

最近の裁判例から (1)－マンション駐車場の説明義務－**分譲マンションの売主に、所有自動車駐車場に駐車可能である確認を得たとする買主の主張が否認された事例**

(東京地判 令4・2・28 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

分譲マンションの購入契約をした買主が、買い替える自動車がマンション駐車場に駐車できる旨の回答を売主担当者より得て、売買契約をしたが、実際には駐車できなかったとして、売買契約の錯誤無効による手付金等の返還などを売主に求めた事案において、取引経緯などから、契約前において新自動車の駐車が可能である確認を売主担当者に行ったとする買主の主張は信用できないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和4年2月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年10月、X（原告・個人）は、建築中の本件マンションのモデルルームを訪れ、Y（被告・売主業者）の担当者Aから、本件マンションの説明や機械式地下駐車場（本件駐車場）の規格等が記載された案内書面を受領した。また、同年12月、Xは本件マンション購入希望住戸の登録申し込みを行うとともに、Aに対し、Xが当時乗っていた自動車の車検証を提示するなどした。

平成31年3月、XはYとの間で、売買代金：2億463万円余、手付金：2,046万円余、違約金：手付金相当額、引渡し予定日：令和3年1月18日とする、本件マンションの購入契約（本件売買契約）を締結した。

令和2年7月、XはYから、本件駐車場の抽選申込みの案内及び本件建物の内覧会の案内文書を受領により、平成31年2月に買換えて納車を受けた新自動車の全幅約1980mm

が、本件駐車場（駐車可能な乗用車の全幅は最大1950mm）に駐車できないことに気づき、Yとの間で「平成30年12月の本件マンション申込において、XはAに対し、本件駐車場に新自動車が駐車できることが本件売買契約締結の前提条件であったこと、新自動車を購入しており納車待ちであることを伝えていた」等の旨のメールのやり取りを行い、同年9月、Yに対し、Yの説明義務違反を理由に本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

Yは、令和3年1月18日までに、本件マンションの所有権移転登記手続等の引渡しの準備を行い、同年2月4日、Xに対し、残代金の支払いを催告するとともに、同月15日が経過したときは本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

その後、XはYに対し、「Aより新自動車が本件駐車場に駐車できる回答を得たことから本件売買契約を締結したが、実際には駐車できなかったことから、契約は錯誤により無効である」などと主張して、支払った手付金等の支払いを求める訴訟を提起した。

これに対してYは、「平成30年12月の登録申し込みで、AはXより新自動車に乗り換えることを聞かされたこと、Xより本件駐車場に新自動車が駐車することができるか確認する依頼がされ、新自動車が駐車可能と回答をした各事実は存在しない」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を

いずれも棄却した。

(1) Xは、①平成30年12月、本件モデルルームを訪れた際、Aに対し、自動車を買換えたが、新車は車体サイズが異なるため、本件駐車場に駐車することができるか確認するよう依頼した、②同日、Aから、モデルルームに乗車して来た車の自動車検査証を提示するよう求められたが、新車に乗り換えるので、無意味であると告げたにもかかわらず、自動車検査証の提示をなお求められたため、Aに対し、提示した、③同月末頃、Aから、電話で、新車を本件駐車場に駐車することできるとの回答（本件回答）を受けた、等の供述及び同内容の陳述書を作成しているが、本件回答を裏付ける客観的かつ的確な証拠はない。

(2) Xが、(1)①の確認依頼をしたのであれば、Xが、令和2年7月以後のAとの間で授受された電子メールの最初の段階で、その旨を記載した電子メールを送信してしかるべきである。また、7月28日メールには、「同じ車種の乗り換え」と記載するにとどまり、車体サイズが異なることに言及されていないことに照らすと、メールが記載された時点では、Xは、新車の全幅が異なることに気付いておらず、その後、新車の全幅が異なることに気づき、Aに告げた旨を記載したものと考えられる。

また、Aが、Xから、本件マンションに入居して本件駐車場を使用する際には新車を使用していることを告げられていたのであれば、当時の自動車の検査証を確認するという行動を採るのは著しく不合理であるから、Xの前記供述及び陳述書の記載の内容は、それ自体合理性に欠けるものであるといわざるを得ない。

さらに、経緯に鑑みると、新型コロナウイルスの影響により本件売買契約に係る残代金支払資金の計画変更を余儀なくされたXが、同日頃に至って、新車を本件駐車場に駐車す

ることができないことに初めて気づき、以後、このことを根拠として、本件売買契約の解消及び手付金相当額の回収を企図して、Aとの交渉を開始し、徐々に、本件売買契約締結前の本件駐車場に関するXとAの間のやり取りにつき、前記のとおり主張することを考え始めたものと推認される。

以上の諸点を鑑みると、前記(1)①～③とおりの内容のXの供述及び陳述書は信用することができない。

よって、AがXに対して本件回答をした事実はこれを認めることができない（なお、XがAに対して新車に買換えた旨を告げた事実を認めることができないから、Yにおいて、本件売買契約に先立ち、本件駐車場に新車を駐車することが可能であるか否かをXに説明する信義則上の義務を負うと認めることはできないこともまた明らかである。）。したがって、XのYに対する請求をいずれも棄却する。

3 まとめ

本事案は、新車への買替えに伴う駐車場の使用について、売主から駐車可能との回答を得たという主張が認められなかったものである。営業上は買主要望への配慮は重要だが、事実の無い事項については、毅然とした対応を取ることも必要な事案として、実務上参考になると思われる。

宅建業者としては、買主の要望が物件の仕様に合うのかを確認のうえ伝えることが必要であり、後々のトラブル防止のために、メールでのやり取りの記録等、営業記録を残すことをお勧めする。

(調査研究部調査役)