

【質問への回答に関する注意事項】

個別具体的な事情により結論が変わることがありますので、具体的な内容については各自弁護士に相談してください。

ケース	質問	回答
ケース1 接道問題	位置指定道路における土地・中古戸建て売買における私道持分を持っている場合においても、私道の通行・掘削承諾を他の所有者より取り付ける必要があるのか否か？	車両通行、掘削をするためには必要となります。
	登記簿上の所有者が、昭和20年頃のみで、相続登記をせず、私道の所有者を判明できない場合、通行・掘削の承諾書がない場合は、その旨買主に話し了承をいただいた場合でも、業法違反になるか。	説明をし了解を得ていれば問題にはならないが、説明内容として権利者の承諾がないために、通行・掘削をする権限がないこと、買主が自力で解決を図る必要があること、まで説明をすることを要すると考えます。
	私道利用に関する承諾書、通路協定について、共有持分の場合の通行・掘削承諾（下水、水道、ガスなどについて特約がない場合）は、相手側から承諾されない場合はどのように処理すべきか？	一方的な承諾の取付手段はないので協議交渉を尽くすほかありません。双方が承諾しなければ、双方とも(単独では)通行・掘削ができないことで理解を求めるほかありません。
	道路中心線の確認は、各市町村の管理課で道路境界の査定が済んでいるかを確認すれば良いのでしょうか。	道路境界の査定（官民査定）がなされていなくても中心線は確認できるので、所轄（管理課、道路課など役所により担当部署の名称は異なる）の窓口で確認をします。
	2項道路の場合、中心線の確認はどのようにしたらいいのでしょうか。	
2項道路で幅員が3mの場合、中心後退50cmと思われるが、一部反対の敷地が、高さが1.5m程度高くてもセットバックの条件は変わりませんか。	「と思われる」と判断することが問題です。向かい面の土地の高さとセットバックの条件は関係がないので、所轄の道路管理課などに行き道路台帳現況平面図などで中心線の位置を必ず調査をします。	

ケース	質問	回答
<p>ケース2 ローン特約</p>	<p>ローン融資不可の場合、理由が不明であり、理由を教えてもらえない時、改善のしようがなく困っていますがその場合の対応は？</p>	<p>金融機関が融資不承諾の理由を開示しない以上、「実質審理」の結果については認識できないとしても止むを得ません（ローン特約による解除を受け入れざるを得ません）。 必要書類不提出を金融機関から指摘されていたのに提出しなかったなど、外形的に判明できる「客観審理」（形式面）で融資承諾がなされなかった（そもそも融資の実質審理ができなかった）などの場合には、その事情は金融機関が明らかにしなくても把握できる場合が有り、その様な場合にはローン特約による無条件解除を否定することができる場合が有ります。 いずれにしろ、ローン特約による無条件解除が買主の帰責性有る行為によって認められないというケースは希です。</p>
<p>ケース3 物理的瑕疵</p>	<p>瑕疵担保を免責(特約)とし、例えば、給湯器、湯が出ない等、設備表に故障等を記載していない場合、瑕疵担保免責が有効なのか、告知義務違反(債務不履行や不法行為)が勝るのか、どちらか。</p> <p>上記が売主宅建業者の場合、瑕疵の範囲は、躯体、設備管等に限定し、給湯器、床暖房等の付帯設備を免責とする特約は有効か？設備も2年負わなければならないのか？</p> <p>業者売主物件について、中古戸建てにおける給湯器等は瑕疵担保責任に含まれるのか？売主業者における設備に対しては免責か？</p>	<p>瑕疵担保責任を免除する規定が有効になるのは「隠れた瑕疵」であり、売主が確知していて告げなければ、瑕疵担保責任の免除特約の効力は認められません。 給湯器などの設備も瑕疵担保責任の範囲に含まれます。ただし、中古物件であるため、中古の状態における機能、性能などとして瑕疵があるかどうかの判断となります。 給湯器、床暖房などの付加設備のみについて瑕疵担保責任を免除する特約も(消費者契約法などを考慮しなければ)有効です。 これらの設備が付加設備ではなく建物そのものと一体不可分の設備(建物そのもの)と判断される場合には、建物の瑕疵担保責任に含まれると考えられますが、どこまでが建物と一体か、建物に付属して売買されるが独立した動産扱いなのかは個別具体的に検討を要します。</p>
<p>ケース4 心理的瑕疵</p>	<p>該当の居室以外の同マンション内のもは、特に告知義務がないとのことでしたが、私の認識では、説明すべきと思っていたのですが、告知義務はなく、又心理的瑕疵とはならないのでしょうか？事例にあったように、隣人が引越しを考える位であれば、隣の部屋を購入する方にも充分影響がありと思うのですが。</p> <p>当該地の周辺についての事故・事件についても説明の義務があるのか？あったとして、どの程度の規模まで説明義務があるのか？</p> <p>20年前に火災で死亡した物件の購入予定者に対し、説明責任はありますか。敷地は整地されています。</p> <p>戸建てや集合住宅で心理的瑕疵があった物件を「解体」のあと「更地」として販売する場合は告知義務に該当しますか？「事由内容」にもよるといえるのでしょうか。</p>	<p>居宅以外の隣接部屋での告知義務がないとする裁判例もあるというものであり、絶対的な結論ではありません。 瑕疵の程度や発生時期、瑕疵(自殺等)の周辺環境への具体的影響の有無によって、告知義務が発生することも考えられます。 具体的な範囲・規模についての客観的な基準はないので個別具体判断にならざるを得ませんので、注意が必要です。</p> <p>建物を解体して更地にした場合であっても、その「土地」にまつわる瑕疵として説明義務があると判断されるケースもあるため、年数などで基準がでてくるものではなく、瑕疵の程度や種類などによって個別具体判断にならざるを得ません。</p>

ケース	質問	回答
<p>ケース4 心理的瑕疵</p>	<p>賃貸における事故物件の告知について、事故後、新たな賃借人が入居し、数年居住した後に退去し、その後の募集の際にも告知はすべきでしょうか。また、どの程度経過すれば告知不要となるのでしょうか。例えば、自殺なら〇年、自然死、病死なら〇年、殺人事件は〇年など目安を教えてください。</p>	<p>事故後に新たな入居者が入居したことの一事をもって告知義務が解消されるものではありません。 期間経過についても、瑕疵の程度によって変わるため、一概の基準はなく個別判断になります。「何代」「何年」という客観的な基準はありませんので、瑕疵の程度やその後の建物の使用状況などに応じた個別判断となります。</p> <p>また、賃貸の告知義務の範囲より売買の告知義務の範囲の方が広いと考えられているため、誰かが賃借したということをもって売買の場合の告知義務が解消されるものではありません。</p> <p>いずれも個別具体判断にならざるを得ないので、注意が必要です。</p> <p>暴力団関係者など反社会的勢力の存在はそれ自体が不動産の価値を下落させる瑕疵と考えられているために告知義務があると判断されるケースが多いと考えられますが、その範囲は反社勢力の種類、程度、具体的な危険度などの個別具体判断によらざるを得ません。</p> <p>また、ゴミ、無縁墓など、個別具体的判断によらざるを得ないものについて、個別に弁護士にご相談をお願い致します。</p>
	<p>「瑕疵担保責任について」中古マンション等で売主の一代前の所有者の家族が住戸で自殺した場合、何代先までの心理的瑕疵説明義務違反が業者に問われるのか。</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ・心理的瑕疵はいつまで説明しなければなりませんか？ (事故内容の説明をいつまで、何年間、自殺、事故) ・何組くらい入退去をすれば正常に近い状態になるのか？ ・販売図面、入居募集図面に告知事項ありはいつくらいまで記載が必要ですか？ 	
	<p>事件があった建物の売却について、経過年数がいつまで説明する義務があるか。</p>	
	<p>自殺物件で20年経過している場合は心理的瑕疵となるのか。</p>	
	<p>心理的瑕疵について、善意の人が数人に渡って転売しても宅建業者が認知している限り、事故物件の説明義務があるのか？</p>	
	<p>心理的瑕疵について、賃貸で2~3人に賃借した後に、売却となった時には告知したほうが良いのか。</p>	
	<p>近隣の暴力団関係の有無について、報告義務はあるか？又あるとすればその範囲は？</p>	
	<p>物件の近くに悪い方で有名な方が住んでいた時（前科がある、音、ニオイ等で問題を起こす、ゴミ屋敷、以前の住人とトラブルを起こしたなど）どこまでを業者として調査して、どこまでを客に説明する必要があるのか？</p>	
	<p>物件の近隣に反社会的団体の者、精神障害のある人がいた場合、説明が必要か。</p>	
<p>農村地域の物件のため、周辺にヘビ等が出没すること、説明が必要か。</p>		
<p>対象物件の隣地（現況：原野）に五輪さん（無縁墓？石を積んだようなもの）が草むらの中にある場合、心理的瑕疵に当たりますか？</p>		

ケース	質問	回答
<p>ケース4 心理的瑕疵</p>	<p>所有者が目的物以外の場所にて自殺した場合は、重要事項にて説明義務はあるのですか？</p>	<p>目的物（建物）以外の「以外」が何かによります。</p>
	<p>事例のような事故で、相続人の売主から、瑕疵の全てを知った個人が購入した場合で、その購入者が宅建業者に瑕疵の存在を知らせずに媒介を依頼し、契約となったときには、宅建業者はどれくらいの責任を負うことになるのでしょうか。</p>	<p>宅建業者が容易に瑕疵の存在を把握できたであろう場合には、仲介業者においても説明義務違反を問われる可能性がでてきますが、個別具体判断によらざるを得ません。</p>
	<p>区分所有権の売買において、マンション敷地が以前病院や葬祭場等であった場合、説明は必要か。</p>	<p>事案によります。「以前」の時期や、その後の土地の使用の来歴、「病院」「葬祭場」の具体的種類などによって変わってきます。</p>
	<p>調査の順番について、具体的に教えてください。公的機関等であっても個人情報にあたる部分については非公開になると考えられます。そのときは調査不十分になるのでしょうか。</p>	<p>調査の「順番」に「定型」はありません。何らかの情報を探知した時点でその裏付けを取ることとなりますが、宅建業者として調査できる範囲を超えた調査義務を負うものではありません。</p>
<p>ケース5 貸主と所有者の名義が異なる賃貸借</p>	<p>相続登記が行われていない物件については、賃貸人に戸籍を請求する以外に方法はないのでしょうか？実際の営業現場においては、賃貸人に戸籍の提示を請求することは困難です。何らかの確認する方法はないでしょうか。</p>	<p>賃貸人（予定者）が自分では相続人調査（戸籍の取りそろえ）が出来ないという話で有れば、当人から了解を得てこちらで相続人関係調査を（弁護士、司法書士などに依頼して）実施します。戸籍の取り寄せに了解もしないという場合には、権利者の確定を拒んでいることに何らかの理由がある（実際には他の相続人がいるのを判っているなど）というリスクが高いため、取引そのものを再考すべきです。</p>