

週刊住宅

2021年(令和3年) 4月26日号
NO. 2956 (毎週月曜日発行)

年々め購読料 18,164円 本体・送料込み(税込み19,980円)

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ 代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

CFネッツ流 新・大家実践塾

今回は、LINE「相続
対策虎の巻」2021年3
月27日から事故物件の告
知物義務について具体的に
紹介したい。

質問「Aさんは、ある土
地建物を800万円で購入
受ける売買契約を締結し、
手付金50万円を支払った。
その後、12年前にその建物
内で居住者が首吊り自殺を
していたことが判明した。
売り主はそのことを知って

「事故物件の告知義務っていつ消える？」

151

いたが、12年前のことで
心理的瑕疵は薄れているこ
と、占有者・所有者は代替
わりしているの告知義務
は無いと主張している。
Aさんは、売り主に契約
解除、違約金の支払い(1
60万円)、手付金の返還
(50万円)を
求めることは
できるのか?

回答「本件
契約が契約の
目的を達することができな
いものとして解除されたも
のとした上で、本件自殺を
告知しなかったことは債務
不履行にあたる」とし、本件
契約の約定及び契約解除に
基づき、売り主は、Aに対
して違約金として代金額の
20%、160万円の支払い
すると、自殺に対する嫌悪
感(法的保護に値しないも
のになったとはいえないと
判示した。

12年前の自殺が売買契約後に発覚 経過年数ではなく嫌悪感で判断

12年という年月が経過し
ても、心理的瑕疵が自
殺という極めて重大な歴史
的事実に起因すること、古
くから居住する高齢者が多
う観点から、具体的な事情
の発生から単純な
経過年数ではなく、かかる
経過年数ではなく嫌悪感で判断
て購入するのが一般である
のに対し、賃貸借は一時的
な利用であること、自らの
資産ではないこと、また月
々の賃料と売買代金は、そ
の額が大きく異なる。この
ようなことから、賃貸の場
合、売買事例と比較して心
理的瑕疵による被害は相対

ルは存在しない。簡単に総
論の見解を述べると、売買
に比べて賃貸の場合、な
と賃貸借とで考慮要素が異
なる。

つまり、売買は永住目的
で購入することが一般と解
され、投資目的の場合も自
らの資産(所有権者)とし
て購入するのが一般である
のに対し、賃貸借は一時的
な利用であること、自らの
資産ではないこと、また月
々の賃料と売買代金は、そ
の額が大きく異なる。この
ようなことから、賃貸の場
合、売買事例と比較して心
理的瑕疵による被害は相対

・1167 メール:kob
yashi@kantei.com



・7772 フ
ックス#045
・330・57
73 携帯#0
80・4196