

心理的瑕疵に係る現状と課題について

令和2年2月5日
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

心理的瑕疵とは

不動産取引における心理的瑕疵とは
対象物件自体や周辺環境にも問題ないが、その目的物に使用するにあたって心理的
嫌悪感のある瑕疵をいう。

具体的には・・・過去の自殺、殺人、遺体発見までに時間を要した孤独死、事故死等



上記起因による物件はいわゆる「事故物件」といわれているが実務上、明確な判断基準は定まっていない。

心理的瑕疵の現状について 売買取引の場合

心理的瑕疵に係る物件を取引する際、買主による嫌悪感を払拭するための基本的な対応

売買

不動産の価格を市場価格より減価して売却する。どの程度減価するかは、該当する瑕疵の内容や事故物件となった背景にもよる。

腐乱等進んだ場合等においては、建物を解体し土地として売却するケースも有り。

→当該物件を取り扱う宅建業者においては、重要事項説明等で告知・説明している。

心理的瑕疵に関する売買契約特約例（全宅連売買契約書解説書より抜粋）

物件敷地内において、平成〇年頃、死亡事件(殺人)が発生したが、事件当時の建物は「お祓い」をして取り壊しをしているとのことである。以上の点は「隠れたる瑕疵」に該当するものではなく、買主は売主に対し、損害賠償その他法的請求をなし得ないものとする。

【売買取引における課題点】

- 過去に事件・事故があった場合にどのような事故が心理的瑕疵となのか、また事故が発生してからどの程度経過すれば説明義務がなくなるのか。
 - 売主等当事者以外の近隣住民等にどこまで聴取を行う必要があるのか。
 - 過去の裁判例を参考にする場合、どの事例を参考とすればよいのか。
 - 建物内で自殺等あった場合で建物を解体した場合の説明義務の有無はどうか。
 - 敷地の一部で事件等があった場合で、その敷地を分割して売却した場合の説明義務の有無はどうか。
 - 分譲マンションの取引の際に、他の住戸や共用部分等で自殺等があった場合にどこまで説明すればよいのか。
- 心理的瑕疵と認められる判断基準は、これまで明確な基準がなく過去の裁判事例等から考えて判断するにとどまっている。従って上記の基本的な対応するにあたって個々の宅建業者がどこまで説明するかが重要な問題となっている。

心理的瑕疵の現状について 賃貸取引の場合

賃貸

前賃借人の死亡を直接の原因とした室内の汚損等生じた場合の清掃、消臭、消毒を行ったうえで賃貸募集をする。賃料については減額して設定。

→当該物件を取り扱う宅建業者においては、重要事項説明等で告知・説明している。

心理的瑕疵に関する賃貸契約特約例（全宅連解説書より抜粋）

本件建物(賃貸物件)内において、○年頃、賃借人が自然死(孤独死)し、若干の腐乱状態で発見されたが、畳・壁部分はすべて改装し、当該建物(賃貸物件)部分は既に「お祓い」もして(その後賃借人も何代か変わって)いるとのことである。以上の点は「契約不適合」に該当するものではなく、賃借人は賃貸人に契約不適合に関する法的請求をなし得ないものとする。

【賃貸取引における課題点】

- 売買同様、過去に事件・事故があった場合にどのような事故が心理的瑕疵となのか、また事故が発生してからどの程度経過すれば説明義務がなくなるのか。
- 貸主等当事者以外の近隣住民等どこまで聴取を行う必要があるのか。
- 賃料の減額はどのぐらいの期間行う必要があるか。
- 借主が高齢者の場合、孤独死等の発生を懸念するため貸主が高齢者への賃貸を嫌がる傾向がある。
→仮に物件内で孤独死が発生した場合「事故物件化」することに伴う賃料の減額、特別清掃等の原状回復費用、残置物の処分のあり方について明確なルールがないため、賃貸流通を阻害する要因の一つになっている。
- 貸主が宅建業者に対しても事実を伏せていたり、オーナーチェンジや管理会社に変更になったりして、過去に何があったか把握できないケースもある。

心理的瑕疵の現状について 売主・貸主・媒介業者の責任

心理的瑕疵に係るトラブルが生じた際に問題となりうる責任

売主

○瑕疵担保責任（契約不適合責任）

○売主が宅建業者の場合は上記に加え、宅建業法上の説明責任

貸主

○瑕疵担保責任（契約不適合責任）

媒介業者

○宅建業法上の説明責任



上記義務に違反し場合には、不法行為責任や債務不履行責任が問われる可能性がある。

【本会が考える現状認識】

心理的瑕疵に係る判断基準が明確に定まっていないことにより、物件内で「死」という事実があったことをもって、死因に関係なく一律に「事故物件」として取り扱われている現状がある。

また物件を取り扱う宅建業者は、上記のとおり非常に重い説明責任を課されているため慎重な対応を取らざるを得ない現状がある。→（結果的にこれが一律的な対応に係る要因でもある）



明確な基準がないことによって、不動産流通市場での一律的な扱いが買主、借主の嫌悪感を助長させている要因であると考えられる。については心理的瑕疵の概念及び考え方について不動産取引の実情に鑑み整理する必要があるのではないか。

基準作成の必要性

- 心理的瑕疵に関して告知義務はあるものの、その期間については明確に定められていないことにより、個々の宅建業者が自主的に判断しているのが現状。その対応にばらつきがあり、誤った判断によってケースによってトラブルに発展する場合がある。
(事件・事故等発生後短期間しか経過してないにもかかわらず告知をしてしない等)
- いわゆる事故物件を取り扱うことによる実務の煩雑さ（売りづらい、貸しづらい）を懸念して物件を取扱う宅建業者の意欲、積極性も減退させている。
- 事故があった事実を把握した場合に、相当経過していたとしても宅建業者は現状詳細な聴取をしなければならず、かつ親族や関係者に対し知られたくない情報を聴取することは非常に負担が大きく、宅建業者の調査義務には限界がある。（東日本大震災等の大規模災害で犠牲にあったケースにおいては特に顕著）
- 前述のとおり、事故物件として広告した場合に、対象物件の隣接地や近隣エリアについての市場価格にも影響を及ぼしているのではないか。
- 孤独死等は昨今マスコミでも取り上げられ、さらには保険商品で孤独死に関する保障が創設されるなど、社会全体での意識の変化も起きている。高齢者の単身世帯も増えてきていることから、孤独死も珍しいことではなく、忌み嫌うことではないという認識も増えているのではないか。
- また前述のとおり孤独死に係る貸主側の心理的障壁（孤独死が発生した場合の様々なリスクを嫌い賃貸に消極的になる傾向）をなくすため、明確な基準を策定することが喫緊の課題である。

については、不動産取引における心理的瑕疵に係る考え方等を整理したうえで宅建業者が重要事項として調査説明すべき心理的瑕疵の範囲及び期間を明確にするガイドライン等を創設すべき。