
最近の裁判例から (6)－管理費等改定予定の説明義務－

マンション管理費等の改定予定を知り得なかった売主及び媒介業者の買主への説明義務違反を否定した事例

(東京地判 令4・9・28 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA09288020) 石原 賢太郎

マンションの1室を購入した買主が、引渡し翌月に管理組合が管理費及び修繕積立金の改定決議をしたことから、売主及び媒介業者に対し、説明義務違反による損害賠償を求めた事案において、売主は係る改定の予定を認識していなかった、媒介業者は管理会社から入手した報告書の「変更予定なし」との記載に従って説明したものであるなどとして、売主及び媒介業者の説明義務違反を否定し、請求を棄却した事例。

1 事案の概要

売主Y1（被告・法人）は、Y2（被告・媒介業者）に分譲マンション（本件マンション）の1室（本物件）の売却依頼をした。

Y1はY2の求めに応じ、令和元年9月、本件マンションの管理会社（管理会社）より理事会資料・議事録を入手し、手交した。

令和元年12月、Y2は管理会社に対し、本件マンションの管理費及び修繕積立金（管理費等）の変更予定を確認し、管理会社より、同月20日付けの「管理に係る重要事項調査報告書」（調査報告書）を入手した。当該調査報告書には、「管理費等の変更予定等（本書、発行日現在）」について、管理費、修繕積立金のいずれについても、「予定無」と記載されていた。

同月23日、Y2及びY3（被告・媒介業者）は買主X1及びX2（原告・個人）に対し、重要事項の説明を行ったが、その際、管理費等について、その金額とともに変更の予定は

ない旨説明した。同日、X1らとY1は、本物件の売買契約（本件売買契約）を締結した。

令和2年2月、X1らは、残代金の支払を完了し、本物件の引渡しを受けた。

一方、本件マンションの管理組合（本件管理組合）は、令和元年10月、管理費等の値上げに関するアンケートを実施し、翌月開催の理事会で、その集計結果を検証の上、今後の対応について協議を行った。

令和2年1月、本件管理組合の理事会が開催され、管理費等の値上げ案を議決され、これが臨時総会に上程されることとなった。なお、再度のアンケート実施はされなかった。

同年3月、本件管理組合は臨時総会を開催して理事会提案通り管理費等の値上げ案を承認し、同年5月分より、本物件の管理費は従前の月額19,230円から28,490円、修繕積立金は同じく7,520円から15,760円に改定された。

同年4月、X1らは、管理費等の値上げが確実であったにもかかわらず、管理費等の増額の予定はないと伏せたまま説明しなかったとして、Y1、Y2及びY3に対し、債務不履行（説明義務違反）に基づく損害賠償請求として、管理費等増額分の10年分相当の210万円余の支払を求める通知書を送付したが、Y1らがその支払いを拒否したため、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、X1らの請求を棄却した。

＜売主の説明義務違反の有無について＞

本件管理組合において、令和元年10月、管理費等の値上げのアンケートが実施されており、実際、令和2年3月、管理費等を増額する臨時総会の決議がされていることに照らせば、Y1らとX1らが本件売買契約を締結した令和元年12月当時、本件マンションでは管理費等の増額が検討されていたといえる。

しかしながら、Y1は、本物件に入居することがなかったため、このようなアンケートが実施されていることを認識していなかったものと認められる。このような場合、Y1は、管理会社に問い合わせるなどして確認する方法が考えられるが、既にY2が、令和元年12月、管理会社に対し、本件マンションの管理費等の変更予定を確認し、管理会社より、調査報告書を得ており、Y1も、Y2の担当者から、管理費等の変更予定はない旨聞いていたことからすると、Y1が、自ら改めて管理会社に問い合わせる義務があったとまでは認められない上、仮に問い合わせたところで、管理会社の回答は同様であったと解されるから、Y1が、管理費等の変更予定を把握することは困難であったといえる。よって、Y1に、本件売買契約に付随する信義則上の説明義務違反があったとは認められない。

＜仲介業者の説明義務違反の有無について＞

Y2は、令和元年12月、管理会社に対し、本件マンションの管理費等の変更予定を確認し、管理会社より、調査報告書を得るなど、一定の調査をしたことが認められる。そして、調査報告書には、「管理費等の変更予定等（本書、発行日現在）」について、管理費、修繕積立金のいずれについても、「予定無」と記載されていたことからすれば、Y2が、X1らに対し、管理費等の変更予定がない旨説明したことは、必要な調査を行った上での、当時の情報に基づく合理的な説明であったとい

える。

本件管理組合において、令和元年10月に、管理費等の値上げに関するアンケートが実施され、同年11月に開催された理事会において、当該アンケートの集計結果を検証し、今後の対応を協議していたのであるから、調査報告書には、管理費等の変更予定について、法的な義務の有無は措くとして、「検討中」と記載した方が望ましかったとはいえる。しかしながら、調査報告書を作成したのは、管理会社であって、Y2ではないから、管理会社の変更予定なしとの報告に従って説明したY2に、この点についての責任を問うのは酷というべきであるし、調査報告書の記載を疑って、さらに調査すべきだったといえる事情もない。よって、Y2らに、宅地建物取引業法上の説明義務違反があるとは認められない。

3 まとめ

本件は、中古マンションの1室を購入し、引渡しを受けた翌月に、タイミング悪く管理組合の臨時総会にて管理費等の増額が決議されたが、管理会社から報告書を得るなど一定の調査をしたことが認められ、変更予定を把握することは困難であったなどとして、売主及び媒介業者の説明義務違反が否定された事例である。

管理費や修繕積立金については、本件のような事例もあることから、トラブル回避の観点より、マンション管理会社から報告書を得るなどの調査に加え、改定が疑われる事情がある場合には、管理会社へ聴取・確認をするなどした上で説明した方が望ましいと思われる。

（調査研究部調査役）