

第 4 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 2 月 10 日（水）13：00 ～15：00
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（代理にて事務局原田様出席）、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）

- ・本検討会は、宅地建物取引業法にとどまらず、民法上の観点も検討すべきでないか。
- ・宅建業者が媒介している場合が多いため、まず宅地建物取引業法の枠内でガイドラインを示すのに意義がある。宅地建物取引業法上の告知義務の解釈を示すことで、トラブルの予防も期待できる。

（ガイドラインの適用範囲について）

- ・ガイドラインの対象を居住用に限定してよいのか。消費者が自らの事業のためにテナントとして入居することもある。
- ・事業用不動産であっても、依頼があった場合には調査・告知に対応するとはどうか。
- ・分譲マンションの売買において、共用部分で発生した事案は告知不要ではないか。ただし、専用使用権が設定されている共用部分は、専有部分に準じるものとして告知対象とすべき。
- ・同一敷地内で複数棟に分かれているマンションの別棟で起きた事案については、告知の対象外としてはどうか。
- ・事案の発生した建物が取り壊されて現存しない場合、契約の目的対象物がいないため告知不要ではないか。

（殺人、自殺、事故死が発生した場合について）

- ・同じ事故死でも内容により捉え方が変わってくるのではないか。階段を踏み外したり、雪下ろしの時に転落死したり、落下物により死亡したりするケースまで告知する必要はないのではないか。
- ・自然死と事故死の区別について明確な基準を示すことは困難ではないか。
- ・経験上、自然死よりも事故死に強い反応を示した買主・貸主は少ないので、事故死は特段の問題がある事例でなければ、自然死と同様の扱いで良いのではないか。

(自然死が発生した場合について)

- ・従来積極的に買主に説明するよう対応してきたが、自然死を原則告知不要とする考え方が明確にされるのは望ましいと思う。
- ・長期間放置された場合も、告知すべき状況に関して、例えば特殊清掃が必要となったなどの基準を検討する必要があるのではないか。
- ・長期間放置された場合、売買・賃貸の契約種別を問わず、腐乱等が発生した場合は、入居者の入れ替え回数や発見までの経過日数などに関する一定の基準を設けるべきではないか。

(賃貸借契約における告知の時期、内容、方法について)

- ・告知を要する期間を3年間と明確化するのは大きな進展。
- ・事案発生後、賃借人が入居し、その1～2年後に退去した後に、次の賃借人に貸す場合、告知不要としてはどうか。
- ・事案発生後に別の賃借人が当該物件に入居する場合についても、単に一回入居すれば十分とみなすのではなく、2～3年など一定期間居住した事実が必要なのではないか。
- ・告知する内容は、死因の詳細ではなく単に従前入居者が亡くなったことのみとしてはどうか。原則として所轄の警察は死因を開示することはないし、プライバシーにもかかわる事項であるから、調査にも限界がある。

(売買契約における告知の時期、内容、方法について)

- ・殺人、自殺、事故死の場合、経過期間によらず告知が必要とあるが、売主やその相続人に過大な負担を与える恐れがないか。
- ・社会通念とかけ離れた基準とならないように注意が必要。

(告知を行うための調査について)

- ・ガイドラインでは、調査義務と告知義務の関係性を整理すべき。
- ・宅建業者はプライベートな空間についての調査に限界があることに留意が必要。
- ・宅建業者は心理的瑕疵について、当然に積極的・専門的に調査を尽くすことは求められていないが、一方、通常の業務活動として調査を行う中で心理的瑕疵の存在を把握した場合には説明が必要。取引の過程において告知書の活用を位置づけておく必要がある。
- ・近隣住民等第三者への聴取やインターネット上の情報を参考にすることは、正確な事実関係を確認できず、宅建業者としても責任は負えない。

以上