

最近の裁判例から (3) - 投資用マンション勧誘トラブル -

投資用マンションの売買契約を締結した買主の、売主に対する消費者契約法の取消しの主張が棄却された事例

(東京地判 平31・1・31 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

投資用マンションの売買契約を締結した買主が、売主に対し、消費者契約法の不実告知、不利益事実の不告知に基づく取消し、詐欺取消し、錯誤無効等を主張したが、棄却された事例（東京地裁 平成31年1月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年5月9日、買主X（原告：個人）は、職場への電話により投資用マンションを勧誘してきた売主Y（被告：宅建業者）と、職場にて面談して説明を受け、同月11日にライフプラン提案書を受領した。

同月13日、ファミリーレストランにおいて、Xは、東京都区内のaマンションの一室（本件不動産1）について、Yより重要事項説明を受け、Yとの間で、代金2,860万円（手付金10万円）とする売買契約（本件契約1）、空室保証契約及び管理委託契約を締結した。

同月19日、Xは、Yと同行のA銀行担当者より金銭消費貸借契約について説明を受けた。

同年6月7日、Xは、東京都区内のbマンションの一室（本件不動産2）について、Yより、ファミリーレストランにおいて重要事項説明を受け、Yとの間で代金2,880万円（手付金10万円）の売買契約（本件契約2）、空室保証契約及び管理委託契約を締結した。

その後、Xは、Yより本件各不動産について引渡しを受けたが、同年11月、XはYに対し、本件各契約について、以下のように主張

し、消費者契約法による不実告知・不利益事実の不告知の取消しや、詐欺取消し、錯誤無効等に基づき、Yに対し売買代金5740万円の返還、不法行為による損害賠償600万円等を求める本件訴訟を提起した。

（Xの主張）

- ① Yは、Xの金銭的負担、年末の還付金、将来の売却可能性について不実の告知をした。
- ② Yは、本件各不動産の空室・家賃不払・不動産価格下落・家賃減額の各リスク、大規模修繕の必要性、公租公課の支払義務などの不利益事実を告知しなかった。
- ③ Xは、Yの説明により、「本件各契約は、マンションの名義人になることによって年末に20万円程度が将来にわたり還付されるシステムへの参加であり、Xの負担は手付金10万円と月額2000円程度以外に生じず、仮に1年間空室でも空き室保証と年末の還付金によって補てんされる。」と誤認した。
- ④ YはXに、節税効果が将来にわたり継続するかのように告げ、また、本件各契約によるXの負担について、手付金10万円と月々2000円程度の負担の他には負担は生じないと告げて、Xに各契約を締結させた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を棄却した。

（消費者契約法に基づく取消し）

ア 不実の告知

Xに渡された資料には、修繕費や管理費が

経済状況等により変動、増減する可能性があることが記載され、諸注意として管理費等の変更の可能性があることが記載されており、Xはこれらについて説明を受けて理解した旨の確認書に署名押印している。

Xは、Yより、本件契約1の前に、本件物件1の名義人になれば、年末には20万円還付され、その還付が将来にわたって継続するという説明を受け、本件契約2の際も、さらに20万円の還付が受けられるとの不実の告知を受けたと主張する。しかし、Yは、Xへの本件各契約の勧誘に際し、年金や生命保険的機能を中心に説明しており、初年度又は2年目に20万円程度の還付の可能性があるが、それはおまけであると説明したと述べている。

Xは、本件契約2の前に、本件物件2の名義人となることについて、利益を感じられなければ辞めることができると不実の告知を受けたと主張するが、Yは、Xが主張する説明は行っていないと否定しているし、Xに対する資料にも、収支表は長期保有を前提としており、短期売却すると損失を被ることがある旨の記載がある。

以上により、Xの主張事実についてはこれを認めることはできない。

イ 不利益事実の不告知

Xは、Yから、空室、家賃不払、不動産価格下落のリスクという不利益事実について告知を受けていないと主張するが、Xが上記リスクについて、絶対にリスクがないと断言しているわけでもなく、告げなかったとまではいえないため、Xの主張は採用できない。

Xは、Yから、家賃減額のリスク、大規模修繕の必要性、公租公課の支払義務という不利益事実について告知を受けていないと主張するが、Yの、Xに対する説明資料には、家賃、修繕積立金、租税公課が変動する記載があり、Yが、Xに、シミュレーションを示し

て説明したことが認められるため、Xの主張事実は認めることができない。

(詐欺取消し)

YがXを欺き、誤信させて、本件各契約を締結させたとのXの主張は採用できない。

(錯誤無効)

Yの説明によりXが、本件各契約はマンションの名義人となるだけで、売買契約ではないと誤認したことは認めがたく、誤認したとすれば、Xに重大な過失があったといわざるをえない。よって、Xの本件各契約が錯誤無効であるとの主張は認められない。

(公序良俗違反、信義則違反)

Yの電話マニュアルやアポイント報告書によれば、本件各契約が公序良俗違反とか、信義則違反するとのXの主張は採用できない。

3 まとめ

投資用マンションを購入するに当たっては、空室や家賃下落、滞納等の収入の減少リスク、将来における土地建物の資産の値下りリスク等も十分勘案して、その判断を行うことが重要である。

本事案では、売主の買主に対する説明資料や買主の確認書等を踏まえ、消費者契約法に基づく不実告知・不利益事実不告知による取消し、民法に基づく詐欺取消し、錯誤無効等は認定されることはなかった。

買主としては、説明書等は分かるまで説明を求め理解するとともに、安易に確認書等は提出しないことが重要といえよう。

投資用マンションの強引な勧誘をめぐるトラブルについては、(独)国民生活センターから2019年3月28日付で注意喚起が行われている。困ったことがあれば、消費生活センター等に相談されたい。

(調査研究部調査役)