

「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り扱いに関するガイドライン」に関する申入書

提出者：特定非営利活動法人全国自死遺族総合支援センター

理事長 杉本 脩子

住所 〒102-0073 千代田区九段北 4-1-31 吉田ビル 405 室 NPO 法人ライフリンク内

貴省が作成した「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り扱いに関するガイドライン」(<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/PcmFileDownload?seqNo=0000219027>)について、特定非営利活動法人全国自死遺族支援センター（以下センターという）には多くの自死遺族を含む会員から意見が寄せられました。

中でも、自殺は孤独死とは異なり心理的瑕疵がある、と国が認めることに関して、それは自死遺族への偏見に他ならず、自殺対策基本法第九条「自殺対策の実施に当たっては、自殺者及び自殺未遂者並びにそれらの者の親族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、いやしくもこれらを不当に侵害することのないようにしなければならない。」に反するという意見が多く寄せられました。

2006年に自殺対策基本法が制定されてから15年にわたり、国、地方自治体、民間が一体となって、自殺及び自死遺族への差別や偏見の解消に努めてまいりました。それが、このガイドラインによって水泡に帰すだけでなく、自死遺族の生活の平穩を脅かし、場合によっては侵害するおそれがあることから、強く抗議するとともに撤回を求めます。

以下、このガイドラインが有する問題点を列挙しておりますので、ガイドラインを撤回しない場合は、貴省のご見解並びにご対応を求めます。

1. 議事録の公開

このガイドラインでは、宅地建物業者に売主・貸主に対して告知書等で過去に生じた事案、すなわち事故物件についての記載を求める義務を負わせています。そのことにより自死遺族等関係者が売主・貸主の場合には、その自死遺族等関係者は宅地建物取引業者に対して死因等の回答をするよう強いられることになり、大きな負担となるばかりか、虚偽の回答と見なされれば、損害賠償請求等の法的制裁を受けるリスクが生ずることが危惧されます。

自死遺族については、旧知の間柄でさえも死因の話題を避けますし、中には親族にすら死因を伝えないケースがあるほど、他者に死因を伝えるのに抵抗を感じる人が多いです。

それにもかかわらず、ガイドラインでは、自殺や他殺には心理的瑕疵があるが自然死にはないとした判断基準が判例以外には示されていません。また、ガイドラインを策定した「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」は非公開で行われ、議事録も公開されておらず、議論の経緯を知ることができません。

本ガイドラインにより死因の回答を迫られる当事者として、検討会の議事録の公開を求めます。

2. ガイドライン策定による差別の固定化

(1) 亡くなり方による差別

ガイドラインでは、「他殺、自死、事故死が生じた場合には、買主が売主に対して説明義務違反等を理由とする損害賠償責任を巡る多くの紛争が見られるため」、「原則としてこれを告げるものとする」としています。他方、自然死は自宅における死因の9割を占める一般的なものであるから告知は不要とし、事故死でも当然に予想されるものは自然死と同じく告知不要としています。

そもそも、告知の要否は、紛争となるかどうかで決まるのでしょうか？

また、これは裏返すと、自殺や他殺は一般的ではなく当然予想されないから心理的瑕疵があると読み取れます。

一般的ではないケースの少ない死因だから告知が必要なののでしょうか？自殺に限ったことではありませんが、一般的ではないがゆえに、多数派の無知あるいは悪意による偏見・差別の歴史が繰り返されてきたのではないのでしょうか？

自殺や他殺等だけに心理的瑕疵があるという合理的な理由がなければ、数の多寡による差別・偏見と受け止めざるを得ません。判例以外の統計に基づくエビデンスを示すよう求めます。

(2) 亡くなった場所による差別

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会他1社による「住宅確保要配慮者等のための居住支援に関する調査研究報告書」のなかで、不動産業者から「病院のベッドでも人が亡くなることがあるが、『ここに入院した人は昨日亡くなっています』ということは説明しない。ホテルも同様である。なぜ不動産業界だけがこのような説明を行わなければならないのか疑問に感じる。」という問いが出されています。

心理的瑕疵が本当に存在するのならば、ホテルでもトラブルを避けるべく告知が必要なはずで、そして、ホテルや病院で遺族に対して損害賠償請求がなされるはずで、告知もなく損害賠償請求もないのは、そもそも「嫌悪すべき歴史的背景」などという心理的瑕疵そのものが存在しないからではないのでしょうか？なぜ不動産取引においてのみ心理的瑕疵の概念があるのか説明を求めます。

(3) 国による心理的瑕疵の公認

心理的瑕疵の問題は、これまで民事上の係争でしたので、心理的瑕疵があると主張する個人または法人が有する主観的で個人的見解の問題でした。また、裁判所の判断は、あくまで個々の事情並びに現行法における商慣習に基づいた個別の案件に対するものでした。

これに対し、国がガイドラインを策定する意味は、個々の判例を一般化し、自殺のあった物件をすべからず心理瑕疵物件とするもので、裁判所の判断よりも影響が大きいものと考えます。

現在でも、事故物件サイト、事故物件に住んでみたという芸人の書籍、「事故物件」と題する映画などで家族の死がエンターテインメントとして消費されることに自死遺族は傷ついています。

ガイドラインによって、これらエンターテインメントがお墨付きをもらう結果となるでしょう。国の行為によって、差別・偏見が益々増長し、これまで以上に差別・偏見が強固になることが懸念されます。

3. 自殺対策基本法や自殺対策大綱との整合

自死遺族に関して、自殺対策基本法第9条では「自殺対策の実施に当たっては、自殺者及び自殺未遂者並びにそれらの者の親族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、いやしくもこれらを不当に侵害することのないようにしなければならない。」、同21条では「国及び地方公共団体は、自殺又は自殺未遂が自殺者又は自殺未遂者の親族等に及ぼす深刻な心理的影響が緩和されるよう、当該親族等への適切な支援を行うために必要な施策を講ずるものとする。」と定めています。

また、自殺対策大綱では、「第4 自殺総合対策における当面の重点施策 9. 遺された人への支援を充実する (3) 遺族等の総合的な支援二一ズに対する情報提供の推進等」において「いわゆる心理的瑕疵物件をめぐる空室損害の請求等、遺族等が直面し得る問題について、法的問題も含め検討する。【厚生労働省】」としています。

前項2(3)で述べたガイドラインが及ぼす影響と自殺対策基本法等との間には整合を欠いていますが、国交省のガイドラインが自殺対策基本法や大綱より優先するのでしょうか？

また、大綱では心理的瑕疵物件の法的問題について厚労省が検討することとなっていますが、国交省と厚労省の間では協議があったのでしょうか？

4. 告知期間

賃貸と売買で告知する期間が異なる理由が明らかではありません。

「不動産にまつわる嫌悪すべき歴史的背景」が薄れる期間は賃貸と売買で異なるのでしょうか？

売買では判例がないため期間を定めないとしていますが、期間を決めることができないことこそが、心理的瑕疵の曖昧さや客観性の無さを自認している証左ではないのでしょうか？

5. 守秘義務の厳格化

当センターは心理的瑕疵そのものについて認めない立場ですが、仮にこのガイドラインが正式なものとなるならば下記の守秘義務の厳格化を求めます。

(1) 広告の規制

事故物件を専門に取り扱う宅建業者のホームページ (<https://jobutsu.jp/>) では、住所、物件の画像、事故物件となった理由（死因）を公開していますが、登記簿や Google ストリートビューなどを併用すれば個人の特特定が容易です。宅建業者には業法で守秘義務が課されており、個人情報そのものの流出はないかもしれませんが、他の手段も併用した場合に容易に個人を特定するような広告（ホームページ含む）に対する規制を求めます。

(2) 告知内容の制限と違反時の取扱いの厳格化

ガイドラインでは、(3) 留意事項として「亡くなった方の遺族等、関係者のプライバシーに配慮する必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死亡原因、発見状況等を告げる必要はない。」としていますが、より厳格にし、死亡の事実以外を告げることを禁止し、違反した場合は業法の守秘義務違反とし、罰則を設けるよう求めます。

6. 住宅確保要配慮者等のための居住支援との関係

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会他 1 社による「住宅確保要配慮者等のための居住支援に関する調査研究報告書」によると住宅確保要配慮者等のための居住支援制度における民間賃貸住宅の登録が伸び悩んでいるそうです。その理由は、不動産業者が心理的瑕疵物件になることを懸念しているためとされています。

登録数を増やしたいのであれば、死因による差別的な取扱いを止め、孤独死に限らずどんな死であっても心理的瑕疵は存在しない、とすることをご提案いたします。

7. 最後に

心理的瑕疵は一部の人の差別や偏見に基づいた主観であることから、国としては心理的瑕疵を認めるべきではなく、むしろ自殺・他殺・事故死も他の死因と同様、公平に取り扱うガイドラインを策定し偏見の解消に努めることこそが国の果たすべき役割と史料します。