

〔19〕 過去の浸水・冠水履歴

当社は土地売買の売主側媒介業者です。売主は貸金の代物弁済で当該物件を最近取得しており、過去のことはほとんど知りません。

- ① 買主が、昨今の異常気象を気にして過去の浸水履歴を聞いてきました。どこまで調査・説明すべきですか。
- ② 買主が浸水履歴を特段聞いてこない場合に、どこまで調査・説明すべきですか。
- ③ 雨天時に土地がぬかるみになったこと、あるいは建物の駐車場部分が冠水したことを聞いた場合に、どこまで説明すべきですか。買主の目的によって説明の範囲は異なりますか。

調査・説明のポイント

- 媒介業者は、原則として過去の浸水履歴等の調査義務を負わないこと、ただし、業法規則改正（令和2年8月28日施行）により、水害ハザードマップを提示した上で、対象物件の位置等の説明が義務付けられたこと
- 買主が過去の浸水履歴を聞いてきた場合、売主や行政に照会するなどして調査・説明すべきであること
- 買主が特段過去の浸水履歴を聞いてこない場合でも、目視や売主からの情報等により浸水履歴を認識し又は認識し得る場合には、売主や行政に照会するなどして調査・説明すべきであること
- これらの調査・説明義務の程度は、買主の目的等との関係で変わり得ること

解 説

1 過去の浸水履歴に係る調査・説明

(1) 本問①

近年、台風やゲリラ豪雨による水害が度々問題となり、浸水履歴は買主の重大な関心事であることが多いことを踏まえると、媒介業者においては、目視や売主からの情報等により浸水履歴を認識し又は認識し得る場合、売主・行政に照会するなどして調査・説明する義務があります（東京地判平29・2・7RETIO111・76）。

そこで、媒介業者としては、買主からの質問や浸水履歴が疑われる端緒があれば、まずは売主や行政等に浸水履歴を確認する必要があります。また、浸水対策がなされているなど、現地の状況等から過去の浸水が強く疑われる物件については、単なる売主や行政等への確認にとどまらず、売主と連携して情報開示請求するなどして、浸水履歴について慎重に調査・説明する必要があります。この点、売主業者が、過去の浸水履歴や対応状況を詳細に説明していたことから、浸水被害は「隠れた」瑕疵には当たらないとされた裁判例があり（東京地判平28・12・8RETIO111・78）、重要事項説明書への記載・説明の重要性や説明すべき事項を学ぶ上で参考になります。

もっとも、媒介業者には、売主ほどの情報はありませんし、瑕疵の有無について専門的知識を有しているわけでもありません。そこで、媒介業者においては、何ら調査の端緒がない状況で積極的に調査する義務や、瑕疵の有無まで調査する義務は負いません。

(2) 本問②

買主が特段過去の浸水履歴を聞いてこない場合でも、目視や売主からの情報等により浸水履歴を認識し又は認識し得る場合は、同様に、浸水履歴について調査・説明する必要があります。

(3) 本問③

上記のとおり、媒介業者においては、何ら調査の端緒がない状況で積極的に調査する義務を負いませんし、そもそも、重説の対象となるのは買主の契約締結の意思決定との関係で重要な事項ですから、買主の目的や問合せの程度等によって、上記調査・説明義務の程度も変わり得ることとなります。裁判例においても、居住用建物の敷地の売買がなされた事案に関し、冠水しやすい土地の性状について、生活上の不便は無視できないものの、居住自体を困難にするものではなく、瑕疵には当たらないとして、売主業者の説明義務違反が否定されたものがあり（東京高判平15・9・25判タ1153・167）、買主の目的等との関係で瑕疵や説明義務の有無が判断されています。

注 記 例

本件土地の地域（個人情報との関係で丁までの区分で公開）では別紙の浸水履歴があります。そして、売主にて、○区に対し、取引対象地の浸水履歴に係る情報開示請求をしたところ、○年○月○日の台風○号により、床下浸水の被害があった旨回答がありました（詳細は別紙参照）。

2 水害ハザードマップの添付・説明

近年の大規模水災害の頻発による甚大な被害により、水害リスクに係る情報が不動産契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっていることを踏まえ、業法規則の改正（令和2年8月28日施行）により、水害ハザードマップによる重説が義務付けられました（宅地建物規16の4の3三の二）。「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平13・1・6国総動発3）においても、具体的な説明方法等が以下①から④のとおり追加されたため、媒介業者はこれらに準拠する必要があります。なお、マップが存在しない場合でも、その旨説明する必要があります。

- ① 水防法に基づき作成された水害（洪水・雨水出水・高潮）ハザードマップを提示し、対象物件のおおむねの位置を示すこと
- ② 市町村が配布する印刷物又は市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものを使うこと
- ③ ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいこと
- ④ 対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮すること

参考裁判例

- 居住用建物の敷地の売買がなされた事案に関し、冠水しやすいという土地の性状について、生活上の不便は無視できないものではあるものの、居住自体を困難にするものではなく、瑕疵には当たらないとして、売主業者の説明義務違反が否定された事例（東京高判平15・9・25判タ1153・167）
- 売主業者が、過去の浸水履歴や対応状況を詳細に説明していたことから、浸水被害は「隠れた」瑕疵には当たらないとされた事例（東京地判平28・12・8RETIO111・78）
- 戸建住宅を購入した買主が、売主業者及び媒介業者に対し、浸水履歴を説明しなかったとして、止水板設置費用や不動産価格下落分の損害賠償を請求したところ、売主業者及び媒介業者は、買主からの問合せがあったこと、同一街区で浸水事故があった旨確認できたこと、現地の状況（止水設備あり）、情報開示制度により容易に浸水履歴を入手できたこと等から、浸水履歴の調査・説明義務を怠ったとして、債務不履行ないし不法行為に基づく賠償義務が認められた事例（東京地判平29・2・7RETIO111・76）

[31] 心理的瑕疵の調査・説明

当社は、売主より売りの媒介を受けています。売主は代物弁済で最近物件を取得したようで、当該物件のことをよく知らないようですが、当該物件の隣人から、当該物件で人が死亡したということや、かつて当該物件が違法な用途で使用されていたといった噂を聞きました。

現在、居住用としてこの物件を購入することを希望する顧客がいますが、この購入希望者に対する重説では、どの範囲まで調査し説明すべきですか。

調査・説明のポイント

- 状況や相手方の目的を勘案し、契約締結の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事実が、調査・説明の対象であること
- 調査・説明の範囲は、判例等の具体例を参考に検討すべきこと
- 調査範囲と程度は、原則は媒介業者がアクセス可能な範囲で足りるが、買主と売主の間で協議して決定すべきこと

解 説

1 心理的瑕疵についての調査・説明義務

(1) 調査・説明義務の根拠

業法47条1号は、媒介業者に対して、物件、取引条件、取引関係者等の信用等「判断に重要な影響を及ぼすこととなる事実」につき、故意に事実を告げないことを禁止しています。この業法47条や信義則を根拠に、媒介業者は、後述の心理的瑕疵につき、買主の「判断に重要な影響を及ぼすこととなる事実」が存在する可能性を知った場合には、調査義務を負いますし、同時に、調査の結果、その存在があった場合

には、説明義務を負うものと解されます。

(2) 心理的瑕疵と「判断に重要な影響を及ぼすこととなる事実」

ここにいう「判断に重要な影響を及ぼすこととなる事実」とはどのような事実でしょうか。よく実務上問題となるのは心理的瑕疵と呼ばれる事由です。心理的瑕疵とは、一般に「建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景など……通常一般人において……『住み心地のよさ』を欠くと感ずることに合理性があると判断される程度」に至った事象（大阪高判昭37・6・21判時309・15）のことで、本問にあるような「人の死」や「違法な用途による利用」といった事象は、住み心地等の建物の価値に影響を与えるため、「心理的瑕疵」の典型例といえます。しかし、このような人の死や違法な用途以外でも、住み心地に関する事象は様々ありますが、難しい問題は、その全てが調査・説明義務を負う「判断に重要な影響を及ぼすこととなる事実」になるわけではない点です。購入する買主にとって、何が判断に重要な影響を及ぼすかは様々ですし、それは建物の今後利用する用途によっても様々ですから、ケースバイケースの判断や対応が求められます。

とはいえ、一定の種類ごとに、検討の方針が異なります。そこで、以下では「人の死」と「それ以外の心理的瑕疵」に分けて見ていくことにします。なお、居住用不動産の取引に関する「人の死」に関連して、令和3年5月20日に、国土交通省は、「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（案）」（以下「ガイドライン案」といいます。）を公表しましたので、併せてご参照ください。

2 人の死と調査・説明義務

(1) 他殺や自殺

ア 裁判例

一般に、他殺、自殺及び火事等による事故死といった人為的に引き

起こされた死が物件内で発生したという事象は、「判断に重要な影響を及ぼすこととなる事実」となり得ます。

裁判例を見ると、土地売買における8年7か月前に当時存在していた建物内で発生した殺人事件（大阪高判平18・12・19判時1971・130）、マンション一棟の売買における2年1か月前に発生した飛び降り自殺（東京地判平20・4・28判タ1275・329）、土地売買における過去に存在していた土地上の建物の失火による死亡事故（東京地判平22・3・8判時79・94）につき、売主の調査・説明義務を認めています。これらの裁判例は、売主の調査・説明義務の違反を認めたものですが、媒介業者も、このような事実を知っていた場合や調査をすれば容易に知り得た場合には、調査・説明義務違反が認められる可能性があります。前述の東京地裁平成22年3月8日判決では、売主と異なって、媒介業者には、失火による死亡事故を疑うだけの事情が存在しなかったことから、調査義務違反や説明義務違反は認定されませんでした。

イ どの程度過去の死の存在が対象になるのか

ところで、どの程度過去の死の存在が調査・説明義務の対象になるのでしょうか。これについては、法的にも実務上も明確な基準はありません。

裁判例では、更地の売買契約について、契約の2年前に当該更地上に存在していた建物内で自殺があったとしても、契約時点で当該建物が存在しない以上は、土地の瑕疵には当たらないと判断したものがあります（大阪地判平11・2・18判タ1003・218）。一方、土地の売買契約締結の20年前、当時その土地上に存在した建物内で発生した自殺を媒介業者が知ったため、その説明義務違反を認容したものもあります（高松高判平26・6・19判時2236・101）。ほかにも、8年9か月前に他殺が疑われているマンションの居室の売買の事案で、売主はそのことを知っていたのに買主にその疑いの存在を告げなかったことを理由に、裁判所は売主の説明義務違反があると認めて売買契約の解除を認めています（大阪地判平

[32] 借地権の目的である土地が崩れた場合の責任

借地権付建物の売買を仲介します。本件土地の隣地は、本件土地から下に向かっての崖になっていて、擁壁が設置されています。過去の台風の時にこの擁壁に亀裂が生じたため、崖上の本件土地の一部にも沈下及び傾斜が生じたことがあるそうです。再びそのような状況が生じた場合、買主は契約不適合責任を誰に対して請求できるのかについて、どのように説明すればよいのでしょうか。

調査・説明のポイント

- 民法に定める「契約不適合責任」とは何か
- 借地権付建物の売買契約における目的物は何であるか
- 契約不適合の内容に応じた責任追及の相手方は誰であるか

解 説

1 契約不適合責任

売買契約において売主が給付した目的物において種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき、民法上、買主は売主に対し、契約不適合責任に基づき追完請求権（民562）、代金減額請求権（民563）、損害賠償請求権及び解除権（民564）に基づいて請求を行うことができる旨を定めています。この責任については、従来、「瑕疵担保責任」として民法において定められていましたが、令和2年4月1日に施行された民法改正により「瑕疵」の具体的な意味内容を表すため、「契約の内容に適合しない」という用語に変更されたものです。これらの規定により、買主は目的物の引渡し後に、目的物が「契約の内容に適合しない」ものであることが分かった場合に、買主に対して契約

不適合責任を追及することができます。

そもそも契約不適合責任は、目的物が契約の内容に適合しない場合に問題になるもので、あらかじめその内容を特定し説明すべきものではありません。もっとも、宅建業者としては、業法35条が契約の解除や損害賠償額の予定等について説明をすべきとしている趣旨に鑑みると、民法において、売買契約に関してこのような権利と責任が定められているということを、一般的な内容として買主に理解できるよう説明する必要があるでしょう。

2 本問における契約不適合責任の追及

(1) 本件売買契約の目的物と賃貸主の責任

本問において売買の目的物となっているのは、建物とその敷地の賃借権であって、建物の敷地そのものは目的物になっていません。

また、借地権付建物を売買したことにより、買主は敷地の賃借主としての地位を取得していることになります。借地権付建物について、建物と敷地の権利関係は重要であるため、宅建業者としては、当該借地権の内容を買主に説明する必要があります（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平13・1・6国総動発3）19頁）。

注 記 例

本件土地は借地であり、賃借権が設定されています。借地対象面積は〇㎡であり、借地契約の内容は別紙「借地説明書」に記載のとおりです。

上述のとおり、契約不適合責任を追及するには、売買契約における目的物が「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの」（以下「契約不適合」といいます。）であることが必要です。では、本問における、擁壁の亀裂による土地の沈下は売買契約の契約不適合と

〔52〕 保証人に対する説明

賃貸借契約の締結に当たり、借主に連帯保証人を立ててもらったこととしました。賃貸借の媒介業者としては、連帯保証人に対して何を説明しておくのがよいでしょうか。

また、令和2年4月施行の民法改正による変更点も教えてください。

調査・説明のポイント

- 保証人に対して業法上の説明義務はないこと
- 実務上は賃貸借契約書に保証に係る項目を設け、保証人の署名押印を求めるなどして、賃貸借契約の内容を保証人に認識してもらったことが望ましいこと
- 民法改正による、極度額の定めが必要なことや情報提供義務など保証人の保護に資する新しい規定について、貸主に対応するよう助言すべきこと

解説

1 賃貸借契約における保証人の重要性

賃貸借契約は、一定期間以上の契約関係を前提とする継続的契約であり、長い契約期間の間には、借主の経済事情や家族構成が変化するなどして、ときに借主が賃貸借契約に定めた賃料や原状回復義務等の債務を履行できなくなる場合があります。

そのような場合に備えて、賃貸借契約では、連帯保証人（民454）（以下「保証人」といいます。）や保証会社と契約を結び、賃貸借契約上の一切の債務を借主以外の第三者にも保証してもらったことが多く、賃貸借契約上、保証人は、極めて重要な役割を果たしています。

[85] 電話、ITを活用した重説

契約者が遠隔地において、契約に立ち会うことが困難です。

- ① 電話で重説を行うことは可能ですか。
- ② テレビ会議等のITを活用した場合はどうでしょうか。

回 答

1 ①の場合

重説は、売買でも賃貸でも、宅建士が書面を交付して対面で行うこととされていますので、電話で説明することはできません。電話は、②のIT重説にも該当しません。

2 ②の場合

テレビ会議等のITを活用した重説（IT重説）については、令和3年3月より全ての取引（受益権を除きます。）について本格運用されており、非対面で行うことが可能です。

【参 考】

1 IT重説とは

重説をテレビ会議等のIT（情報技術）を活用して行うもので、パソコンやテレビ等の端末を利用した対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要です。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平13・1・6国総動発3）において、①映像と音声を使って双方向でやりとりできるIT環境の整備、②宅建士が記名押印した重要事項説明書等の事前送付、③説明開始前の相手方の重要事項説明書等の準備とIT環境の確認、④宅建士証を相手方がIT画面上で視認できたことの確認の四つの要件（I

T重説に求められる要件)を全て満たしている場合に限って、対面による重要事項の説明と同様に扱おうと規定されています。I T重説は、平成29年10月より宅地建物の賃貸借契約に関する取引に限定して本格運用を開始し、令和3年3月30日より、売買・交換についても可能となりました(割賦販売・信託受益権を除きます。)

事前登録等は不要で、全ての宅建業者・宅建士がI T重説を実施することが可能です。

2 I T重説の実施に当たって遵守すべき事項

(1) 双方向でやりとりできるI T環境の整備

I T重説の実施について、上記「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では「説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること」が必要とされています。

そのため、I T重説の実施に当たっては、これらの要件を満たす機器やサービスを利用する必要があります。具体的なI T機器やサービスに関する仕様等は定められていませんが、I T重説で求められるやり取りが十分可能なものを用意することが必要です。

(2) 重要事項説明書の事前送付

I T重説の実施に先立ち、宅建士が記名押印した重要事項説明書及び説明に必要なその他の資料を相手方に事前に送付することが必要となります。現在では、PDFファイル等による電子メール等の電磁的方法による交付は認められていません(これについても社会実験が行われています。)

(3) 重要事項説明書等の準備とI T環境の確認

I T重説の開始前に、説明の相手方が重要事項説明書等を手元に準