

最近の判例から

販売用パンフレットの記載ミス

(名古屋地判 平成六・三・二五 判例集未登載) 二木 卓馬

中古マンションの売買において、公簿面積

について、媒介業者が壁芯面積と取り違えて販売用パンフレットに誤記し、重要事項説明では正確に説明したが、後日買主が重要事項説明義務違反を主張して、損害賠償を請求した事案において、媒介業者に義務違反はないとした事例(名古屋地裁 平成六年三月二十五日 判決 確定 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主X(名古屋市内在住。弁理士)は、平成四年三月二八日、媒介業者(客付)Yの媒介で、藤沢市の中古マンション(一〇階建。築三年)の八〇三号室を、売主Aから代金四、五〇〇万円で購入受けた。
本件物件の購入は、Xの長女の学生生活のために行われたものであったが、Xは、三月一〇日パンフレットの送付を受け、三月二四

日物件を検分した。

本件物件は、公簿面積六九・五五㎡であったが、Yの担当者Cは、媒介業者(元付)Bから提供された資料をそのまま誤記して、七四・〇三㎡と記載し、現地でも同様七四・〇三㎡と説明し、Yの不動産購入申込書も、「床面積七四・〇三㎡」と記載した。

なお、売買価格は、Xの求めで、四、七五〇万円から四、五〇〇万円となり、Yの担当者Cは、三月二七日本件建物の登記簿謄本をとった。

翌三月二八日、売買契約締結に先立ち、Bの担当者Dが、重要事項説明書を一頁毎に読み上げ、逐次確認する方法で説明をした。その際、本件建物の専有部分の床面積について、公簿面積六九・五五㎡、壁芯面積七四・〇三㎡と説明し、Xから公簿面積と壁芯面積の違いについて質問を受け、CとDで回答した。

Xは重要事項説明書に受領印を押し、売買契約書にも押印して、手付金四五〇万円及び媒介手数料の半金(七二万六、一五〇円)を支払った。

Xは、翌二九日、Cに対し、公簿面積とパンフレットの記載に違いがあることについて電話をかけた(当日はCがいなかったため連絡がついたのは三〇日である)。

四月一六日、Cは本件パンフレットの誤記に関して二〇万円を支払うと申し入れたが、Xは再考を求めた。

四月二〇日、残代金が決済されたが、手数料の残金の支払いは留保された。

Xは、Yに対し、本件建物の床面積の数値について適切な重要事項の説明義務を怠ったとして、債務不履行による損害賠償三〇二万三、〇〇〇円を求めて提訴した

Yは、Xに対し、媒介手数料残金の支払いを求めて反訴を提起した。Xは、本訴損害賠償請求に係る債権をもって相殺の主張をした。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 本件パンフレットの誤記は初歩的な誤りで不注意と評すべきであり、Yは早期に誤

記に気付いてXに説明をしておくのが最善の措置であったと一応いえるが、

(2) 公簿面積が六九・五五㎡については、重要事項説明の際、Xに説明がなされており、Yに重要事項の説明義務違反があったとはいえない。

(3) 媒介業者に重要事項の説明が義務付けられているのは、取引成立前に、当事者に取引の内容及び条件について確認の機会を与えて、紛争を未然に防止するためであり、当事者間の思い違いがあれば、それを明確にし、取引内容の変更・取引の解消等の機会を保障するものであり、

(4) 本件重要事項説明はむしろ丁寧に行われ、適切な方法で行われたということができ、Xの主張は失当であるとし、

(5) Yの反訴請求は理由があるとして、Xに対し、手数料残金の支払いを命じた。

三 まとめ

本件は、客付業者が元付業者が作成したチラシをそのまま信用して、チラシを作成し、説明したところ、公簿面積と壁芯面積とを取り違えており、重説では正しく説明したが、後日苦情を受け、紛争となったものである。重説も間違っておれば、民事責任を免れない

が、本件の場合には、正しく説明していたので、責任がないとされた。

しかし、業者としては、資料作成の段階で、十分チェックし、間違いのないよう期する必要がある。

特に買主にとって、面積がどれ程かは、最大の関心事である。壁芯面積と公簿面積の取違えは初歩的なミスであり、記載誤りで済まされない問題である。うっかりミスを防ぐように、十分念を入れることが大事である。

