

第5回 不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会
議事概要

1. 日時：令和3年3月23日（火）10：00～12：00
2. 場所：オンライン開催
3. 出席者：中城康彦委員（座長）、宇仁美咲委員、大津隆紀委員、川浪達也委員、熊谷則一委員、佐々木正勝委員、田代雅司委員、土田あつ子委員、中戸康文委員、藤之原正秋委員

4. 内容

（ガイドラインの位置づけについて）

- ・宅建業者は、現状、トラブル防止の観点から、人の死を含めた告知について幅広く対応しているが、これらが全て宅建業法上の義務として位置付けられると、心理的瑕疵の範囲が広がって固定化し、宅建業者の負担が増大してしまうことを懸念。
- ・多くの人々がガイドラインに関心を寄せている状況であることから、思わぬ影響がないか、考慮すべき。
- ・「告知義務」という用語は読み手によっては強く感じられる表現なので、見直してはどうか。
- ・宅建業者の告知義務について、売買契約と賃貸借契約に影響があり、それぞれ説明しなければならない部分と任意部分があり、両方について宅建業者が重要な役割があるので、そのニュアンスが分かるようにすべき。
- ・民事責任と宅建業法上の責任はリンクしないということだが、仮に業者側に宅建業法違反があったとしても、裁判になると民事上の責任、損害賠償責任が問われない可能性があるということか。

（ガイドラインの適用範囲について）

- ・現状、集合住宅において、隣接住戸や共用部分などは、かなり離れたところでも、何かあれば告知をお願いしているが、これを宅建業者が告知しなければならない事項と捉えられると、宅建業者の告知義務の範囲の拡大と解釈されることを懸念。
- ・ガイドラインにおいて、オフィス等については心理的瑕疵の説明が不要というわけではない旨の説明も必要ではないか。
- ・隣接する住戸や前面道路で事故があった場合はガイドラインの対象外としてはどうか。判例上、隣接住戸で説明義務があるとは言われておらず、また、エレベーターシャフト内の死亡事故は瑕疵ではないとした例もある。
- ・事案が生じた建物が取り壊された場合の土地の取引はガイドラインの対象外とされているが、現場が混乱する恐れがある。相談されたときに判断に迷うので、告知不要としてはどうか。

(告げるべき事案について)

- ・告知を要する事案の「殺人、自殺、事故死、自然死」などの表現は、告知する側・される側双方にとってもきつい表現である。殺人は他殺に、自殺は自死と表現を修正してはどうか。
- ・日常生活における不慮の事故死については、具体例をもっと示して欲しい。
- ・自然災害による事故死はどのように取り扱うのか、整理が必要ではないか。
- ・告知義務の範囲について、自死についてどのような行為が行われたのか、また室内で死亡が確認されたのか、あるいは病院で亡くなったのかという点も焦点となるのではないか。

(告知を行うための調査について)

- ・インターネット等に掲載された事項に係る調査や、近隣住民等の第三者に対する調査に関し、依頼があった場合の調査の対象はどこまでか、依頼者と合意しておくべきことを示すべき。
- ・宅建業者が買主・借主から特別の調査の依頼を引き受けた場合は、調査不要とされた事項についても調査義務を負うと解釈され、宅建業者に特別な調査の依頼をされる場面が増えるおそれがあるが、全てについて積極的な調査を求められても対応できない。
- ・管理業者が、他の宅建業者から、管理物件についてインターネットに記載された事案について教えてほしいと言われた場合に答えられるか疑問。

(売買契約における告知の時期、内容、方法について)

- ・売買においては、死因に応じて何年というようにガイドラインとして示すべきではないか。
- ・殺人、自殺、事故死を並列にすることは現時点では致し方ないが、例えば殺人については公訴時効制度というものがあり、死刑に値する殺人については永遠に公訴が可能。殺人にも重いものと軽いものがあり、将来的にはこれらの点の整理が必要。
- ・売買の告知期間については、宅建業者としては一定期間を示せばよいが、昨今、消費者心理として細かい点に対しても関心が高くなっていることを踏まえると、ガイドラインに細かく書きすぎると民事上のトラブルを招くのではないか。
- ・売買の告知期間を決めることは難しい。必ずしも明確にしないことは理解できる。事案が買主に与える影響の程度を問わず、説明しておくことが両当事者にとって重要である。
- ・住宅の購入や建築は一生に一度の出来事で、自分が購入したものが傷物だと、損害賠償につながることから、売買についてはきちんとした説明が必要である。
- ・事案が生じた際、その遺族や当初のオーナーが売却する場合は、より詳しい情報が得られるが、売買が繰り返されているケースでは、詳細な情報が得られなくなる。売買については、経過期間だけでなく、所有権の移転回数等も考慮する必要がある

のではないか。

(賃貸借契約における告知の時期、内容、方法について)

- ・告知義務の期間は3～5年とするのが妥当ではないか。人の流動性の高い都市部であれば3年間とするのも納得できるが、地方部など流動性の低い地域で、3年間は果たして妥当か。
- ・地方部でも生活スタイルが変わってきており、財産分与なども含めて3年間あれば亡くなった方への対応は大方終わることから、妥当との認識。
- ・期間については、明確に区切るのではなく、多少の揺れを認めるべきではないか。3～5年と考えている人もいるし、個人的な主観だけではなく、事案の性質にもよる。
- ・告知期間を5年間とした場合、事故を起こした方の相続人が5年間もの家賃補償責任を負うとすれば長すぎる。実務上、このガイドラインを見た人が、宅建業者宛てに損害賠償を請求できると認識してしまう恐れがある。3年というのも、宅建業法の説明にあたってのメルクマールという理解。
- ・告知期間として一定の区切りがないと、相続人に過度な負担を強いる上に、貸主にとっても良いことはない。判例をみると、短いもので2年だが3年が最も多い。ガイドラインとして決めておいた方がよい。
- ・孤独死で相当期間経過して発見された場合、自殺と同様に、3年間告知義務があるとするのは厳しすぎるのではないか。告知義務ありとされた場合、入居者の相続人に清掃費・全面清掃に加え、3年間の賃料相当分を請求される可能性がある。そもそも、瑕疵に該当するというのに合理的理由があるのか。
- ・入居者の遺族への請求については、当該物件を貸せなかったことについての因果関係が認められて初めて出てくる話であり、立論の基礎を、遺族の負担が過大であるという論点に求めて、期間や対象を狭めるべきという主張はガイドラインの趣旨に反するのではないか。

(その他)

- ・ガイドラインには細則は必要であり、分類・補足説明が必要である。

以上