

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

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 浅野 北斗 氏

2020年民法改正施行後の不動産取引実務の留意点

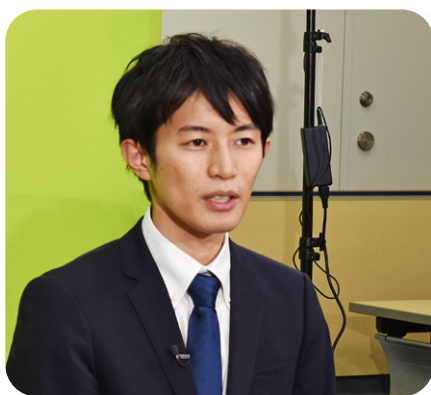
牛島総合法律事務所 弁護士 猿倉 健司 氏

令和3年度第1回流通関連セミナーを、令和4年1月14日から21日まで、YouTubeにて配信する形で開催しました。今回は「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について」をテーマに、国土交通省不動産・建設経済局不動産業課の浅野北斗氏に講演いただいたほか、「2020年民法改正施行後の不動産取引実務の留意点」と題し、弁護士の猿倉健司氏に解説いただきました。（一部抜粋）

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

国土交通省 不動産・建設経済局
不動産業課

浅野 北斗 氏



浅野 北斗 氏

告知しなくてよい場合に 自然死など3パターン

ガイドラインを策定した背景としては大きく2点あります。これまでは宅建業者が不動産の売買や媒介を行う際、人の死に関するルールがなくどういった事案の時に告知するか判断に迷う状況がありました。ルールがない以上、より多くのことを伝えようとして告知している現状があったかと思います。一方で、オーナーとすれば死亡事故が生じればすべて事故物件として取り扱われ、家賃の減額要因になってしまうという懸念を抱えることになり、近年増えている単身高齢者で住宅を必要としている人の入居を阻害している一因にもなっていたかと思われます。そこで、ガイドラインを策定して人の死をどういった状況であれば告知すべきかを明確にすることで、こうした課題

を少しでも解消できればと考えました。

ガイドラインでは、過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して宅建業者が取るべき対応について、宅建業法上負うべき義務に関して現時点で一般的に妥当と考えられるものを整理しています。特に、調査義務と告知義務のあり方を規定するものとなっています。調査義務については、媒介の場合は売主や貸主に過去に生じた事案に関する告知書を記載してもらい、これ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行ったこととしました。インターネットでの検索や周囲への聞き込みは必要なく、この点もガイドラインに記載しています。また告知書の記載に当たっては、宅建業者から必要な助言を行っていただき、意図的に事案を隠すと民事上の責任が売主や貸主に生じる点などを説明してください。

告知義務に関しては、告知しなくてよい場合を大きく3点に分け規定しました。1点目は取引の対象不動産で発生した自然死や日常生活の中での不慮の死です。事案がいつ発生したか、賃貸借か売買取引かに関わらず告知しなくてよいとしました。2点目は、対象不動産と日常生活で普段使用する共用部で発生した自殺や他殺、特殊清掃が行われた自然死について、事案発生から

3年以上経過したものです。これについては賃貸借取引が対象となっています。3点目は対象不動産の隣接住戸のほか、屋上など日常生活ではあまり使わない共用部分で発生した自殺、他殺、特殊清掃を行った自然死と規定しました。これらは、ガイドラインの策定について有識者や業界団体などを交えて構成した検討会での議論に加え、裁判例や取引実務などを踏まえてとりまとめました。一方、告知しなくてよい3点に当たる場合でも例外規定も設けており、自殺や他殺などで事件性や周辺に与えた影響が特に高い場合は経年に関わらず告知すべきとしています。告知する場合は事案の発生時期や場所、死因、特殊清掃の有無も伝えます。

ガイドラインの策定に当たっては、今回ルール化ができないケースもありました。ひとつは死亡事案のあった建物を解体して更地にした土地の取引をどうするかという点です。また、自殺を凶ったものの未遂となり、その後病院で亡くなった場合の未遂を凶った不動産の扱い、転落による死亡事案があった場合は転落したベランダや廊下といった場所も対象とするかという点も課題となっています。引き続き裁判例や実務取扱いの蓄積を進め、ガイドラインも更新していく予定です。

2020年民法改正施行後の 不動産取引実務の留意点



猿倉 健司 氏

改正を意識し 契約内容を明確に

2020年に改正された民法は、制定以来120年ぶりの大改正として注目を集めました。不動産関係では実務上対応が必要な点は必ずしも多くないとする声もありましたが、施行から1年が経過し、契約書の具体的な条項を検討したり実際に取引する中で、どのように対応すべきか悩む点が数多く見受けられます。今回は実際に質問や相談の多い点について解説していきます。

まず、改正民法の適用対象となる契約に関して非常に相談の多い点について解説します。2020年4月の改正民法施行以前に締結した契約であっても、施行後に契約更新すればその更新時点で改正民法が適用されますが、例えば賃貸借契約が更新される際にその中の連帯保証に関する部分も一緒に更新されたと考え、保証部分を含む賃貸借契約全体が改正民法の適用対象となります。改正民法では、賃貸借契約の保証人が個人の場合には契約書に保証上限額の記載が必要になるため、賃貸借契約の部分だけが更新されたのか、保証の部分も更新されたかにより契約書に記載すべき内容が変わるので、注意が必要です。

**

ここからは不動産売買に関する民法改正のポイントを説明します。まずは改正前の瑕疵担保責任から変わった契約不適合責任に関してですが、例えば、瑕疵担保責任では「隠れた瑕疵」だけが責任の対象だったのに対し、契約不適合責任では隠れていないものも含めて契約の内容に適合しないものが責任の対象となるなど、いろいろな点について一般的に買主側に有利な改正であるといわれます。裏を返せば、売主側に立って取引を行う場合は、契約書の内容を売主側に有利なよう変更することが必要となります。

改正民法では、引き渡しを受けた目的物が契約内容に適合しないときに買主側が責任を追及できる手段が増えました。追完請求や代金減額請求、損害賠償請求、契約解除などが挙げられますが、このうち追完請求、代金減額請求、契約解除は、売主の落ち度(帰責事由)の有無に関わらず権利行使ができます。この点を意識せずに契約書を作成しているケースが多くみられ、改正民法のルールどおり帰責事由がなくても権利行使できるとすることでよいのか、これまでの実務を踏まえて帰責事由がないと権利行使できないことにするのか、契約条項を明確にしておく必要があるでしょう。

追完請求の方法には目的物の修補や代替物の引き渡しなどがありますが、売買契約書で、追完方法を買主が決めることと規定する条項がみられます。この契約条項は、追完方法を買主だけが決められる(売主は決められない)という趣旨なのか、単に追完方法を買主が決められるのが原則であることを確認する趣旨(民法のルールに従い一定の場合には売主も追完方法を決められる余地がある)の

牛島総合法律事務所 弁護士

猿倉 健司 氏

かが不明確で紛争になる可能性もあります。そのため、例えば、売主が追完方法を決められないとするのであればその旨を明確に契約で規定することも必要です。

損害賠償請求では、従前の瑕疵担保責任が問題となるようなケースでも、売主の帰責事由がなければ損害賠償請求ができなくなったのが改正民法での大きなポイントです。ただ、買主側としては、帰責事由がなくても損害賠償請求できるようにしたいという場合もあるでしょうから、そのように契約書を変更するように検討する必要があります。この点を意識しないままに今まで使っていた契約書をそのまま使い続けているケースも多いので注意してください。

**

次に、不動産の賃貸借契約に関する民法改正について、実務上苦慮されているケースが多いポイントの一部を説明します。まずは敷金ですが、いかなる名目かを問わず賃貸借契約上の債務を担保するものであることが敷金の定義として規定されました。つまり、礼金のような賃借への謝礼や賃料の一部前払いは、これとは性質が異なるため、仮に契約書で「敷金」と呼んでいたとしても民法上の敷金とみなされません。

また、賃借人が修繕の必要性を貸主に伝えたものの対応がなされない場合には、賃借人が自ら修繕ができるという修繕権の規定が新設されました。貸主側からすると、賃借人が修繕の必要があると主張して不必要な改装や設備のグレードアップをしてしまうような事態を避けたいと思われ、契約書の中で修繕の実施やその内容を賃借人がコントロールできるようにするなど修繕権を行使する上での要件やプロセスをしっかりと規定しておく必要があります。