

紙上

研修

第10号

宅建業者が確認しておきたい マンション法律問題の8つのポイント

弁護士 柴田 龍太郎

マンションは1棟の建物を区分して、複数の人が所有する形態の住宅です。一口にマンションといっても、大は1,000戸以上の団地形式のものから、小はわずか数戸の小規模なものまで各種多様なものがありますが、いずれも一つの屋根の下でコミュニティを形成し共同生活を営むわけですから、お互いに快適な生活をするためには、一戸建の住宅とは違ったルールが必要になります。そこで、宅建業者として理解しておくべきマンションに関する法律問題をまとめておきたいと思います。



I マンションの売買を仲介する場合

ポイント 1 マンションの床面積には 内法面積と壁芯面積がある

マンションも土地部分、建物部分に分けられ、いずれも登記簿上の面積により、代金の額を確定して売買するのが一般的ですが、マンションの登記簿上の床面積は、内法面積で表示されます。内法面積とは壁その他の区画の「内側線」で囲まれた部分の水平投影面積をいいます。しかしながら、新規分譲マンションでは青田売りのケースが多いことからパンフレット等には建築基準法による壁芯面積により表示しています。壁芯面積とは外壁または戸界壁もしくは柱等の中心線で囲まれた部分の面積をいいます。通常、登記面積の方が壁芯面積より6~10%少なくなっています。登記面積が壁芯面積より少なくても、売主である業者が清算義務を負うことはありませんが、買主に対しどちらの面積を表示したかを事前に説明することが必要です。

ポイント 2 修繕積立金残高の調査・説明

最近、媒介業者がマンションの修繕積立金の額について、マンション全体で多額の修繕積立金の滞納があることを調査、説明しなかったとして、買主が媒介業者に損害賠償を求めた事例がありました。買主はこのような多額な滞納があれば当然マンションの資産価値は大幅に下落するはずと主張し、媒介業者がもっとよく調査し正しい説明をしてくれていれば、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を求めたものです。結果的には、手数料を返還して和解が成立しましたが、十分な注意が必要です。

ちなみに業法第35条第1項第6号および施行規則第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、その内容および既に積み立てられている額」について重要事項で説明しなければならないと規定していますし、国土交通省が公表している「宅建業法の運用と考え方」でも、「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が、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」としています。

ポイント 3 宅建業者のマンション販売における防火戸の 位置、操作方法等についての説明義務について

事例は、亡夫が購入したマンションの専有部分(本件マンション)の寝室から出火した火災(本件火災)について、室内に設置された防火戸(本件防火戸)の電源スイッチが切られており、本件防火戸が作動しない状態で引き渡されたことから、本件火災による延焼等の損害を被ったなどと主張して、亡夫の財産を相続により取得したXが、売主であるY1に対し瑕疵担保責任等による損害賠償を、宅地建物取引業者であり、本件マンションの「販売代理人」であったY2に対し電源スイッチの位置、操作方法等を説明すべき義務を怠ったこと等の不法行為による損害賠償を求めた事案です。

本件マンションの室内(約210平方メートル)に設置された本件防火戸は、室内で火災が発生した場合には自動的に

閉じて、主寝室を含む北側の区画と居間等を含む南側の区画に区切り、出火した側の区画から他の区画への延焼等を防止するようになっていましたが、本件火災発生時には電源スイッチが切られて作動しない状態にあったため、出火場所である主寝室を含む北側区画から南側区画への延焼等を防止することができませんでした。本件防火戸の電源スイッチは室内の納戸の壁に設置され、ふたがねじで固定された連動制御器の中にあり、一見してそれとは分からない造りになっていましたが、Y1、Y2は、Xおよびその夫に対し、電源スイッチの位置や操作方法等の説明は全くしていませんでした。

この事案について最高裁判所第二小法廷・平成17年9月16日判決(判例時報1912号8頁)は、Y2の説明義務違反を認める前提として、防火戸は、防火設備として重要な役割を果たすものと考えられること、本件マンションは防火戸の電源スイッチが切られた状態で買主に引き渡され、しかも、電源スイッチは一見してそれとは分かりにくい場所に設置されていたことなどから、売主であるY1について、売買契約上の付随義務として、買主に対し電源スイッチの操作方法等について説明すべき義務があるとした。

また、本判決は、販売代理業者Y2についても、「宅地建物取引業者であるY2は、その業務において密接な関係にあるY1から委託を受け、Y1と一体となって、本件売買契約の締結手続のほか、本件マンションの販売に関し、Xに対する引渡しを含めた一切の事務を行い、Xにおいても、Y2を上記販売に係る事務を行う者として信頼した上で、本件売買契約を締結して本件マンションの引渡しを受けたこととなるのであるから、このような事情の下においては、Y2には、信義則上、Y1の上記義務と同様の義務があったと解すべきであり、その義務違反によりXが損害を被った場合には、Y2は、Xに対し、不法行為による損害賠償義務を負うものというべきである」と判示しました。そして、このような事情について審理判断をすることなくY2の説明義務を否定した原判決には、審理不盡の結果、法令の適用を誤った違法があるなどと判断して、XのY1、Y2に対する請求をいずれも棄却した原判決を破棄し、これを原審に差し戻しました。

本判決は、マンション販売において、売買契約の締結手続だけでなく、売主と一体となって引渡しを含めた一切の事務を行っていた仲介業者(販売代理)に、信義則上、売主と同様の説明義務を認めた事例であり、仲介業者が例外的に法的責任を負うことになるケースとして実務上参考になると思われます。

ポイント 4 現場案内におけるセールストークの危険性

マンションを案内した際のオーバートークや説明の誤りは命取りとなることがあります。現場におけるセールストークが問題とされ、250万円の損害賠償責任が認められた事例(東京高等裁判所・平成11年9月8日判決・確定・判例時報1710

号110頁)がありました。最近、さらに一步進めて消費者契約法を根拠に売買契約の取消を認めた事案がありました。

事案は、売主のマンション販売業者から販売委託を受けた宅建業者が、マンションの一室を販売するに当たり、買主がマンションギャラリーを訪問した際には、本件建物の眺望・採光・通風といった重要事項の良さを告げている一方、重要事項説明書では「周辺環境につきましては、建築物の建築、建替え、増改築等により将来変わる場合があること。また、本件建物の隣接地は第三者の所有地となっており、将来の土地利用または建築計画に関して売主の権限のおよぶ範囲ではなく、一般的には都市計画法・建築基準法その他の法令等による制限の範囲に該当する建築物であれば建造が許可されるため、将来本物件の日照・眺望・通風・景観等の住環境に変化が生じ、現在と異なる近隣および周辺環境になる場合があること」を説明したものの、当該重要事項に関して本件マンション完成後すぐにその北側に隣接する所有地に三階建ての建物が建つ計画があることを知っていたのに、これを説明しなかったものです。

判決は、本事案においては不利益事実を故意に告げなかったものであるとして、消費者契約法第4条第2項に基づく売買契約の取消に基づく売買代金の返還を建物明渡しによる引換給付とともに認容しました(東京地方裁判所・平成18年8月30日、ウエストジャパン)。

消費者契約法が適用され不動産売買契約そのものが取り消された初の事例として注目すべき事案です。この事案では、売主業者自体は消費者契約法に違反していませんでしたが、委託を受けた事業者(受託者)が消費者契約法に違反したものです。この場合でも消費者契約法第5条により受託者の行為は委託した事業者の行為とみなされることに注意を要します。

ポイント 5 その他注意すべき事項

その他、マンション売買にあたって注意すべき事項として、以下のものがあります。

- ①敷地に関する権利の種類および内容
- ②共用部分に関する規約の定め
- ③専有部分の利用制限に関する規約内容
- ④専用庭やバルコニーなどの専用使用権
- ⑤マンション管理規約に定められている金銭的な負担を特定のものみに減免する条項の内容
- ⑥管理委託先
- ⑦マンション修繕の過去の実施状況
- ⑧フローリング工事の可否

そこで、宅建業法、建設省令ではこれらのことについて調査、説明事項とするとともに、国土交通省ではマンションの売買における重要事項説明のありかたとして「宅建業法の解釈・運用の考え方」の中で詳細な留意点を示していますので十分に理解して実務にあたる必要があります。

Ⅱ マンション管理

ポイント 6 区分所有者の一人がマンションの管理費を長期かつ多額に滞納している場合の管理組合の対処方法

一般的な金銭請求権の回収と同様の方法として、裁判外の請求、支払督促、管理費請求訴訟、所有する不動産に対する強制競売、滞納者が有する債権（預金債権、賃料等）に対する差押えがありますが、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます）特有の方法としては、区分所有権および建物に備え付けた動産について先取特権の行使、専有部分の使用禁止請求権の行使、区分所有権および敷地利用権の競売請求権の行使が考えられます。

①「動産先取特権」または「不動産（区分所有権）先取特権」の行使

これは、区分所有法第7条に基づく区分所有者全員に帰属する担保物権（請求権）で、管理者（通常は理事長）が規約規定または総会の普通決議により、区分所有者全員のために行使することができます。

この先取特権に基づく競売請求は、判決などの債務名義は不要で、先取特権を証する書面（管理費等を定めた規約等）等により、管轄（または合意）地方裁判所に対して行うこととなりますが、まず、滞納者所有の専有部分内に備え付けた動産から競売請求する必要があります（従って、動産執行では、明らかに弁済が受けられない場合には、最初から、不動産先取特権を実行できることとなります）。この場合には、動産は取り外し可能な「冷暖房機」や「換気扇」などに限られ、しかも占有者が差押えを承諾する文書を提出する必要（善意取得）があることから、現実的には、実効性がほとんど期待できない状況です。

一方、不動産先取特権は、一般の先取特権の第一順位「共益費用の先取特権」と同一とされ、登記された抵当権には劣後することから、ほとんどの区分所有権に設定されている住宅ローン等の抵当権が優先されることとなります。その結果、不動産評価額が下落傾向にある今日では、優先債権弁済後の配当が見込めないこと（無剰余）となり、しいては、競売請求自体が認められないこととなります（無剰余とは、執行裁判所が定めた「最低売却価格」をもって、共益費用・その他優先債権を弁済すると、当該請求者に対する配当の見込みがない場合を言い、無剰余が判明すると職権により競売手続きは取り消されてしまいます）。

②他の債権者から競売請求された場合、「配当要求」を申し立てる方法

この先取特権に基づく配当要求は、配当要求終期までに当該裁判所に申し立てる必要がありますが、滞納者の専有部分（区分所有権）に対して他の債権者から競売請求があっても、この場合は特に、裁判所から管理組合に連絡があるわけではないので、実質的には、他の債権者からの競売請求事実を把

握することは、困難な状況です。

また、仮にその事実を把握できたとしても、上記の先取特権の実行と同様、他優先債権弁済後の配当は、ほとんど期待できない状況です（配当順位は、上記①と同じ）。

ただ、他の債権者からの債務名義に基づく強制執行や、担保権の実行（担保執行）による競売請求が容認されれば、競売物件買受人が、区分所有法第8条の規定により、滞納管理費等も引き受けることとなりますので、結果的には、滞納金回収と同一の効果を期待することができます。すなわち、区分所有法第8条は、特定承継人（管理費滞納者から区分所有権を売買・贈与・競売などにより取得した者）は、その承継前に生じた滞納管理費の債務を承継するとの規定であり、債務の存在を譲渡人が説明したか、譲受人（特定承継人）がその事実を知っていたかは問いません。

もちろん、譲渡人（前区分所有者）も本来の債務者として債務を免れません。区分所有権が転々譲渡された場合に、中間の特定承継人が債務を負担し続けるかは見解が分かれています。なお、区分所有者からの賃借人が「特定承継人」に含まれるかについては、消極に解されます。ちなみに、滞納期間が長い場合は、消滅時効の援用をされる可能性があります。最高裁は、この場合の消滅時効期間について「当該債権は民法第169条所定の債権に当たる」として5年説を支持しました（最高裁・平成16年4月23日判決・判例時報1861号38頁、判例タイムズ1152号147頁）。

③滞納者の専有部分に賃借人がいる場合「物上代位」の行使

民法第304条の先取特権の物上代位により、滞納者所有の専有部分の賃借人から滞納者に支払われる賃料を差し押さえるという方法があります。この場合、賃料が滞納者に支払われる前に差し押さえる必要があります。この方法は、あくまで、賃借人がいるということが前提とはなりませんが、一般の債権回収においても、簡易でしかも早期回収が期待されることから、広く利用されています。

この差押えによって、滞納者は、賃借人から賃料の取立てや、区分所有権の譲渡・質入等一切の処分が禁止されます。また、賃借人は、滞納者（賃貸人）への弁済（賃料支払い）が禁止されますので、賃借人が居住する限り、滞納額に達するまで、毎月契約賃料の満額を直接取り立てることが可能となります。

④その他

管理費および修繕積立金を滞納し続けていたマンションの区分所有者の行為が、建物の区分所有等に関する法律第6条第1項の共同利益背反行為に当たるとして当該区分所有者の専有部分について、同法第59条第1項に基づく競売請求が認められた事例がありますが、競売請求が認められるためには、滞納者に対して支払督促をしても支払いがない、債権差押えをしても回収できない、他の所有物件がない、当該区分所有権には抵当権がついており管理組合が支払督促に

基づき強制競売を申し立てても無剰余により競売手続が取消となってしまうから、強制競売の申立ができない、抵当権者が競売申立をしてくれないから区分所有権および建物に備え付けた動産に対する先取特権(区分所有法第7条)による配当要求もできない、現実的な和解案の提案もないというように、あらゆる方法によっても回収ができない場合に、はじめて競売が認められるようです(東京地裁・平成19年11月14日判決・判例タイムズ1288号286頁)。

この建物の区分所有等に関する法律第59条第1項に基づく競売については、余剰を生じる見込みのない場合等の措置を定めた民事執行法第63条は適用されないとした事例があります(東京高裁・平成16年5月20日判決・判例タイムズ1210号170頁)。

ポイント
7 マンション管理業者による横領事件を防止するため「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(「適正化法」)施行規則の一部を改正する省令が平成22年5月1日から施行されることとなった

平成13年8月1日に施行された適正化法は、マンション管理業者の登録制度を創設するなどマンションの管理の適正化を推進する措置を規定していましたが、マンション管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において横領事件等が多発し、管理組合の財産が毀損されるという事案が発生していることから今回の改正がなされたもので、以下のことを管理業者への義務付け・措置等として明文化しました。

① 収納口座から保管口座へ移し換え義務(施行規則第87条第2項)

収納口座(マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭または第1項に規定する財産を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座をいう)と保管口座(マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金を預入し、または修繕積立金等金銭もしくは第1項に規定する財産の残額を収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう)との分離を明確にした上で、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から当該月中に管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末までに収納口座から保管口座へ移し換えることを義務付ける。

② 保証契約の締結義務(同条第3項)

収納口座は、マンション管理業者が管理組合の出納業務を行う上で日常的に関与する頻度が高いため、マンション管理業者に管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理することを認める一方、こうした場合の収納口座における毀損リスクを回避するため、マンションの区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結することをマンション管理業者に義務付ける。

③ 保管口座の名義と印鑑等への措置(同条第4項)

保管口座は、主に修繕積立金を保管するための口座であるため、支払等は日常的には発生せず、口座残高も多額となる場合が多いことから、管理業者が修繕積立金等金銭を管理する場合に、保管口座または収納・保管口座に係る管理組合の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これに類するものを管理することを禁止する。

④ 収納・保管口座の措置

収納口座と保管口座を設けない場合には、収納・保管口座において預貯金として管理する方法とする(同条第2項、第4項、第6項)

⑤ 月次決算報告書等の義務

上記の措置の実効性を確保するため、マンションの管理業者に対し、毎月、会計の収入および支出の状況に関する書面の作成および管理組合等への交付を義務付けること等の措置を講ずる(同条第5項)。

Ⅲ マンション建築

ポイント 8 マンション建築と景観権の関係

マンション建築と景観権の関係については深刻な社会問題になっていましたが、平成18年の最高裁判決は、「良好な景観に近接する地域内に居住する者が有するその景観の恵沢を享受する利益は、法律上保護に値するものと解するのが相当であり、ある行為が良好な景観の恵沢を享受する利益に対する違法な侵害に当たるといえるためには、少なくとも、その行為が、刑罰法規や行政法規の規制に違反するものであるなど、その態様や程度の面において社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められるとされ、直線状に延びた公道の街路樹と周囲の建物とが高さにおいて連続性を有し、調和がとれた良好な景観を呈している地域において、地上14階建ての建物を建築することが、良好な景観の恵沢を享受する利益を違法に侵害する行為に当たるとはいえない」と言う趣旨の判断をしました(最高裁・平成18年3月30日判決・裁判所時報1409号5頁、判例タイムズ1209号87頁)。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ●(社)全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3