

論文

不動産取引における心理的瑕疵の告知・説明義務 —一人の死の告知に関するガイドラインを踏まえて—

池内 博一
Hirokazu IKEUCHI

Keywords：不動産取引、心理的瑕疵、人の死、告知・説明義務、ガイドライン、裁判例

1. はじめに

不動産取引は、個人や家族の住居、企業の事業所やテナントなどとして売買や賃貸借という形で行われる。とりわけ不動産を住居として取引するとき、多くの人は、物件を選定するに際して、家賃など費用のほかに、日当たりや眺望、設備や周辺環境といった「住み心地の良さ」を判断基準にするのが通常である。しかし、不動産取引の対象物件において、「住み心地の良さ」に関わる何らかの瑕疵があった場合、当該物件の取引・契約が避けられることがある。例えば、不動産において過去に人の死があったような場合である。賃貸の対象物件において、過去に自殺や殺人など人の死があった場合、借主がその事実心理的な忌避感を持ち、当該物件の契約を躊躇する場合が多いのではないだろうか。また、売買対象の不動産において、過去に人の死があった場合、買主は不動産の評価額に影響することを心配して、当該不動産の購入を控えることにもなりうる。このように、取引対象不動産に、自殺・殺人・孤独死など人の死があった事実を「心理的瑕疵」という¹。巷では「事故物件」という用語で知られている。

取引対象不動産に人の死に関する心理的瑕疵がある場合、買主・借主としては、契約締結に際して、その事実を知っておきたいと考えるのが通常であろう。その一方で、売主や貸主にとっては、取引対象不動産に心理的瑕疵があることを告知した場合、契約が成立しないリスクがあり、できれば知らせたくない事実ではないだろうか。そこで、不動産取引に際して、売主・貸主は、買主・借主に対して、過去に生じた人の死に関する心理的瑕疵を説明・告知すべき義務はあるのか、そしてどのような基準により説明・告知すべきかが問

題となる。

この点、多くの裁判例が、不動産取引における人の死に関する心理的瑕疵の説明・告知について法的判断を下してきた²。しかし、そうした裁判例は、この問題について統一的な判断基準を示しているわけではなく、売主や貸主にとって、どのような場合に心理的瑕疵の説明・告知が必要なのか、その基準が明確であるとはいえなかった。そのため、取引実務では、無用なトラブルを避けるため、過去に人の死があった場合、契約前にすべて告知する扱いをしているケースがあるほか、不動産取引で使用されている「不動産告知事項書」「物件状況等報告書」などのひな型には心理的瑕疵に関する項目を設けて「告知事項あり」などと記載することで対応しているとされる³。また、独居高齢者などによる自宅での孤独死が社会問題となる中、身寄りのない高齢者の孤独死をおそれて、マンションやアパートの貸主が賃貸希望の単身高齢者に対して物件を貸し控えるといった問題も生じている。

そうした中で、令和3年に「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、「ガイドライン」とする。）が策定され、宅建業者が関与する不動産取引における人の死に関する心理的瑕疵の告知について一定の基準が示された⁴。今後は、宅建業者による不動産取引については、このガイドラインの基準に従って人の死に関する心理的瑕疵の告知が取り扱われていくことになる。

そこで、本稿では、不動産取引における人の死に関する心理的瑕疵の告知・説明義務について、ガイドラインに焦点を当て、裁判例を踏まえながら、その内容を分析し、問題点について考察する。

2. 不動産取引における心理的瑕疵の告知義務

(1) 人の死に関する心理的瑕疵の現状

不動産取引においては、取引物件（土地・建物）について、何らかの瑕疵がある場合がみられる。瑕疵とは、一般的には、物にキズや不具合などがあることを指す。法的には、目的物に物理的欠陥があるなど、目的物が通常有すべき品質や性能などを欠いていることであるとされる⁵。不動産取引に関わる瑕疵としては、物理的瑕疵、法律的瑕疵、環境的瑕疵、心理的瑕疵の4種類が挙げられる⁶。このうち心理的瑕疵とは、取引不動産にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥などと定義されている⁷。判例は、不動産における瑕疵とは「通常有すべき『住み心地のよさ』を欠く」ことであるとし、心理的瑕疵は不動産にまつわる「嫌悪すべき歴史的背景」に起因する事由であって、「通常一般人において右事由があれば『住み心地のよさ』を欠くと感じることに合理性があると判断される程度にいたつたもの」であるとする⁸。例えば、取引対象不動産において過去に人の死が発生した場合が心理的瑕疵の典型例である。なお、不動産の近隣に暴力団事務所がある場合は環境的瑕疵といえるが、これを心理的瑕疵とした裁判例もあり、心理的瑕疵と環境的瑕疵は一概に区別することは難しい⁹。本稿で問題とする心理的瑕疵は、人の死に関する瑕疵である。すなわち、取引対象不動産において過去に殺人・自殺・孤独死などがあり、通常一般人が心理的嫌悪感や忌避感を持つような瑕疵がある場合を取り上げる。こうした人の死に関する心理的瑕疵のある物件は、一般的には「事故物件」と呼ばれる。最近では、事故物件サイト「大島てる」が話題となったり¹⁰、映画やドラマ等で取り上げられ、社会的に広く認知されている¹¹。

まず、不動産における人の死の発生に関する現状をみておこう。厚生労働省「人口動態統計」などの統計資料によると、2019年における死亡者総数138.1万人のうち、その大半である98.5万人が病院で死亡しており、全体の71.3%を占めている。一方、自宅での死亡者は18.8万人で13.6%、その他は老人ホームや介護施設などでの死亡となっている¹²。そして、自宅における死亡者数を死因別にみると、老衰死（自然死）が1.75万人で9.3%、自殺が0.8万人で4.4%、事故死（不慮の事故）が0.6万人で3.5%、他殺は130人で0.1%である¹³。これを見ると、年間3万人以上が自宅で老衰死・自殺・事故死・他殺により死亡しており、そうした自宅物件が取引さ

れる際に、心理的瑕疵物件として問題になる可能性がある。また、自宅での孤独死については、東京都（監察医務院）が調査結果を公表している¹⁴。それによると、孤独死は年々増加傾向にあり、2018年では東京都部全体で5513人の孤独死があったとされる。特に65歳以上の高齢者による孤独死が多くなっており、3867人（約70%）が65歳以上であったという¹⁵。このように、自宅での死亡が老衰死などの自然死であっても、それが孤独死の状態で発見が遅くなれば、事故物件化して心理的瑕疵物件として認識される可能性がある。なお、孤独死に関しては、さまざまな対策が講じられている。例えば、内閣府は、「孤独死・孤立死」の実態把握に関するワーキンググループを発足して対策に乗り出している¹⁶。また、立法による孤独・孤立への対策として、令和5年5月に孤独・孤立対策推進法（令和5年法律第45号）が成立し、孤独や孤立の予防・支援・脱却への取組など、総合的な施策を推進することが目指されている。そのほか、民間保険会社が、賃貸物件での孤独死による家主のリスク対策として、孤独死で生じた損害に係る費用を保障する「孤独死保険」なるものも登場している¹⁷。

それでは、消費者は、人の死に関する心理的瑕疵物件いわゆる事故物件に対して、どのような印象を持ち、それが消費者行動（契約締結）にどのような影響を与えているだろうか。この点、不動産業者SUUMOにより2017年に実施されたアンケート調査が非常に有益な情報を提供しているので紹介する¹⁸。まず、消費者が事故物件に対して抱いているイメージについては（複数回答）、「家賃が安い」75.3%、「怖い・不気味」73%、「心霊現象がありそう」43.3%などの回答が多くなっている。次に、事故物件であると知った場合に条件次第で契約を検討するかどうかの質問において、「物件の条件に関わらず検討しない」と回答したのは、自殺75.0%、他殺78.3%、事故死68.5%、病死51.8%、自然死51.5%であった。ただし、病死や自然死については約48%、自殺や他殺でも20～25%程度が「物件の条件次第では検討する」と回答している。この結果から、多くの消費者は賃貸の対象不動産において人の死（特に自殺や他殺）があった場合には契約を避ける傾向にあるといえるが、気にしないで契約をする消費者もいるということがわかる。そして、事故が起きた時期によって契約を検討するかどうかの質問では、「時期に関わらず検討しない」と回答したのは、自殺71.5%、他

殺73.0%、事故死63.3%、病死48.8%、自然死47.8%であった。これによると多くの消費者が自殺や他殺があった物件については何年前の事件であっても契約しないと考えているのがわかる。その一方で、人の死が「2年未満でも検討する」と回答した者が17～28%程度はおり、人の死の時期に関わらず気にせず契約する消費者も一定数は存在するようである。また、いま住んでいる部屋が事故物件であるとわかった場合に解約したいかどうかの質問では、66.5%が「解約したい」と回答している。その理由としては、「気分的、心理的に嫌」とする意見などがみられたという。この調査結果を全体としてみると、消費者の多くは、事故物件に対して心理的な嫌悪感や忌避感を持っており、契約を締結するという行動を避ける可能性が高いということがわかる¹⁹。

(2) 心理的瑕疵の告知・説明義務

不動産取引において取引対象不動産に人の死に関する心理的瑕疵がある場合、契約締結の際に、売主・貸主は買主・借主に対してその事実を告知・説明する必要があるか。この点、買主・借主側においては、当該物件の購入や賃借を決める前に、判断の重要な考慮要素としてその事実を知っておきたいと考えるのが通常であろう。その一方で、売主や貸主にとっては、心理的瑕疵があることを告知した場合、契約が成立しないリスクがあるほか、取引額にも影響する恐れがあるので、できれば知らせたくない事実ではないだろうか。前述のアンケート調査結果からもわかるように、不動産の心理的瑕疵に対する受け止め方は各人により主観的な違いがあり（心理的瑕疵を全く気にしない人もいる）、それを説明すべきか否かについて客観的に判断することは難しい²⁰。そこで、不動産取引に際し、売主・貸主は買主・借主に対して、過去に生じた人の死に関する心理的瑕疵を告知・説明すべき法的義務はあるのか、その客観的な判断基準はどのようなものなのかが問題となる。この点、民法には契約締結過程における当事者の説明義務について定めた明文規定がない²¹。判例・通説では、契約締結に際して、契約当事者は交渉している相手方に対し契約締結の判断に影響を及ぼす重要な事実・情報について「信義則上の説明義務」を負うとされる²²。そして、この説明義務に違反があれば、不法行為に基づく損害賠償責任を負うことになる²³。したがって、不動産取引において、取引対象物

件で過去に生じた人の死に関する心理的瑕疵が契約締結の判断に影響を及ぼす重要な事実といえるのであれば、当事者は相手方に対しこれを告知・説明すべき信義則上の義務があると考えられる²⁴。

それでは、不動産業者が取引に関わる場合（宅建業者が売主になる場合や媒介するような場合）には、どのように解されるだろうか²⁵。この点、まず宅建業法35条には、重要事項説明義務が定められている²⁶。同条項は、不動産取引に際して（売買・賃貸借契約が成立するまでの間に）、宅建業者が「重要事項」に関する説明義務を負うことを定めている²⁷。しかし、同条項の「重要事項」には、明示的に心理的瑕疵は含まれていない。また、宅建業法47条には、故意による事実の不告知・不実告知の禁止が規定されている。同条は、宅建業者が不動産取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼす事項について、故意に事実を告げず又は不実のことを告げる行為を禁じている。この規定も、心理的瑕疵について明示的に定めているわけではない。しかし、同法35条1項は、「少なくとも」としており、宅建業者が最低限説明すべき重要事項を例示列挙したものに過ぎず、それ以外の重要事項がある場合にそれを説明しなくてよいとしているわけではない²⁸。また、宅建業者が、不動産における人の死に関する事案の発生につき、事実不告知・不実告知した場合には、同法47条に違反する可能性がある²⁹。この点、佐藤ほか(2022)は、「宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、重要事項に関する説明義務を負い（宅建業法第35条）、…『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』につき事実の不告知及び不実の告知が禁止されているところ（同法第47条）、心理的瑕疵や環境瑕疵については当該重要事項あるいは重要な影響を及ぼす事情に該当する」とする³⁰。また、同法31条1項は、「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。」と規定していることから、宅建業者は、取引関係者である買主や借主に対して、信義則上、心理的瑕疵に関する説明義務を負っているともいえる³¹。なお、不動産取引が消費者契約（売主・貸主が不動産業者、買主・借主が消費者）である場合、契約締結勧誘に際して、不動産業者が取引対象不動産における人の死の事実を知りながら消費者にこれを説明しなかったときは、消費者契約法3条1項の「事業者の情報提供努力義務」に違反するほか、同法4条2項の「不利益事実

の不告知」に該当する可能性もあるだろう³²。

(3) 心理的瑕疵の告知に関する裁判例と学説

従来の裁判例は、不動産取引における人の死に関する心理的瑕疵について、どのように判断してきただろうか。まず、人の死に関する心理的欠陥が瑕疵として認められるかどうかについて判断した先駆的な裁判例として、大阪高判昭和37年6月21日判時309号15頁が挙げられる。本件は、土地売買において、契約の7年前に本件土地上に建てられていた座敷蔵内で自殺が発生し、売主が売買契約前にこれを取り壊して物置を設置していたという事案である。判決は、「売買の目的物に瑕疵があるというのは、その物が通常保有する性質を欠いていることをいうのであつて、右目的物が家屋である場合、家屋として通常有すべき『住み心地のよさ』を欠くときもまた、家屋の有体的欠陥の一種としての瑕疵と解するに妨げない」として、心理的欠陥が瑕疵に該当することを肯定している。そして、心理的瑕疵に該当するかどうかの基準として、「建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景など客観的な事情に属しない事由…をもって瑕疵とというためには、単に買主において右事由の存する家屋の居住を好まぬというだけではならず、さらに進んで、それが、通常一般人において右事由があれば『住み心地のよさ』を欠くと感じることに合理性があると判断される程度にいたつたものであることを必要とする」と判示している。本判決の示した心理的瑕疵に関する判断基準は、その後の裁判例にも踏襲されている³³。このように取引対象不動産における人の死の心理的瑕疵が認められるとして、次に問題となるのは、契約締結の際に、売主・貸主は買主・借主に対してその告知をする必要があるかどうかである。この点については、例えば、大阪高判平成26年9月18日判時2245号22頁が、以下のような判断を示している。すなわち、本件では、マンション賃貸借契約の1年数カ月前に貸室で自殺があったことが判明したという事案において、自殺事故を知る貸主には、信義則上、借主に本件事実を告知する義務があるとされた。本件では契約の1年数カ月前の自殺について告知義務ありとされているが、裁判例ではこうした経過年数が告知義務の有無を判断する重要な要素の一つとされている（それ以外にも場所的問題なども考慮要素となっている）。そのほかに告知義務ありとした裁判例として、東京地裁八王子支判平成12年8月31日（土地売

買・50年前の凄惨な殺人）³⁴、大阪地判平成21年11月26日判タ1348号166頁（マンション売買・8年9カ月前の他殺）、東京地判平成22年3月8日（Westlaw Japan 2010WLJPCA03088001）（土地売買・約4年前の失火による焼死）、高松高判平成26年6月19日（Westlaw Japan 2014WLJPCA06196004）（土地売買・約20年前の自殺）、神戸地判平成28年7月29日判時2319号104頁（建物売買・7年4カ月前の殺人）などが挙げられる。一方、告知義務を否定した裁判例としては、東京地判平成13年11月29日（Westlaw Japan 2001WLJPCA11290013）（単身者用マンション賃貸借・自殺後2年程度経過で告知不要とする）、東京地判平成26年8月7日（Westlaw Japan 2014WLJPCA08078002）（土地売買・17年前の火災による焼死）などがある。学説は、人の死に関する心理的欠陥が瑕疵であることは認める点では一致しているものの、告知の要否については見解が分かれる。例えば、栗田（1991）は、人の死に関する心理的欠陥が瑕疵として認められる経過期間は「1年程度の期間に限定することが合理的である」とし、それにより「告知義務についても不可能を強いるという不合理な結果も回避することができるはずである」とする³⁵。後藤（2004）は、「栗田説のような1年間という期間では短すぎる」とし、「何年前の事件まで告知すべきかという問題は残るが、心理的瑕疵として裁判例が瑕疵担保責任を認めている時間的範囲（7年前後）の事件については、告知すべきではなかろうか」とする³⁶。豊田（2020）は、「積極的な告知義務の期間につき、売買7年・賃貸借3年を目処にするのが合理的」とする³⁷。中戸（2019）は、「不動産に心理的瑕疵の存する期間は、経過年数だけではなく、事件事故の重大性、買主・借主の使用目的、取引不動産の周辺環境・態様等により異なることから、一律的に告知が不要となる期間を定めることは困難である」とする³⁸。このように、裁判例の告知義務に関する判断は様々な要因により異なるほか、学説の見解にも相違があるため、どのような場合に告知が必要あるいは不要となるのかの基準が明確ではない。そのため、告知の判断基準を定めることの必要性が高まっていた。そこでガイドラインが策定されることとなった。

3. ガイドラインの概要と分析

(1) 総説

令和3年10月、国土交通省は、「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」を公表した。

このガイドラインは、「近時の裁判例や取引実務等を考慮の上、不動産において過去に人の死が生じた場合における当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者が果たすべき義務について、トラブルの未然防止の観点から、現時点において妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめたもの」である（ガイドライン・8頁）。つまり、取引対象不動産における人の死に関する心理的瑕疵の存否について、宅建業者が買主や借主に対して行う告知や調査などの対処方法に関する一定の解釈基準・運用基準を示した指針である。以下では、本ガイドライン及び解説書である宇仁（2022）³⁹を参考に、主に宅建業者の告知の基準について、その内容を分析する。

（2）ガイドラインの対象（ガイドライン・3頁）

ガイドラインの対象とされているのは、居住用不動産の取引である。居住用不動産とは、人が生活の本拠として用いる建物（居住用建物）とその地盤となる土地（宅地）を指す⁴⁰。居住用不動産に対象が限定されている理由は、店舗やオフィスなどの事業用不動産と比べて、居住用不動産は、人が継続的に生活する場として用いられるものであり、買主・借主は、居住の快適性や住み心地の良さを期待して購入・賃借するため、過去に人の死があったかどうかの事実は、取引の判断に影響を及ぼす可能性が高いと考えられるからである。また、このガイドラインは、取引対象不動産において生じた人の死に関する心理的瑕疵を対象として基準を定めている。不動産取引の心理的瑕疵としては、人の死以外に、火葬場などの嫌悪施設や暴力団事務所の存在などによる瑕疵もあるが、これらは対象外になっている。そして、このガイドラインは、宅建業者が売主業者・媒介業者として不動産取引に関わる場合を対象としている。したがって、個人間での不動産取引は対象とされていない。しかし、このガイドラインは従来の裁判例や実務を踏まえて策定されたものであり、個人間取引であっても、ここで示された基準が参考にされる可能性はあると思われる。

（3）告知の基準（ガイドライン・5頁以下）

原則として、宅建業者は、取引対象不動産において過去に生じた人の死が、買主や借主の契約締結判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、信義則上これを告知しなければならない。これを前提としたう

えで、ガイドラインは、宅建業者が、不動産取引の際に、過去に生じた人の死の事実について告知しなくてもよい場合などについての基準を定めている⁴¹。ガイドラインは、告知しなくてもよい場合として、以下の3つの場合を挙げている。①「賃貸借取引」及び「売買取引」の対象不動産において「自然死」が発生した場合又は「日常生活の中での不慮の死」が発生した場合、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」が行われた場合である。

まず①のケースについては、賃貸借取引及び売買取引において、自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合が対象である。この場合は、原則として告知不要となる。自然死とは、老衰死や病死などの場合である。日常生活の中で生じた不慮の死とは、自宅階段からの転落死、入浴中の溺死、転倒死、食事時の誤嚥死などの場合である。これらの場合が告知不要とされた理由は、自然死や不慮の死が居住用不動産において発生することは通常予想される不可避の事態であり、それが買主・借主の契約判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いからであるとされる⁴²。裁判例も、自然死が心理的瑕疵となることを否定して告知不要としている⁴³。なお、例外として、自然死や不慮の死が発生した場合であっても、遺体が長期間放置されたことにより、「特殊清掃等」が行われた場合には、告知が必要となる。特殊清掃等とは、専門業者による消臭・消毒や大規模リフォーム等のことを指す⁴⁴。取引対象不動産において孤独死が発生したが、その遺体の発見が遅れて専門業者による清掃が行われたような場合がこれにあたる。この場合に告知が必要な理由は、特殊清掃等が行われた建物は、通常一般人において住み心地の良さを欠き、居住の用に適さないと感ずるような心理的欠陥がある物件として、買主・借主の契約判断に重要な影響を及ぼす可能性があるからである⁴⁵。

次に②のケースについては、賃貸借取引のみが対象となっている。賃貸借取引において、(a) ①以外の死が発生した場合又は (b) 自然死・日常生活の中での

不慮の死があり特殊清掃等が行われた場合であっても、当該死が発生・発覚してから「3年経過後」は、告知不要とされた。①以外の死とは、殺人や自殺などである。告知不要とされた理由は、殺人や自殺が発生したり、自然死や不慮の死により特殊清掃等が行われた場合でも、長期間が経過すれば、通常一般人において嫌悪感や忌避感を感じる程度が希釈化される（減じられる）という考え方を採用したものである。これは、従来の裁判例の見解を考慮して定めた基準であると思われるが⁴⁶、「3年」という期間については、裁判例において一般化した共通の基準となっていたわけではない⁴⁷。したがって、この3年という告知義務の期間制限が妥当か否かについては議論なしとしなが、告知義務について一定の期間制限を設けたことについては、不動産取引の円滑化や不動産の経済的価値の回復という意味で一定の合理性があると思われる。なお、売買取引については、3年が経過しているかどうかに関わらず、自殺や殺人、自然死や不慮の死で特殊清掃等が行われた場合にはすべて告知が必要となる。

そして③のケースについては、賃貸借取引及び売買取引において、隣接住戸又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人の死が発生した場合が対象となっている。まず、取引対象不動産の隣接住戸において、人の死が発生しても、原則として告知不要とされた。隣接住戸とは、住宅の隣家、マンションなど集合住宅における上下左右の部屋などを指す。裁判例は、賃貸マンションで自殺があった事案において、自殺事故があった部屋に居住することと、その両隣の部屋や階下の部屋に居住することとの間には、「常識的に考えて、感じる嫌悪感の程度にかなりの違いがあることは明らか」などとして、告知不要としている⁴⁸。集合住宅の共用部分において人の死が発生した場合の告知の要否については、居住者が日常生活において通常使用する共用部分での人の死か、通常使用しない共用部分での人の死かで区別される。まず、日常生活において通常使用する共用部分で発生した人の死については賃貸借取引の対象不動産と同様に扱われる。例えば、ベランダ、共用の玄関、エレベーター、廊下、階段などである。一方、日常生活において通常使用しない共用部分で発生した人の死については原則として告知不要である。例えば、居住者が出入りできない屋上、通常使用しない非常階段、ポンプ室などである。この区別の理由は、日常生活で通常使用する共用部分は居

住者が日常的に使用せざるを得ない部分であり、そこでの人の死は居住スペースで人の死が発生した場合と同程度に居住者にとって嫌悪感や忌避感が生じると考えられるからである⁴⁹。

上記②③において告知不要とされた場合であっても、事件性・周知性・社会に与えた影響等が特に高い事案（特段の事情がある場合）については、人の死の発生が取引相手方等の契約判断に重要な影響を及ぼすと考えられるため、告知が必要とされる。また、宅建業者が買主や借主から人の死について問われた場合には、自然死や不慮の事故による死であったとしても、自殺や殺人、特殊清掃等から3年が経過していても調査により判明した点を告知する必要がある⁵⁰。なお、ガイドラインで告知不要とされている場合以外の場合には、原則どおり、宅建業者は、人の死が「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」にあたるならば、買主・借主に対してその事実を告知しなければならない⁵¹。

ガイドラインでは、宅建業者が買主や借主に人の死の事実を告知する際の留意事項が設けられている（ガイドライン・7頁）。まず、告知する際には、死者やその遺族等の名誉・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、死者の氏名・年齢・住所・家族構成・具体的な死の態様・発見状況等を告げる必要はないとされた。また、告知の形式としては、必ずしも書面によることを要しないが、トラブル防止のために書面交付等によってなされることが望ましいとしている。これは、不動産取引実務においては、従来より「物件状況等報告書」などの告知書において、事件・事故等につき記載していることからの要請であると考えられる。

4. 考察

（1）ガイドラインの問題点

上記のように、ガイドラインは、取引対象不動産で過去に人の死が発生した場合において、宅建業者が当該事実を取引の相手方に告知する必要があるかどうかに関する一定の基準を示している。今後は、この基準に従って、人の死に関する心理的瑕疵の告知の問題が処理されると考えられる。しかし、ガイドラインは法律や命令などの法規範ではないので、その効力の及ぶ範囲はどこまでか、拘束力はあるのかが問題となる。また、ガイドラインの対象とされなかった事案として、

事業用不動産における人の死については告知が必要なのかという問題も残されている。その他、ガイドラインは、人の死が生じた後に建物が取り壊された場合の土地取引、自宅建物で倒れて搬送先の病院で死亡した場合の建物売買、ベランダから転落して道路で死亡した場合の取扱いなどについても基準を示していない。この点、ガイドラインの末尾にも記されているように、本ガイドラインはあくまで、現時点で妥当と考えられる一般的な基準を示したものであり、将来においては、本ガイドラインで示した基準が妥当しなくなる可能性がある。そのため、ガイドラインは、新たな裁判例や取引実務の変化、社会情勢や人々の意識の変化に応じて、適時に見直しを行うとしている（ガイドライン・8頁）。したがって、今後、ガイドラインは加筆修正されたり、新たな事例に応じた別のガイドラインが策定される可能性もある。以下では、ガイドラインの効力・拘束力の問題とガイドラインの対象外とされた事業用不動産における心理的瑕疵の告知の問題について考察する。

（2）ガイドラインの効力・拘束力

ガイドラインは、国交省（行政）が示した不動産取引に関する運用基準であり、法律や命令などの法規範ではないので、法的強制力や拘束力はない。つまり、ガイドラインの示した告知基準は、厳密にいうと、不動産取引の告知に関して契約当事者を拘束する強制力はない⁵²。また、宅建業者が不動産取引に際して、ガイドラインで示した対応を行わなかったとしても、そのことだけで直ちに告知義務違反となるわけではない（ガイドライン・3頁）。他方、宅建業者がガイドラインに基づく対応を行ったとしても、当該契約の趣旨・目的や取引経過等に照らして、宅建業者の告知義務違反が認定される場合もありうる⁵³。しかし、実際には、宅建業者の告知の対応を巡ってトラブルとなった場合には、裁判においてガイドラインの示した告知基準が参考にされて紛争が解決されることになると思われる（ガイドライン・3頁）。この点について検討するため、ガイドライン公表後に出された最近の2つの裁判例を紹介する。

① 東京地判令和5年3月23日（LEX/DB・25608895）

本件は以下のような事案である。原告X（不動産業者・賃貸人）と被告Y（賃借人）は、原告Xが所有す

るマンションの貸室について賃貸借契約を締結した。入居中に、本件貸室のバルコニーから、被告Yの妻Aが公道に転落して死亡する事故が発生した。その後、原告Xと被告Yは本件契約を合意解除し、被告Yは本件貸室から退去した。同年、原告Xは、本件貸室につき、新たな入居者Bとの間で賃料を減額して賃貸借契約を締結した。そこで、原告Xは、被告Yには心理的瑕疵を生じさせた点において善管注意義務違反の債務不履行があるとして、家賃減額分などの損害186万2000円の賠償を求めて訴えを提起した。判決は、まず「被告は、原告に対し、本件契約上の債務として善良なる管理者の注意をもってバルコニーを使用、保存する債務を負う」とし、「本件のように、バルコニーからの転落により死亡事故が発生するということは、必ずしも日常的とはいえず、その原因も不明であって、通常人が不安感ないし嫌悪感を生じることは否定できない。そうすると、本件事故は、心理的瑕疵に該当する」として、瑕疵の存在により賃料を減額した分の損害として133万2000円の賠償を認容した。なお、本件事故が告知義務の対象となるかどうかについて、判決は『『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』は、告知の対象から自然死を除外しているほか、事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、入浴中の溺死や転倒事故、食事時の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死については、そのような死が生ずることは当然に予想されるものであり、借主等の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いとしている。しかし、本件貸室のバルコニーから公道上に転落して死亡するということは、そのような死が生ずることは当然に予想されるものとは考えにくい。したがって、本件事故は、告知義務の対象となるような心理的瑕疵に該当する」と判示して、本件バルコニーでの転落死亡事故につき、告知する義務があるとした。本件は、賃貸マンションのバルコニーから賃借人の家族が転落死した事故について、賃借人の善管注意義務違反による債務不履行責任が認められた事案であり、賃貸人である不動産業者の告知義務違反が直接問題となった事案ではない。しかし、本判決は告知義務について、ガイドラインを引用して一定の判断を示している。すなわち、従来から、マンションのベランダやバルコニーからの転落死について、心理的瑕疵（およびその告知義務の存在）が認められるかについては明らかではなかった。しかし、本判決は、ガ

イドラインの基準に従うならば、本件のようなバルコニーからの転落死亡事故は心理的瑕疵にあたり、告知義務があるとしており、今後の同様事案における参考判例として重要な意義があると思われる。

② 東京地判令和4年8月18日（LEX/DB・25606976）

本件は以下のような事案である。被告Yの父親Aは、自己所有建物において一人暮らしをしていたところ、病死してしまい、1週間以上後にその腐乱した遺体が発見された。本件建物リビングのフローリング付近には、Aの遺体から漏出した体液がシミとなって残っていたため、清掃業者により特殊清掃（消毒・清掃）が行われた。本件建物はAの相続人である被告Yが単独相続した。その5年後、被告Yは不動産業者Bの媒介により原告Xに本件建物を2350万円で売却した。本件売買契約締結に際して、被告Yは原告Xに物件状況等報告書を交付したが、当該報告書の「その他（事件・事故・トラブルなどについてご記入ください。）」という欄には「特になし」と記入した。そこで、原告Xは、Aの死は自然死であるが、長期間にわたり放置され特殊清掃等が行われたものであり、期間の経過にかかわらず買主への告知が求められるとし、当該心理的欠陥は民法570条所定の隠れた瑕疵に当たると主張して、被告Yに対して瑕疵担保責任に基づく200万円の損害賠償を求めて訴えを提起した。判決は、まず「国土交通省令和3年10月制定の『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、宅地建物取引業者に対する居住用不動産における取引に関するガイドラインである。このガイドラインでは、不動産において生じた自然死は原則として売買取引でも告知する必要はないが、死亡した人が長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃（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）や大規模リフォーム等が行われた場合においては、買主等が契約を締結するかどうかの判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられるため、買主等に対してこれを告げなければならない」とする。そのうえで、「亡Aの死亡は、自然死ではあるが、…清掃会社による消毒・清掃が行われたと認められ、国土交通省のガイドラインで定めた自然死でも宅地建物取引業者による告知が求められる場合に該当することを否定することは困難であると解され、…その発生から本件売買契約の締結まで

に約5年が経過したことを考慮しても、なお本件建物における居住の快適性を損なう事情に当たるといわざるを得ない。そして、本件売買契約の際、被告から原告に交付された物件状況等報告書の事件・事故・トラブル等には亡Aの死亡に関する記載がなかったのであるから、本件遺体の発見に至った経緯は、本件建物の隠れた瑕疵に当たると認めるのが相当である」として、瑕疵担保責任に基づく損害として50万円の賠償を認容した。本件は、自宅建物で独居していた所有者が、孤独死してその発見が遅れたために特殊清掃等が行われたが、当該建物の売買契約を締結する際に、その事実を売主が買主に対して告知しなかったという事案である。本判決は、ガイドラインを引用して、本件は自然死であるが特殊清掃等が行われたケースであるから、売買契約締結の際に当該事実の告知が必要な場合に該当すると判断している。そして、本件売買契約の際、被告Yから原告Xに交付された物件状況等報告書の事件・事故・トラブル等の欄にはAの死亡に関する記載がなかったことを理由に、隠れた瑕疵があるとして被告Yの瑕疵担保責任を認めている。つまり、本判決は、ガイドラインの基準のもとで告知すべき義務があるとされる場合に、告知しなかったときは（物件状況等報告書に記載しない場合も含む）、心理的瑕疵があるとして瑕疵担保責任（現行民法では契約不適合責任）を負うことを認めたものである。

この2つの裁判例はガイドラインを引用して事案の判断を下しており、ガイドラインが紛争解決のための基準として事実上の効力を有することを明らかにした裁判例として、大きな意義があると思われる。また、ガイドラインは、瑕疵担保責任や契約不適合責任の判断基準を示したものではないが⁵⁴、この2つの裁判例は、ガイドラインが民事責任の存否を判断するための（紛争解決のための）事実上の基準としての効力を有することを示したのではないかと考えられる。今後は、これらの裁判例と同様に、不動産取引における人の死の告知に関して争いが生じた場合には、紛争解決のための基準としてガイドラインが引用され、ガイドラインで示された告知基準が裁判上の判断要素として考慮されるものと思われる。なお、個人間取引については、ガイドラインで示された告知基準が裁判上どのように扱われるのかについてはわからないが、おそらく紛争解決のための判断材料の一つとして参考にされるのではないかと考えられる。

(3) 事業用不動産における心理的瑕疵の告知

ガイドラインは、オフィスや店舗などの事業用不動産において発生した人の死については対象外としている（ガイドライン・3頁）。除外された理由は、事業用不動産は、所有者や使用者の属性・契約内容・事業目的などによって利用形態が異なり、人の死があったという事実（心理的瑕疵）が事業用不動産の買主や借主にどのような影響を及ぼすかは一様ではないからである。そのためガイドラインにおいて告知の基準を取りまとめることが困難であるとされた⁵⁵。例えば、オフィスや飲食店として利用する目的で事故物件ビルを買ったり借りたりする場合と、ホテル経営のために事故物件ホテルを買う場合とでは、人の死に関する事業への影響は異なるものと考えられる。したがって、ガイドラインでは、事業用不動産の取引における人の死の告知については、「取引当事者の意向を踏まえつつ、適切に対処する必要がある」と記載するにとどまっている（ガイドライン・3頁）。

それでは、事業用不動産において人の死が発生した場合に、当該物件を取引する際には、その告知は必要であろうか。この点について、宇仁（2022）は、不動産業者が、「契約目的物である事業用の不動産において人の死に関する事案が発生していることを認識し、または、調査の結果認識した場合には、買主や借主の契約目的、動機、自死や事件・事故による死亡の内容・態様・場所・経過年数、利用目的等を踏まえ、…人の死に関わる事案が契約締結に影響を与える重要な事項に当たる場合には、事案に則し、知り得た事実を適切に説明する必要」があるとする⁵⁶。その理由として、事業用不動産において過去に人の死が発生したという事実が判明した場合には、買主や借主の使用収益が妨げられる可能性があるほか、予期せぬ損害が発生することもあり得るからであるとしている⁵⁷。その一方で、居住用と比べて、事業用不動産の場合には、人の死が心理的瑕疵として認められにくいとする見解もある。野口大（2011）は、「事務所や店舗使用目的などであれば、事件を気にすることはあまりないであろうが、居住目的であれば、やはり事件の発生を当然気にするであろう」とする⁵⁸。また、中戸（2019）は、「一般的に、自殺事故等があったことが、事業用不動産の使用に影響を及ぼすとは考えられにくいことから、心理的瑕疵が認められるケースは少ないのではないかとされる」とする⁵⁹。なお、ガイドラインの策定のた

めに国交省に設置された「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」では、委員から、「ガイドラインの対象を居住用に限定せず、テナントとして入居する場合も含めてはどうか。」「事業用不動産であっても、依頼があった場合には調査・告知に対応するとしてはどうか。」といった意見が出された。これに対して事務局からは、「住宅として用いられる不動産（居住用不動産）とオフィス等として用いられる不動産を比較した場合、居住用不動産は、人が継続的に生活する場（生活の本拠）として用いられるものであり、買主・借主は、居住の快適性、住み心地の良さなどを期待して購入又は賃借し、入居するため、殺人、自殺、事故死などは、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、本ガイドラインにおいては、居住用不動産を取り扱うこととしたい」との回答がなされた⁶⁰。

思うに、取引対象不動産が事業用であるとしても、当該物件を使用する事業者や従業員などが、当該物件での人の死（心理的瑕疵）について忌避感を抱いたり、居心地の良さを欠くと感じることは普通ではなかろうか。そうすると、居住用不動産と同じく、事業用不動産の場合にも、売主・貸主は買主・借主に対して過去に生じた人の死について告知すべき信義則上の義務があると考えられる。ただし、ガイドラインが示した告知基準が、事業用不動産の場合にもそのまま参考とされるか否かについては、慎重に検討しなければならないであろう。

なお、収益目的不動産の告知の要否についても検討しておく。この点については、以下の裁判例が参考になる。東京地判平成20年4月28日判タ1275号329頁である。本件は、2年前に飛び降り自殺があった土地建物について、買主が賃貸収益を得ることを目的として不動産業者から買い受けたところ、契約に際して不動産業者が飛び降り自殺の事実を買主に告知しなかったという事案である。判決は、「一般に、飛び降り自殺があった物件であることは、これを購入しようとする者、賃借しようとする者に主観的な忌避感を生じさせるおそれがある事実であり、たとい買主が賃貸による収益を主目的とする物件であっても、買主にとって、賃借人を募集する関係上、飛び降り自殺があった物件であることは、客観的にも経済的不利益を生ずる可能性がある。したがって、不動産を販売する不動産業者としては、…販売の相手方に対し、当該情報を提供する義務がある」と判示し、売主には告知・説明義務違反があっ

たとして、損害賠償請求を認容した。本件のような収益物件の売買では、買主自身がその物件に居住することではなく、他人に賃貸したり転売したりして収益化を図ることが目的となっている。したがって、厳密に言えば、心理的瑕疵の告知を受ける対象である買主自身にとっては、ガイドラインでいう「居住用不動産」とはいえない。しかし、当該物件は、賃貸や転売によって他人が居住用として利用することが前提とされているほか、経済的不利益が生ずる可能性も高いのであるから、告知の対象になるものといえる。

5. おわりに

以上のように、本稿では、不動産取引における人の死に関する心理的瑕疵の告知・説明義務に焦点を当て、裁判例などを踏まえたうえで、最近公表された人の死の告知に関するガイドラインの内容を分析し、ガイドラインに関するいくつかの問題点について考察した。不動産取引における人の死の告知・説明の問題については、以前より不動産取引実務においてその対応方法などにつき争いが生じていた問題であり、多くの裁判例がある。しかし、告知について、一般的・統一的な基準はない状態であった。そこで、令和3年10月に、国交省がガイドラインを公表して、一定の運用基準を示すに至った。今後は、このガイドラインに則って、不動産取引における人の死の告知の問題が対処できるようになったという点では大きな意義がある。しかし、このガイドラインは対象が限定された基準であり、すべての事例に適用されるものではない。例えば、「人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引の取扱い」、「搬送先の病院で死亡した場合の取扱い」、「転落により死亡した場合における落下開始地点の取扱い」をどうするのか、二次賃借人への告知は必要かどうかなどについては、今後の課題として残されている。また、事業用不動産についてもガイドラインの対象外とされており、事業用不動産における人の死の告知の問題をどのように対処すべきかについても、残された課題である。これらの問題については、これまでと同様に裁判例や実務での取り扱いなどによって告知すべきかどうか判断されるものと思われる。

〈注〉

- ¹ 不動産取引における心理的瑕疵については、すでに優れた先行研究が多数公表されている。特に以下の文献が挙げられる。栗田哲男「不動産取引と心理的瑕疵」判例タイムズ743号26頁以下（1991年）、後藤泰一「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集3号25頁以下（2004年）、野口恵三「判例に学ぶNo.426（平成18年12月19日 大阪高裁判決判例時報1971号130頁）」NBL867号54頁以下（2007年）、石松勉「自殺・殺人を原因とする心理的欠陥に対する売主の瑕疵担保責任について」福岡大学法学論叢53巻3号95頁以下（2008年）、野口大作「自殺・殺人事件と瑕疵担保責任」札幌法学23巻1号135頁以下（2011年）、豊田正明「事故物件に関わる諸問題」高崎商科大学紀要35号95頁以下（2020年）など。本稿は、これらの先行研究を踏まえて、告知・説明義務の問題に主眼を置いて論じるものである。
- ² 裁判例については、以下の文献が網羅的に紹介している。宮崎裕二ほか『新版 不動産取引における心理的瑕疵の裁判例と評価』（プロGRESS、2019年）、中戸康文「心理的瑕疵に関する裁判例について」RETIO 82号118頁以下（2011年）、同「続・心理的瑕疵に関する裁判例について」RETIO 112号60頁以下（2019年）、不動産適正取引推進機構「心理的瑕疵の有無・告知義務に関する裁判例について」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 第1回資料7（2020年）〈以下、本検討会資料については、国土交通省HP参照 <https://www.mlit.go.jp>〉、佐藤康之ほか「心理的瑕疵・環境瑕疵に関する法的問題の整理」RETIO 125号55頁以下（2022年）など。
- ³ 全日本不動産協会・田代雅司「不動産取引における心理的瑕疵について」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 第1回資料6（2020年）13頁
- ⁴ 国土交通省（不動産・建設経済局 不動産課）「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」（2021年10月）
- ⁵ 我妻榮・有泉亨・川井健『民法2債権法 第3版』（勁草書房、2012年）286頁ほか参照
- ⁶ 根田正樹編著『説明義務の理論と実際』（新日本法規出版、2017年）143頁〔胡光輝〕
- ⁷ 野口大・前掲論文136頁

- ⁸ 大阪高判昭和37年6月21日判時309号15頁
- ⁹ 東京地判平成9年7月7日判時1605号71頁は、購入したマンションの別部屋に暴力団事務所があることが「通常人にとって明らかに住み心地の良さを欠く状態」であるとして、心理的瑕疵にあたるとした。佐藤・前掲論文56頁
- ¹⁰ 大島てる「大島てる物件公示サイト」参照。
<https://www.oshimaland.co.jp>
- ¹¹ 豊田・前掲論文95頁参照
- ¹² 厚生労働省「人口動態統計」（2019年）、国土交通省「（参考）死因別統計データ」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 第3回資料3（2020年）2頁参照
- ¹³ 厚生労働省「人口動態統計」（2019年）、国土交通省「（参考）死因別統計データ」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 第3回資料3（2020年）10頁参照
- ¹⁴ 東京都「東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった単身世帯の者の統計」東京都保険医療局HP参照。<https://www.hokeniryo.metro.tokyo.lg.jp>
- ¹⁵ 東京都「東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった単身世帯の者の統計」（平成30年）、国土交通省「（参考）死因別統計データ」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 第3回資料3（2020年）6頁参照。なお、2021年のデータによると、東京都23区内において65歳以上の一人暮らし高齢者が自宅で孤独死した数は4010人であったとされる。内閣府「令和5年版 高齢社会白書（令和4年度 高齢化の状況及び高齢社会対策の実施状況）」（2023年）45頁参照
- ¹⁶ 内閣府「孤独死・孤立死」の実態把握に関するワーキンググループ「『孤独死・孤立死』の実態把握に関する中間論点整理」（令和5年12月）参照
- ¹⁷ 日本少額短期保険協会「第7回孤独死現状レポート」（2022年11月）10頁参照
- ¹⁸ SUUMOジャーナル「事故物件に関する調査」（2018年2月22日、23日、26日付記事）参照。本調査は、全国の賃貸集合住宅に居住しており、半年以内に賃貸物件を探す予定のある人（400人）を対象に実施されたインターネットアンケートである。<https://suumo.jp/journal>
- ¹⁹ このアンケート結果については、以下の文献がすでに分析を試みている。土田あつ子「消費者からみた心理的瑕疵問題とこれからの課題」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 第3回資料6（2020年）7-12頁
- ²⁰ 中戸・前掲論文（2019）60頁、ガイドライン・1頁など参照
- ²¹ なお、民法（債権法）改正の議論では、契約締結過程における説明義務・情報提供義務に関する規定を新設することも検討されたが採用は見送られた。法務省『民法（債権関係）の改正に関する中間試案』（2013年）48-49頁、民法（債権法）改正検討委員会『詳解・債権法改正の基本方針Ⅱ』（商事法務、2009年）43-46頁、根田・前掲書7-8頁〔根田正樹〕など参照
- ²² 根田・前掲書6頁〔根田正樹〕。最判平成24年11月27日裁判集民242号1頁など
- ²³ 最判平成23年4月22日民集65巻3号1405頁
- ²⁴ 佐藤ほか・前掲論文57-58頁参照
- ²⁵ なお、宅建業者は、不動産を自ら売買など取引するほか、媒介や代理を行うことも主たる業務としている。なお、媒介とは、他人間の契約の成立に尽力する行為をいう。根田・前掲書36頁〔清水恵介〕
- ²⁶ 宅建業者の説明義務については、根田・前掲書35頁以下〔清水恵介〕参照
- ²⁷ なお、重要事項説明後契約締結までに、あるいは契約締結後物件の引渡しまでに、新たな事実が判明した場合には、宅建業者は、信義則上、当該事実を説明すべき義務を負う。根田・前掲書42-43頁〔清水恵介〕
- ²⁸ 根田・前掲書39頁〔清水恵介〕
- ²⁹ 豊田・前掲論文99頁参照
- ³⁰ 佐藤ほか・前掲論文57頁
- ³¹ 佐藤ほか・前掲論文57頁
- ³² 野口大・前掲論文178頁がこの点を指摘している。
- ³³ 中戸・前掲論文（2019）61頁参照。なお、石松（2008）は、「個人の主観的な受け取り方に左右されがちな、心理的に嫌悪すべき歴史的背景という事情につき、きわめて明快で合理的な判断枠組みを示したうえで、…判断しているという意味において、本判決は非常に意義深い判決だったと評しえよう。その後に登場する裁判例も、本判決のこの判断枠組みを基本的に踏襲して現在に至っているだけに、その意義はきわめて大きい」と評価する。石松・前掲論文101-102頁

- ³⁴ 中戸・前掲論文（2011）131-132頁参照
- ³⁵ 栗田・前掲論文31-32頁
- ³⁶ 後藤・前掲論文45、49頁
- ³⁷ 豊田・前掲論文101頁
- ³⁸ 中戸・前掲論文（2019）71頁
- ³⁹ 宇仁美咲『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』（大成出版社、2022年）
- ⁴⁰ 宇仁・前掲書46頁
- ⁴¹ 宇仁・前掲書67頁以下
- ⁴² 宇仁・前掲書72頁
- ⁴³ 東京地判平成18年12月6日（Westlaw Japan 2006 WLJPCA12060001）。本件は、アパートの賃貸借契約につき建物の階下部屋で半年以上前に自然死があったという事案で、当該事実は、「社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するとまでは認め難い」として、事実を告知・説明すべき義務はないとされた。
- ⁴⁴ 総務省行政評価局「遺品整理のサービスをめぐる現状に関する調査結果報告書」（2020年）、ガイドライン・注11参照
- ⁴⁵ 宇仁・前掲書74頁
- ⁴⁶ 宇仁・前掲書76頁
- ⁴⁷ 例えば、前掲東京地裁八王子支判平成12年8月31日（判例集未登載）は、土地売買のケースにおいて、約50年前に土地上にあった建物で殺人事件があったことについて、取引相手に告知が必要とした。また、前掲東京地判平成13年11月29日（Westlaw Japan 2001WLJPCA11290013）は、単身者用マンションの賃貸借のケースにおいて、自殺後2年程度の経過で告知不要とした。
- ⁴⁸ 東京地判平成19年8月10日（Westlaw Japan 2007 WLJPCA08108002）など。宇仁・前掲書78頁参照
- ⁴⁹ 宇仁・前掲書79頁、ガイドライン・6-7頁参照
- ⁵⁰ 宇仁・前掲書82頁、ガイドライン・7頁
- ⁵¹ 宇仁・前掲書80頁、ガイドライン・7頁
- ⁵² 宇仁・前掲書43頁
- ⁵³ 宇仁・前掲書43頁
- ⁵⁴ 宇仁・前掲書43頁
- ⁵⁵ 宇仁・前掲書48頁
- ⁵⁶ 宇仁・前掲書47頁
- ⁵⁷ 宇仁・前掲書46頁
- ⁵⁸ 野口大・前掲論文165頁
- ⁵⁹ 中戸・前掲論文（2019）70頁
- ⁶⁰ 国土交通省「ガイドライン案に対するご意見と考え方」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 第5回資料4（2021年）1頁