なお、正しくは28条であった。）、③積立済みの修繕積立金額は630万円余（平成25年12月30日現在）、④建物共用部分の維持修繕の実施状況の記録は、別添の管理に係る重要

事項調査報告書（以下「調査報告書」という）参照。」、また、本住戸に関して、⑤本住戸の修繕積立金は月額3万1000円、管理費月額は3万4830円で、ともに滞納がない（平成27年1月29日現在）、⑥Yは、建物の専有部分の雨漏り、シロアリの害、給排水管の故障についてのみ責任を負い、共用部分による瑕疵の責任は負わないとの各記載があった。

Yは、X及びXの夫B（訴外）に対し、重要事項説明書の記載内容を一通り説明したが、本マンションの1階の現況が店舗であることや現況の容積率についての説明はしなかった。

Yは、重要事項説明書の付属書類として、登記関係書類、公図、確認済証・検査済証等に加え、少なくとも、物件状況等報告書、調査報告書、管理規約・使用細則をXに交付した。

なお、調査報告書には本住戸に修繕積立金の滞納額124万円、管理費等の滞納額155万円余（平成26年6月3日現在）（各滞納はYの支払により解消した。）、管理組合の借入金額が795万円余りであることの記載があった。

同年2月13日、Xへの引渡しと所有権移転登記が行われ、Xは入居した。

同年4月、Xは管理組合理事長に就任後、理事会で、他の役員が持参した本マンションパンフレットから、施工当時、本マンション1階部分が駐車場であったことを知った。

同年5月、Xは、1階の区分所有者等が共用部分に設置しているエアコン室外機の撤去や管理費滞納者への訴訟手続きを理事会で決定したが、組合運営に対立が生じ、同年9月、

管理組合理事長Xの解任決議がされた。

同年8月11日、Xは、本マンションについて容積率違反や管理組合の財務状況悪化等の瑕疵が存する、また、修繕積立金や、共用部分を特定の者に使用させるといった宅建業法第35条1項6号の説明がなかったとして、Yに契約解除を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 本マンションの瑕疵の有無

本マンションは、容積率規制による建築可能面積は約587㎡のところ、売買契約時の本マンションの合計床面積は約615㎡であるから、容積率規制違反があることが認められる。

しかし、違反の程度が大きなものとはいえ、違反がXの居住目的を阻害するものとはとはいえないこと、現況有姿売買であること、重要事項説明書に、共用部分に原因がある瑕疵の責任を負わない旨の記載があり、Xはこれを了解して契約したこと等から、違反が隠れた瑕疵に当たるとは認められず、また、契約目的を達することができないとも認められないので、Xの主張に理由はない。

Xは、管理組合の財務状況が悪化していることも瑕疵に当たる旨主張するが、管理組合の収支は支出軽減等改善策の実施により変動すること、契約当時、大規模修繕工事等を実施する予定は認められず、Xに臨時負担金等の負担が課される可能性が具体的にあったといえないこと、管理組合の借入状況は調査報告書に記載があり、Xが把握できたことなどに照らすと、隠れた瑕疵といえず、Xの主張に理由はない。

(2) 重要事項説明及び同義務違反の有無

Xは、契約締結時に調査報告書や管理規約・使用細則を受領していない旨主張するが、

調査報告書は重要事項説明書の別添として引用されており、管理規約等が添付されていることに気付かなかった等とのBの供述は不自然といわざるを得ず、供述は採用できない。

Xは、Yが修繕積立金に関する説明を怠ったと主張するが、契約締結時、修繕積立金総額の説明がされたと認められる。

Xは、本マンションの一部を特定の者にのみ使用させたり、議決権は1戸1票（区分所有法第14条では専有部分の床面積割合による）であることの説明がなかったとも主張するが、宅建業法施行規則第16条の2第4～6号では、これらの説明は「定めがあるときは、その内容」と規定されているが、そもそも本管理規約では定めがなく、また、同施行規則第16条の2第5号の規定は管理規約上に定められている修繕積立金・管理費等の支払を減免する旨の規約をいうものと解されるから、Xの主張に理由はない。

3 まとめ

原告が説明を受けなかったと主張した宅建業法施行規則第16条の2に当てはまる一例としては、管理規約に新築マンション引渡し開始後、未販売住戸の管理費や修繕積立金を分譲主は負担しない定めがあった場合がある。

本件では、瑕疵の程度や管理・修繕関連資料の交付の事実から、原告が求めた請求内容（契約解除）が棄却されたのは妥当と思われるが、新築マンション等において、これらの定めがあるにもかかわらず、管理規約等を交付、説明せず媒介した場合、重要事項説明義務違反を問われる可能性もあることから、区分所有建物の媒介をする場合、同施行規則第16条の2、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方第35条1項第6号関係を再確認しておくことは、トラブル防止のうえで有効といえる。

(調査研究部調査役)