

卓 話

平成 23 年 3 月 8 日

『不動産取引に於ける“重要事項”』

岐阜中ロータリークラブ 高橋慶太郎会員

“重要事項”と“重要な事項”

I. 重要事項

契約前に取引物件の権利関係、法令による制限、飲用水等設備の整備状況等、重要事項は書面にて説明しなくてはならない。



II. 重要な事項

重要な事項とは、『一般の取引に於いて、通常一般の売主・買主にとって重要な関心事となるのが、社会通念上認められるもの』を、故意に真実を告げず、又は不実の事を告げる事をしてはならない。

説明義務は有るが、調査義務は無い（うわさ・善管注意義務）

（× 隣家が暴力団事務所 △ 隣家が暴力団員 同一マンション内、同一町内の組事務所？）

例 1.

賃貸マンションの貸主が、その物件の階下の部屋で半年以上前に自然死による死者があった事実があるのに、契約に際してその事実を告知しなかったとして、業者に対して損害賠償を求めた事案では、『重要な事項』とは言えないから、請求を却下した。

（今後予測される孤独死の増加）

例 2.

数年前に自殺があった住戸を借りていた入居者が、その事実を知り、損害賠償を請求したが認められなかった。

⇒自殺住戸への最初の入居には説明義務があるが、当該入居者が退去した後の次の入居者へは、特段の事情がない限り、『重要な事項』に該当せず説明義務はない。

隣接住戸の場合は、裁判所は説明する義務はないとしているが、業界としては、『知っている場合』は原則として、説明義務があるとしている。

事件・事故物件（殺人現場・放火・出火物件）は、何年間説明しなければいけないか？

⇒決まった年数がある訳ではなく、諸事情を考慮しながら判断する（裁判所の見解）

※特別に廉価な物件、長い間、放置されていた様な物件の売買には、信頼できる業者にご相談を！！