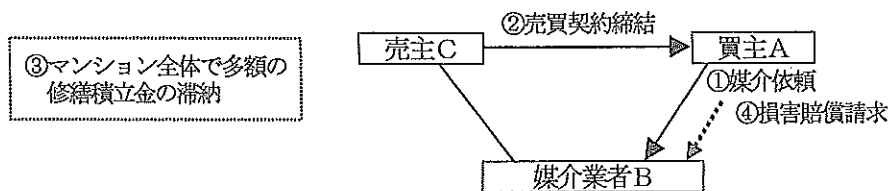


マンションの修繕積立金の額について、マンション全体では多額の滞納修繕積立金があることを調査・説明しなかったとして、媒介手数料を返還した事例

1. 紛争の内容

- ① 買主Aは、媒介業者Bの媒介により売主Cから中古マンションを購入した。
- ② 購入に際して、AはBから、売主Cには滞納の管理費や修繕積立金はないとの説明を受けたが、購入後、当該マンション全体では多額の滞納修繕積立金があることが判明した。
管理組合理事長の話では、滞納者に対し、滞納修繕積立金の支払いを督促しているが、目前に迫っている大規模修繕に間に合わない場合には、結局、他の区分所有者が立て替えて負担するか、あるいは今回の修繕工事を見送るしか方法はないとのことであった。
- ③ 買主Aは媒介業者Bに対し、Bがもっとよく調査し正しい説明を受けていればこのようなマンションを購入しなかったとして損害賠償の請求をした。

2. 紛争関係図 <中古マンション1戸>



3. 各当事者の言い分

〔買主Aの言い分〕

Bの媒介により売主Cには管理費や修繕積立金の滞納はないとの説明を受けたが、購入後、マンション全体では多額の滞納修繕積立金があることを知った。確かにC自体には滞納修繕積立金はなかったかも知れないが、実際には資産価値の少ないマンションを買わされたことになった、損害を賠償して欲しい。

〔媒介業者Bの言い分〕

媒介業者として、売主Cの管理費、修繕積立金の額とその滞納の有無を管理組合に問い合わせて調査し、買主に説明をきちんと行った。従って、当社には重要事項説明義務違反はなく、損害賠償責任を負ういわれはない。

4. 本事例の問題点

媒介業者は、売主の滞納管理費、滞納修繕積立金の額だけでなく、マンション全体の現在の滞納修繕積立金の額まで説明する必要があるか否か。

5. 本事例の結末

- ① 業法第35条第1項第6号及び施行規則第16条の2第6号では、「当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額」について、説明しなければならないと規定している。
- ② 媒介業者Bは瑕疵のある媒介であったことを認め、媒介手数料を返還することでAと和解した。

6. 本事例に学ぶこと

- ① 媒介業者は、重要事項説明をするに当たって、既に現在積み立てられている修繕積立金の額を調査し、その額を説明する必要がある。

従って、施行規則や国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」まで理解しておく必要がある。

- ② すなわち、業法は説明すべき重要事項の詳細を施行規則に規定しており、区分所有建物については、

- ・ 第35条第1項第6号で「・・・一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるもの」という規定をし、これを受けて、
- ・ 施行規則第16条の2第6号で「当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額」と規定し、さらに、
- ・ 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」で「施行規則第16条の2第6号は、いわゆる大規模修繕積立金、計画修繕積立金等の定めに関するものであり、一般の管理費でまかなわれる通常の維持修繕はその対象とはされないこととする。

また、(注・管理組合や管理会社に確認の結果)当該区分所有建物に関し修繕積立金等についての滞納があるときはその額を告げることとする。

なお、この積立て額は時間の経緯とともに変動するので、できる限り直近の数値(直前の決算期における額等)を時点を明示して記載することとする。」としている。