

(4) Xらには、顧問弁護士等の専門家に全く相談しなかった過失があるとして、二割を相殺し、

(5) Yに対し、 $X_1$ に一、〇〇八万円、 $X_2$ に一、三二二万円を支払えと命じた。

### 三 まとめ

不動産取引に伴う課税に関し、媒介業者又は売主業者が課税されないと保証又は明言をした場合、その責任があるとするのが、これまでの判例である（媒介業者について、大阪高判昭四九・一一・六ジュリスト五八五―七。売主業者について、東京地判昭四九・一二・六判タ三三二―一九〇）。

本件は、マンション建設業者が等価交換方式の課税について誤った説明をして、契約を締結させた場合の責任を認められたものである。妥当な判決であろう。

また、損害額の算定に関し、課税繰延措置不適用の場合について、判断が示されたのは、初めてである。注目すべき判決であろう。

## 最近の判例から

(5)

### 管理費の滞納額の清算

(東京地判 平八・八・三〇 金商一〇二五―三〇) 一木 卓馬

中古マンションの売買契約において、買主が管理費の滞納額を明らかにすることとその清算を求めたのに対し、これを怠ったのは、売主及び媒介業者の債務不履行であるとして、売主に対し手付金相当の違約金の支払いを、また、媒介業者に対し手数料の返還を命じた事例（東京地裁 平成八年八月三〇日 判決 控訴へ和解）金融・商事判例一〇二五号三〇頁）。

#### 一 事案の概要

買主Xは、平成六年五月二〇日、媒介業者 $Y_4$ の媒介で、売主 $Y_1$ 、 $Y_2$ （ $Y_1$ の妻、同年七月離婚）、 $Y_3$ （ $Y_2$ の母）の代理人A弁護士と、中古マンション（総戸数五戸、三階建、専有面積一二二・三七㎡）を、代金八、〇〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金八〇〇万円を支払った。また、Xは、同日、 $Y_4$ に

媒介手数料の半額一二六万六、九〇〇円を支払った。

本件売買契約は、 $Y_1$ がB銀行に多額の債務を抱え、その返還に充てるため、任意売却されることになったものであり、Xは、同マンションの他の専有部分を購入していた。

また、 $Y_1$ は同管理組合の理事長であった。本件売買契約の重要事項説明で、 $Y_4$ の担当者は、説明書に「管理費清算金」は「未定」と記載したが、管理費の滞納額について、「二、三カ月程度の滞納があるが引渡までには清算する」とXに説明した。

Xは、A及び $Y_4$ に滞納額を明らかにするよう求めた。

同年七月二八日、管理組合の総会が開催され、滞納額は一二六万五、九〇〇円と報告されたが、内訳不明のため、承認されなかった。翌二九日の決済は、管理費の清算未了のため

め、行うことができなかつた。

Xは、同年八月二日、A及びY<sub>4</sub>に対し、八月一二日までに履行するよう催告した。Aは、Y<sub>1</sub>に対し滞納額について管理組合の同意を得るよう指示したが、結局確定できず、Y<sub>4</sub>は、弁護士同士で話し合ってもらいたいと告げただけで、対応をしなかつた。

Xは、八月一七日、本件売買契約及び媒介契約を解除する旨の意思表示をした。

管理組合は、平成七年六月八日、Y<sub>1</sub>らに対し損害賠償請求訴訟を提起し、平成八年六月一七日裁判上の和解（未払分一四二万円、未清算分四五八万円、計総額六〇〇万円）が成立した。

Xは、Y<sub>1</sub>らに対し、債務不履行を理由に手付金相当の違約金の支払いを、また、Y<sub>4</sub>に対し、債務不履行を理由に手数料の返還を求めた。

## 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) Y<sub>1</sub>らについては、マンションの売主に管理費の滞納があると、同債務は買主に承継されるから、その滞納額がどれほどであるかは買主として多大の関心を有する事項で

あり、本件においては、履行期日までに滞納額が明確にされ、かつ、清算されるべきことが約されていたところ、同履行期日及び催告期限までに明らかにされず、清算もされなかつたのであるから、Y<sub>1</sub>らの債務不履行は明らかであり、違約金八〇〇万円を支払うべき義務があるとし、

(2) Y<sub>4</sub>については、本件売買契約の履行期日までにその滞納額を明確にし、かつ、その清算を約していたところ、何らの対応をせず、本件売買契約が解除される結果になつたから、媒介業務の履行につき債務不履行があり、手数料二二六万六、九〇〇円を返還すべき義務があるとした。

なお、本件は、控訴後、平成九年七月七日、Y<sub>1</sub>らが三五〇万円、Y<sub>4</sub>が五〇万円を支払うことで、和解が成立した。

また、本件物件は、平成六年一〇月二七日競売開始決定がなされ、平成九年六月六日Cが競落し、同年九月二五日Dに売却されている。

## 三 まとめ

マンションの滞納管理費は、買主に承継されるから、重要事項説明で、その明記が義務付けられているところである。

本件は、売主及び媒介業者が滞納額の清算を約束していたのに、履行しなかつたとして、違約金の支払い及び手数料の返還が命ぜられたものである。

厳しい判決であるが、控訴審で和解が成立している。

媒介業者としては、よく留意すべき事象であらう。