

頂戴したご意見と代替案(取引の対象となる不動産の範囲について)

頂戴したご意見

- 集合住宅について、賃貸借取引の場合における告知の対象を専用使用される部分に限定するのであれば、売買取引の場合においても同様に告知の対象を限定すべきではないか。
- 集合住宅について、共用部分・敷地については原則として告知義務なしとするか、隣室等と同様にガイドラインの対象から外すべきではないか。

等

ご意見を踏まえた代替案

原案	代替案
<p>2. 本ガイドラインの適用範囲 (中略)</p> <p>(2)対象とする不動産の範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ また、隣接する住戸や前面道路など、取引の対象となる不動産[注釈3]以外において発生した事案については、取引の対象となる不動産との距離・位置関係等に応じて、買主・借主の判断に影響を及ぼす度合いが変化すると思われるが、これを一律に示すことは困難であるため、本ガイドラインにおいては、原則として、取引の対象となる不動産内において発生した事案を対象とすることとする。 <p>(中略)</p> <p>注釈3:ここでいう取引の対象となる不動産は、例えば分譲マンションの売買取引の場合には、区分所有権の対象となる専有部分及び共有持分を持つ共用部分・敷地を指し、マンション一室の賃貸借取引の場合には、貸室及びバルコニー・専用庭等の専用使用される部分を指すこととなる。</p>	<p>2. 本ガイドラインの適用範囲 (中略)</p> <p>(2)対象とする不動産の範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ また、隣接する住戸や前面道路など、取引の対象となる不動産[注釈3]以外において発生した事案については、取引の対象となる不動産との距離・位置関係等に応じて、買主・借主の判断に影響を及ぼす度合いが変化すると思われるが、これを一律に示すことは困難であるため、本ガイドラインにおいては、原則として、取引の対象となる不動産内において発生した事案を対象とすることとする。 <p>(中略)</p> <p>注釈3:集合住宅の取引においては、買主・借主が居住の用に供する専有部分・貸室に加え、買主・借主が日常生活で使用する蓋然性が高く、集合住宅内の当該箇所において事案が生じていた場合において買主・借主の住み心地の良さに影響を与えると考えられる部分を含む。例えば、ベランダ、共用玄関、エレベーター、廊下、階段のうち、買主・借主が日常的に使用する蓋然性の高い部分が該当するものと考えられる。</p>

考えられる論点

- 本ガイドラインが適用される、「取引の対象となる不動産」の範囲について、代替案のように、買主・借主の住み心地の良さに影響を与えると考えられる部分を指すものと整理した場合、売買と賃貸借とで対象範囲は同一になると考えております。
- ただし、代替案の記載では、適用範囲が事例ごとに異なることとなり、こうした基準で現場の混乱が生じないか、また、適用範囲が恣意的に狭められ、買主が情報を得る機会が損なわれないかについては留意が必要と考えております。

頂戴したご意見と代替案(事故死について)

頂戴したご意見

- 「事故死」の定義が曖昧であり、具体例を示すことが望ましい。また、「殺人・自殺・自然死以外はすべて事故死に該当する」ということであれば、売買においてこれを無期限に告知しなければならないとすることは、ガイドラインとして規制対象が拡大しすぎる懸念がある。

等

ご意見を踏まえた代替案

原案	代替案
<p>3. 告知を要する事案について (中略)</p> <p>(1) 殺人、自殺、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生した場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 取引の対象となる不動産において、過去に、殺人事件、自殺、事故死が生じた場合には、裁判例において、買主が売主に対して説明義務違反等を理由とする損害賠償責任を巡る多くの紛争がみられる。 ○ このように、過去に殺人事件、自殺、事故死が生じた場合には、買主・借主が契約を締結するかどうかの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、原則として、告知を要するものとする。 <p>(中略)</p> <p>(2) 自然死が発生した場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が発生することは当然に予想されるものであり、統計においても、自宅における死因割合として、老衰や病死による死亡が9割と一般的なものである。 ○ また、裁判例においても、自然死について、心理的瑕疵への該当を否定したものが存在することから、買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いものと考えられ、原則として、告知は要しないものとする。 <p>(後略)</p>	<p>3. 告知を要する事案について (中略)</p> <p>(1) 殺人、自殺、火災等の事故死その他原因が明らかでない死亡が発生した場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 取引の対象となる不動産において、過去に、殺人事件、自殺、火災等の事故死が生じた場合には、裁判例において、買主が売主に対して説明義務違反等を理由とする損害賠償責任を巡る多くの紛争がみられる。 ○ このように、過去に殺人事件、自殺、火災等の事故死が生じた場合には、買主・借主が契約を締結するかどうかの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、原則として、告知を要するものとする。 <p>(中略)</p> <p>(2) 自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が発生することは当然に予想されるものであり、統計においても、自宅における死因割合として、老衰や病死による死亡が9割と一般的なものである。 ○ また、裁判例においても、自然死について、心理的瑕疵への該当を否定したものが存在することから、買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いものと考えられ、原則として、告知は要しないものとする。 ○ このほか、自宅の階段からの転落など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死についても、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、いわゆる自然死と同様に、原則として、告知は要しないものとする。 <p>(後略)</p>

考えられる論点

- 事故死については、凄惨なものから日常生活を営む場において通常想定し得る内容のものまで存在すると考えられるものの、これは事故死の具体的内容等に応じて判断されることになるものであり、一律の線引きには難しい面があると考えております。
- 事故死の経緯や詳しい内容が必ずしも明らかとならない例が少なくないなかで、線引きの明確な基準を設けることは困難であり、代替案のように定性的な基準となると考えておりますが、こうした定性的な基準とした場合、判断を巡って現場の混乱を招くおそれがあることから、一部の事故死について取扱いを変えることは難しい面があると考えております。

頂戴したご意見と代替案(売買契約の告知を要する期間について)

頂戴したご意見

- 売買契約について、「経過した期間によらず」告知を要するとの文言には、強い懸念を表明する。
- 売買契約についても、賃貸借契約と同様に、告知を要する期間を設定するべきではないか。

等

ご意見を踏まえた代替案

原案	代替案
<p>4. 告知について (中略)</p> <p>(2)売買契約について (中略)</p> <p>②告知すべき期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 売買契約の場合、賃貸借契約と比較して、買主が直ちにこれを他に転売して転居することが困難なこと、取引金額が大きく紛争の解決にも多大な費用が必要となること等を踏まえると、買主は多大な損害を被ることとなる。 ○ このため、売買取引においては、過去に殺人、自殺、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生している場合には、後記5. で示す調査を通じて判明した範囲で、経過した期間によらず、売主業者及び媒介業者は、買主に対して告知を要するものとする。 ○ なお、取引の対象となる不動産において、自然死があった場合には原則として告知は要しないが、人が死亡し、長期間放置されたこと等に伴い特殊清掃等が行われた場合においては、上記①に掲げる事項並びに発見時期及び臭気・害虫等が発生した旨について、殺人、自殺、事故死等の場合と同様に、後記5. で示す調査を通じて判明した範囲で、経過した期間によらず、買主に対して告知を要するものとする。 (中略) 	<p>4. 告知について (中略)</p> <p>(2)売買契約について (中略)</p> <p>②告知すべき範囲期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 売買契約の場合、賃貸借契約と比較して、買主が直ちにこれを他に転売して転居することが困難なこと、取引金額が大きく紛争の解決にも多大な費用が必要となること等を踏まえると、買主は多大な損害を被ることとなる。 ○ このため、売買取引においては、過去に殺人、自殺、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生している場合には、賃貸借に比し、より長い期間説明を要するものと考えられるが、この期間を一律に示すことは困難である。 ○ この点を踏まえ、売主業者及び媒介業者は、後記5. で示す調査を通じて判明した範囲で、売主業者及び媒介業者は、経過した期間によらず、買主に対して告知を要するものとする。 ○ なお、取引の対象となる不動産において、自然死があった場合には原則として告知は要しないが、人が死亡し、長期間放置されたこと等に伴い特殊清掃等が行われた場合においては、上記①に掲げる事項並びに発見時期及び臭気・害虫等が発生した旨について、殺人、自殺、事故死等の場合と同様に、後記5. で示す調査を通じて判明した範囲で、経過した期間によらず、買主に対して告知を要するものとする。 (中略)

考えられる論点

- 売買契約の事情を勘案すると、買主に対して告知すべき期間は賃貸借より長期になると考えられますが、この期間に関し、裁判例が確立していない状況でもあることを踏まえると、一律の線引きは困難であると考えております。
- この点を踏まえ、売主・貸主への調査を通じて判明した範囲で告知することが必要と考えており、この趣旨がより伝わりやすいよう、表現の修正を検討してはどうかと考えております。