宅地建物取引業法における
人の死の告知・心理的瑕疵について

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課
不動産取引特別相談室　弁護士　藤川 浩一

目　次

1. 心理的瑕疵とは

2. 宅地建物取引業法との関係

3. 「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」と
　その概要

4. 心理的瑕疵に関する判例

※文中の文言
　宅地建物取引業法を略称「宅建業法」との表現有。
　宅地建物取引業者を略称「宅建業者」との表現有。

1. 心理的瑕疵とは

＜心理的瑕疵＞

・心理的瑕疵とは、売買や賃貸の目的物において、過去の出来事や歴史的事実等により、通常一般人が嫌悪感を抱くものと定義されている（大阪高裁平成18年12月19日による定義）。

・令和２年４月１日施行の改正民法で、瑕疵担保責任から契約不適合責任へ変更され、心理的瑕疵も契約不適合責任を構成する要素の一つとされている。

◆心理的瑕疵が問題となる例

・人の死に関する事案（自殺・他殺、事故死、自然死）← 今回説明

・土地・建物の履歴に関する事案（墓地跡地、井戸跡地、嫌悪施設跡地）

・周辺環境に関する事案（嫌悪施設（ごみ焼却場、暴力団組事務所等）、墓地等の存在）

・純粋に心理的なもののみとは言えない環境瑕疵（日照眺望、騒音振動、迷惑行為をする人の存在等）も心理的瑕疵に近いものとして論じられることがある。



2. 宅地建物取引業法との関係

＜ 宅建業法第35条（重要事項の説明）＞ ※法定列挙事項

宅建業者は「少なくとも次に掲げる事項について」、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

（登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人等、都市計画法その他の法令に基づく制限で契約内容の別に応じて政令で定めるものに関する事項の概要 等）

＜ 宅建業法第47条第１号二（宅建業者による事実不告知・不実告知）＞

「その他の取引条件」について

・宅建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の故意による事実不告知・不実告知は禁止されている。

・心理的瑕疵は、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を与えるものとして、宅建業法第35条の重要事項、宅建業法第47条第１号二の重要事項であるとされている。従って、一般論として、心理的瑕疵についても宅建業者は調査義務・告知義務を負うこととなる。

3.「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」とその概要

（1）ガイドライン策定（令和3年10月8日施行）の趣旨

国土交通省は、居住用不動産取引に際して、宅建業者による告知範囲の一般的な基準として、「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」を策定。

・宅建業者について心理的瑕疵の有無の調査及び説明義務が存在することとなるが、その調査義務の範囲について、基準が不明確であったことから、国は、令和3年にガイドラインを策定した。

・判例上の一般的基準としては、取引目的、事案の内容、事案発生からの時間の経過、近隣住民の周知の程度等を考慮して判断されるとされるが、個別具体的な事案において判断することは容易ではない。そこで、ガイドラインによりトラブルの未然防止の観点から、現時点において裁判例や取引実務に照らし一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめた。

・そして、ガイドラインは、居住用不動産が取引の対象となった場合に、その不動産において生じた人の死に関する事案が適用範囲である。

※居住用不動産は、人が継続的に生活する場であり、人の死に関する事案は、その取引の判断に影響を及ぼす度合いが高いと考えられることから、本ガイドラインは居住用不動産を対象としている。

国土交通省HP
https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html



（2）調査の対象・方法

媒介や代理を行う宅建業者は、売主・貸主に対して、告知書（物件状況等報告書）やその他の書面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、宅建業者に重大な過失がない限り、媒介・代理活動における通常の情報収集として調査義務を果たしたものとする。
（ただし、告知がない場合でも、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。また、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場合がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。）

・調査の過程において、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あっても、宅建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する。

・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場合は、人の死に関する事案が発生したか否かを、周辺住民への聞き込みやインターネットサイトを調査するなど自発的に調査すべき義務はない。

・他方、販売活動・媒介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に、この事実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は、宅建業者は、買主・借主に対してこれを告げなければならない。仮に、調査義務の範囲を超えて調査する場合も、正確性の確認が難しいことや、亡くなった方、その遺族等の名誉及び生活も平穏に十分配慮する必要がある。

（3）取引対象物件で死亡案件が発生した場合、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすか否かの判断について

	死亡事案の態様	賃貸借契約	売買契約
①	自然死・日常生活での不慮の死（入浴中の溺死、転倒事故、誤嚥等）	原則、告知不要	原則、告知不要
②	①の死であっても、過去に人が死亡し、長時間にわたって人知れずに放置等で、特殊清掃や大規模リフォームが行われた場合	**告知必要** （事案発覚から概ね**3年間**）	**告知必要**
③	事件性、周知性、社会に与えた影響が高い事案（他殺、自死、事故死等）	**告知必要**	**告知必要**
④	買主・借主が日常生活で通常使用する集合住宅の共用部分での②又は③	**告知必要** （事案発覚から概ね**3年間**）	**告知必要**
⑤	隣接住戸、日常生活で通常使用しない集合住宅の共用部分での②又は③	原則、告知不要	原則、告知不要
⑥	⑤であっても、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案（他殺、自死、事故死等）	**告知必要**	**告知必要**

（4）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

宅建業者は、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、その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、前記の調査を通じて判明した内容を告げる必要がある。この場合も、調査先の売主・貸主・管理業者から不明であると回答されたとき、あるいは無回答のときは、その旨を告げれば足りるものとする。

（5）告知内容・方法

告げる場合は、売主・貸主に告知書への記載を求めると共に、宅建業者としては書面や口頭等により行い、事案の**発生時期**（特殊清掃が行われた場合は発覚時期）、**場所**、**死因**（自然死、他殺、自死、事故死等の別、不明な場合はその旨）、**特殊清掃**等が行われた場合にはその旨を告げるものとする。

＜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穏に十分配慮し、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、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。

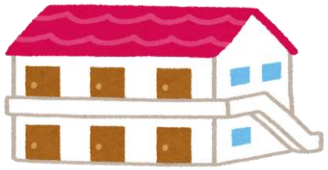
あくまで宅建業者のガイドラインであるが、ガイドラインを参照した適切な対応を通じて、取引当事者（売主・買主、貸主・借主）間のトラブルの未然防止を期待する。

4. 心理的瑕疵に関する判例

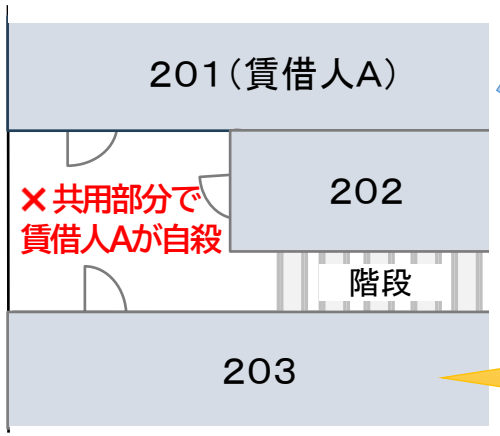
判例1：居住建物の共用部分での自殺による連帯保証人への損害賠償請求が減額の上で認容された事例（東京地裁 平成26年5月13日判決）



＜事案＞



木造2階建て
ワンルームマンション
全10室（2階3室）



2階の3室
「告知事項あり」で入居者募集
⬇
3年間、入居者が現れず
（1階の貸室のうち3室入居中）

当該貸室及び近接貸室を第三者へ賃貸することが著しく困難に！


賃貸人X

損害賠償請求


賃借人Aの
連帯保証人Y

＜裁判所の判断＞

賃貸人Xの請求を減額のうえ認容した。賃借人Aは、本件賃貸借契約上、善良な管理者の注意をもって、使用収益すべき義務を負うところ、自然摩耗以外の要因により、本件貸室等の価値が減損しないようにすべき義務を負っているため、賃借人Aにおいては、この義務に違反した債務不履行があったと言わざるを得ない。また、本件建物2階の3室の賃貸にあたっては、共用部分で自殺があったことを告知する必要がある。

連帯保証人Yは、賃借人Aの自殺と相当因果関係のある損害について、本件賃貸借契約の保証人として賠償すべき義務を負う。

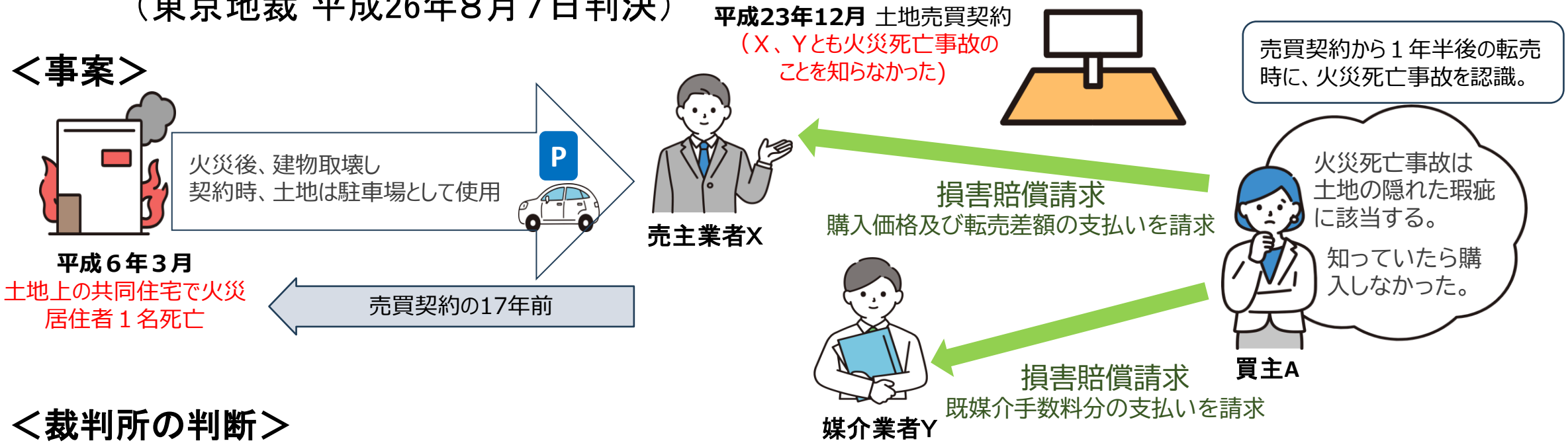
賃貸人Xの主張は、減額となったが認められた。

＜宅建業者としての留意点＞
日常生活で通常使用する集合住宅の共用部分での賃借人の自殺が告知すべきと判断された事案。媒介等宅建業者としては、専有部分ではない共用部分においても、買主や賃借人に対して説明義務があることに注意すること。

判例2：土地売買において、17年前の火災死亡事故は土地の瑕疵に該当しないとされた事例

（東京地裁 平成26年８月７日判決）

＜事案＞



＜裁判所の判断＞

平成6年3月当時、土地上に建物は存在し、火災死亡事故が発生。火災死亡事故後、同年4月、建物は取り壊され、本件売買契約締結時は駐車場として使用されていたことが認められた。本件は火災死亡事故の発生からの既に17年以上が経過した出来事であり、建物は火災後に取り壊されており、本件売買契約締結時においては相当程度風化していたものであり、本件売買契約締結当時、本件火災死亡事故を原因とする瑕疵が本件土地上にあったと認めることができないため、土地の隠れた瑕疵には該当しない。

したがって、売主業者Xらが本件火災死亡事故が発生した事実を説明すべき義務を負っていたとは言えず、説明義務違反があったとはいえない。

買主Aの請求を棄却した。

＜宅建業者としての留意点＞
火災死亡事故や自殺の発生した物件において、売主・媒介業者としては、トラブル防止の観点から、知り得た事実は隠さずに買主・借主へ説明しておくことが望ましい。

判例3：マイホーム建築目的の土地売買において、近隣住民の記憶に残る20年以上前の自殺等について、媒介業者の説明義務が認められた事例 （高松高裁 平成26年6月19日判決）

＜事案＞

昭和61年１月
当時の建物居住者が**土地外**で殺害され、
バラバラにされて山中に埋められる事件



平成元年９月取壊し
契約時、土地は駐車場として使用
更地のまま、点々譲渡



昭和63年３月
本件建物内で自殺が発生

売買契約の20年前



【マイホーム建築目的】

平成20年12月 土地売買契約
（Ｘ、Ｙとも事件のことを知らなかった）

①決済直後に事件等を知る



売主X

②白紙撤回を申し入れ

③拒否



買主A

本件事件等は、購入判断において、極めて重要な事実である。

④損害賠償請求 【説明義務違反】
購入価格及び自殺等物件であることを前提とする現在価額との差額・慰謝料等の支払いを請求



媒介業者Y

決済の数日前に事件等を知ったが、20年以上経過しており、建物も取り壊されていたことから説明義務はないと考え、買主Aには説明しなかった。

＜裁判所の判断＞

20年以上前の自殺等事件であるが、近隣住民の記憶に残っている状況においては、マイホーム建築を目的とする買主Aが、あえて本件土地の取得を希望する選択は考えにくく、遅くとも決済日の数日前には自殺等事件を認識していた媒介業者Yは買主Aに対して説明する義務を負うと言うべきである。決済・引渡し後にそのことを知った買主Aは取引が完了した状態で売主Xとの交渉を余儀なくされた損害があるとして、買主Aの主張の一部を認め、媒介業者Yに対する慰謝料等を認容した。

買主Aの主張を一部認めた。

＜宅建業者としての留意点＞
自殺等事件を知ったのが契約後であっても、決済前の場合は買主の契約解除等の交渉機会保全のため、買主に対して説明義務があることに注意すること。

受講お疲れさまでした。

R8.9