

最近の裁判例から (9)－駐車場設備の説明義務－

売主及び媒介業者に説明義務違反があったとする買主からの手付金返還等の請求が棄却された一方、売主の違約金請求が認められた事例

(東京地判 平29・2・22 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

分譲マンションの地下駐車場区画を購入する契約を締結した買主が、目的とする時間貸駐車場としての利用が不能であったこと、消防用設備に多額の費用を要する改修が必要であったこと等の説明義務違反を理由に、売主及び媒介業者に損害賠償を求めた事案において、両者に説明義務違反は認められないとして買主の請求が棄却され、売主が買主の債務不履行により契約を解除したとして違約金の支払いを求めた反訴請求が認められた事例(東京地裁 平成29年2月22日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成26年5月、Y1(売主・不動産賃貸業者)が分譲マンション(以下「本件マンション」という)内にある地下駐車場区画(区分所有建物、以下「本件物件」という)の消防法点検を行ったところ、消火設備の不調が判明し、所轄消防署長宛その旨記載の報告書を提出した。その後、Y1はその是正工事(以下「本件是正工事」という)に889万円余を要する見積書(以下「本件見積書」という)を入手し、同年11月頃、その相当額を売買価格で調整して本件物件を売却する(希望価格:1億5000万円)こととし、Y2(宅建業者)にその媒介を依頼した。

平成27年2月、X(買主・宅建業者)は、Y2の本件物件の広告を見て問い合わせた後、Y2から本件物件の案内を受けた際、Y2から本件物件の登記事項証明書等とともに

本件見積書の提示を受け、本件是正工事が必要である旨の説明を受けた。

Xはその後数回に渡り本件物件の内覧を行う中で、地上から本件物件への進入用スロープが共用部分であり、時間貸駐車場として利用するには、その使用と地上入口への看板掲出が必要であることを認識し、時間貸駐車場としての使用許可を本件マンションの管理組合(以下「本件管理組合」という)から取得することを売買契約上の停止条件とするようY1に求めた。Y1はこれを拒否し、同月9日に、本件管理組合からの許可取得にY1が協力することを条件とし、決済予定日を同年3月31日、売買価格を1億4500万円とする売買契約(以下「本件売買契約」という)がXとY1の間で締結され、手付金1000万円が授受された。

なお、本件売買契約締結以前にY1と本件管理組合との間で、管理費等の滞納に伴う訴訟が係属したことがあったが、本件売買契約締結前に和解により終局していた。

同年3月初旬、Xは専門業者に本件物件の時間貸駐車場としての使用にあたっての調査を依頼し、自動精算機設置スペース確保のため、駐車区画数が減少する旨の報告を受けた。

本件管理組合は、同月12日付書面でY1に本件是正工事の実施を求めた後、同月27日、Y1に対してこれを求めて提訴した。

同月17日付及び同月30日付で合意書等がXとY1間で締結され、決済期日延長が合意されたが、同年9月、XはY1に対してYらの

説明義務違反による本件売買契約の解除を通知した一方、同年10月にY 1は、残代金の支払いの催告と14日以内に支払いがない場合には本件売買契約を解除する旨の通知を行った。

その後、Xは、①Y 1と本件管理組合の関係性が回復していないこと、②本件物件は構造上時間貸駐車場にはできないものであったこと、③本件是正工事に多額の費用を要すること、の説明をY 1及びY 2は怠ったとして、支払済み金・媒介報酬、違約金等として2953万円余の支払いをY 1及びY 2に求めた一方、Y 1は受領済み金と違約金との差額である450万円の支払いを求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却し、Y 1の請求を全て認容した。

(管理組合との関係の説明義務)

Y 1と本件管理組合との訴訟は、本件売買契約締結以前に和解により終局しており、これについてY 1に説明義務があったとは言えない。また、本件管理組合から本件是正工事を求める書面をY 1が受領したのは本件売買契約締結後であり、これを事前に説明できないのは当然である。よって、上記①についての説明義務違反は認められない。

(本件物件の構造についての説明義務)

Xが本件物件の時間貸駐車場としての利用を断念した直接かつ最大の原因は、自動精算機の設置により駐車区画の減少が余儀なくされることにあったと解される。これについては、係る事業計画を立てた買主が、自らの責任で調査・検討すべきことで、専門知識を持たないY 1に説明義務はない。

本件マンションの共用部分である進入用スロープの利用や看板設置については、本件売買契約締結以前にXはその必要性を認識して

おり、また、これに必要な本件管理組合の許可についても、当初Xが停止条件とするよう求めたものの、交渉の結果Y 1の協力義務とされた経緯からしても、上記②についての説明義務違反は認められない。

(本件是正工事の説明義務)

Y 1らは、本件是正工事に要する費用は、売買代金の減額により調整されるとの認識のもと、交渉の初期段階でXに本件見積書が提示され、Xはこれを踏まえて売買金額の減額を希望し、本件売買契約を締結したものである。よって、上記③についての説明義務違反は認められない。

(結論)

したがって、Xの請求は理由がないからこれを棄却し、残代金不払いを理由とするY 1の解除通知により本件売買契約は解除されたので、Y 1の請求は全部理由がある。

3 まとめ

本事例は、時間貸駐車場とする目的でのマンション地下駐車場区画の売買契約締結にあたり、買主が主張した売主と媒介業者の説明義務違反は認められず、買主に対して違約金の支払いが命じられたものである。

駐車場については、その規模等により求められる消防用設備が異なることもあるため、トラブル防止の観点からは、媒介業者は、購入希望者に対して売買契約締結までに専門業者等に照会するよう注意喚起することが望ましいであろう。

なお、建物が消防法違反の状態にあることについて、売主の瑕疵担保責任が認められ、媒介業者の積極的調査説明義務は認められなかった事例として、大阪地判 平22・3・3 (RETIO 78-98) もあることから、併せて参考にされたい。

(調査研究部調査役)