

第1回、第2回検討会における主なご意見

第1回、第2回検討会における主なご意見

論点	殺人	自殺	事故死	自然死
論点1 過去に取引対象の不動産において事案が発生していたことを認識した場合、 原則的に説明を要する と考えるべきか。	・どこで誰が誰に対してどのように事件を起こしたか、ヒアリングをして知り得た情報は<u>全て説明している</u>。 ・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<u>全て説明すべきではないか</u>。 ・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。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。	・自殺も、<u>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</u>。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＞ ・死に対して人々が抱く感情が物件価値に影響するものであるが、これは<u>人を差別しているわけではないので、注意して整理が必要</u>。 ・そもそも自殺があったことは、<u>嫌悪されるべきなのか</u>。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。 ・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。＜再掲＞		・<u>自然死と事故死は性質が違うのではないか</u>。 ・戦死や災害での死亡事例もある中、<u>自然死を気にし始めるときりがなくなる</u>。 ・<u>自然死のうち発見までの日数が短い場合は、誰しも起こりうることであり、心理的瑕疵と位置付ける必要はない</u>。 ・通常 of 自然死で瑕疵を認める事案はないと思う。
論点2 説明する場合、 最低限説明しなければならない事項 は何か(時期、事件の態様等)。	【知ったことは全て説明する】 ・どこで誰が誰に対してどのように事件を起こしたか、ヒアリングをして知り得た情報は<u>全て説明している</u>。＜再掲＞ ・殺人事件は、通常あり得ない事象であるから、<u>知り得たことは全て説明すべきではないか</u>。＜再掲＞ 【全ては説明しない】 ・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、<u>当事者のプライバシーにも十分に配慮することが必要</u>。また、「聞きたくなかった」という人もいると考えるので、<u>全て説明しない方がよいのではないか</u>。 ・<u>死亡事件、事故があったことは説明するが、病死か殺人か自殺かなどの具体的状況までは説明しない</u>。			

第1回、第2回検討会における主なご意見

論点	殺人	自殺	事故死	自然死
論点3 どの程度期間が経過すれば説明を要しないと考えられるか。	【期間設定に積極的】 ・<u>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。</u> ・<u>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。</u> 【期間設定に消極的】 ・<u>(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。</u> ・<u>殺人事件について、説明が必要となる期間の基準はないため、知り得た情報は全て買主へ伝えている<再掲></u> ・<u>殺人事件は通常ではあり得ない事象であり、(売買・賃貸借ともに、)期限を区切ることなく知り得たことは全て説明すべき。</u>			・自然死の場合、腐乱状態でないとか、死後発見まで3週間以内といった一定の基準が必要。 ・団体内部の検討会においては、自然死、孤独死については、1ヶ月以内に発見でき、かつ腐乱状態でなければ説明不要とし、自殺や他殺は説明が必要との方向で検討している。 ・発見されるまでは3日から2週間程度が圧倒的に多い。 ・自然死のうち発見までの日数が短い場合は、誰しも起こりうることであり、心理的瑕疵と位置付ける必要はないのではない。
論点4 売買・賃貸による相違や、買主・借主の取引目的等によって、取扱いに差異を設けるべきか。	【相違を設けるべき】 ・<u>売買と賃貸借では取扱い異なる。区別して検討するべきではないか。</u> ・<u>売買では買主からしても重たい話になる。</u> ・<u>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。<再掲></u> ・<u>(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。<再掲></u> ・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すべき。 【相違を設けるべきでない】 ・<u>売買・賃貸借、取引金額の大小にかかわらず、対象物件で起きた事件は全て説明すべき。</u> ・<u>殺人事件は通常ではあり得ない事象であり、(売買・賃貸借ともに、)期限を区切ることなく知り得たことは全て説明すべき。<再掲></u>	・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すべき。<再掲>		

第1回、第2回検討会における主なご意見

論点	殺人	自殺	事故死	自然死
論点5 建物が存在しない場合	・過去に建物内部で殺人事件が起きたケースでは、<u>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。</u>ただし、<u>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</u>と考える。 ・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、<u>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。</u>			
論点6 どういった場合に過去の事案について調査義務が生じると考えるべきか。また、 <u>どういった方法で調査</u> を行えば足りるか。	・宅建業者も認識していないものは説明できない。<u>どういった形で認識しないといけないかをガイドラインで示すべき。</u> ・宅建業者の調査義務についても整理する必要がある。<u>基本的には、売主・貸主へのヒアリング</u>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。 ・仲介業者が調査義務を尽くしたのであれば、説明していなくても、仲介業者の義務違反が問われない範囲もあるのではないか。 ・売主が知り得ない情報を仲介業者が知ることは難しいが、<u>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。</u><u>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。</u> ・対象不動産の調査は全ての取引で行うべきであり、<u>自社では、売主・貸主、マンション管理組合、管理業者、所轄の警察署にヒアリング等を行っている。</u>			
論点7 取引対象不動産の外での事案	【検討会の射程とするか否か】 ・<u>心理的瑕疵は物件の瑕疵であるから、その物件外で事件が起きたことまで心理的瑕疵とするのは違和感がある。</u><u>取引対象不動産の周辺で発生した事件は、心理的瑕疵ではなく、環境的瑕疵として、区別するべき。</u> ・心理的瑕疵に関する相談事例は、隣接住戸や、2～3百メートル離れた物件等、物件周辺で起きた事件の告知義務に関するものが多い。 【説明対象とするか否か】 ・<u>建物の共用部分であっても殺人はめったに起こることではなく、知り得たことは説明するべき。</u> ・民法では、物の瑕疵、当該物件の瑕疵を前提としているので、<u>当該物件から離れた事実が物の瑕疵と言えるかというと、かなり薄くなる。</u> ・<u>対象住戸以外の告知義務はないと、ガイドラインで示すべきではないか。</u> ・<u>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。</u><u>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。</u>			