

最近の判例から (5)－管理組合の財務状況の説明義務－

管理組合の財務状況を説明しなかったことを理由とする買主の契約解除の請求が棄却された事例

(東京地判 平28・8・30 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

宅地建物取引業者である売主から中古マンションを購入した買主が、管理組合の財政上の問題及び建物に瑕疵があることを説明しなかったことなどから売買契約の解除を求めた事案において、その主張に理由がないとして、全て棄却された事例（東京地裁 平成28年8月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告、個人）は、売主Y（被告、宅建業者）との間で、平成27年1月、昭和54年築の本件マンションの一室を6450万円で売買する契約（本件売買契約）を締結し、同年2月にYからXに所有権移転登記がなされた。

同年8月、XはYに対し、①修繕積立金と管理費の滞納がないと説明されたが、本件マンションの別室に滞納（125万円余）があった、②本件重要事項説明には修繕積立金は本件管理規約の16条に規定されている旨記載があるが、実際には同条に記載されていなかった、③本件管理規約別表に記載されている修繕積立金の額は、本件重要事項説明書の記載金額とそごがあった（本件管理規約・使用細則は本件売買契約締結時にYから交付を受けていない）、④容積率は300%との記載があるが、本件マンション1階部分は竣工時の駐車場から店舗に改装されており、容積率の限度を超えている、⑤本件マンションの管理組合には、約370万円の赤字決算や、約220万円の積立勘定から一般勘定への振替などの事情があった

が、これについて報告がなかった等、重要事項について事実と異なることを告げられたことを理由として、本件売買契約の解除と売買代金6450万円の引換給付、違約金1290万円などを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を全て棄却した。

- (1) Xは、本件売買契約締結時には重要事項に係る調査報告書（本件調査報告書）や本件管理規約・使用細則を受領していない旨を主張する。しかし、本件調査報告書は本件重要事項説明書に別添として引用されていること、Xは平成27年4月には本件マンションの管理組合の理事長に選任されていること等から、Xの主張を採用できない。
- (2) 本件土地の容積率規制は300%であり、本件マンションの敷地面積は195.86㎡であるため、建築可能面積は587.58㎡である。しかし、本件マンションの合計床面積は約615㎡であるため、本件マンションには容積率規制違反があることが認められる。

しかし、容積率規制違反の程度が必ずしも大きなものとはいえないこと、Xの居住目的を阻害するものとはいえないこと、本件売買契約は築後約36年の中古マンションの現状有姿売買であることなどからすると、上記容積率規制違反が隠れた瑕疵に当たるとは認められず、また、本件売買契約をした目的を達することができないとは認められないの

で、Xの主張に理由はない。

(3) Xは、本件管理組合の財務状況が悪化していることは瑕疵に当たる旨主張するが、本件管理組合の収支は支出軽減等改善策の実施により変動する流動的なものであること（Xは、本件管理組合の収支状況について改善の見込みがないものであった旨主張するが、これを裏付けるに足る証拠がないうえ、平成27年8月以降、自ら管理費・修繕積立金を支払わない対応をするに至っている。）、本件売買契約締結当時において本件マンションの大規模修繕工事等を実施する予定があったとは認められず、Xに臨時負担金等が課される可能性が具体的にあったということができないこと、本件マンションの管理組合の借入状況については本件調査報告書に記載があり、Xにおいて把握することができたことに照らすと、隠れた瑕疵に当たるものということとはできず、Xの主張に理由はない。

(4) Xは、本件重要事項説明に引用されている本件管理規約上の条項が異なることも主張するが、本件管理規約も本件重要事項説明書交付時に併せて交付されており、条項の誤記であることが容易に判断できることに照らすと、上記誤記をもって説明がなされていないということとはできない。

また、本件重要事項において記載された修繕積立金の金額は本件売買契約前日における金額であり、本件管理規約別表に定める金額から改定されたものと認められるから、記載金額にそこがあるとしても重要事項説明が説明されていないということとはできない。

(5) 以上により、Xの請求にはいずれも理由がないからこれらを棄却することとする。

3 まとめ

本件では、管理組合の財務状況は流動的なものであること、買主に臨時負担金が課され

る可能性が具体的にあったとはいえないこと等から、隠れた瑕疵に該当しないと判示されている。しかし、滞納金額が高額であったり、臨時負担金が課される予定があったときには、判断が異なった可能性もあると思われる。

また、本件では、本件調査報告書にはマンション全体の管理費・修繕積立金の滞納金額の記載はなかったようであるが、マンション管理業協会のガイドラインでは、マンション全体の滞納金額も記載することとなっている。宅建業者が売主・媒介として携わるときは、マンション全体の滞納金額も可能な限り調査のうえ説明した方が望ましいと思われる。

容積率違反についても、本件では、必ずしも違反の程度が大きいいとはいえないこと、現状有姿売買であること等から、隠れた瑕疵に該当しないと判示されている。

しかし、違反建築であることは少なからず資産価値に影響を与えるものであり、また、違反の程度によっては金融機関の融資の承認が得られないこともある。融資特約が付されている売買契約では、白紙解約となることもありうるので、買主だけでなく売主にとっても切実な問題であり、宅建業者としては、違反建築であることを説明すべきである。