

【事前課題】

[課題1] マンションの一室の売買の仲介 ～外壁落下の説明～

甲マンションは、Sホームズが分譲し、平成20年3月30日に建築された5階建て、住戸数30戸のマンションである。

平成27年6月17日、甲マンション403号室の南側の出窓枠外壁の化粧石板が剥離し、マンションの外構通路部分に落下するという事故が起きた。

翌日の同月18日に、この事故の事実はマンション内で掲示がなされている。

Cは3階301号室の所有者で、平成28年の管理組合の理事長の任についている。Cは上記事故について任期中に、Sホームズに宛てて、「瑕疵調査結果に伴う瑕疵補修工事の要求について」と題する書面を提出した。また、Sホームズ代理人弁護士は管理組合に宛てて「住宅品確法に基づく10年の瑕疵担保責任及び民法709条に基づく不法行為責任があると考えております」などの記載がされている「瑕疵及び損害賠償の件に関する意見書」と題する書面を送付しており、Cはその存在を認識している。

平成29年春、仲介会社A社は、Cから、3階301号室を売却するための仲介の依頼を受けた。A社の担当者Bが営業活動を行ったところ、購入希望者Dがあらわれ、契約に向けての具体的な手続きが始められている。重要事項説明の準備を行う段階になって、Bは、Cから、マンション外壁の外壁落下の事実をDに伝えないよう申入れを受けた。

問) Bは、重要事項説明を行うにあたって、外壁落下の事実をどのように取り扱うべきか。

[課題2] アパートの売買の仲介 ～共用部分の扱い～

乙アパートは、平成22年6月に建築された軽量鉄骨2階建てのアパートであり、一棟全体で1階に101号室から105号室の5室、2階に201号室から205号室の5室の合計10室の居室（各室の専有面積は、約13m²から約16m²）に分かれている。単身者向けのワンルームであり、地下鉄線b駅からほど近い住宅街に位置し、都心への交通の便は良い。

平成27年2月28日午後1時半ころ、2階の3室が向かい合う共用スペースにおいて、205号室の賃借人Fが首を吊って自殺した。第1発見者は、203号室の賃借人Gであった。

死亡事故現場は、203号室、204号室及び205号室の玄関前の屋根に覆われていない開放された通路部分である。この自殺事故の時点で、1階部分は、1室月額66,000円程度で賃貸され、2階部分は、203号室は69,000円、204号室は65,000円、205号室は67,000円で賃貸されていた。

乙アパートの所有者が平成28年9月に亡くなり、平成29年3月頃、相続人が売却を決め、仲介業者Eが売却の仲介を受けた。

【事前課題】

- 問) ①Eが売買契約のための重要事項説明をするときには、この自殺事故の説明をするべきか。
②価格査定において、この自殺事故による賃料減額の影響は、どのように取り扱うべきか。

[課題3] 戸建住宅の賃貸借の仲介 ～賃借人の刑事事件の考え方～

Jは東京都世田谷区にある戸建て住宅の所有者である。平成29年4月に大阪転勤になったことから、3年間この戸建て住宅を賃貸することとした。

仲介業者Hが、Jから賃貸借の仲介の依頼を受け、Hの仲介で、賃貸人Jと賃借人Kとの間で賃貸借契約が締結され、引渡しもなされた。

ところで、賃借人Kは詐欺事件を起こして有罪判決を受け、服役中である。そのため、Kの賃借人としての契約締結その他の手続きは、Kの妻Lが行っていた。

Hの担当者は、Lから大家さんには言わないでくれと頼まれていたために、このことをJに告げずに賃貸借契約の手続きを進めたが、Kの家族が入居した後、JはKが服役中であることを知り、激怒して、Hに対して、K家族を立ち退かせることを求め、犯罪者と契約締結を行ったことについての、損害賠償を請求してきた。

- 問) ①仲介業者Hの対応は適切であったか。
②K家族を立ち退かせることができるか。
③JからHに対する損害賠償請求は認められるか。