

(株)ミニミニ城北



事故物件告知義務 ガイドライン策定

国土交通省は10月8日に「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」（以下、事故物件ガイドライン）を公表した。これまで人の死に関する告知をどの範囲まで心理的瑕疵とするのかあいまいで各業者の裁量に委ねられていた。これをガイドラインの策定とともに告知義務の無い場合の基準を設けた上で、調査義務範囲を明確化した。不動産取引においては、過去に人の死が発生した場合、その事案の内容に依じて、一部の買主・借主にとって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場合には、売主・貸主は、把握している事実について、取引の相手方等である買主・借主に対して告知する必要がある。また、売主や媒介等を行

う宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、契約する相手方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、また、不実のことを告げる行為は禁じられており、当該事案の存在について事実を告げる必要があるとされてきた。人の死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や時代や社会の変化によって異なる。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。その上、不動産取引における人の死に関する事案の評価については、買主・借主の個々人の内心に関わる事項であり、それが取引の判断にどの程度の影響を及ぼすかに

ついては、当事者ごとに異なる。これを踏まえ、令和2年2月より、国土交通省は「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を開催し、不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の契約取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上、負うべき義務の解釈について議論を行い、過去の裁判例の蓄積の状況等も踏まえて、可能な範囲で、現時点で妥当と考えられる一般的な基準を本ガイドラインとして取りまとめた。まず、告知については「告げなくても良い場合」が明確となった。ケースとしては①「賃貸借・売買取引」において、取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死

（老衰・持病による病死・転倒事故・誤嚥など）②「賃貸借取引」において、対象不動産や、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（自殺や他殺）、または特殊清掃などが行われた①の死が発生してから、概ね3年間経過した後。③「賃貸借・売買取引」において、取引の対象不動産の隣接住戸、または日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した①以外の死、または特殊清掃などが行われた①の死となる。なお、告知しなくとも良いとされている①②③のケースでも、事件性、周知性、社会に与えた影響などが特に高い事案といったケースについては取引判断に重要な影響を与えると考

えられるものに関しては告げる必要があるとした。告知を行う際には、亡くなった方の氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況などを告げる必要はなく、亡くなった方やその他遺族等の名誉及び生活の平穩に十分に配慮し、これらを不当に侵害しないようにする必要がある。告知を行う際にも、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とされている。また、個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断した上で取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においてはトラブルの未然防止の観点から取引に当たって、買主・借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合に

は特に慎重に対応する必要がある。宅地建物取引業者は人の死に関してどの程度の調査義務を負うのか。基本は販売活動・媒介活動に伴う通常の情報収集を行うべき業務上の一般的な義務を負っていると考えられているが、人の死に関する事案が生じたことを疑わせる特段の事情がないのであれば、人の死に関する事案が発生したか否かを、周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネット等で自動的に調査すべき義務までは認められていない。しかし、業務活動に伴う通常の情報収集等の調査過程において、売主・貸主・管理業者から、過去に、人の死に関する事案が発生したことを知らされた場合や、自ら事案が発生したことを認識した場合は、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場合には、宅地建物取引業者は、買主・借主に対してこれを告げなければならぬ。なお、媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・貸主に対して、物件状況等報告書といった告知書等に、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ものとされる。この場合において、告知書等に記載されなかった事案の存在が後日に判明したり、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して解される。

今回策定されたガイドラインは、現時点で妥当と考えられる一般的な基準であり、将来的には、基準が妥当でなくなる可能性も想定される。また、人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引の取扱いや、搬送先の病院で死亡した場合の取扱い、転落により死亡した場合における落下開始地点の取扱いなどは、一般的に妥当と整理できるだけの裁判例や不動産取引の実務の蓄積がなく、現時点では本ガイドラインの対象としていない。事故物件ガイドラインは、賃貸住宅における高齢入居者の受け入れ促進や、無用な訴訟が減る効果に期待する声もある。ガイドラインの原文は国土交通省のサイトでも確認することができる。本ガイドラインは宅建業者に向けたものではあるが、契約時の1つの参考になることも考えられるので賃貸オーナーも一度は目を通していただろう。