

第2回 不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会
議事概要

1. 日時：令和2年8月31日（月）15：30～17：30
2. 場所：中央合同庁舎2号館地下1階第2会議室A・B
3. 出席者：中城康彦委員（座長）、宇仁美咲委員、大津隆紀委員、川浪達也委員、熊谷則一委員、佐々木正勝委員、田代雅司委員、土田あつ子委員、中戸康文委員、藤之原正秋委員

4. 議事概要

取引対象となる不動産において、過去に殺人事件が起こった場合の説明義務等について意見交換を実施。

<主なご意見等>

（宅地建物取引業者の説明義務について）

- ・殺人事件について、説明が必要となる期間がいつまでかについての明確な基準はなく、知り得た情報は全て説明している。どこで誰が誰に対してどのように事件を起こしたか、ヒアリングをして説明している。
- ・説明に当たっては、生じた事実を全て説明するのではなく、当事者のプライバシーにも十分に配慮することが必要。
- ・殺人事件は、通常あり得ない事象であるから、売買・賃貸ともに、いつまでという期限を区切ることなく、知り得たことは全て説明すべきではないか。
- ・殺人事件はほとんどないからこそ、知り得た情報は説明すべき。自殺も同様に、事実を聞いていたら契約しなかったという事項になる可能性があるため、説明を要する。殺人や自殺により物件に減価が生じるが、その減価を買主や借主に負担させるべきではない。
- ・積極的に説明を要しない場合もあるかもしれないが、買主・借主から事件・事故の有無を聞かれたら、説明しなければならないと考える。

（説明すべき期間について）

- ・殺人事件は、通常あり得ない事象であるから、売買・賃貸ともに、いつまでという期限を区切ることなく、知り得たことは全て説明すべきではないか。〈再掲〉
- ・個々の事情を踏まえつつ、時間の経過による希釈も考えるべきではないか。
- ・殺人は確かにめったに起こらないが、賃貸借契約においては、賃料に影響しない状況なら説明不要ではないか。一方、売買に関しては、事実を認識している限りは期間を限定せずに説明すべきではないか。
- ・説明すべき期間を区切っても、後から知った場合に嫌がる人もいる。後から知った場合にどのように解決するのか、ということも考えていく必要がある。

- ・売買と賃貸借では取扱いは異なると感じている。賃貸については、殺人でも自殺でも、一定期間を経れば、市場に復帰できるようにしてほしい。

(宅地建物取引業者の調査義務について)

- ・過去の事件の調査義務については、区分所有建物・戸建・土地を問わず、売主が知り得ない情報を媒介業者が知ることは難しい。区分所有建物の場合は、管理会社や管理組合等からヒアリングは可能。調査中に事件に関することがアンテナに引っかかった場合には、可能な範囲で調べ尽くすようにしている。
- ・宅建業者の調査義務についても整理する必要がある。基本的には、売主・貸主へのヒアリングだと思うが、これについては色々議論の余地があると思う。

(殺人事件が発生した建物が解体済である場合)

- ・過去に建物内部で殺人事件が起きたケースでは、建物が解体済みで存在しない場合、説明不要としてはどうか。ただし、駐車場、宅地内等に遺体が埋められていた場合等には、一定期間、説明する義務があると考ええる。
- ・殺人事件が発生した場合の建物の現存の有無と説明の義務については、更地となってから長期間経過している場合は、気にしない消費者も多いのではないか。

(取引対象物件の外で生じた事案について)

- ・取引対象物件の上下左右で起きたことは説明する必要はないのではないか。亡くなった場所が敷地外であれば、説明不要と考えている。

(自殺について)

- ・そもそも自殺があったことは、嫌悪されるべきなのか。精神的な病死とすれば、自然死と同じようなものなのではないか。
- ・殺人事件はほとんどないからこそ、知り得た情報は説明すべきと考える。自殺も同様に、事実を聞いていたら契約しなかったという前提事項であるため、説明を要する。殺人や自殺により物件に減価が生じるが、その減価を買主や借主に負担させるべきではない。〈再掲〉

5. その他

第3回検討会については、別途日程調整の上で開催することとなった。

以上