



「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

弁護士 熊谷 則一

不動産取引に際して、人の死に関する事項は、調査や告知に係る判断基準がありませんでした。2021年10月、国土交通省から公表された「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」は宅建業者が宅建業法上負うべき義務の解釈についてとりまとめています。本稿では、ガイドラインの公表とともに国土交通省が公表した「ガイドラインのポイント」をベースに、概要をご説明いたします。

※ガイドラインは国交省HPよりダウンロード可

いわゆる「^{かし}心理的瑕疵」が存在する物件は、「心理的瑕疵」が存在しない物件と比較すると、売買代金や賃料の減価要因となることが裁判例や実務で認められてきました。

しかし、不動産取引の対象となる不動産で生じた「人の死」について、適切な調査や告知に係る判断基準は必ずしも明確ではありません。

しかも、判断基準がないことによって、単身高齢者が賃借人となる取引が所有者によって敬遠されるという傾向があるともいわれています。

そこで、国土交通省は、令和3年10月8日、過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられるものを整理して、「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「本件ガイドライン」）として公表しました。

1 調査について

<調査の対象・方法>

- 宅地建物取引業者が媒介等を行う場合、売主・貸主に対し、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

たしたものとする

- 宅地建物取引業者は、原則として、自ら周辺住民に聞き込みを行う、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行う義務はなく、仮に調査を行う場合であっても、亡くなった方やその遺族等の名誉および生活の平穩に十分配慮し、特に慎重な対応が必要

解説

宅地建物取引業法には、人の死に関する事項の調査義務を明文で定める条文はありません。したがって、人の死に関する事項を疑わせる特段の事情がなければ、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者は、自ら積極的・自発的に人の死に関する事項を調査する義務はありません（もちろん、取引の相手方等との間で調査する旨の合意をした場合には契約上の調査義務は発生します）。

しかし、宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない（宅建業法31条1項）ので、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があります。このような一般的な調査義務という観点からは、媒介等を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めれば、媒介活動に伴う通常の情報収集として調査義務を果たしたものと判断され、宅地建物取引業法上の調査義務違反に問われることはないと整理されました。

<調査に当たっての留意事項>

- 宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい
- 告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要がある

解説

人の死に関する事項を含む、いわゆる心理的瑕疵の問題は、本来は、売主と買主、貸主と借主との間での利害の調整問題です。したがって、告知書が買主や借主に交付等されることを認識しながら、売主や貸主が人の死に関する事案を故意に記載しなければ、たとえば、知りながら告げなかった契約不適合に該当するとして契約不適合責任の免責規定が無効となったり、売買契約や賃貸借契約に付随する信義則上の情報提供義務に違反することとなったりして、民事上の責任を問われる可能性があります。そこで、告知書の記載を求めるにあたっては、宅地建物取引業者は、リスクの説明を行うことが望ましいとされています。

また、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない（宅建業法31条1項）以上、売主・貸主に確認する必要があります。

2 告知について

【原則】

宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、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、これを告げなければならない

解説

宅地建物取引業者は、「取引物件や取引条件に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等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、不実のことを告げる行為」が禁じられています（宅建業法47条1号）。した

がって、「人の死」に関する事案も、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げなければなりません。

【告げなくてもよい場合】

①【賃貸借・売買取引】

取引の対象不動産で発生した、自然死または日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など） ※事案発覚からの経過期間の定めなし

解説

生活の場である居住用不動産では、自然死や日常生活での不慮の死が生じることは予想できるものであり、裁判例でも心理的瑕疵への該当性を否定したものも存在することも踏まえ、社会通念上、通常一般人は、自然死等が発生したからといって、当該物件に住み心地の良さを欠くことはないとして整理されました。したがって、賃貸借取引でも、売買取引でも、宅地建物取引業者はこれらの事象について、告げる必要はありません。ただし、これらの死であっても、特殊清掃等が行われたという事情がある場合には、通常一般人が住み心地の良さを欠くと感じると考えられるので、これらの場合は、後述のとおり、原則として告知が必要になります。

②【賃貸借取引】

取引の対象不動産または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以外の死または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

解説

賃貸借取引では、①以外の死（自然死以外の死・日常生活の中での不慮の死以外の死）であっても、発生から概ね3年が経過した場合には、告げる必要はなくなります。①以外の人の死に関する事案は住み心地の良さに与える影響は、時間とともに風化すると考えられるところ、特に賃貸借契約では、当該物件に永続的に居住する目的であることは少なく、居住者の入れ替わりがあることを念頭に、①以外の人の死に関する事項が住み心地の良さに与える影響は、概ね3年程度であると整理されました。

また、①の死であっても、いわゆる特殊清掃等が行われたような事案の場合には、後述のとおり、原則として告知が必要になるのですが、それでも、賃貸借取

引の場合には、①以外の死の場合と同様、住み心地の良さに与える影響は、概ね3年程度であると整理されました。

「概ね3年が経過した後」は告げなくてもよいのですが、事件性、周知性、社会に与えた影響が高い事案は、通常一般人が住み心地の良さを欠くと感じる期間がもっと長くなると考えられるので、これらの事情を考慮して、さらに長時間が経過した後までは、原則として告げなければならない場合もある、ということになります。

③【賃貸借・売買取引】

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等が行われた①の死 ※事案発覚からの経過期間の定めなし

解説

「①以外の死や特殊清掃等が行われた①の死」が取引の対象となる不動産で発生した場合には、売買取引では原則として告げるが必要になり、賃貸借取引では概ね3年が経過するまでは原則として告げるが必要になります。

しかし、「①以外の死や特殊清掃等が行われた①の死」であっても、取引の対象不動産ではなく、隣接住戸や日常生活で通常使用しない集合住宅の共用部分で発生したにとどまるのであれば、通常一般人の「取引の対象不動産」の住み心地の良さに影響をあたえることはないと考えられ、原則として、告げる必要はないと整理されました。

【告げる必要がある場合】

- 告げなくてもよいとした②～③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

解説

本件ガイドラインで告げなくてもよいとされた①から③は、通常一般人にとって住み心地のよさを欠く事情とはいえ、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすとは考えられないので、原則として告げなくてもよい場合として整理されています。しかし、②③については、個別の事情によって、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、宅地建物取引業者としては、前述の宅地建物取引業者法47条1号の原則に従って告げなければなりません。

- 告げなくてもよいとした①～③以外の場合には、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

解説

告げなくてもよい場合①～③が「原則として告げなくてもよい」事案であるのに対し、①～③以外は、心理的瑕疵に該当するような場合には、「原則として告げなければならない」事案ということになります。たとえば、取引の対象物件内で殺人事件が発生した場合には、裁判例では、通常一般人にとって住み心地の良さを欠く場合に該当するとして、いわゆる心理的瑕疵としたものが多数あります。したがって、このような人の死に関する事象は、「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」ので、告げる必要があります。売買取引であれば発生期間に関係なく、他方、賃貸借契約であれば発生から概ね3年が経過するまでは、告げる必要があるのが原則です。

他方で、たとえば、買主が人の死に関する事象はまったく気にしないと断言し、そのような事情を告げる必要がないとの意思を示しているような場合には、「取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼす」とは考えられないので、例外的に告げないことも許容されると考えられます。

- 人の死の発覚から経過した期間や死因にかかわらず、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は、告げる必要がある

解説

宅地建物取引業者は、個別の事情によって、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、宅地建物取引業者法47条1号の原則どおり、告げなければなりません。したがって、「人の死の発覚から経過した期間や死因にかかわらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合」というのは、当該取引に関与する買主・借主にとっては、①の死であるか否かということや経過した期間にかかわらず、人の死に関する事項が取引の判断に重要な影響を及ぼすからこそ、そのような質問をしていると考えられます。重要な事項について、宅地建物取引業者が認識している重要な事項について故意に事実を告げず不実のことを告げることは禁止されている以上、宅地建物取引業者としては、認識している事実を告げる必要があります。

また、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宅地建物取引業者が認識したのであれば、それは取引の判断に重要な影響を与える事情を宅地建物取引業者が認識しているということになります。宅地建物取引業者としては、このような場合も、告げる必要があるということです。

- 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、死因およ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およ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

解説

宅地建物取引業者が人の死に関する事案を説明する場合であっても、亡くなった方やその遺族等の名誉および生活の平穩に十分に配慮し、これらを不当に侵害することがないようにする必要がありますので、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ありません。事案の発生時期、場所、死因（自然死、他殺、自死、事故死等の別）および特殊清掃が行われた場合はその旨を告げ

ることとなります。

3 トラブルを未然に防ぐために

- 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、取引にあたって、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

解説

本件ガイドラインは、トラブルの未然防止の観点から、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめたものです。人の死に関する事案でどの程度「住み心地の良さを欠く」ことになるかは、人によって異なり、「一般的な基準」では割り切ることができない個別の事情もあります。宅地建物取引業者は、トラブルの未然防止という原点に戻り、取引にあたって、買主・借主の意向を事前に十分把握する必要があります。買主・借主は、特に気になることや希望があれば、人の死に関するものに限らず、売主・貸主、仲介業者に伝えることが紛争の未然防止につながります。



2021年度不動産実務セミナーでは「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」を解説したセミナー動画を配信していますので本紙面および解説動画と併せてご視聴ください。

詳しくは本誌P21をご覧ください

紙上研修を解説した動画配信中!!

5月号	7月号	9月号	11月号
<p>最近の傾向</p> <p>オンライン業務が増え新たな問題が...</p> <p>POINT</p> <p>オンラインハラスメント</p> <p>そうオンライン・ハラスメントです!</p>	<p>令和3年度土地・住宅税制改正のポイント</p> <p>POINT</p> <p>仮に相続発生前3年以内の贈与でも相続財産に加算する必要はない 合計所得金額が2,000万円までという所得要件がある</p>	<p>過去の裁判事例からトラブルの傾向と対策を学ぶこと</p> <p>POINT</p> <p>トラブルの傾向と対策を学ぶことが大事です</p>	<p>単身の高齢者に対する賃貸</p> <p>POINT</p> <p>単身の高齢者→大きなターゲット 空室対策 満室!</p> <p>社内では度々異論! 反論! オブジェクション!</p>
コロナ禍のハラスメント問題について	令和3年度土地・住宅税制改正のポイント	宅地建物取引に関する最近の裁判事例	残置物の処理等に関するモデル契約条項について

ご質問について

- ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。
(電話・FAX・メール等の問合せは対応していません)
- なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
東京都千代田区岩本町2-6-3
全宅連会館2F



要点をわかりやすく解説した動画は「ハトサポ」からご覧いただけます。

全宅保証 研修

検索

