

「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」と実務上の対応について

調査研究部 上席研究員 中戸 康文

はじめに

取引不動産における過去に生じた人の死に関する事案について、適切な調査や告知に関する判断基準がないことから、取引現場の判断が難しく、不動産の円滑な流通や安心できる取引が阻害されているとか、判断基準がないことで、賃貸する物件で死亡事故等が生じた場合に、事故物件として取り扱われるのではないかとの貸主の懸念から、特に単身高齢者の入居が困難になっているなどの課題が見られることから、国土交通省は令和3年10月、「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¹⁾」（以下、「本ガイドライン」）を策定した。

本稿は、本ガイドラインに関し、実務上の解釈・対応について、執筆者が整理等を行って見たものである。本稿における意見等は本稿執筆者の私見によるものであることを、あらかじめご承知願いたい。

1. 本ガイドラインの位置づけ・適用範囲

(1) 宅建業者の義務の判断基準

本ガイドラインは、過去に人の死が生じた「居住用不動産」（事業用不動産は対象外）の取引に際し、宅地建物取引業者（以下、宅建業者）が宅地建物取引業法（以下、宅建業法）

上の義務としてとるべき対応について、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、とりまとめたものとされている。

宅建業者が本ガイドラインで示した対応を行わなかった場合、直ちに宅建業法違反となるものではないが、宅建業者の対応を巡って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とされている。

(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ない²⁾。

従って、宅建業者が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場合があること³⁾、また、本ガイドラインは、宅建業者以外の者の行為を規制するものではないことに留意する必要がある。

2. 宅建業者が告げるべき事案の基準

本ガイドラインにおいて示された、宅建業者の「人の死に関する事案」の告知の範囲として、現時点で妥当と考えられる一般的な基準は、以下のとおりとされている。

(1) 宅建業者が告げなくてもよい場合⁴⁾

① 賃貸借取引及び売買取引の対象不動産に

において自然死又は日常生活の中での不慮の死⁵が発生した場合（ただし、自然死等であっても、長期にわたり放置されたことにより、特殊清掃⁶や大規模リフォーム等（特殊清掃等）が行われた場合を除く）

② 賃貸借取引の対象不動産において①以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった①の死が発覚して、その後概ね3年が経過した場合

③ 賃貸借取引及び売買取引の対象不動産の隣接住戸又は借主若しくは買主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分において①以外の死が発生した場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合

ただし、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。

(2) 上記(1)①～③以外の場合

宅建業者は、人の死に関する事案が取引の相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、買主・借主に対してこれを告げる必要がある。

(3) 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

(1)、(2)が原則的な対応となるが、これにかかわらず、買主・借主から人の死に関する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、これを告げる必要がある。

※末尾の【表1】は、以上を筆者が事案の類型別、告知のレベル別に整理したもの。

3. 宅建業者の調査について

(1) 調査の方法

① 宅建業者の調査義務・調査範囲

宅建業者は、販売活動・媒介活動に際して行う通常の調査において、売主・貸主・管理業者から、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、宅建業者自らが事案発生存在を認識した場合に、当該事案が、買主・借主の取引判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、宅建業者はこれを買主・借主に告げる必要がある。

他方、この通常の調査において、取引不動産に事案が生じたことを疑わせる特段の事情がなければ、宅建業者には、事案が発生したか否かを自発的に調査すべき宅建業法上の義務はない⁷。

② 媒介・代理業者の調査

宅建業者が媒介等を行う場合は、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ることによって、通常の調査義務を果たすことになる。

調査において、照会先の売主・貸主あるいは管理業者より、事案の有無及び内容について、不明と回答された場合、あるいは回答がなかった場合でも、宅建業者に重大な過失がなければ、照会を行った事実をもって通常の調査はなされたものと解される。

原則として宅建業者には、売主・貸主・管理業者以外に自らが周辺住民に聞き込みを行ったり、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まではないと考えられるが、もし、そのような調査を行う場合には、近隣住民等の第三者に対する調査や、インターネットサイトや過去の報道等の掲載事項は、正確性の確認が難しいこと、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穏へ

の十分な配慮と不当に侵害することのないように、特に慎重な対応を要することに留意が必要である。

(2) 調査に当たっての留意事項

媒介を行う宅建業者においては、売主・貸主から確認した事実関係の明確化と、トラブルの未然防止の観点から、人の死に関する事案の存在の告知については、告知書等へ記載を求める方法により照会を行うことが望ましい。

この場合、宅建業者は、売主・貸主に、告知書等への記載が適切に行われるよう助言をするとともに、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。

また、宅建業者は、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、事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認をする必要がある。

※末尾の【表2】は、以上の調査の流れを筆者が整理したもの。

4. 告知の方法について

(1) 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点について実施をすれば足りる。

買主・借主への告知は、通常、売主・貸主の告知書による告知によって行うことになるが、売主・貸主の告知書による告知がされない場合には、宅建業者が売主・貸主に、告知を行うこと及び告知の内容についての確認を得た上で、その旨を告知することになる。

この場合の告知は、後日のトラブル防止の

観点から、書面の交付等によることが望ましいが、口頭による場合には、いつ、だれに、どのような内容の告知をしたかについて、営業記録などに告知をした記録を残しておくことが望ましい。

(2) 告知の内容

- 買主・借主に対し、
- ・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を告げる。（亡くなった方や遺族等の名誉、生活の平穏等の配慮から、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。）

告知の内容は、前記3の調査において、売主・貸主・管理業者に照会した内容をそのままを告げる方法による。

なお、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、その旨を告げることになる。

- 1 国土交通省HP「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」を策定しました
https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html
- 2 本ガイドラインの名称は、当初は「宅地建物取引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」の予定であったが、「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」等のパブコメ意見から、現在の名称に変更されている。
- 3 当機構では、民事上の責任の参考として、心理的瑕疵に関する裁判例を「RETIO判例検索システム（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)」にて紹介している。

- 4 心理的瑕疵・告知義務を否定した裁判例として、下記の事例が見受けられる。
 - ・自然死：心理的瑕疵が否定された事例として、東京地判 平22・1・15（RETIO79-96）等が見られる。
 - ・特殊清掃が必要となった孤独死：告知義務の要否について判断された裁判例は見受けられないが、東京地判 平29・9・15（RETIO110-124）は、その死亡に関し亡くなった借主に善管注意義務違反はないとして、貸主の貸室に心理的瑕疵が生じたとの主張による損害賠償請求を棄却している。
 - ・自殺事故等の発生から一定期間経過した貸室：一定期間経過等した後の入居者に対する告知義務を否定した事例として、東京地判 平13・11・29（RETIO55-72）等が見られる。
 - ・自殺事故等が発生した他の貸室：告知義務を否定した事例として、東京地判 平19・8・10（RETIO73-196）等が見られる。
- 5 階段からの転落、入浴中の溺死や転倒事故、誤嚥など
- 6 孤独死等が発生した住居において、原状回復のために消臭・消毒や清掃を行うサービス
- 7 通常の調査において自殺事故等を疑う事情のない宅建業者に、独自に警察や居住者の親族に死因を確認するまでの調査義務はないとした事例として、東京地判 平25・7・3（判例時報2213-59）等が見られる。

【表1】 宅建業者による告知の範囲の一般的な基準

告知	①不要 :原則告げなくてもよい。 ②通常不要:原則告げなくてもよい。但し、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。 ③要 :取引の相手方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	隣接住戸・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)	不要	不要	不要	
	②	①で特殊清掃等が行われた場合	要	要	通常不要	
③	自殺事故・殺人事件等①以外の死		要	要	通常不要	
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	隣接住戸・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)		不要	不要	不要
	②	①で特殊清掃等が行われた場合	事案発生から概ね3年間経過前	要	要	通常不要
			事案発生から概ね3年間経過後	通常不要	通常不要	通常不要
	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	要	要	通常不要
事案発生から概ね3年間経過後			通常不要	通常不要	通常不要	

ただし

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。

【表2】 宅建業者の調査・告知の流れ

