

URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

心理的瑕疵の告知事項について

2021年10月に国土交通省から「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」が発表されました。不動産において過去に人の死亡が発生した場合、その内容によっては売主・貸主・媒介業者は相手方に対して心理的瑕疵として告知しなければなりません。

従来ではどこまでが「心理的瑕疵の告知事項」に該当するかどうかの基準がなく、過去の裁判例から賃貸物件の場合「自殺・他殺でなければ告知不要」や「該当居室でなければ告知不要」「死亡確認されたのが、物件ではなく病院なら告知不要」「死亡事故後、最初の入居者には告知義務があるが、その後の入居者には告知不要」とそれぞれ判断する事も多かったようです。

また死亡事故が発生したら全て事故物件として扱われるのではという懸念から、単身高齢者の入居を敬遠する傾向があります。

そういった個々に判断が難しく、トラブルに発展するケースが多い為、一定の基準が設けられました。発表されたガイドラインでは次の場合には告知不要とされています。

- ① 【賃貸借・売買】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(転倒事故・誤嚥等)。
- ② 【賃貸借】取引の対象不動産・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・特殊清掃等が行われた①の死が発生し、事案発生(特殊清掃等が行われた場合は発覚)から概ね3年間が経過した後。
- ③ 【賃貸借・売買】取引の対象不動産の隣接住戸・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・特殊清掃等が行われた①の死。

● 告げなくても良いとした①～③の場合でも、事件性、周知性、社会に与えた影響等(※)が特に高い事案は告げる必要がある。
※ニュースで大きく取り上げられた等

● 告げなくても良いとした①～③以外の場合は、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は、告げる必要がある。
※買う(借りる)か・やめるか迷わせる事案等

● 人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情(※)があると認識した場合等は告げる必要がある。
※死亡事案の存在を重要視する場合等

● 告げる場合は、事案の発生時期(特殊清掃等が行われた場合は発覚時期)、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる。



<留意事項>

- 亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要がありますことから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。
- 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うえ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ことが望ましい。
※買う(借りる)か・やめるか迷わせる事案等

本ガイドラインで示した対応を行わなかった場合、そのことだけで直ちに違反とはなりません、トラブルとなった場合には行政庁の監督に当たって本ガイドラインが参考にされることとなります。また民事上の責任については、取引当事者からの依頼内容、契約の内容等によって個別に判断されるべきものであり、本ガイドラインに基づく対応を行った場合であっても、民事上の責任（契約解除、損害賠償等）を回避できるものではないことに留意する必要があります。



※本ガイドラインは居住用不動産のみに適用され、事業用物件は対象外となっています。

心理的瑕疵があると、いわゆる「事故物件」と呼ばれ、買い手・借り手が中々つかず物件の価値が減少（売値・賃料の減額、風評被害）する懸念があります。売主・貸主からしてみれば、死亡事故があっても告知事項に該当しないのであれば告知しない方が良い様に思えます。しかし昨今はインターネット上に事故物件の情報のみを掲載した専用サイトもあり、誰でも簡単に知る事が出来ます。告知不要と判断しても、告知しなかった事に対し責任追及をされるケースが有り、トラブルに発展する可能性もあります。

弊社であった事例として、2年ほど前の事ですが、完成したばかりのとある新築アパートに入居予定のお客様から契約前日に、「この物件がインターネットに事故物件として掲載されている」と指摘されました。確認してみると、3年前に旧アパートで火事が有り入居者が死亡しているとの事でした。オーナー様からは伺っていなかったので寝耳に水でしたが、その旨を聞くと「詳しくは知らないが、先代の時にそういう事があったとは聞いている。アパートはその後すぐ取り壊し、3年間は更地だった」との事でした。

当時はまだガイドラインも無く、告知事項に該当するのかが判断が難しかった為、弊社の顧問弁護士に相談しましたが、「裁判例を見ると告知義務はないと考えられるが、伝えた方が望ましい」という事でした。入居者からすると「事故物件=告知が必要」と考えるのも当然で、それを知らされなかった事に憤っておられました。弊社仲介スタッフと一緒に時間をかけて対応し、一定のサービスをする事で何とかご了承頂ける事になりました。

法改正や社会の変化によって、今後ますます情報・知識が求められますので、精進して参りたいと思います。オーナー様におかれましてもご理解・ご協力の程宜しくお願い申し上げます。

受託営業部 管理受託課 塚田 慶

