

にこにこ新聞

3月号

VOL. 209

契約不適合責任の免責特約がある契約において、引渡し後に地中埋設物等が発見された場合、売主が地中の残置物の存在を認識していなければ、たとえ知らなかったことに重過失（売主が必要な確認等を怠り事実と異なった報告書を漫然と作成・提供した場合など）があった場合でも、この特約は有効とされます。

とはいえ、免責特約があればすべて有効というわけではなく、売主が知りながら告げなかった場合は、公平の見地から免責特約の効力は否定されます。

一方、売買契約において売主は買主に対し、売買目的物である本件土地の状況について正確な情報を告知・説明する信義則上の義務を負っています。

告知・説明には通常、売主による物件状況等報告書を提出することで果たされます。売主が必要な確認等を怠り事実と異なった報告書を漫然と作成・提供した場合は、説明義務違反に基づき損害賠償責任を追及される可能性があります。

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

編 買 売

No.27 競売でマンションを購入したところ、管理組合から元所有者が滞納していた管理費を請求されました。わたしはこれを支払う必要があるのでしょうか。もし、払ったとしてその支払額を前所有者に請求できるのでしょうか。なお、わたしが競落した際の評価書では、売却基準額からこの滞納分は控除されていることが明記してあります。

（問題点）

マンションを競落した競落人は、元所有者が管理組合に滞納していた管理費・修繕積立金・組合費の支払義務があるのでしょうか、また、評価書に管理費等の滞納があることが明記され、売却基準額からこの滞納額が控除されている場合とそうでない場合とに違いはあるのでしょうか。

仮に競落人が滞納管理費等を支払った場合、元所有者に対し、支払った額を請求できるのでしょうか。

（区分所有等に関する法律）

1.建物の区分所有法によると、マンションを買い受けた者や競落した者は、元所有者が滞納した管理費等を管理組合に支払う義務があります。

これは、所有権が移転してこれらの者に対し請求できなければ、マンション全体の維持管理に支障を来すからです。

2.競売の際の物件明細書に滞納分が明記され、評価書において、売却基準額からこの滞納額が控除されますが競落人は支払い義務を負担することになります。

（元所有者に対する請求）

任意売却（※）の場合は、滞納している管理費等を売買代金から控除して売買される（または売買代金から売主が滞納分を支払って滞納なしとする）のが一般的で、このような問題は起こりません。

しかし、競売の場合は滞納分をどうするかは事前に元所有者と話し合う機会がありません。

判決によると、競落人の元所有者に対する求償を認めています。このことは、売却基準額から滞納分が控除されているか否かを問いません。

もっとも、請求する権利があるからといっても実際にはなかなか払ってもらえないことが多いため、競売に入札する場合は、評価書を吟味し、管理費等の滞納があればその責を負うことを十分に認識する必要があります。

※住宅ローンの返済が困難になった場合に、抵当権が設定された住宅を法的手続き（競売）によらないで売却し、その代金によって残債務を解消する方法。返済金額が債権額に満たない場合の対応などについて、債権者と協議できる可能性がある。



十数年前に仕事で知り合ったおばあちゃんは夫に先立たれ、子供も兄弟姉妹もなく天涯孤独の身。来年で九十才になるが、いまは要介護の認定を受け週に二回ヘルパーさんの助けを借りて一人で暮らしている。普段は電話やメールでお互いの近況報告をしているが、もう一年ほど会っていない。

そういうえば最近電話もかかってこない。年も年だから心配になり電話してみた。「元気だった？ どう、体の調子は」

「久しぶりね。電話くれてありがとう。話し相手がいなくて淋しかったわ。最近足腰が弱って家の中では這いずって移動しているの。何かあってからでは遅いからもう老人ホームに入ろうと思うの。米本さん、老人ホームのパンフレット集めてくれない？」おばあちゃんは若いときからこつこつ頑張つてそれなりの財産を築き上げたそうだからお金の心配はいらなさそう。早速これと思う老人ホームのパンフレットを取り寄せた。郵便で送ろうかと言うと、おばあちゃん「昼食を御馳走するから会って話したい」と言う。一週間後、美味しいと評判のうなぎ屋で久しぶりの再会。

「きょうはわたしの奢りだから遠慮しないで。店員さん、特上ひつまぶし二人前お願い」電話の声とは打って変わってきょうは元気がつらつた。

「わたし、他人の前で弱い姿を見せるのが嫌なの。だから空元気」と悪戯っぽく笑う。料理が運ばれてくる間にパンフレットをカバンから取り出し渡そうとするとおばあちゃんの表情が曇った。他人の目が気になるのかなと思つたらそうではなかった。「じつはね、老人ホームに入ろうと思つたのはヘルパーさんのせいなの。あの人、口が悪くてね。私が淋しい、体が痛いと弱音を吐くと「さっさと老人ホームに行きなさいよ。風呂は入れてくれるし食事だって三食用意してもらえて上げ膳据え膳の生活よ。あなたは決断力がないから駄目なの」なんて言うから、つい、言われなくなつて入ろうと思つたところよと言ひ返しちやつたの。でもね、考えてみたら自分で何もしいない生活がなんだかむなし気がしてきたの。話し相手がいらないのは辛いけど無い物ねだりしたところでどうしようもないし、食事もデパートで取り寄せたりと工夫すればなんとか生活できるわ。こうなつたらあの世に行くまで家で暮らそうと思うの。孤独死なんか怖くない。誰だって死ぬときは一人だから」そう言うとうやくおばあちゃんの表情が明るくなった。パンフレットをカバンに戻し運ばれてきたひつまぶしを食す。天にも昇る美味しさだった。



この先、どうなるのかなんて

誰にもわからないけど

心はいつも明るく

いたいと思うのであります

米本モモ