

最近の判例から (5)－付設駐車場の説明－

マンションに付設された駐車場が屋内駐車場ではないとして、手付金の返還を求めた買主の請求が棄却された事例

(東京地判 平25・12・27 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

分譲マンションを購入した買主が、住戸に付設された駐車場について、販売担当が屋内駐車場であるかのような説明をしたとして、主位的に、消費者契約法の重要事項の不実告知若しくは不利益事実の不告知又は民法の錯誤を理由として、売買契約の取消し又は無効に基づく手付金の返還を求め、予備的に、信義則上の情報提供義務違反の不法行為に基づき手付金の賠償を求めた事案において、買主の請求はいずれも理由がないとして、全て棄却された事例（東京地裁 平成25年12月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成19年3月、デベロッパー4社(被告)(以下、「Yら」という。)は大規模マンション販売のため、2階建てのパビリオンを開設した。パビリオンでは、マンション及び駐車場を含む附帯設備の模型、モデルルームなどの展示、また、1階エントランス等のパネルの展示、ガーデン及び自走式駐車場の拡大模型が展示されていた。同年10月28日、買主夫婦(原告)(以下、「Xら」という。)は、初めてパビリオンを訪れ、パビリオンを順路どおり回った後、担当Eから説明を聞いた。その際、Eは、最上階の住戸購入者には自走式駐車場の専用の区画が初めから割り当てられていることを説明した。Xらは、帰宅後も交付を受けた図面集等の資料を見ていた。なお、同図面集には、イラストの中で、テラスガーデン下の駐車場の壁が鉄骨の筋交いやフェンスなどで構

成され、外気とは遮断されていない自走式駐車場の外観が一部描かれていた。

Xらは、その後2回パビリオンを訪れた後、同年11月15日、最上階住戸の一室(以下、「本件住戸」という。)の売買契約を締結し、手付金1385万円を支払った。なお、本件住戸には、3階建ての自走式駐車場の、駐車できる自動車の車長と車幅が他の区画より広い2階の区画が割り当てられていた。

平成20年12月6日、Xらは、マンション内覧会に参加したが、この頃からYらに対し、駐車場の区画変更又は雨風を防ぐ壁の設置要望を申し出るようになった。Yらはいずれも実現できない旨の回答をした。

平成21年1月5日、Xらは、Eの所属会社に、売買契約は錯誤により無効であるとして、手付金の返還を要望する旨の内容証明郵便を送付し、3月6日には、東京簡易裁判所に、手付金返還を求める民事調停を申し立てたが、5月8日、調停不成立となった。

その間、売買契約に基づく残代金支払期限(平成21年3月31日)が経過したため、Yらは、同年5月12日付けの内容証明郵便で、売買契約をXらの債務不履行を理由として解除し、手付金は約定に基づき違約金として取得する旨を通知した。

Xらは、同年5月29日付けの内容証明郵便により、消費者契約法に基づく取消し等による手付金の返還を求める通知をし、同年8月10日、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXらの請求を全て棄却した。

消費者契約法4条1項1号に定める重要事項の不実告知の有無については、まず、販売担当Eには「屋内駐車場」という言葉を発する契機が見当たらず、Eが「屋内駐車場」という言葉を使用したことを裏付けるに足りる証拠はない。また、Xらの供述内容によると、Xらは各種資料を読んで自らの思い込みなどから自走式駐車場が「屋内駐車場」であると確信を抱いていた可能性も否定できず、Xらの供述のみから、Eが販売の際に本件住戸に割り当てられた自走式駐車場が屋内駐車場であると述べたとの事実を認めることはできないから、Xらの主張は理由がない。

消費者契約法4条2項に定める不利益事実の不告知の有無については、同項に定める不利益事実とは、利益事実の告知により当該不利益事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限られるところ(同項かっこ書き)、Xらが主張する不利益事実は、利益事実(駐車スペースが広い、抽選によらずに決定する)の告知により、不利益事実(屋内駐車場でない、雨風が当たる、セキュリティが万全でない)が存在しないと消費者が通常考えるべきものとは認められないから、Xらの主張は失当といわざるを得ない。

Xらの購入の意思表示の錯誤については、Xらは、購入動機が、購入予定の高級高額のハイルーフの大型外車の維持管理に適切な駐車場が設置されているマンションを購入したいというものであり、同動機をEに表示したが、本件住戸に割り振られた駐車場は維持管理に適切なものでなかったというものであるが、Xらの主張するこのような「錯誤」は、高級外車の維持管理に適切か否かという個人

の評価ないし満足感との不一致を問題とするものであるから、内心的効果意思と表示との不一致であるとも、表示された動機と客観的事実との不一致であるともいうことができず、民法95条の錯誤ということではできないから、失当といわざるを得ない。

情報提供義務違反の不法行為があるとする予備的請求については、Xらは、アンケート用紙に車種の記入欄があったこと、本件住戸には専用の駐車場区画が定められていたこと等から、Yらには、当該駐車場が屋内であるか否か、壁の有無等の情報を提供すべき義務があると主張するが、Xら主張の諸事情を総合しても、当然にそのような法的義務が導かれるということではできない。また、Xらに交付された図面集等には、壁が筋交いやフェンスによって構成され、外気とは遮断されていない様子が描かれている等、駐車場の構造が気になる者にとっては、模型等によりそれを確かめることができる程度の情報は提供されていることから、Xらの主張は理由がない。

3 まとめ

本件では、原告が意思表示をした事実はあったが、内心的効果意思(マンションを購入したいという内心の意思)と販売担当への表示との不一致であるとも、表示された動機(高額な外車が駐車できる)と駐車できるという客観的事実との不一致とも言えないとして、錯誤による契約無効について請求が認められなかった。仮に、買主が、契約前に屋内駐車場の確保を購入条件とした場合、場合によっては錯誤が認められる場合もありうる。

このようなトラブルを極力回避するためには、相手の意思決定までに、駐車場の構造や駐車スペースの大きさ、車種制限、壁面開口部の有無等の情報を積極的に提供しよう心掛けることが肝要であろう。

(調査研究部調査役)