

平成30年度 名南東支部通常総会 開催のご案内

下記の通り開催いたしますので、ご出席賜りますようご案内申し上げます。
議事終了後、懇談会を開催いたします。

1. 日時 平成30年4月23日(月) 午後4時より

1. 場所 サウインストーンホテル

名古屋市昭和区八事本町100-36 TEL052-861-7875

※ 地下鉄名城線・鶴舞線「八事駅」①番出入口直通
ご来場には公共交通機関をご利用ください。

平成29年度地域事業について

協会本部で行っている不動産無料相談のPR活動及びシンボルマーク(ハトマーク)の啓蒙活動を目的とし、地域の一般消費者への宅建協会に対する認知ならびに理解のため実施しています。

平成29年10月29日(日)に開催予定の「昭和区区民まつり2017」が雨天で中止となったため、昭和区社会福祉協議会へ子供用ピンポンダーツ景品を寄付しました。11月9日、村井欣宏公益事業委員長・松浦剛士公益事業副委員長・松浦直樹委員・北出忠裕委員が景品の運搬を行いました。

景品につきましては、昨年11月24、25日開催の名古屋工業大学「工大祭」や、2月18日の御器所コミュニティセンターのお祭り等に活用させていただき、大勢のお子様方に大変喜んでいただけたことを、担当者の方からご連絡いただきました。

また、抽選会用の景品等は平成30年度の昭和区区民まつりに提供することを、第5回支部幹事会にて決議いたしました。



昭和区社会福祉協議会にて景品を寄付



名古屋工業大学 大学祭にて

愛知県宅地建物取引業協会設立50周年について

昨年11月に名古屋マリオットアソシアホテルにて、「創立50周年記念式典・祝賀会」が、執り行われました。他の都道府県の宅建協会会長など来賓、表彰対象者などの方々にご出席いただきました。

50周年記念動画を作成し、協会本部ホームページに載せておりますので、一度ご覧下さい。

事故物件の告知義務について教えてください。



宅地・建物の取引において、自殺や孤独死、殺人などが過去に生じたいわゆる「事故物件」の扱いに際しては、取引の相手方に対する告知義務がしばしば論点となります。宅地建物取引業法第47条第1項第1号ニでは、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事項について「故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」を禁止しています。そのため、事故物件である事実が相手方等の判断に重要な影響を及ぼす場合は、事故物件の告知義務が生じます。告知義務が発生する際の具体的基準は法令上明確ではなく個別判断となりますが、その判断にあたっては、過去の判例が参考となります。

まず、事故物件である事実をどの程度の期間にわたって告知するか、という点について示唆を与える判例として、賃貸人が1年数ヵ月前に自殺があった事実について知りながら、賃借人に告知しなかったことが、不法行為にあたることとした事例（大阪高判平26・9・18）があります。ここでは、1年数ヵ月程度の期間の場合、建物を賃借して居住することが実際上困難になる可能性が高いとして、告知する義務があるとされています。また、賃貸人が自殺の事実を知っていた点も、告知義務の有無を判断する上で重要なポイントとなっています。

他方で、自殺から2年程度経過した後は、

瑕疵として評価できなくなり賃貸にあたって告知義務を負わないとした判例（東京地裁 平13・11・29）もあります。ただこの判決では、大都市の单身者向け賃貸物件という特性上、入居者の入れ替わりが早い等という事情により、告知義務を負わないとしています。よって、物件の入居期間等の状況によっては、2年程度の年月が経過した後も、告知義務が生じる場合も考えられます。

また、告知義務の期間と関連して、何人目の入居者にまで告知が必要かという論点があります。この点については、自殺住戸への最初の入居者には説明義務があり、以降の入居者には告知義務はないとした事例（東京地判 平19・8・10）があります。ただし、最初の入居者の入居期間が短い場合や、凄惨で周知性の高い事件によって事故物件となっている場合等については、2人目の入居者に対しても告知する義務が生じ得ます。

以上の判例は、事故物件の告知義務について判断する上で示唆を与えるものと考えられます。しかし、告知義務の有無については、物件の特性や入居期間、事件の性質など、個々の事情に応じて判断されることから、慎重にご対応頂きますようお願い致します。

（文責：田中宏明）