



## 消費者問題 アラカルト

# 「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」について

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員  
同機構にて、不動産取引に関する紛争事例等の調査研究業務に従事。1989年不動産鑑定士登録。国土交通省「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」委員(2020年1月～2021年9月)などを務める

## はじめに

宅地建物取引業者(以下、宅建業者)の取引において、過去に取引不動産で人の死に関する事案(以下、事故等)が生じていた場合に、適切な調査や告知に関する判断基準がなく、取引現場の判断が難しいことで、賃貸住宅において高齢者の入居が制限される例がみられるなどの、円滑な不動産の流通や取引の阻害が生じているとの指摘がされていました。そのような背景から、国土交通省は、宅建業者が宅地建物取引業法(以下、宅建業法)上負うべき義務の解釈について、妥当と思われるものを整理して取りまとめ、2021年5月にガイドライン案を公表して意見公募(以下、パブコメ)を行い、パブコメ意見に基づく対応を行って、同年10月に「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、本ガイドライン)」を策定しました。

本稿は、住宅を購入・賃借する際において、取引不動産に過去、事故等が生じていたかに関し、宅建業者が、どのような調査を行い、どのような基準で告知を行うかを紹介することにより、事故等に関する宅建業者の告知水準の理解に役立てていただくとするものです。なお、本稿における意見等は執筆者の私見によるものであることを、あらかじめご承知ください。

### 👉 パブコメ意見によるガイドライン案の修正

ガイドライン案の名称は「宅建業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」でしたが、「心理的瑕疵は迷信に基づくもの」などのパブコメ意見により、「心理的瑕疵」の表現

は削除され、名称は「宅建業者による人の死の告知に関するガイドライン」に修正されました。

## 本ガイドラインの概要

### (1) 本ガイドラインの位置づけ

#### ① 宅建業者の義務の判断基準

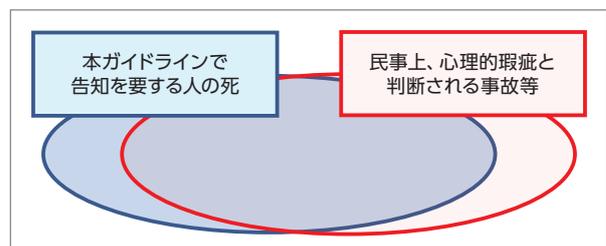
本ガイドラインは、事故等が生じた「居住用不動産」(事業用不動産は対象外)の取引に際して、宅建業者が宅建業法上の義務として取るべき対応について、可能な範囲で、現時点において、一般的に妥当と考えられるものを整理し、取りまとめたものとされています。

宅建業者は、不動産取引に際して、本ガイドラインを参考とする必要がありますが、他の取引当事者(貸主・管理会社等)に、本ガイドラインを参考とする義務はありません。

#### ② 民事上の責任との関係

本ガイドラインは、宅建業法上のものであって、民事上の心理的瑕疵に関するものではありません。宅建業者は、本ガイドラインに沿った対応を行った場合でも、民事上の責任を負うことがありますし、行わなかった場合でも、民事上の責任を負わないことがあります(図1)。

### 図1 告知が必要とされる範囲のイメージ



👉 **パブコメ意見によるガイドライン案の修正**

ガイドライン案では「ガイドラインは、宅建業者のみならず取引当事者の判断においても参考にされることを期待」とされていましたが、「ガイドラインは民事上の契約関係を拘束するものではないことを明確にすべき」などのパブコメ意見により、宅建業者のガイドラインであることを明確化し、他の取引当事者が参考とすべき旨は削除されました。

**(2) 宅建業者の告知の対応基準**

本ガイドラインによる告知の対応基準(以下、本基準)は、事故等につき、

- ①「告げなくてもよい範囲」を明らかにし、
- ②それ以外の範囲については、「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告知が必要」とし、
- ③ただし、①、②にかかわらず「買主・借主から問われた場合及び買主・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

合等には告知が必要」

としています。

図2は、本基準の内容を、筆者が事案の類型別、告知のレベル別に整理したものです。

👉 **パブコメ意見によるガイドライン案の修正**

ガイドライン案では、告知が必要とされる期間について、「売買取引の場合は、事故等よりの経過期間にかかわらず買主に告知を要する」などとしていましたが、「人の死に関する事案は、万人にとって重要な事項とはいえず、心理的瑕疵に該当した場合でも、その程度は事案により異なり、時間的に希釈される」「自殺に対する偏見を助長する内容である。これまで以上に差別・偏見が強固になることが懸念される」などのパブコメ意見により、告知に関する明確化の範囲について、「告げる範囲」ではなく、「告げなくてもよい範囲」に修正し、また、売買取引においては、「告げる範囲」・「告げない範囲」ともに一般的なルールを定めることが難しいことから、「自然死等以外の死については、引き続き個別の取引ごとの判断とする」などの修正がされました。

図2 本ガイドラインによる、宅建業者の告知の原則的対応基準

- A なし : 告知は不要。
- B 通常なし : 告知は不要。ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響が特に高い事案は、告げる必要がある。
- C 事案対応 : 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。

住宅の 売買取引		対象不動産	日常通常使用する 集合住宅共用部 <sup>※2</sup>	隣接住戸 <sup>※3</sup> ・日常通常使 用しない集合住宅共用部
①	自然死・日常生活の中での不慮の死(階段からの転落、入浴中の溺死 <sup>でき</sup> や転倒事故、誤嚥 <sup>ごえん</sup> など)	A なし	A なし	A なし
②	①で特殊清掃 <sup>※1</sup> 等が行われた場合	C 事案対応	C 事案対応	B 通常なし
③	自殺事故・殺人事件等、①以外の死	C 事案対応	C 事案対応	B 通常なし

住宅の 賃貸借取引		対象不動産	日常通常使用する 集合住宅共用部 <sup>※2</sup>	隣接住戸 <sup>※3</sup> ・日常通常使 用しない集合住宅共用部
①	自然死・日常生活の中での不慮の死(階段からの転落、入浴中の溺死や転倒事故、誤嚥など)	A なし	A なし	A なし
②	①で特殊清掃 <sup>※1</sup> 等が行われた場合	事案発生から、概ね3年間経過前	C 事案対応	B 通常なし
		事案発生から、概ね3年間経過後	B 通常なし	B 通常なし
③	自殺事故・殺人事件等、①以外の死	事案発生から、概ね3年間経過前	C 事案対応	B 通常なし
		事案発生から、概ね3年間経過後	B 通常なし	B 通常なし

ただし

上記にかかわらず、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には、宅建業者は告げる必要がある。

※1 孤独死などが発生した住居において、原状回復のために通常清掃では対応できない死臭やシミなどの消臭・消毒や清掃を行うサービス  
 ※2 ベランダ等の専用使用が可能な部分のほか、共用の玄関・エレベーター・廊下・階段のうち、買主・借主が日常生活において通常使用すると考えられる部分が該当するものと考えられる  
 ※3 隣接住戸の事故等に関する情報は、その遺族などに関する「個人情報」に該当する場合があることから、実務上通常告知は行われない

### (3) 宅建業者の調査方法・調査範囲

宅建業者が媒介等を行う場合の、事故等に関する通常の調査は、売主・貸主に、過去に生じた事故等の存在について、告知書等への記載を求める方法により行われます(宅建業者に、事故等の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認を行い、適切な告知を求めます)。

宅建業者が、事故等の存在を知った場合には、本基準に従って、「告知する・しない」について、売主・貸主にアドバイスを行います。

なお、宅建業者は、原則、宅建業者自身が周辺住民へ聞き込みを行うとか、インターネットサイトを調査するなどの、自発的な調査は行いません<sup>\*1</sup>。

### (4) 宅建業者の告知の方法

宅建業者が、人の死に関する事案発生を告げる場合は、前記(3)の調査を通じて判明した、

- ・事案の発生時期(特殊清掃等が行われた場合には発覚時期)
- ・場所、死因(自然死・他殺・自殺・事故死等、不明である場合にはその旨)
- ・特殊清掃等が行われた場合にはその旨

について、宅建業者が、売主・貸主・管理業者に照会した内容をそのまま告げる方法によって行われます<sup>\*2</sup>。

なお、宅建業者が、売主・貸主・管理業者から不明であると回答された場合、あるいは無回答の場合には、その旨が告げられます。

#### 参考 ▶ 心理的瑕疵に関する裁判例について

(一財)不動産適正取引推進機構が収集した心理的瑕疵に関する裁判例には、次のような事例がみられます<sup>\*3</sup>。

#### (1) 自然死と心理的瑕疵

自然死について心理的瑕疵を否定した事例として、**参考裁判例①**などがみられます。なお、収集した事例において心理的瑕疵を肯定した事例はみられません。

#### (2) 隣室の自殺事故と心理的瑕疵

隣室の自殺事故について、告知義務を否定した事案として、**参考裁判例②**、**③**などがみられます。なお、収集した事例において、告知義務を認めた事例はみられません。

#### (3) 貸室で自殺事故があった場合における次の貸主への告知義務

「事故直後の借主には、当該事故について告知する義務はあるが、同借主が通常の賃貸期間を経過して退去した後、新たな借主が賃借する際に当該事故を告知する義務はない(**参考裁判例②**)」、「本件事件は2年程度を過ぎると瑕疵と評せなくなり、他に賃貸するに当たり、告知義務はない(**参考裁判例④**)」などの事例がみられます。

#### (4) 過去自殺事故があった更地(居住用)の売買における告知義務

心理的瑕疵を否定した事例として、取引の2年前の自殺事故(**参考裁判例⑤**)、取引の8年7カ月前の自殺事故(**参考裁判例⑥**)など、告知義務を認めた事例として、20年以上前の自殺事故(**参考裁判例⑦**)、取引の1年4カ月前の自殺事故(**参考裁判例⑧**)などがみられます<sup>\*4</sup>。

#### 参考裁判例

- ①東京地裁平成22年1月15日判決(RETIO79-96)
- ②大阪高裁平成30年6月19日判決(判例集未登載)
- ③東京地裁平成26年8月5日判決(RETIO98-138)
- ④東京地裁平成13年11月29日判決(RETIO55-72)
- ⑤大阪地裁平成11年2月18日判決(判例タイムズ1003-218)
- ⑥東京地裁平成19年7月5日判決(ウエストロー・ジャパン)
- ⑦高松高裁平成26年6月19日判決(判例時報2236-101)
- ⑧東京地裁平成18年7月27日判決(ウエストロー・ジャパン)

\*1 宅建業者の自発的調査義務を否定した事例として、東京地裁平成25年7月3日判決(RETIO94-78)などがみられる

\*2 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ることから、亡くなった方の氏名、年齢や、具体的な死の態様、発見状況等は告げられない

\*3 (一財)不動産適正取引推進機構では、「RETIO判例検索システム」([https://www.retio.or.jp/case\\_search/search\\_top.php](https://www.retio.or.jp/case_search/search_top.php))や「続・心理的瑕疵に関する裁判例について(RETIO112-60)」(<https://www.retio.or.jp/attach/archive/112-060.pdf>)において、収集した心理的瑕疵に関する裁判例を紹介している

\*4 売買取引における心理的瑕疵に関する裁判所の判断は、買主の使用目的や取引の経緯、事故等の内容、周辺地域の状況など、事案の態様を総合的に考慮して行われることから、裁判例から「何年経過すれば心理的瑕疵が風化し、告知が不要となるか」の一般的な傾向を得ることは難しい