

最近の裁判例から (2)－管理費等の清算特約－

マンションの管理費等の清算に関する定めがない売買契約において、売主が滞納管理費等を解消しなかったことを理由とする買主の契約解除が否認された事例

(東京地判 令3・1・29 2021WLJPCA01298012) 新井 一成

マンションの個人間売買において、管理費及び修繕積立金の滞納を売主が解消しなかつたとして、買主が契約を解除し、違約金を請求したが、契約において引渡日までに、売主が滞納を解消する旨の合意はなかったとして棄却された事例

1 事案の概要

平成30年5月1日、マンションの一室である本件建物について、買主X（原告）と売主Y（被告）は、売買代金1460万円、決済日を同月31日とする本件売買契約、及び手付金（違約手付）を100万円とする本件手付契約を締結した。

なお、本件契約時において、Yは、本件建物の管理費及び修繕積立金（管理費等）を滞納していたため、本件建物に管理費等の未納があることをXの連絡窓口であるA（Xが代表を務める会社の従業員）に伝え、本件建物の管理組合からの平成30年4月18日付け管理費等支払催促書（同月16日現在の本件建物の未払管理費等が100万1172円ある旨記載）を示したが、本件売買契約に、その滞納の取扱いに関する定めはされなかった。

その後、Aは、Yに対し、本件建物の管理費等の滞納を解決するよう求めたが、この滞納は、決済日である平成30年5月31日時点でも解消されていなかったため、決済は行われなかつた。

平成30年6月、XとYは、①本件建物は2018年4月30日現在、管理費と修繕積立金は

合わせて1,330,987円が滞納しており、売主は滞納の全部金額（1,330,987円）、責任を持って、本件建物の管理組合へ連絡し、返済して、解決していくのを買主と確約した、②買主は本件建物の管理費と修繕積立金について、引き渡しの日から管理組合の規約より支払い、引き渡しの前の管理費と修繕積立金の滞納について一切関係ない、旨の「管理費と修繕積立金滞納に関する覚書」（本件覚書）を締結した。

しかし、その後も滞納は解消されなかつたため、Xは、平成30年12月26日、Yに対し、債務不履行により本件売買契約を解除したと主張して、本件手付契約に基づく200万円の支払を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

本件の争点は、本件売買契約の履行前に、Yにおいて管理費等の滞納を解消する旨の合意（本件合意）がされたか否かである。

Xは、本件売買契約による本件建物の引渡日である平成30年5月31日までに、Yが、管理費等の滞納を解消する旨の合意をしたと主張するが、Yはこのような合意がされたことを否認している。

そこで検討するに、まず、本件売買契約締結の前に、X及びYは、本件建物の管理費等の未納があることを認識していたこと、それにもかかわらず、本件売買契約の際に作成された書類には、本件合意の記載はないことが

認められる。これは、本件合意がなかったことを窺わせる事実である。

また、本件建物の管理費等の未納額は133万円余りであったが、本件建物の売買代金は1460万円であって、未納額を大きく上回ることが認められる。そして、X及びYのどちらかが提案し、どのような経緯で実現しなかったのかは明らかでないものの、管理費等の未納額を売買代金決済時に差し引く旨の提案がされたことは当事者間に争いがなく認められる。そうすると、どのような理由でこの提案が実現しなかったのかが問題となる。

本件覚書では、未払の管理費等全額を売主であるYが責任を持って弁済する旨の規定となっているが、その右側の余白に、手書きで「98万円」などと記載され、その上にYの印が押捺されていることが認められる。この記載からすると、Yは、支払うべき未納管理費等を98万円であると主張していたことが窺われる（Aも同旨の証言をする。）。

そうすると、YとAとの間で、Yの支払うべき未納管理費等の額について争いがあったため、管理費等の未納額を売買代金決済時に差し引く旨の提案が実現しなかったものと認められる。

このように、本件覚書作成前の時点では、Yは支払うべき未納管理費等が98万円であると主張していたと認められるが、一方で、本件売買契約の際に、100万円余りの未納管理費等が発生していることは当事者間の共通認識になっていたと認められる。そうすると、本件売買契約締結までに、Yにおいて、未納管理費等を全額支払うと述べたことは疑わしいものといわざるを得ない。

以上によれば、Yが、Xとの間で、本件売買契約の条件として、決済日までに管理費等の未納分を支払うと明確に合意したことまでは認めるに足りない。

以上の次第で、原告の請求は理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

本件は、媒介業者が介在しない個人間売買の事例であるが、滞納管理費等の金額が確定されていなかったこと、及び売買契約に管理費等の取扱いに関する定めがなかったことがトラブルの要因と考えられる。

なお、本件のようなトラブルを避けるため、各業界団体の区分所有建物の売買契約書雛形には、「未納の管理費等は決済日までに売主が解消する」旨の条項が入っており、宅建業法は、重要事項説明において、売主等に管理費・修繕積立金等の滞納がある場合には、買主にその旨とその金額を告げることとしている。

重要事項説明における、管理費・修繕積立金等の調査・説明方法については、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（ガイドライン）に記載があるので参考になると見える。

（元調査研究部上席調整役）