

## 心理的瑕疵

先月、国土交通省が、「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」（案）に関するパブリックコメント（意見公募）を開始しました。いわゆる「事故物件」の取扱いに関することでもあります。以前から判例等はありませんでしたが、明確な基準がなく業者によって対応がまちまちでした。告知しておけば間違いないという考え方もあると思いますが、判例にもある通り、心理的嫌悪感は時間とともに希薄化していくものであります。永遠にということになると、それこそ所有者及び損害賠償の観点からみれば遺族の不利益になります。また、心理的瑕疵は人によって感じ方が異なります。気にする方が大半だとは思いますが、気にしない方がいるのも事実であります。とにかく今までは明確な基準がなかったので、前進したと思います。ガイドラインの基本的な内容ですが、

1、物件については居住用不動産となります。隣接住戸や前面道路などの事案は対象外となります。集合住宅の場合は、専有部分だけでなく、ベランダやエレベーター・階段等の共用部分も含まれます。

2、告げるべき事案については、他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生した場合となっております。判断が難しかった自然死及び事故死であっても階段からの転落、入浴中の転倒事故、食事時の誤嚥は告知義務無しとなっております。ただし、長期間にわたって、放置されたことに伴い、臭気や害虫等が発生し、特殊清掃等が行われた場合には、告知義務有りとなります。

また、賃貸借契約と売買契約で違いがあります。賃貸の場合ですと、告知しなければいけない期間が、事案の発生から概ね3年となっております。業界内では、事案が起きてから次の入居者が決まり、その入居者が退去した後では、通常住戸として募集するという暗黙の了解のようなものがありました。ここでは3年という期間が提示されました。売買においては、明確な期間は定められておりません。やはり、金額が大きくなりますし、簡単に住み替えも出来ないものですから、慎重にならざるを得ないと思います。

3、宅建業者の責任としては、売主、貸主に告知書等に記載をしてもらえば良く、周辺住民への聞き取りやインターネットサイトの調査等は必要ないと提示されております。インターネットサイトと言え【大島てる】のサイトが非常に有名であります。概ね正しいとは思いますが、以前相談を受けていた物件の隣地が、事故物件となっていたので、所有者や近隣の方に確認したところ、おそらく事故はなかったのでは、と思われる事案もありました。ただしこればかりは調査に限界があります。余談ですが、問い合わせをして、サイト運営者において事故がなかったと確認出来れば、削除することは可能なようです。

いずれにしても、国交省が告知に関する基準を示してくれたことは、ありがたく思っております。ただし、このガイドライン案は、6月19日まで一般の方からの意見を募るとありますので、変更

も十分考えられます。最後まで注視していきたいと思っております。

塩田了丈