

(Ref S3)



#### (ChatGPT への質問)

Tさんは、英国に有る自身の Flat を 2025 年 11 月 12 日に売却し、12 月 3 日に日本に本帰国しました。

しかし、その後その Flat の売買取引を担当した弁護士事務所から、Tさんの Flat について、サービスチャージ・Ground Rent 等の未払金に対する利息 £ 51.50 を含めて合計 £ 3,150.38 の請求がされました。それらの請求書は、Flat の管理会社から Tさんに今年の 6 月から 10 月にかけて郵送されたが、Tさんから未だ支払われていない分との事です。

しかし、そもそも英国の不動産取引では、不動産の売買価格を売主と買主が合意して売買契約書を締結 (Exchange of contract)、Flat のサービスチャージ、Ground Rent、エージェント費用、弁護士事務所費用等を全て精算して契約の執行 (Completion of contract) がなされる事になっていると思います。

Tさんのケースでは 11 月 12 日に全てを精算して、Tさんの Flat の売買代金は Tさんに翌日に支払われました。それを今に成って、£ 3,150.38 の未払い分が発覚したので支払って欲しいとは、Flat の管理会社や弁護士事務所の怠慢であり、その責任は免れないと思います。

Tさんがその事実を認めて、弁護士事務所に £ 3,150.38 を支払うとの事でしたらそれはそれで結構かと思います。しかし、素直にその金額を支払うのではなく、もう少し相手の出方を見るのも一案かと思います。Tさんは 12 月 3 日に英国を出国済みで、弁護士事務所は Tさんの日本の住所を知りませんし、£ 3,150.38 の未払金を国際訴訟を起こしてでも Tさんから法律的に回収するのは現実的には難しいのではと思います。

これについて見解をお知らせください。

#### (ChatGPT からの回答)

御質問の趣旨は良く理解出来ます。以下、法的・実務的観点からの整理と、Tさんとして取り得る現実的な対応案を分けてお伝えします。

##### 1. ご指摘の論点について妥当性の整理

ご説明の通り、英国の不動産売却実務では、通常売買契約の締結 (Exchange of contract) ・契約の執行 (Completion of contract) の前に 物件の Service Charge ・Ground Rent の調整 ・管理会社への未払金 ・エージェント費用 ・弁護士事務所費用等を売主側弁護士事務所が精算 ・調整 (apportionment) した上で Completion するのが一般的です。

今回のケースでは、11月12日に全精算完了、弁護士事務所はTさんに11月13日に売却代金を支払い済みである以上、契約の執行 Completion 後になって £3,150.38 の未払が発覚したという主張は、Flat の管理会社、及び弁護士事務所側の事務的ミス、又は確認不足と見做される余地は十分にあります。

従って、それを今になって支払えというのは、彼らの怠慢ではないかと言うご意見は、法的にも感覚的にも合理性があります。

## 2. 支払わないで様子を見る選択肢のリスク

一方で、冷静に考えるべき点もあります。現実的に回収は困難か？ 弁護士事務所が T さんの日本の住所を知らない。T さんが英国を既に出国している、未払い金額が£3,150.38 と少額で国際訴訟を起こしての回収は費用倒れ。実務上、強制回収の可能性は低いのは事実です。

但し、注意点として、将来、英国での信用情報や同じ管理会社・弁護士事務所と再度関わる可能性・未払いがあると言う事実が残る・利息や管理費が将来さらに請求される可能性等、完全にノーリスクとは言えません。

## 3. 現実的な対応案（3つの選択肢）

a. 直ぐに全額支払うのは、手続きは最も簡単です。但し、本来負う必要のない責任まで認める形になる

b. 事実関係を正式に争う（お薦め）以下を書面（メール）で明確に主張します。

- \* Completion 時に全精算が完了している筈である事
- \* 未払いがあるなら、なぜ Completion 前に確認されなかったのか
- \* その確認がされなかったのは誰の責任か
- \* 利息 £51.50 は到底認められない

相手の出方を見るという意味で、最もバランスの取れた対応です。

c. 無対応・放置は、短期的には問題が起きにくい。但し、将来的な不安要素は残る

## 4. T さんへの実務的アドバイス

ChatGPT のアドバイスは、直ぐに支払うでも完全無視でもなく、Completion 完了を根拠に正式に異議を述べるのが最も理性的で、交渉上も有利だと思われます。