



特定紛争案件／平成15年度第1号のあらまし

マンションのサッシの広告をめぐるトラブル 伊藤隆之

1 事案の概要

買主甲は、平成14年2月10日、売主業者Aの販売代理業者乙から、区分所有建物の1室(D1タイプ、専有面積70.05㎡)を代金3,730万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、平成15年3月27日、引渡しを受け入居した。

甲は、購入前、新聞広告のチラシがハイサッシ(H2,300mm)「バルコニーに面したりビング・ダイニングはハイサッシとし、住まいの奥まで陽射しが届くよう配慮」となっていたので、同年3月9日の内覧会で確認したところ、購入部屋は、北側バルコニーに出る扉(幅850mm)だけがハイサッシで、南面のメインバルコニーにある一番広い窓は鉄骨の梁がありハイサッシではなく、高さも2,000mm程度のものであった。

甲は、購入前のモデルルームと内覧会時の購入部屋とは多少相違はあると思っていたが、広告とは余りにも差があるので、弁護士にも相談したところ、解約の申出ができるぐらいの問題があると言われたので、乙に内容証明付郵便でクレームを述べた。

乙は、法的には違法はなく、何の落ち度もないと回答したため、紛争になった。

2 調整手続の経過

委員3名(弁護士1名、建築1名、一般行政1名)により5回の調整を行った。調整の過程で、甲は、かねてより病弱な妻のために日当たりのよいハイサッシのマンションの部屋を探していたこともあり、上記のチラシ

の広告(乙は売主業者Aと相談して作成したと説明している)に強い関心を持って購入目的で乙のモデルルームを訪問した、乙の担当者からパンフレットと図面集を渡され、購入予定タイプ(Dタイプ)の部屋は梁があることの説明は受けたが、「ハイサッシ一部除く」という説明は何も受けなかった。

甲は契約後の内覧会で、南面のバルコニーに面したりビング・ダイニングがハイサッシではなく、天井の高さもチラシにある2,510mmではなく、2,000mm程度であることが判明した。

甲は、重要事項説明で、南面のメインバルコニー側がハイサッシではなく、天井の高さも2,000mm程度という説明は聞いていなかった、部屋はハイサッシでもなく、天井の高さも予想より低く圧迫感もあったので契約解除も考えたが、既に住んでいたアパートの解約も伝えており、現実に契約解除することもできず、やむを得ず引渡しを受けて入居したが、乙のこのような広告は誇大広告で購入者に誤認を与え、納得できないとして、乙に対して代金3,730万円の5%(186万円)を減額するよう主張した。

これに対して乙は、パンフレットには「ハイサッシ一部除く」と記載されており、甲には梁があることを説明している、梁がある部分にはハイサッシが採用できないことは構造上明らかで、チラシはあくまで販売活動の手段で、パンフレットと図面集が正式なものである、乙には法的に違法や責任はなく代金減額には応じられないと主張した。

委員より、乙に対して、パンフレットには「ハイサッシュー部除く」とは記載されているが、どのタイプが除かれるのか、甲が購入したDタイプが除かれるのか記載がないこと、口頭の説明でもDタイプのバルコニーに面したサッシュュがハイサッシュュでないとの説明は一切されていないこと等の事実が認められるので、これらのことは誇大広告（宅建業法32条）、重要な事項の説明不足（同法47条）に違反する可能性があること等を指摘した。

乙は、会社には責任がないが、本件を解決するため代金の1%、約37万円程度なら支払ってもよいと主張した。

諸般の事情を勘案して、委員より、両当事者に対して、調整案として70万円を提示したところ、乙は37万円が限度である、これ以上の金額は支払えない、これは売主Aも同じ考えであると主張した。甲は、乙は責任を認めず誠意が見られないので、本件を打ち切ってもかまわないと主張した。また、乙もこれ以上の金銭の積上げはできなにかたくなに拒否したため、調整不可能と判断され、両当事者了解のもと、本件はやむを得ず調整打切りとした。

（企画調整部調整第二課長）

