

## 最近の判例から (14)

# マンション再建事業費借入金の返済に伴う購入者の負担について 売主業者の説明義務違反による損害賠償が認められた事例

(神戸地判 平15・6・26 ホームページ下級裁主要判決情報) 武藤 勇夫

阪神淡路大震災によって全部滅失したマンション敷地上に再建されたマンションの再建組合員以外の新規購入者が、売主業者に対し、売買契約締結に際して、本件マンションの管理組合が借り入れた再建事業費（建築費）の返済に伴い購入者個人に負担が生じることの説明義務を怠り、付随業務の債務不履行があったとして、損害賠償の支払を求めた事案において、売主には、説明義務違反によって生じた損害を賠償する責任があると認め、新規購入者の精神的苦痛に対する慰謝料の支払を命じた事例（神戸地裁平成15年6月26日判決 控訴 ホームページ最高裁判所一各地の裁判所一主要判決速報一下級裁主要判決情報 登載）

## 1 事案の概要

本件マンションは、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」に基づき再建されたもので、建設にあたっては、マンション再建を目的に敷地共有持分権者の団体である再建組合が組織され、実際の事業は事業代行者Yが遂行していた。Yは、再建組合員の所有する敷地共有持分権をいったん全部買い取り、マンションを建設した後、敷地共有持分権を再建マンションの専有部分と一体化して再建組合員に再度分譲し、再建事業に参画しなかった市の敷地共有持分権分19戸と再建による床面積の増加分（保留床）3戸については、再建組合員以外の新規購入者に分譲した。

買主Xら（新規の区分所有者）は、平成8年6月から平成9年6月にかけて、本件マンションをY（売主兼事業代行者）から購入したが、Yは、売買契約締結に際し、本件マンション管理組合が再建事業費（建築費）の支払のために1億8,000万円の借入れをなすこと、この返済に伴いXら個人に負担が生じることを説明する義務があったが、上記義務を怠り、本件マンションの売買契約書にも重要事項説明書にも何ら記載しなかったばかりか、口頭での説明も一切せずに、実質的な分譲代金の上乗せを図ったもので、付随義務の債務不履行があり、Xらが被った損害を賠償すべき責任があるとして提訴した。

## 2 判決の要旨

地方裁判所は、以下のような判断を下し、慰謝料としてXらのマンション1戸ごとに60万円を認定し、その支払をYに命じた。

(1) 本件マンションの建築は、計画当初より、再建組合員の負担を少なくするため、再建事業費（建設費）の一部を、本件マンション建設に伴い設立される管理組合が借り入れてこれを支払い、本件借入金は、管理組合に入る駐車場収入を返済に充て、その返済につき管理組合員に現実の出費による負担を強いることのないよう計画されているが、本件借入れがなければ、駐車場収入は、本件マンションの管理や修繕費用等に充てることができたもので、また、駐車場

収入による返済計画が破綻した場合には、管理組合員がその返済を負わされることになる。

- (2) しかも、本件借入れの返済は、本来的には再建組合員がなすべきであるのに、再建組合員ではないXらも負担を負わされることになり、本件マンション購入代金の上乗せともいえる。これらの負担のあることは、本件マンションの購入を決めるにあたって、極めて重要な事項であり、通常のマンションではまず考えられないものであることにも照らせば、事前に十分に説明し、その理解を得たうえで売買契約を締結する義務があったと認められる。
- (3) 本件マンションの売買契約書及び重要事項説明書には本件借入れに関しては何ら記載がなく、唯一、重要事項説明書の添付資料である管理規約の賃貸駐車場使用料についての表の欄外に借入金返済に関する記載があるだけで、その内容も不明であり、Yが説明義務を尽くしたものと認めがたい。したがって、Yには、Xらに生じた損害を賠償する責任がある。
- (4) Xらの損害については、今後、現実にXらがその返済につき直接的な負担を強いられることになるのか、また、その場合どれだけの負担をせざるを得ないのかは、現時点では明確には認定しがたい。したがって、Yの説明義務違反によって、Xらが被った損害としては、本件負担のあることにつき十分な説明を受けられなかったため、そのリスクを十分に検討できないままに、本件マンションの売買契約を締結させられ、その結果、そのリスク負担が現実のものとなり兼ねない状況に直面させられるに至ったことによる精神的苦痛に対する慰謝料を認めるのが相当である。

### 3 まとめ

本件では、被災マンションの再建事業として再建されたマンションの分譲において、再建事業にまったく関与していない新規購入者に対する売主業者の説明義務が争われた。

この判決においては、管理組合の借入れに伴う新規購入者の負担が、通常のマンションでは考えられないもので、マンション購入決定に際しての極めて重要な事項であり、購入者に対して、事前に十分に説明し、理解を得たうえで売買契約を締結する義務があったと認定し、売主に慰謝料の支払を命じたことが注目される。