


RETIO 特定紛争案件／平成21年度第4号のあらまし

ペット可の中古マンション購入における説明義務をめぐる トラブル

新井 勇次

1 事案の概要

買主甲は平成20年9月に、売主A（個人）から、媒介業者乙を介して、B市所在の区分所有建物を3150万円で購入する売買契約を締結し、同年10月30日に引渡しを受け、翌21年3月28日入居した。

甲は、本物件を、事前にインターネットで候補として選出し、現地を見に行った。その際、乙側担当者に対し、現在ペットを飼っているの、マンション購入に当たってはペットが飼えることが必要な旨伝えていた。

これに対して、乙側担当者の事前説明では、規約にあるように上下左右の住人の承諾を貰えば飼えるとのことであったが、ペット飼育に関してハッキリしていなかったため、再度確認したところ、上下左右の住人の承諾を取ること、直ぐに持ち込むのはダメで、しばらく住んで、馴染んでから申請しなければならない、と言われた。そこで、期限はどのくらいなのかと、更に訊いたところ、管理会社から、期間は2-3ヶ月ぐらいだと言われた。

そのため、甲は本当に飼えるのか気になり、売主Aにも確認したところ、「私は以前飼っていました。大丈夫でしょう。」と言われ、乙側担当者からも「大丈夫でしょう。」と、当然飼えるかのように言われた。

上記のような状態のままで契約へと進み、甲としては、上下左右の承認の規約があることは認識しているものの、売主（前住者）が

飼えていたこともあり、また、引越しはまだ先になるため、しばらく住んでからの条件もクリアすると考え、当然飼えるものと思って購入を決断した。

ところが、入居の翌日、甲は隣の住人にペットの承諾を求めに行ったところ、ペット飼育の承諾は出せないとの回答であった。

その拒否の理由は、子供が毛のアレルギーで前住居者のときには我慢していたとのことで、当時は入居したばかりで、規約の細則も無かったが、今は細則があるのだから拒否する権利があるとの主張であり、事前に確認しないのが悪いと言われた。

そこで、甲は管理人に事情を聞いたところ、規約の細則が、「飼っていない人が飼う場合」の内容になっているので、乙に対し、「トラブルのもとだから、ペット飼育可として広告を出してはいけない」と注意していたとのことであった。甲はその点は初めて知ったとしている。

乙は、管理人及び隣の住人と交渉する旨甲に対して申し出るも、この交渉は進展せず、乙の最終的な対応としては、

- ・ 住み替えの斡旋はしないこと、
- ・ 仲介依頼があればやるが手数料は規定どおり取ること、
- ・ 本物件を必ず売り切ることの保証はしないこと、

などであり誠意の無いものであると甲は主張している。

以上を踏まえて、甲は、このままでは住めないの買い換える必要があり、乙に対して、本物件購入時の媒介手数料の返還及び本物件売却時の媒介手数料を負担するよう要求した。

これに対して乙は、甲がペット飼育可のマンションを希望していること、及び、管理人から広告にペット可と書かないで欲しいということは聞いていたことは認めるが、宅建業法上の説明義務は果たしているとして、甲の要求を拒否している。

甲は消費者生活相談センターとも相談したが、甲乙双方の話し合いでは折り合いが付かず解決が見込めないことから、行政庁を経由して当機構での特定紛争処理要請に至ったものである。

2 事案の経過

委員3名（弁護士1名、一般行政経験者2名）により4回の調整を行った。

調整の過程で、甲は、乙からはペットの細則は見せられたが、内容がよく分からなかったため、ペットが飼えるかどうか尋ねたところ、上下左右の承諾を取ってから飼う必要があると言われ、かつ、最初からは駄目で2-3ヶ月住んで馴染んでから申請するよう言われたが、それ以上の説明は無かったと主張した。その後、心配になり売主Aにも確認したところ、「私は以前飼っていました。大丈夫でしょう。」と言われた。子供の学校の関係で実際に入居するのは翌年の3月になるので、仮に引っ越したことにしておけば大丈夫かなと思ったと主張した。

ところが、甲が実際に入居の段になって上下左右の承諾を求めに行ったところ、隣家の住人から断られて、結局こういう問題になってしまった。甲が管理組合等に確認してみると、最初にマンションが出来たときには、ペ

ットに関する規約は無かったので、これから飼う人に適用する細則として作ったものであることが判明した。

そこで、甲は、乙がインターネットに広告を出すに当たり、管理人は原則ペットはダメと言ったのに、強引に説得して、ペット可として広告したと管理人は言っていると主張した（但し、乙は契約段階では、ペット可とは書いていない広告を持って来た。）。甲は、損害賠償として、仲介手数料（105万円強）、新たにマンションを買うのに掛かる手数料、引越費用（26万円）、内装代（約15万円）、慰謝料などを要求したいと主張した。

一方、乙は、ペット細則の内容を説明しており、重説義務は果たしていると主張した。

これに対して、委員より、甲が現にペットを飼っている状況でマンション購入を考えている訳だから、媒介業者としては、上下左右の住人の承諾が取れるかどうかを確認して説明すべきである点を強調した。その上で、乙に対して、次回までに、顧問弁護士とも相談して再検討の上、和解に向けての話し合いに乗れるかどうか、会社としての方針を出来るだけ早く、文書にて提出するよう要請した。

乙は、委員からの要請に基づき、事前に会社として、当機構での解決を図ることも含めての取組方針を書面にて提出した上で、金額的には仲介手数料の範囲内での解決が妥当であるとの見解を示した。

これを受けて、委員は甲が用意した損害賠償請求の内訳メモに基づいて、甲から損害賠償要求額を聴取したところ、約495万円となり、乙の申し出額（仲介手数料105万円余以内）とは大きく乖離するため、委員にて合議の上、調整案として210万円を提示することとした。

まず、甲に対しては、物件価格の下落についての損益通算、既に約10ヶ月住んでいるこ

との利益、慰謝料、過失相殺等の考え方について説明、説得の上、和解金210万円につき了承を得た。

乙に対しても、同様の説明をするとともに、過失割合については、乙側に配慮している点を強調した上で、この調整案での和解につき社内稟議をするよう要請した。

これに対して、乙は、次回期日前に、社内検討結果として、本件取引で甲から受領した仲介手数料が限度であるとの一応の回答を書面で示したが、当機構で和解をしたい意向はあるので、次回期日に状況を説明した上で、和解の可能性があるかどうか、委員の方々に調整をお願いしたいと申し出た。

これに対して委員より、調整期日を一回無駄にしないために、もう一度社内で調整案(210万円)の受け容れを検討するように要請した。

これを受けて乙は、次回期日において、再検討結果として、調整案の満額は難しいとした上で、本件取引での売主からの仲介手数料も含めて180万円の支払いを申出たが、若干の上乗せの可能性の含みは示した。

委員より、甲に対して、乙の回答額を提示したが、甲の納得は得られなかったため、委員にて協議の上、双方の歩み寄りによる解決を図るべく、210万円と180万円の間を取って、195万円を委員会としての最終調整案として双方に提示し、次回までに金額の諾否を回答するよう要請した。

これを受けて、乙は再度、社内検討をした結果として、和解金195万円を受諾する旨回答した。一方、甲も195万円で和解する旨申し出たため、本件は和解成立に至った。

3 和解の内容

和解の内容は以下のとおりである。

① 乙は、甲に対し、本案件（ペット飼育に

関する調査・説明義務に関する紛争)につき解決金として、金195万円の支払義務があることを認め、右金員全額を本日支払い、甲はこれを受領した。

② 甲及び乙は、本案件につき、前条に定めるほかに何等の債権債務がないことを相互に確認する。

③ 甲及び乙は、今後互いに本案件につき、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。

④ 甲は、本案件につき、行政庁へなした乙への苦情申立てを取り下げる。

(調査研究部主任調整役)