

**テーマ** : 事故物件ガイドライン

### 事故物件とは？

- (1) 事故物件とは、一般に、不動産(建物)において、殺人事件、自殺、火災事故などによって死者がでた物件を指す用語である。事故物件については、仲介業者(不動産取引士)の作成する重要事項説明書に記載すべき場合があることは認められていたものの、その具体的範囲については不明確であった。今般(2021年5月20日)国土交通省(国交省)から事故物件に関するガイドライン(宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン)が公表され、パブリックコメントを経て来年度より運用開始される見込みである。
- (2) なお、従来の事故物件であることを秘匿して取引した事案に関する裁判例においては、損害賠償の相手方が貸主又は売主であるケース、仲介業者であるケース、売買事例、賃貸借の事例など様々であり、肯定する裁判例も否定する裁判例もみられるが、いわゆる孤独死についても損害賠償責任を認め、或いは事故から20年以上を経過した事案ないし事故後建物が取り壊された事案でも損害賠償責任を認めた事例もあり、明確な基準が形成されているとは言い難い状況であった。

### 国土交通省によるガイドライン

- ① 今般の国交省のガイドラインによれば、まず、他殺(殺人)、自殺及び事故死については、告知義務の範囲内であるとしたが、自然死(孤独死を含む。)については、死後長期間放置されていたなど特別な場合を除き告知義務の対象外とされている。
- ② また、契約類型別では、賃貸借契約については告知すべき事故が起きてから3年以上を経過した場合には告知義務の対象外とし、売買については不動産業者に一定の調査義務を負わせたうえで、当該事故があったことを知っている限りは告知義務の対象となる、とされている。

### 実務上の留意点

今般のガイドラインによって、とりあえず事故物件に関する仲介業者の調査義務及び告知義務については一定の線引きがなされることとなった。しかし、現在でも、インターネット上には事故物件を集めたデータベースが構築されていたり、事故物件を専門に安価で買い取る不動産業者が存在する。したがって、今後、事故物件を名目的に転売してから販売したり、3年経過してから後に賃貸を行うなどの恣意的な取引が横行するおそれも否定できない。我が国の不動産取引慣行においては、重要事項説明書(及び司法書士による立会)が簡易のデューデリ(詳細調査)機能を営んでいるところ、むしろ今後、さらに取引物件の詳細調査の必要性が高まってくると思われる。

上記問題についての詳細のお問い合わせは当事務所までお願いいたします。

なお、アクトワンリーガルレポート vol.86 は、「夫婦同姓は違憲か？」(21S27)の予定(2021/11 発行予定)としております。

以上