

1. はじめに

近年、日本においてもアメリカのような訴訟社会に近づいていると言われている。その裏付けとして、年々日本の弁護士の数が増加しており、これは将来的に様々なトラブルや訴訟問題に対応するためにとった対策である。同時に、住宅業界においても『瑕疵』を含むトラブルの相談件数は年々増加傾向である。

しかし、ハウスメーカーもこのような『瑕疵』に直面する度に訴訟になるのは問題である。現状では『瑕疵』による明確な告知義務はなく、住宅売買においてトラブルへと繋がっていることが考えられる。

そこで、本研究では、ハウスメーカーに主眼を置き、土地購入に関わる瑕疵問題の中でも隣の土地の心理的瑕疵のトラブルの現状を調査・分析し、そのトラブルの削減や未然に防ぐ方策を提案することを目的とする。

2. 研究方法

研究の方法は、瑕疵問題の中でも心理的瑕疵に絞り、文献・判例¹⁾・アンケートを基に分析・調査・取材を行い、ハウスメーカーの『人の死に関する』心理的瑕疵の欠点を見出し、トラブルの紛争の抑制・防止を図ることを検討する。アンケート内容は、18歳から40歳を対象に213人に『瑕疵』に対する告知有無のアンケート調査を行った。

3. 現状と問題点

3.1 トラブル件数と訴訟内容

住宅に関するトラブルの相談件数は、図1に示すように、年々増加傾向にある²⁾。トラブルの中で、新築住宅契約に関する裁判は売主と買主との間で起きている。

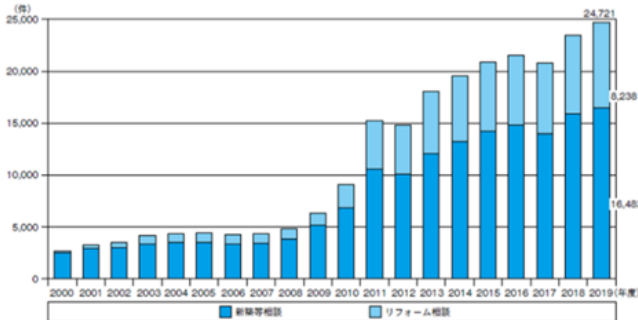


図1 新築住宅に関する相談件数の推移

住宅とは人生に一度の大きな買い物であり、売主は買主へ幸せを提供出来ると同時に不幸を提供してしまう可能性も考慮しなければならない。

3.2 瑕疵問題

隠れた瑕疵の種類は以下のとおりである。

「物理的瑕疵」：取引物件自体に物理的な不都合が存在する場合。

「法律的瑕疵」：取引する土地に法令上の建築制限が課されている場合など、法令等により取引物件の自由な使用収益が損害されているような場合。

「心理的瑕疵」：取引物件で過去に自殺や殺人事件などがあり、心理的な面において住み心地の良さを欠く場合。

「環境瑕疵」：近隣からの騒音・振動・異臭・日照障害や、近くに暴力団事務所があり、安全で快適な生活が害される恐れがある場合など、取引物件自体には問題はないが、取引物件を取り巻く環境に問題がある場合。

3.3 瑕疵に対する告知義務

宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に影響を及ぼすとされる場合は、告知しなければならない。一方で、告知しなくてもよいケースとして、自然死・日常生活上での不慮の死や集合住宅での共用部分で発生した不慮以外の死や特殊清掃が行われて概ね3年が経過した場合は告知しなくて良いとされている。また、自殺や事故、事件などのいわゆる「事故物件」は、一般的に自殺や他殺があつてから3年程度経過するまでは告知が必要といわれている。

3.4 心理的瑕疵の問題点

心理的瑕疵は見ただけで解明できず、明確な基準がなく、事前確認が困難である。そのため、契約成立後に浮き彫りとなり発見され、トラブルとして紛争が起きてしまう。安全で十分な家を建てても基盤となる土地による心理的瑕疵問題が課され、売主が販売するうえで、買主に必要最低事項しか告知していないのが問題である。また、国土交通省の告知の指針案に老死などによる自然死は告知しないで良いと認定されており、自然死は人の死に関して不快でないかという問題が生じる。

4. 分析及び考察

4.1 隣の土地による心理的瑕疵のガイドライン

心理的瑕疵に関するガイドライン³⁾には、自殺、殺人事件、不審死、変死、焼死などに加え、隣の部屋で事故が起こった場合は、告知義務にあたる事象と考えられるが、隣の土地で事故が起こった場合は告知義務の対象とならないことが分かった。これは、環境的瑕疵については近隣からの嫌悪や憎悪として、騒音や異臭などの影響は瑕疵になるのに対して、人の死に関する心理的瑕疵は、近隣の嫌悪や憎悪として瑕疵にならないことが判例¹⁾を分析するうえで得られた。すなわち、隣の土地による心理的瑕疵のガイドラインはないのが現状である。

4.2 年齢別の検討

告知の有無による年齢別不快感についてのアンケート結果を図2に示す。心理的瑕疵においては、隣の土地であっても、告知の有無に問わず不快に感じる人が多く、さらに、若年層（20歳～30歳）と中年層（30歳～40歳）では隣の土地で感じる人の死の嫌悪感異なることが分析して得られた。その理由として、住宅購入を検討している若年層（特に24歳から28歳）は、告知をしないと不快に感じ、反対に中年層（32歳から39歳）は、告知有無に問わず不快と感じないことが得られた。また、アンケート調査・取材の意見の中で、売主が買主に寄り添った姿勢が見られないことや些細なコミュニケーションの中で伝えてくれないことが信頼性を失ってしまうという点から不快に感じるということが分かった。したがって、隣の土地による心理的瑕疵の要因は年齢層によって、個人差があり、告知しようとする姿勢や些細な情報を伝えるべきであると考えられる。

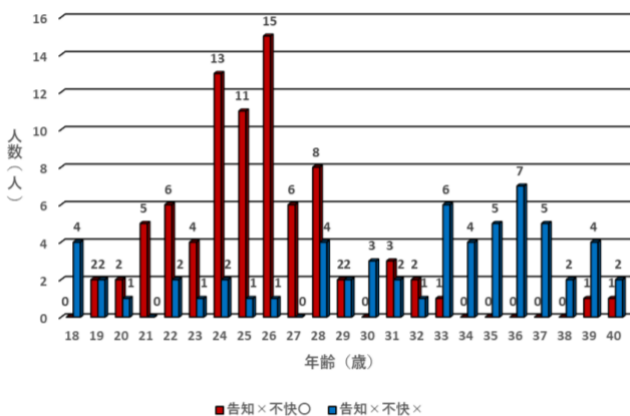


図2 告知の有無による年齢別不快感

4.3 隣の土地による人の死に関する告知

隣の土地による人の死の嫌悪感についてのアンケート結果を以下の図3に示す。人の死の告知に関するガ

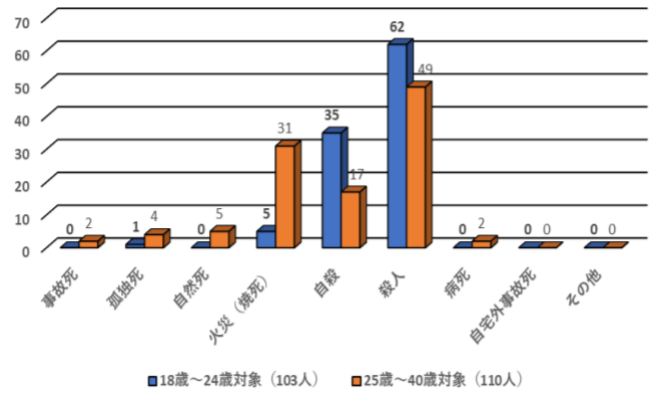


図3 隣の土地による人の死の嫌悪感

イドライン⁴⁾には、隣の土地による心理的瑕疵としては該当されていないため、アンケート調査により隣の土地による人の死に関する不快・嫌悪感について分析した。結果として得られたのは、殺人・自殺・火災による焼身の3点は、図3に示すように、不快感や嫌悪感を抱く人が多いことが得られた。このことより、このような人の死は不快感や嫌悪感を抱き、訴訟へ発展する可能性が高いため、この3点に関しては隣の土地であっても特に告知すべきであると考えられる。

5. まとめ

本研究より以下の結論を得た。

- (1) 隣の土地による心理的瑕疵はガイドラインがない。
- (2) アンケート結果より、隣の土地による心理的瑕疵の要因は年齢層によって、個人差があり、告知しようとする姿勢や些細な情報を伝えるべきである。
- (3) 隣の土地による心理的瑕疵について、人の死に不快・嫌悪を感じるとされる殺人・自殺・火災による焼身については告知すべきである。

参考文献

- 1) 心理的瑕疵の有無・告知義務に関する裁判例，一般財団法人不動産適正取引推進機構調査研究部，https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001405336.pdf
- 2) 住宅相談統計年報2021，公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理センター，pp.21，https://www.chord.or.jp/documents/tokei/pdf/soudan_web2021.pdf
- 3) 不動産取引における心理的瑕疵に関するガイドライン（案），国土交通省不動産・建設設備局不動産課，令和3年
- 4) 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，国土交通省不動産・建設経済局不動産課，令和3年