

Q&A宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

弁護士法人 三宅法律事務所
弁護士 渡邊 雅之

弁護士法人三宅法律事務所 パートナー
弁護士 渡邊 雅之
TEL: 03-5288-1021
Email: m-watanabe@miyake.gr.jp

関連URL

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html

不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00015.html

「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」(案)に関する意見募集の結果について(2021年10月8日)

<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCM1040&id=155210315&Mode=1>

ガイドライン制定の背景

1. 不動産取引における人の死の告知の現状

- 過去の裁判例では、取引目的、事案の内容、事案発生からの時間の経過、近隣住民の周知の程度等を考慮して、信義則上、これを取引の相手方等に告知すべき義務の有無が判断されている（高松高判平成 26 年 6 月 19 日判時 2236 号 101 頁、東京地判平成 22 年 3 月 8 日 WJ、大阪高判平成 26 年 9 月 18 日判時 2245 号 22 頁等）
- しかしながら、現状、不動産取引に当たって、取引対象の不動産で生じた人の死について、適切な調査や告知に係る判断基準がなく、不動産の円滑な流通、安全できる取引が阻害されている。

2. 不動産取引における人の死の告知に係る課題

- 判断基準がないことで、所有する物件で死亡事故等が生じた場合に、全て事故物件として取り扱われるのではないかとの所有者の懸念
- 賃貸住宅の入居の場面において、貸主が、入居者が亡くなった場合、亡くなった理由の如何を問わずその事実を告知対象にしなければならないと思い、特に単身高齢者の入居が困難

➡過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、現時点で妥当と考えられる一般的な基準を策定。

ガイドラインの位置付け

1. 宅地建物取引業者の義務の判断基準としての位置付け

- 宅地建物取引業者は、「宅地若しくは建物の・・・取引条件・・・であつて、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もの」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が禁じられる(宅地建物取引業法47条1号二)。
- 現時点において裁判例や取引実務に照らした一般的な判断基準として取りまとめられたもの
- 宅地建物取引業者の対応を巡ってトラブルとなった場合には、行政庁における監督に当たって、本ガイドラインが参考にされる

2. 民事上の責任の位置付け

- 宅地建物取引業者が本ガイドラインに基づく対応を行った場合であっても、当該宅地建物取引業者が民事上の責任を回避できるものではない。
- 売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。

ガイドラインの適用範囲

□ 適用事案

取引の対象となる不動産において生じた「人の死に関する事案」

□ 対象不動産

住宅として用いられる不動産(居住用不動産)

(理由)

住用不動産とオフィス等として用いられる不動産を比較した場合、居住用不動産は、人が継続的に生活する場(生活の本拠)として用いられるものであり、買主・借主は、居住の快適性、住み心地の良さなどを期待して購入又は賃借し、入居するため、人の死に関する事案は、その取引の判断に影響を及ぼす度合いが高い。

調査の対象・方法

- 宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、告知書(物件状況等報告書)その他の書面(「告知書等」)に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたことになる。
- 調査の過程において、照会先の売主・貸主・管理業者より、事案の有無及び内容について、不明であると回答された場合、あるいは回答がなかった場合であっても、宅地建物取引業者に重大な過失がない限り、照会を行った事実をもって調査はなされたものと解される。
- 宅地建物取引業者は、「特段の事情」(例:複数の近隣住民から人の死に関する情報が寄せられている場合等)がないのであれば、自ら周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行う義務はない。仮に調査を行う場合には亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、特に慎重な対応が必要。
- 賃貸借契約等では「概ね3年の経過」で人の死について告げなくてもよいこととされているが、事件性等が特に高い場合等は、3年が経過した事案等についても告知する必要があるため、事案を把握する前に、売主・貸主に対して、3年を超える事案は一律に記載する必要がないと指示することは宅建業法違反に問われる可能性がある。

告知書(物件情報等報告書)

告知書(物件状況等報告書)には、「周辺環境」に関する事項の一つとして、「事件・事故・火災等」の項目において、「売買物件やその近隣での自殺、殺傷事件等の心理的影響があると思われる事実があれば記入してください。」等の記載がなされている。
(「知らない」「知っている」をチェックさせ、「知っている」場合は「概要」を記載する。)

調査にあたっての留意事項

- 宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。
- 告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要がある。
- 取引の対象となる不動産において過去に人の死が生じた事実について、媒介を行う宅地建物取引業者は、契約後、引渡しまでに知った場合についても告知義務があるとする裁判例がある（高松高判平成26年6月19日判時2236号101頁）ことに留意する必要がある。
- 後日トラブルとなり、訴訟等に発展した場合でも告知書等が証拠資料になり得るため、媒介を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主に対して告知書等への適切な記載を求め、これを買主・借主に交付することが、トラブルの未然防止とトラブルの迅速な解決のためにも有効である。

告知不要の場合：第1類型：【賃貸借取引・売買取引】自然死・不慮の事故

- 老衰、持病による病死など、いわゆる「自然死」は、自宅における死因割合の9割を占まれるが、裁判例においても、心理的瑕疵への該当を否定したものが存在する(東京地判平成18年12月6日WJほか。)ことから、買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いため、原則として、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、これを告げなくてもよい。
- 事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、入浴中の溺死や転倒事故、食事中の誤嚥など、「日常生活の中で生じた不慮の事故」による死については、そのような死が生ずることは当然に予想されるものであり、これが買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いと考えられることから、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、自然死と同様に、原則として、これを告げなくてもよい。この場合、第2類型と違い、時間的経過を要しない。
- 「自然死」や「日常生活の中での不慮の死」が発生した場合であっても、取引の対象となる不動産において、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃(孤独死などが発生した住居において、原状回復のために消臭・消毒や清掃を行うサービス)や大規模リフォーム等(「特殊清掃等」)が行われた場合においては、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるのもので、第2類型の基準(概ね3年間の経過)に従う。

告知不要の場合：第2類型：【賃貸借取引】自死・他殺・不慮の事故以外の事故死等の事故

- 第1類型以外の死(自死・他殺・日常生活の中の不慮の死以外の事故死)が発生している場合又は第1類型の死(自然死・日常生活の中の不慮の死)が発生して特殊清掃等が行われた場合、いつまで事案の存在を告げるべきかについては、その事件性、周知性、社会に与えた影響等により変化するものと考えられる。
- 賃貸借取引については、過去の裁判例等を踏まえ、賃貸借取引の対象不動産において第1類型以外の死が発生している場合又は第1類型の死が発生して特殊清掃等が行われた場合には、特段の事情がない限り、これを認識している宅地建物取引業者が媒介を行う際には、第1類型以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった第1類型の死が発覚してから概ね3年間を経過した後は、原則として、借主に対してこれを告げなくてもよい。
- 借主が日常生活において通常使用する必要がある(例えば、ベランダ等の専用使用が可能な部分のほか、共用の玄関・エレベーター・廊下・階段のうち、買主・借主が日常生活において通常使用すると考えられる部分が該当する。)、借主の住み心地の良さに影響を与えられ「日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分」における第1類型以外の死及び特殊清掃等が行われた第1類型の死は、賃貸借取引の対象不動産と同様に概ね3年間を経過した後は、原則として、借主にこれを告げなくてもよい。
- ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案については、概ね3年間を経過した後も宅地建物取引業者は人の死について告知しなければならない。

告知不要の場合：第3類型：【賃貸借取引・売買取引】通常使用しない共用部分

- 賃貸借取引及び売買取引において、その取引対象ではないものの、その隣接住戸又は借主もしくは買主が「日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分」において第1類型以外の死(自死・他殺・日常生活の中の不慮の死以外の事故死)が発生した場合又は第1類型の死が発生して特殊清掃等が行われた場合は、裁判例等も踏まえ、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、原則として、これを告げなくてもよい。この場合、第2類型と違い、時間的経過を問わない。
- ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案については、宅地建物取引業者は(時間の経過を問わず)人の死について告知しなければならない。

告知が必要な場合

1. 【売買取引】の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した①以外の死(自死・他殺・日常生活の中の不慮の死以外の事故死)
2. 【賃貸借取引】の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した①以外の死(自死・他殺・日常生活の中の不慮の死以外の事故死)・特殊清掃等が行われた①の死が発生し、事案発生(特殊清掃等が行われた場合は発覚)から概ね3年間が経過していない場合
3. 【売買取引・賃貸借取引】の事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案

※上記1・3は時間的経過を問わない。なお、人の死は日々各地で発生しているが、それがいわゆる心理的瑕疵に該当するかや、その継続性の評価は、事案の態様・周知性等や当該物件の立地等の特性によって異なり、時代や社会の変化に伴い変遷する可能性もある。また、いわゆる心理的瑕疵は時間の経過とともに希釈され、やがて消滅するとの裁判例もある。

※地震等の大規模な災害により、対象となる不動産において人の死が生じたか明らかでないような場合には、その旨を告げれば足りる。

買主・借主から問われた場合・特段の事情を認識した場合

- 取引の対象となる不動産における事案の存在に関し、人の死に関する事案の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、その社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等には、当該事案は取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられるため、宅地建物取引業者は、調査(原則告知書等の調査でよい)を通じて判明した点を告げる必要がある。
- この場合においても、調査先の売主・貸主 管理業者から不明であると回答されたとき、あるいは無回答のときには、その旨を告げれば足りる。

「人の死」について告げる場合の留意事項

- 告げる際には、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要 があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。
- 買主・借主に事案の存在を告げる際には、後日のトラブル防止の観点から、書面の交付等によることが望ましい。