

## 日本：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

2021年12月11日

One Asia Lawyers Group

弁護士法人 One Asia 大阪オフィス

弁護士 江 副 哲

弁護士 川 島 明 紘

### 1. はじめに

宅地建物取引業者（以下「宅建業者」といいます。）においては、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」といいます。）により、取引の関係者に対し、重要事項の調査説明義務が定められており（同法第35条）、当該調査説明義務には、物理的な欠陥とともに、物の価値を低下させる要因として、心理的欠陥（自殺、殺人等）も、その対象事項となりえます。しかしながら、従前、この調査説明義務の範囲に係る判断基準が明らかにされておらず、宅建業者においても、取引現場における判断が難しい状況が続いておりました。

この点について、国土交通省は、本年10月8日、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」における検討を踏まえ、「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」といいます。）を作成し、公表しました。以下では、本ガイドラインの内容を解説するとともに、今後の宅建業者においてとるべき対応について考えていきます。

### 2. 「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」の解説

#### (1) 本ガイドラインの適用範囲

本ガイドラインは、居住用不動産を対象として取り扱っています。オフィス等に用いられる不動産（事業用不動産）において発生した事案については、それが契約締結の判断に与える影響が一樣ではなく、本ガイドラインの対象外としています。また、居住用不動産の場合でも、人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引や、搬送先で死亡した場合等の個別具体的な対応については定められていないため、引き続き、裁判例等に照らした個別判断が必要となります。

#### (2) 調査の対象・方法について

本ガイドラインは、宅建業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対して、過去に生じた事案について告知書等に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は果たしたものととしています。そのため、宅建業者は、原則的に、自ら周辺住民への聞き込み等の自発的な調査を行う義務ではありませんが、他方で、売主・買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場合には、例外的に、売主・買主に確認する必要がある点は注意が必要となります。

#### (3) 告知の範囲について

本ガイドラインでは、宅建業者が媒介を行う場合の人の死に関する宅建業者の告知義務について、以下のように整理しています。



告知について①

【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。**



裁判例や取引実務等も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめ

【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・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。

②【賃貸借取引】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】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** ※事案発覚からの経過期間の定めなし

（国土交通省「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」別紙1抜粋）

本ガイドラインでは、上記整理を原則としつつ、②～③の場合であっても、事件性や社会的影響の度合いが大きい場合や、買主・借主から事案の有無について問われた場合、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される場合等には、告知しなければならないとしており、あくまでも一般的な基準である点は留意しなければなりません。

(4) 調査・告知における留意点

本ガイドラインに関し、特に以下の点については、調査・告知の実効性やトラブル防止の観点からご留意いただく必要があります。

- ・上記②の場合は、賃貸借取引に限定されていること（売買取引は含まれていない）。
- ・告知に際しては、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・発見状況等を告げる必要はないこと**（亡くなった方や遺族等の名誉・生活の平穩に配慮する必要があります）。
- ・取引に当たって、買主・借主の意向を十分に把握し、人の死に関する事案の存在を重要視していることを認識した場合には、トラブルの未然防止の観点から、特に慎重に対応すること。

(5) 本ガイドラインの意義

本ガイドラインは、調査・告知義務に関する一般的な基準として、宅建業者の今後の運用の一助になるものと期待されます。勿論、本ガイドラインでは明確に定められていないケースもあり、事案に応じた個別具体的な検討は必要となりますので、杓子定規な対応は避けなければならないところです。しかしながら、宅建業者の対応を巡ってトラブルとなった場合、行政庁における監督に当たっては本ガイドラインが参考にされることとなりますので、対応マニュアル策定に当たっては本ガイドラインの記載に注意するとともに、今後のガイドライン改訂の動向は注視していく必要があります。

3. 宅建業者がとるべき対応

## (1) 本ガイドラインにおける注意点

上記のとおり、本ガイドラインは、調査・告知義務に関する一般的な基準として行政庁の監督指針にもなることから、各宅建業者においては、これを踏まえた対応マニュアルの整備を行う必要があります。しかしながら、個別具体的な事案によっては、本ガイドラインの基準と異なる対応をすべき場合も考えられ、この点は、従前同様、裁判例や取引実務に応じた判断を迫られるところとなります。以下では、調査・告知義務を考えるにあたって注意すべき裁判例を一件、ご紹介いたします。

## (2) 25年前の事案について仲介業者の説明義務を肯定 | 高松高裁平成26年6月19日判決

### ア 事案概要

松山市内の環境の良い閑静な住宅地の売買において、土地上建物内2階のベランダでの首吊り自殺に関し、仲介業者の説明義務を肯定した事案です。判決では、①自殺から25年が経過していたこと、②売主は契約締結時に自殺の事実を知らなかったが、契約締結後決済前に当該事実を知ったこと等がポイントとなりました。

### イ 判旨

同判決では、「本件建物内での自殺等から四半世紀近くが過ぎ、自殺のあった本件建物も自殺の約一年後に取り壊され、本件売買当時は更地になっていたとの事実を指摘するが、(…)これらの事実があったとしても、マイホーム建築目的で土地の取得を希望する者が、本件建物内での自殺の事実が近隣住民の記憶に残っている状況下において、他の物件があるにもかかわらずあえて本件土地を選択して取得を希望することは考えにくい以上、被控訴人が本件土地上で過去に自殺があったとの事実を認識していた場合には、これを控訴人らに説明する義務を負うものというべきである。」とした上で、本件売買契約締結後であっても、このような重要な事実を認識するに至った以上、代金決済や引渡しが完了してしまう前に、これを買主に説明すべき義務があったとした原審判断を肯定しています。なお、同判決では、宅建業者の調査義務自体は否定しています。

### ウ 宅建業者において注意すべき点

同事件は、25年も前の事案に関する説明義務が問題となりましたが、近隣住民において殺人事件と関連付けて記憶に残っている状況等から、その社会的影響等を鑑みて説明義務を肯定しています。また、契約締結後であったとしても、引渡しまでに人の死が生じた事実を知った場合には説明すべき義務が生じると判断されています。このように、特に売買取引の仲介においては、事案発生からの時間経過があったとしても、事案の内容に応じて、個別的な判断が必要となります。

## 4. 今後の展望

人の死に関する告知義務の範囲を巡っては、本ガイドライン策定に当たった検討会においても、どこまでをガイドラインとして定めることができるか議論がなされており、本ガイドラインでは対象とされなかったケースも多数あるところですので、今後の運用・改訂状況には注視していく必要があります。

### 関連資料

- 国土交通省「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」  
[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00029.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)
- 渡辺晋「新訂版 不動産取引における契約不適合責任と説明義務」(大成出版社、2018年)
- 一般財団法人不動産適正取引推進機構調査研究部「心理的瑕疵の有無・告知義務に関する裁判例について」(令和2年2月5日)

◆One Asia Lawyers 弁護士法人 One Asia 大阪オフィス◆

「One Asia Lawyers」は、日本および ASEAN 各国の法律に関するアドバイスを、シームレスに、一つのワン・ファームとして、ワン・ストップで提供するために設立された日本で最初の ASEAN 法務特化型の法律事務所です。弁護士法人 One Asia の大阪オフィスは、西日本の各地域に本拠を置く企業の国内外を問わない経済活動に関係するビジネス法務分野を取り扱うことを目的に設立されました。すなわち、同オフィスは、One Asia Lawyers が取り扱う国際業務分野の一層の強化の一環として、各アジアオフィスと連携し、クロスボーダーの案件を取り扱うことはもちろん、東京オフィスとも連携し、国内外のあらゆるビジネス法務分野における「ワンストップ・サービス」を提供しております。

< 著者 >

	<p><b>江副 哲</b></p> <p><b>弁護士法人 One Asia 大阪オフィス 代表パートナー弁護士</b></p> <p><b>インフラ輸出リーガルプラクティスチームリーダー</b></p> <p>大学から大学院まで土木工学を専攻し修了後、ゼネコンに入社し土木技術者として 土木工事の施工管理や設計に従事した実績を踏まえ在職中に技術士（建設部門）の資格を取得する。その後、法科大学院で一から法律を学び、卒業後、司法試験に合格、大阪弁護士会に弁護士登録、建築紛争専門の法律事務所に入所し大阪事務所の所長として、ゼネコン、ハウスメーカー、工務店、建設コンサルタント、一級建築士事務所等の企業側の代理人として数々の建設紛争案件に携わり、顧問先企業からの日常の法律相談にも対応してきた。One Asia Lawyers のインフラ輸出リーガルプラクティスチームのリーダーとして、各種インフラ関連企業に対して、法的側面・技術的側面の両面からリーガルサポートを提供している。</p> <p><a href="mailto:satoru.ezoe@oneasia.legal">satoru.ezoe@oneasia.legal</a></p> <p>06-6311-1010</p>
	<p><b>川島 明紘</b></p> <p><b>弁護士法人 One Asia 大阪オフィス</b></p> <p>弁護士登録後、建築紛争専門の法律事務所に入所し、建築紛争や労使紛争（使用者側）等の案件に携わり、顧問先企業から日常の法律相談にも対応してきた。今後は One Asia Lawyers の大阪オフィスメンバーとして、他のオフィスメンバーとも連携し、国内外問わず、企業法務を中心とした幅広い案件に対応できるよう取り組んでいく。</p>