



質問

**最近、投身自殺があったマンションです。
宅地建物取引業者からの重要事項調査依頼に対してこの事実を伝えるべきですか。**



回答

宅地建物取引業者からの重要事項の照会に係る報告業務については、本来的には売主たる組合員又は管理組合が行うべきですが、管理組合からの委託によりマンション管理業者がこれを行うことがあります。この場合、その業務の内容は管理委託契約書に定められており、マンション管理業者はこの定めに基づいて業務を行うこととなります。

マンション標準管理委託契約書によれば自殺等のマンション内で起きた事件、事故についての情報提供は記載されていないので重要事項報告書に記載する必要はありません。これらの情報を伝えるべきは仲介を依頼した区分所有者であり、マンション管理業者が告知するべきではないでしょう。

なお、平成28年7月に、国土交通省がマンション標準管理委託契約書の改正資料を発表し、以下のような考え方が示されていますので、参考にしてください。

(改正) マンション標準管理委託契約書第14条関係コメント②

本来、宅地建物取引業者への管理規約等の提供・開示は組合員又は管理規約等の規定に基づき管理組合が行うべきものであるため、これらの事務をマンション管理業者が行う場合にあつては、管理規約等において宅地建物取引業者等への提供・開示に関する根拠が明確に規定されるとともに、これと整合的に管理委託契約書においてマンション管理業者による提供・開示に関して規定されることが必要である。また、マンション管理業者が提供・開示できる範囲は、原則として管理委託契約書に定める範囲となる。管理委託契約書に定める範囲外の事項については、組合員又は管理組合に確認するよう求めるべきである。

また、協会ホームページにも同様の事例があります。

弁護士藤原みち子先生の

マンション管理お役立ちコーナー

第4回「管理会社との管理委託契約について」

相談事例⑤

自殺があった住戸が売却予定となり、宅建業者より重要事項調査依頼が来ています・・・

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。