
講演要旨

「残地物処理に関するモデル契約条項と人の死の告知のガイドライン及び不動産の購入による節税対策を否定した最高裁判決を解説する」

—国交省による借家の高齢者対策と令和４年４月１９日の最高裁判決—

弁護士 宮崎 裕二 氏

令和４年７月２０日

大阪第一ホテルにて

【要旨】

◆残置物処理等に関するモデル契約条項

- 賃貸借契約期間中に賃借人が死亡し、その相続人が不明、所在不在の場合、賃貸借契約を終了させられない。また部屋に残置物があっても処理できない。
- 特にこういったリスクが高い高齢者は、部屋を借りにくい。これが問題になっている
- そのリスクを減らすために、国交省はモデル契約条項を作った。
- モデル契約条項＝推定相続人等を受任者とする契約を締結し、賃借人が死亡したときは、この受任者が契約解除、残置物の処理を行う。

- ・問題点＝①このモデル契約は使い勝手が悪い。②そもそも推定相続人（受任者）がいないからこういう問題が起きる。③受任者を見つけることができない単身高齢者は、今以上に入居が難しくなる。

◆宅建業者による人の死の告知に関するガイドライン

- ・不動産取引における人の死（心理的瑕疵）の取り扱いに関して、どこまで告知するかが問題になっている。裁判例を見ても、バラツキが見られる。
- ・この基準が不明確なため円滑な流通を阻害している。そこで国交省は一般的基準を整理し公表した。
- ・対象不動産は居住用のみ。オフィス等は対象外。
- ・仲介業者は、人の死に関する情報を得た場合には、過去の事案を調査し、その結果を借主買主に告知しなければならない。
- ・故意に人の死を告知しなかったら責任を問われる。疑いがある場合は、売主貸主にその旨の確認をしなければならない。
- ・自然死または日常生活の中での不慮の死は告知の必要はない。しかし特殊清掃等が行われた場合は告知が必要。
- ・事件発覚後概ね 3 年経過すれば、賃貸借契約では告知不要。ただし売買では告知は必要。
- ・問題点＝①形式的には告知不要としながら、「取引相手の判断に影響を及ぼすような場合は告知が必要」とするなど例外が多く、基準が明確化されていない。②最終的には裁判に委ねられる可能性が高い。③どこまで通用するかは未知数。

◆相続税の更正処分等取消請求を棄却＝最高裁判決

○事実の経過

- ・90 歳を超えた人が、死亡する直前（3 年前）に 2 つの投資用不動産を約 14 億円で購入（銀行から約 10 億円を借り入れ）した。
- ・相続が起こり、相続人は「評価通達」に基づき財産評価したところ評価額は約 3 億 4 千万円となり、これで相続税を計算すると基礎控除額以下であった。相続税は 0 円で申告。
- ・国税庁が評価したところ不動産の評価額は約 13 億円となったため、「評価通達 6」を適用し相続税額を算出すると約 2 億 4 千万円となった。この額で賦課決定処分した。
- ・相続人はこれを不服として裁判に訴えたが、地裁、高裁は請求棄却。最高裁も上告受理申立てを棄却。原告敗訴が確定した。

○判決内容の概要

- ・相続税の評価方法は通常「財産評価通達」によるが、国税庁は、このケースでは評価通達 6 の「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる時は、云々」という規定を使って更正処分した。これを認めないとする相続人と争いになったが、最高裁は国税側を是とする判決を下した。
- ・ここで問題となった「評価通達」による評価の是非について、最高裁は「評価通達による評価は平等原則に反しないが、本件に限ってみれば評価に非常に大きな乖離があるなど公平の観点から看過できない

不均衡を生じさせている」と認めた。

- どこが「著しく不適当か」＝①相続人が行った通達による価格は時価計算の4分の1。②その結果、相続税は0円。③近い将来相続があることを予期して物件購入するなど、税負担回避行動が目に見える。

○コメント

- 相続税対策を行うことを国税も一概には否定しないが、これだけの財産があって相続税0円では国税も看過できなかったのではないか。

【本文】

1. はじめに

今日は、国交省から出された2つのガイドラインと、相続に関する最高裁判決が今年4月に出了たので、それらについてお話をさせていただきます。

最初に結論を言ってしまうと、第1のテーマの「残置物の処理に関するモデル約款」はあまり使い勝手が良くないというのが、私の印象です。

2つ目の「死の告知のガイドライン」については、中途半端だという印象を持っています。なお、この死の告知問題は、心理的瑕疵問題と言い換えてもいいわけですが、これに関して、私は何年か前に本を執筆していますので、ご興味のある方はそちらをご覧くださいだと思います。

そして3番目の最高裁判決は、皆様方は衝撃をもって聞かれたかと思いますが、これは恐らく国税による“一罰百戒”的な意味合いではないかと思っています。

それから、この最高裁判決はタワーマンションの事例ではありません。いわゆる賃貸マンションなどの投資用不動産（収益マンション）を買って相続対策をしたという事例で、この判決がでた以来、タワーマンションを買っても相続税対策にはならないと一部で流布されていますが、タワーマンション節税とは直接関係ありません。

2. 問題点の整理

ではレジメに従ってお話していきますが、まず簡単に今日のテーマの問題点を整理しておきますと、近

年、高齢者の入居を忌避する賃貸人や宅建業者が増えているという実態があります。それへの対応が必要だったということです。

ではなぜ入居を忌避するのか。それは入居期間中の死亡リスクが高齢者は高いからです。もし入居期間中に賃借人が亡くなると、誰が相続人かを調べなければなりません。それが大変なのです。今は戸籍謄本を追いかけることも昔ほど簡単ではありません。弁護士でも、訴訟とか調停といった具体的な事件がないと追いかけることができなくなりました。

さらにいくら調べても相続人が誰か分からないあるいは相続人が誰かは分かったとしても、その人の居所が分からない場合もあります。相続人がいない場合もあります。また何とか相続人見つけ出したとしても、その人が相続放棄することもあります。

もしそういうことになれば、賃貸借契約の解除ができないのです。契約相手が亡くなったら、契約解除しようと思っても相手がいらないから契約解除できないのです。そうすると部屋に残された残置物の処分ができないし、次の入居者募集もできない。こういう実態が現実にあります。

他方で、新たな売買、新たな賃貸借ができるようになったとしても、孤独死したような建物を賃貸あるいは売買する場合、どこまでそのことを告げなければならないのかという問題もあります。告知義務の範囲が判然としないのです。当然、そういう事故があったことを告知すれば、間違いなく賃料は下がります。あるいは売買価格が下がってしまいます。これが現実です。それも半端ではない下がり方をしてしまうのです。

こういうリスクの解消策として、国交省が去年6月に「残置物処理のモデル契約」を、同10月に「死の告知のガイドライン」というものを策定しました。

そして、今年の4月19日に相続税についての最高裁判決が出て、国税がやったことについてお墨付きを与えたのです。この判決は、かなりの衝撃を持って世間で受け止められたようです。

3. 残置物処理等に関するモデル契約条項について（資料1参照）

では残置物の処理等に関するモデル契約条項から話を進めていきます。

①モデル契約の背景目的等

いま少し申し上げましたが、このモデル契約の目的は、賃貸借契約継続中に借主が死亡し、その相続人が不明あるいは不在の場合に、契約の終了ができない、残置物処理もできない。このため、高齢者が部屋を借りにくくなっているということが現実起きてきたので、そうならないように、今あるそういったリスクを少しでも軽減したいとして、国交省が考えた措置です。

では、まず最初にこういった“モデル契約を締結していないとどうなるか”というと、相続人がいて、かつ相続放棄しない場合であれば、その相続人との間で契約解除の意思表示をしたうえで交渉、合意解約ということになりますし、契約解除の合意ができなければ、訴訟ということになっていきます。

しかしながら相続人が存在しない、あるいは相続人全員が相続放棄をしたような場合はどうなるのかと言うと、相続財産管理人の選任、あるいは特別代理人を選任した上で訴訟を起こして、強制執行で明け渡してもらう。こういう段取りになります。

相続財産管理人は家庭裁判所に申し立てをして選びますが、その訴訟だけに限定した場合は特別代理人になります。地方裁判所に申し立てます。費用的には特別代理人の方が割安です。

これに対して相続財産管理人の選任申し立てを行いますと、その訴訟だけ担当すればいいわけではなく、相続財産がこの他にもあるのかなのかといった調査までやらなければならないので、結構面倒な作業が多くなってしまいますし、その分費用もかさみます。

この時、裁判所に予納金を納めなければなりませんが、昔と比べたら随分安くなりました。50万円、100万円というような話が昔はよくありましたが、今は10万円、20万円ぐらいということで安くなりました。それでもそういう費用を納めなければなりません。しかも時間は結構かかってしまいます。

これに対して“モデル契約を締結している場合”はどうなるかと言うと、その契約に基づいて、受任者が契約を解除して明け渡しをするということで、手間も費用もかかりません。

ただし、これは残置物にも対応するための契約ですから、残置物リスクがない賃借人や保証人がいる場合、そのことのためにこういう契約をする必要があるのかという問題があります。いざ裁判になったら、裁判所は「そのような契約は公序良俗違反だ」あるいは「消費者契約法に違反するので無効だ」と言うかもしれません。

そういうリスクもないわけではないのですが、そんなことを考えても仕方がないので、とりあえずやってみようかということです。

②受任者

今申し上げたようにモデル契約を締結した場合は、受任者が賃貸借契約を解除し、建物を明け渡すことになるわけですが、ではどういう人が受任者になれるのかということです。

まずは相続人として予想される人（推定相続人）は受任者になれるので、契約者に子どもがいれば、その人が一般的には推定相続人になるでしょう。

その他には居住支援法人とか管理業者も受任者になる可能性はあるのですが、推定相続人がいない場合は、そういうところに頼むことになるでしょう。

また家賃の保証会社も考えられるかもしれませんが、そもそも保証会社とは人的関係がありませんし、保証人としてお金を払わなければならないという意味からすれば利害対立になり得ますので、ここは不適切だと考えられます。

③モデル契約条項の種類

このモデル契約条項の種類は3つ考えられます。

1つは解除関係事務委任契約です。要するに、家主が契約解除したいと思った時に、それに応じてもらえる委任契約です。解除の意思を受け取って合意解約するというその解除関係に限った委任契約です。2つ目が残置物の処理に関する委託契約、3つ目が賃貸借契約の中にこれを盛り込むという契約です。

④解除関係事務委任契約（資料1の第1）

1つ目の「解除関係事務委任契約」のモデル契約条項についてです。

まず受任者の権限としては契約を合意解除するという代理権、あるいは合意解除までもなくとも賃貸人からの解除の意思表示を受ける代理権、この2つが考えられます。

次には「委任者が亡くなったことが停止条件」になります。つまり亡くなる前は、契約本人が活着しているわけですから、まだ受任者に代理権はありません。委任者が死んだ後に代理権が発生します。

ということは、借家人は高齢者と想定しているのに、例えばその借家人が認知症になったあるいは病気で意識不明になった場合はどうするのか、このモデル契約は想定していません。その時はどう対処したらいいのでしょうか。極端なことを言えば、後見人を選ぶというような話にもなり得ます。

次に、この「委任契約の終了事由」は何かというと、受任者が合意解除して賃貸借契約を終了させればそれでいいのです。それで終わりです。あるいは受任者が解除通知を受け取った段階で契約は終了すると考えてもいいわけです。

なお、何らかの理由で契約がいつまでたっても終了しないと困るので、「受任者が委任者の死亡を知った時から一定期間の経過で契約は終了する」という条項を入れておいてください。例えば、死亡を知ってから3か月とか半年とかいう期間で契約は終了するという条項になります。

この条項に関しては非常に単純です。契約解除の通知文を受け取るあるいは合意解除することに限定した代理権です。

⑤残置物関係の事務委託契約（資料1の第2）

次は「残置物関係事務委託契約」のモデル契約条項についてです。

その内容ですが、まず残置物には「指定残置物」と「非指定残置物」の2種類あるとしています。

では何が指定残置物なのかというと、委任者死亡時点で建物内にある動産であって、委任者が廃棄してはならないものとして指定したものです。非指定残置物とは、それ以外の物、要するに指定してないものです。このようにわざわざ2つに分けていますが、分ける意味があるのかと正直思います。

というのは、よほど価値のあるものでなければ全部処分するのが普通だからです。お年寄りが価値のあるものを最後まで家の中に置いておくと思えないし、本当に価値がある物なら貸金庫にでも入れておくでしょう。しかしモデル契約にはこのように書いてあります。

次は「残置物処分の方法」ですが、紛争防止のため亡くなってから3か月以上の期間経過後に廃棄すべきだとモデル契約には書かれています。なぜ3か月以上おかなければならないのか、私にはよく分かりません。誰かが「これは私のものだ」と言ってくる人が出てくるかもしれないからでしょうか。あるいは「生前、ご本人からこれは私が死んだらあなたに形見分けであげる」というようなことを言ってくる人が出てくるかもしれないということでしょうか。

そして一定期間が経過したら処分してもいいわけですが、「非指定残置物」の処分については、換価できるものは換価する、換価できないものは廃棄となっていますが、実際は恐らくほとんど換価できないでしょう。つまり廃棄処分となるということです。

「指定残置物」については、この人に送って欲しいと予め言ってあれば、その人に送ることになります。

しかし送付が困難であれば換価処分になりますし、換価できなければ廃棄となります。

問題は、換価してお金に換わった。あるいは最初から現金があった場合です。相続人がいれば相続人に当然渡すべきですが、恐らくはそういう相続人はいないでしょう。

ただ、受任者はそういう処分をするとき費用がかかりますし、ご本人自身の日当もかかりますので、そういった事務処理費用にまず充当した上で、残ったものを相続人に渡すことになろうかと思います。

次は、委任者が亡くなった場合、受任者はそのことを通知しなければなりません、推定相続人全員に通知するのは大変でしょうから、推定相続人の1人に死亡の事実と残置物の排出についての通知をすればいいとしています。このことを通知義務として定めています。

また最終的に、委任事務処理費用が発生しますから、それは処分したお金や残った現金で充当することができるとしています。

⑥賃貸借契約におけるモデル契約条項（資料1の第3）

3つ目の「賃貸借契約におけるモデル契約条項」ですが、これをなぜわざわざ入れたのでしょうか。

今申し上げた解除関係の事務委任と残置物の関係の委託契約の2つの委任契約について、委任者本人（賃借人）が活着しているうちに、この契約が何らかの理由で終わる場合もあるので、それに備えて同じ内容の契約を、賃貸借契約の中に入れておきなさいという条項です。

例えば受任者が先に死んでしまったという場合も考えられるので、その時は新たに別の受任者を立ててください、ということかと思ひます。

それからもう1つは、賃借人が亡くなったあるいは契約が終了した場合、貸主は受任者にそのことを通知する義務があるということです。そのことを賃貸借契約書の中に入れておきなさいということです。

これを入れておかないと、せっかく委任契約を作って、受任者もそのつもりになっているのに、委任者が死亡した通知が受任者に来なければ、その事実が分からない。そういうことがないようにとの規定で、受任者が知らない間に、勝手に家主が残置物をさっさと処分してしまわないようにとの配慮からです。

⑦課題

以上、モデル契約条項の内容について申し上げましたが、課題がいくつかあります。

まず1つは、受任者は原則として推定相続人になるわけですが、そもそも亡くなった後の残置物について、入居者に相続人がいないからその処理が問題になるわけで、相続人がいれば、相続放棄しない限り、そんな問題は起こらないはずです。推定相続人が原則というそのこと自体がおかしい。

2つ目は、そういった高齢者には、そもそも受任者になる者がいないのではと予想されるのです。ということは受任者を見つけられない単身高齢者に、「こういうモデル約款があるのでそのモデル約款にのっとって、受任者を見つけてください」と家主に言われても、「そんな人は見つけられない」ということになれば、現状よりもっと入居が困難になる。このガイドラインを作ることが、自分で自分の首絞めていませんかという話になってくるのです。

それから3つ目として、相続人がいない場合、受任者がいろいろ費用をかけてやったとして、その費用

を請求する相手がいない。解説では、敷金から償還を受ける契約を事前に締結することを示唆していますが、敷金で間に合う金額で済めばいいのですが、そうでない場合はどうなのでしょう。

それから4つ目に、賃貸借契約締結後に解除関係事務委任契約や残置物関係委託契約が解除された場合、どうなるのかということです。

賃貸借契約では、そういう場合は別の新たな受任者を見つけなさいとしています。そう簡単には見つからないのではないのでしょうか。では見つからないからといって契約解除できるのかということ、それは恐らく無理でしょう。裁判所は認めないと思います。

モデル契約条項は、ここは努力義務としていますが、努力した結果、駄目だったらもうどうしようもない。そんな場合でも契約解除はできないと思います。

というようなことで、このガイドラインが本当に使われるのでしょうか。

4. 宅建業者による人の死の告知に関するガイドライン（資料2参照）

①背景・目的

第2のテーマは、宅建業者による人の死の告知に関するガイドラインについてです。

まずこの背景にあるのは何かと言うと、それは不動産取引の際における人の死をどう取り扱うかです。これは“心理的瑕疵”ともいいますが、その告知が問題になっているのです。

取引時に告知をしなければならないのですが、事案の内容、事案発生からの時間の経過、この時間の経過が一番大きいポイントだと思いますが、それから近隣住民の周知の程度等を考慮して、どこまで告知するのかをその時に判断しなければならないのです。

これに関して、過去の裁判例を見てみますと、裁判官の考え方というか、裁判官の主観でかなりのばらつきが見られます。特に人が亡くなった場合、何年ぐらい前までは告知しなければならないのかについては結構ばらばらで、殺人事件のあったケースでは50年前のことで告知せよとの裁判例がありました。50年前にあった凄惨な殺人事件について、その地域の人はみんな知っているからという理由でした。

そういう意味で、人の亡くなり方によってどう判断するかは随分違うかと思いますが、とにかくその基準が現状は非常に不明確で、その結果、不動産の円滑な流通を阻害している現実があります。

それにもう1つ言えることは、特に人が死ぬということは、次の新たな入居者にとって、あまり気持ちのいいものではありません。ですから特に単身高齢者の入居については、その人の死亡事故を恐れて、入居が困難になっています。そういう傾向があったので、国交省は現時点で妥当と考えられる一般的な基準を整理し、今回ガイドラインとして公表したのです。

②ガイドラインの適用範囲

ただ今回のこのガイドラインは、その適用範囲は非常に限定されています。今申し上げたように、その対象となるのは人の死だけです。ですから、例えば近くに暴力団事務所があることを隠していた場合はどうかというようなことについては全く触れていません。人の死に限定したガイドラインです。

それから対象となる不動産は居住用に限っています。テナントビルや店舗、事務所については対象外に

なっています。こちらの方が大きな損害が発生する可能性が高く、影響は大きいかと思うのですが、今回のガイドラインの中には入っていません。そこまで検討する時間がなかったということでしょうか。将来的には検討されるかもしれません。

③媒介を行う宅建業者による調査義務

次に、このガイドラインは一体誰に対するものかという点、それは宅建業者に対してで、仲介を行う場合に一定の調査義務を課しています。

その調査義務はどういうものかと言うと、売主や貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めるという程度で、周辺住民へ聞き込みをするとかあるいはインターネットによるより詳しい調査までは求めていません。これが原則です。

しかしながら現実問題として、この程度での調査では不十分で、仲介業者としては、売主や貸主が故意にそこで人が亡くなったことを告げなかった場合、「民事上の責任を問われる可能性がありますよ」と、あらかじめ伝えておくことが望ましいと思います。

さらに言えば、売主あるいは貸主から告知がない場合でも、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、仲介業者は、売主、貸主に確認する必要があります。

例えば、仲介業者が部屋を見に行ったら、隣の部屋の人が「いや、実はあそこでそういうことがありました」というようなことを聞いたら、聞かなければいいのですが、聞いてしまったら、売主や貸主に「そういうことがあったのですか」と、確認する必要があります。

それから契約と決済までに若干時間があって、契約時点ではそういうことは聞いていなくて知らなかったけれども、決済までの間に、そこで人が亡くなった、自殺した、殺人事件が起きたというようなことが分かったら、当然告知義務が発生します。

④人の死があっても告知不要な場合

では次に、どういう人の死だったら告知が不要なのかということですが、それについては自然死または日常生活の中での不慮の死の場合は、賃貸借、売買のいずれでも告知は不要としています。

この日常生活の中で不慮の死とは何かというと、それは事故死です。例えば階段から転落して死んだとか、入浴中に溺れたとか、あるいは誤嚥による死もその中に入ります。

このような日常生活の中で生じた不慮の事故による死は原則、告知は要りません。ただ発見が遅れたことなどから、その後特殊清掃をしなければならぬとか大規模リフォームをしなければならなくなったような場合は、別の基準に従うとなっています。

○別の基準

そこで次の「別の基準」です。別の基準の1つ目は、そういう死以外の死の場合です。要するに自然死または不慮の死以外の死ということですから、自殺とか殺人とかによる死です。あるいは自然死であっても大規模な清掃が行われたような場合ですが、そういう場合は、発覚後おおむね3年が経過した賃貸借取

引においては、告知は不要としています。売買の場合は入っていません。賃貸借の場合だけは自殺や何かあっても3年経過したらもういいでしょう、というのが国交省のガイドラインです。

ここで大事なことは、売買については3年以上経過しても告知義務はあるということです。

もう1つの基準として、事件性、周知性あるいは社会に与えた影響が特に高い事案については、告知が必要だとしています。ですから3年経過した後の賃貸借であっても、事件当時、非常に話題となっていまでも誰もが知っているような事案については、告知しなければならないとしています。

○隣接住戸や集合住宅の共用部分は

次に、では隣接住戸または日常生活において通常使用しないような集合住宅の共用部分についてはどうかということです。これについては原則、賃貸借も売買もいずれでも告知不要としています。

しかし「告知は必要ない」と言っておきながら、ガイドラインはそのすぐ後で「共有部分でも、ベランダ等の専用使用部分について」は實際上区分所有と同じようなものなので告知しなければならないとしています。

さらに「共用の玄関やエレベーター、廊下、階段のうち、買主や借主が日常生活において使用する部分の事案は告知が必要だ」としています。

結局は、共用部分における事案も告知しなければならないのです。

では逆に、共有部分で告知しなくてもいいのはどこかと言うと、人の出入りがない、鍵もかかっている屋上などとしていますが、裁判例を見ると必ずしもそう単純ではありません。

要するに、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案については、告知が必要ということです。

以上をまとめますと、取引の相手方などの判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告知が必要だということです。ということで例外がどんどん増えてくるのです。

○告知不要に該当しても告知が必要な場合

買主、借主から事案の有無について問われることがあります。神経質な買主とか借主から「ここ大丈夫ですね」とか、「万が一にもここで自殺とそんなことなかったでしょうね」というようなことを問われた場合、売主や貸主に「それはどうですか」と業者は問う必要があります。知らんふりはできないと思います。

さらには「社会的影響の大きさから買主、借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合」という言葉も出てきます。となると「こういう場合は告知不要」と言いながら、その一方で例外のオンパレードで、業者としては基本、告知は必要ということです。

⑤告知の内容

宅建業者は、調査を通じて判明したことを告げなさいということですが、問題はどこまで告知するかという点です。言い過ぎてしまうこともまた問題だということで、ガイドラインではその事案はいつ発生したのか、その場所は、死因は自然死なのか他殺なのか自殺なのか事故死なのか、さらに特殊清掃を実施し

たかのか、といったあたりまでは告知してくださいとしています。

でも死んだ人の名前や年齢、住所、家族構成といったこと、あるいは具体的にどういうふう死んだのか、つまり自殺であれば、睡眠薬自殺なのか、首吊り自殺なのかといったことまでは言わなくてもいいとしています。また発見状況も告知不要としています。

言わなくてもいいことまで告知してしまうと、これはこれで個人情報勝手に漏らしたということで、別なところから損害賠償請求されることもあり得ます。そのあたりは業者として気を付けなければなりません。

⑥課題

まず今回のこのガイドラインについての感想ですが、形式的には告知不要と言っておきながら、その後いろいろな例外が出てきています。これでは明確化されたとはとても言えません。

それから、人の死があった建物が取り壊された後の土地取引はどう考えればいいのか。更地化された後の土地取引です。これについてのガイドラインはありません。

また、例えば睡眠薬自殺を図ったけれども、生きている間に発見されて、救急車で運ばれた後に病院で亡くなった場合などはどう考えるのでしょうか。亡くなったのは病院で、その部屋で死んだわけではない。こういう場合はどうなのだというのですが、こういう事案は基本的には告知した方がいいでしょう。

その他でも、例えばバルコニーから飛び降りて自殺したけれど、亡くなった場所が公道であれば言わなくてもいいのか、隣の敷地だったらどうか、そういう落下地点の扱いはどう考えるのか。このように告知義務の判断に迷う場面はいろいろと考えられますが、その基準はガイドラインでは示されていません。

ですから、仲介業者としてあるいは売主が宅建業者の場合、基本的に「それをもし告げられたら、その借主なり買主が嫌だね」と思い、それだったらもうその契約はしない」と思うようなことがあれば、言っておいたほうが無難だということです。特に賃貸借については言っておいた方がいいと思います。

市営住宅とか公社で、よく“訳あり物件”ということで、最初の2年間は家賃半額で貸しています。最初から堂々と“ここで自殺がありました”と言っているのです。賃料が低いということでそれを承知で借りるニーズもあるのです。

民間でも最初の1年間はなかなか借り手がいないでしょう。ですから2年間は半額程度で貸したらどうでしょう。そして大体3年過ぎた後では、別の人が入ってその人から「心理的瑕疵がある」と損害賠償責任を問われることはまずないと思います。

そういうことも踏まえてガイドラインでも3年を1つの目安にしたと思われます。そういう裁判例がいくつかあります。賃貸借の場合は、それで割り切っていけばと思います。

しかしながら売買については3年たってもそういえないかもしれません。6年前、7年前のことであっても損害賠償を求められるかもしれません。実際、契約解除を求められて、それを認める裁判例も結構出ています。そういう意味で、これは気を付けていただきたいと思います。

5. 最高裁判判決＝相続税の更正処分等取消請求を却下

①事実の経過

令和4年4月19日の最高裁判判決です。これは相続税の更正処分等取消請求事件ですが、まずその事実経過です。

ある人が平成24年6月に亡くなられたのですが、その相続人は奥さん娘さんと息子さん2人、養子1人の5人です。養子は次男の子供です。死んだ人の孫です。

この亡くなった人は、亡くなる3年前の平成21年に2つの投資用物件を買いました。杉並区の共同住宅(甲)を平成21年に8億3,700万円で購入した。この時M信託銀行から6億3,000万円を借り入れています。

次いで川崎市の共同住宅(乙)を同じ年の12月に5億5,000万で買った。このときは奥さんから4,700万円を借り、信託銀行から3億7,800万を借り入れて購入しました。

そして、平成24年に亡くなったあと、翌25年3月に相続税の申告を行いました。

相続税評価額は、評価通達の定める方法によって計算すると、最初買った甲不動産は2億円少々、後で買った乙不動産は1億3,366万円で、他の相続財産と加算した財産額は約10億円でした。そこから奥さんからの借金、信託銀行からの借金などの債務及び葬式費用などを合わせると、合計額は9億9,700万円になった。それを約10億円の財産評価額から差し引くと、課税額は基礎控除額以下になったので、5人いづれも相続税はゼロと申告しました。

処分行政庁は、これはおかしいのではないかということで、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼したところ、甲不動産は7億5,400万円、乙不動産は5億1,900万円との評価額が出てきました。

そこで、札幌国税局長が平成28年に国税庁長官に対し「評価通達6を適用し一般的な評価通達の定める評価方法によらずに他の合理的な評価方法によって評価することとしたい」と上申し、それが認められたので、鑑定評価額に基づいて相続税を計算したところ課税額は8億8,874万となったので、相続税の総額は2億4050万円とする更正処分及び賦課決定処分をしたのです。

相続人からは「国税が決めた評価通達によって相続税の申告を行ったのに、それが認められないのはおかしい」と、この更正処分の取り消しを求めて、まず国税不服審判所に審査請求をしたが、同審判所は棄却した。そこで今度は裁判所に提訴したが、東京地裁は令和元年、東京高裁は令和2年、いずれも相続人らの請求を退けた。そこで相続人は上告受理申立を最高裁に行ったが、最高裁はこれを棄却した。つまり国税の処分は妥当という判決を下したのです。

②判決の要旨

この判決をもう一度おさらいしますと、原審は「こういう事実関係の下において各不動産の価額について、評価通達の定める方法により評価すると実質的な租税負担の公平を著しく害し不等な結果を招来すると認められるから、他の合理的方法によって評価することが許される」と判断した上で、「本件各鑑定評価額は各不動産の客観的な交換価値としての時価であると認められるからこれを基礎とする更正処分は適法であり、これを前提とする本件処分も適法である」としたのです。

この判決に対して、相続人は「これはおかしい。相続税法22条等の法令の解釈適用を誤った違法がある」と言って、反論したのです。

では相続税法 22 条に何が書かれているかというと、「相続等により取得した財産の価額は当該財産の取得のときにおける時価による」となっています。ここにいう時価とは、当該財産の客観的交換価値である」と一般的にはそう解されていて、そして「評価通達は、この意味における時価の評価方法を定めたものである」とした上で、「上級行政機関が下級行政機関の職務権限の行使を指揮するために発した通達に過ぎない」とも言っていて、「この評価通達が国民に対して直接の法的効力を有する根拠は見当たらない」としています。

これは何を言っているのか分かりますか。つまり評価通達というのは、国税当局が出したものだから、それに基づいて計算し相続税の申告を皆さんしていますが、この評価通達というのはあくまでも役所内での通達にすぎず、それは法律とは違うと言っているのです。

相続税も税金ですが、税金というものは租税法律主義といって、税金の決定の仕方や納め方は法律に基づいて行使しなければならないのです。ここで問題となっている法律は、相続税法 22 条で、この 22 条には「時価に基づいて評価しなさい」となっていて、そして「時価とは客観的な交換価値だ」とも言っているのです。

それに対して評価通達というのは、あくまでも通達にすぎず法律ではなく、単に役所間でのお達しにすぎないのだから、これを根拠に評価することには必ずしもならないと、最初に大前提として言っています。だからここでもう相続人側（訴えた方）の人達の根拠を取っ払ってしまっているのです。

以上のように、評価通達に法的根拠がないとすると、「相続税の課税価格に算入される財産の価額は、当該財産の取得のときにおける客観的な交換価値としての時価を上回らない限り、同条に違反するものではなく、このことは価額が評価通達の定める方法により評価した価額を上回るか否かによって左右されない」と言っています。

そして、「本件各更正処分にかかる課税価格に算入された鑑定評価額は、各不動産の客観的交換価値としての時価であると認められるので、これが通達評価額を上回るからといって、相続税法 22 条に違反するとは言えない」と判断したのです。ここまですでに一つの括りになります。

以上は高裁での判決内容ですが、最高裁はもう少し違うことを付け加えています。これだけでは説得力が足りないと思ったのでしょう。

それは何かというと、「他方、租税法上の一般原則としての平等原則もあります」と言っています。つまり国民はそれを基に申告をしているので、この人だけを狙い撃ちしたとしたらそれは不平等ではないかという反論が必ず出てくるから、それに対する手当てをしたのです。

ではどう言っているか。「租税法上の一般原則としての平等原則は、租税法の適用に関し、同様の状況にあるものは同様に扱われることを要求するものと解される。そして、評価通達は相続財産の評価額の評価の一般的な方法を定めたものであり、課税庁がこれに従って画一的に評価を行っていることは公知の事実であるから、課税庁が、特定の者の相続財産の価額についてのみ評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするとは、たとえ当該価額が客観的交換価値としての時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、平等原則に違反するものとして違法というべきである」と言っています。

つまり、“狙い撃ちは駄目だ”と言っているのです。この評価通達によって誰しも申告しているのに、“貴方はあまりにも安い申告だから”という理由だけで、狙い撃ちをするのは平等原則に反すると言っているのです。

租税法律主義は憲法に由来するもので、憲法は基本的に自由と平等をうたっていますから、1 人だけ不平等に取り扱うのはまずいでしょうということです。そういうことをすると国が信用されなくなってしまう。それは駄目ですと言っているのです。

というように言った上で、「もっとも」と次に言っています。ここが重要です。「もっとも、上記に述べたところに照らせば、相続税の課税価格に算入される財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、合理的理由があると認められる」から、「当該財産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするとは、この平等原則に違反するものではないと解するのが相当である」と結論付けています。

つまり、画一的処理をするのが本来平等原則では必要なだけけれども、かといって画一的評価を行うことが却ってまずい結果になることがある場合は、それは例外的に許されることがあると言っているのです。つまり“合理的理由があると認められる場合”はそれでもいいと次に言っています。

「これを本件各不動産についてみると、本件各通達評価額と各鑑定評価額との間には大きな乖離があるが、この大きな乖離があるということだけをもって上記事情（つまり合理的理由）があるということにはならない」と言った上で、「本件購入・借入れが行わなければ本件相続にかかる課税価格の合計額は6億円を超えるものであったにもかかわらず、これが行われたことにより、各不動産の価額を評価通達の定める方法により評価すると、課税価格の合計額は2,826万円にとどまり、基礎控除の結果、相続税の総額が0円になるというのであるから、相続税の負担は著しく軽減されることになる」と指摘した。ここにやはり最高裁はカチンときたのでしょう。

「そして、被相続人及び相続人らは、本件購入・借入れが近い将来発生することが予想される被相続人からの相続において相続人らの相続税の負担を減じ、または免れさせるものであること知り、かつこれを期待して、あえて本件購入・借入れを企画して実行したのであるから、租税負担の軽減を意図して行ったといえる。そうすると、本件各不動産価額について評価通達の定める方法による画一的評価を行うことは、本件購入・借入れのような行為をせず、又はそういうことができない他の納税者と相続人らとの間に看過しがたい不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するというべきであるから、上記事情があるといえる。したがって、本件の各不動産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするとは平等原則に違反するということとはできない」と述べています。

というような理由を述べて、最終的に「本件各更正処分において、こういう鑑定評価額に基づき評価したことは、適法である」と最高裁は判決したのです。国税が行った処分は正しい、東京高裁の判断も正しいとして、この判決では裁判官全員一致の意見で原告の訴えを棄却したのです。

③コメント

最後に今述べたことを、コメントを含めて少しおさらいしますと、これまでは世間では、相続税対策セミナーで「借金による不動産購入をして税負担の軽減を」というようなことが盛んに推奨されてきました。最近では、高額のアパートマンションを借金で買って相続税対策をというようなことも随分盛んですが、これに冷や水をかけるような最高裁判決が今回出たということです。

次に言えることは、今回の最高裁判決のポイントは相続税法 22 条をどう解釈するかです。22 条には「この章で特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の所得の時における時価により、当該財産の価額から控除すべき財務の金額は、その時の現況による」と書いてあります。

要するに“財産は時価で評価する”ということですが、では何が時価かということについて、財産評価基本通達では「この通達の定めによって評価した価格による」と定めています。ですから税理士は財産評価 11 以下の路線価方式に従って相続税を算出し、それでもって申告を行ってきているのです。

それに関して最高裁は、「租税法上の一般原則としての平等原則からすると、評価通達の評価方法を画一的に適用することが原則で、合理的理由がない限り評価通達に従わないことはむしろ平等原則に違反して違法となる」と、この評価通達による評価方法を合法と認めています。

そういう原則を認めたうえで、その一方で「評価通達 6 というのがある」とも言っています。それは「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」という内容で、今回はこの規定に従って評価した方法での額を適法としたのです。

なぜそう認めたのかですが、最高裁は「評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことが、実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、合理的な理由があると認められるから、当該財産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることは平等原則に違反するものではない」と判決しています。

これは言い換えると、「今回の事例は、評価通達によって評価することが著しく不相当と認められるから、評価通達 6 によって評価する」と言っているのです。

では、本件のどの点が「実質的な租税負担の公平に反するというべき事情」あるいは「著しく不相当と認められた」かです。

その点に関して、まず金額の差をあげています。通達評価額と鑑定評価額の大きな乖離です。甲不動産については 2 億 4,000 万円に対して 7 億 5,400 万円、乙不動産については 1 億 3,366 万円に対して 5 億 1,900 万円。通達評価額は鑑定評価額の 4 分の 1 にすぎない。しかし、最高裁はこれだけをもって「著しく不相当である」とか、「公平に反する事情がある」と言ったわけではありません。通達による評価と借入金債務等によって結果的に、相続税が 0 円になったことです。このことを特に重要視しています。

それから最高裁が問題としている 3 つ目として、被相続人自身も相続人らも、相続が近い将来起きそうだということが分かった上で、相続税の負担を減じまたは免れさせるものであることを知り、かつこれを期待して、あえて不動産の購入あるいは借入れを企画して実行したことを上げています。租税負担軽減を意図して行ったことも問題としたのです。

以上 3 つの理由のうち相続税が 0 円になったのは 1 番目の結果と重なるともいえますが、さすがに相続

税 0 円というのは、あまりに目立ちすぎで、国税を刺激したことは間違いありません。

それから時価との乖離についていえば 4 分の 1 というのも大きすぎます、これが半分とか 3 分の 1 ぐらいだったら、あるいは国税は見逃していたかもしれません。さすがに 4 分の 1 までいくと“これどうなの”となってしまいます。

それから相続税を減らすための対策は、ある程度の財産を持っている方は多かれ少なかれ皆さんされています。ある意味当たり前のことですので、国税もそれを一概に否定しようとしているわけではありません。しかしながら、そうはいっても何億円もある人の相続税がゼロ円になるというのは、どう考えても問題です。

それともう一つ言えるのは、不動産の買った時期と亡くなった時期が近過ぎるのです。特に後で買った乙不動産は、死亡前の 3 年半前の購入で、亡くなった後わずか 9 か月で売ってしまっています。保有期間はたった 5 年です。これでは相続税対策を目的にこの不動産を買ったのだと言っているみたいです。収益を当てにして買ったわけではないことは明らかです。

また融資した信託銀行の稟議書にも「相続対策ないし相続税対策」と明記されていました。これが国税や裁判所の心証を悪くしたのでしょう。

以上のことをまとめますと、ある程度の相続税対策には目をつむるとしても、この人の場合は 90 歳を超えて投資用不動産を購入しているのです。今更収益を貰ったってしょうがないでしょう。そういうことをやってその購入金額は借入金額も合わせて 10 億円を超えています。その結果相続税はゼロ円。こういうことまでされたのでは、国税としても何らかの対処をせざるを得ない、そう判断したのではないのでしょうか。あまりにも目立ち過ぎたのです。

6. 終わりに

以上で今日の話は終わりですが、最初に申し上げたように国交省の 2 つのガイドラインは課題が多過ぎます。

国交省による「原状回復のガイドライン」は有名で、これは成功した例だと思います。これがなぜ上手くいったかと言うと、まず最高裁判決があったのでそれを踏まえて作ったからです。

しかしながら心理的瑕疵についての最高裁判決は出ていません。地裁、高裁レベルでの判決ですから、まだ十分に固まったとはいえません。十分固まっていない中で、何とかやらなければならないと国交省が考えて作ったのですが、その内容は例外項目が多過ぎて、結局最後は裁判所の判断に委ねられるのではないかという危うさを秘めています。

この 2 つのガイドラインがどこまで現実の取引の中で、あるいは建物賃貸借契約の中にどこまで取り入れられるのか、また実際入れられたとしても通用するか未知数です。

最後の最高裁判決についての教訓は、相続税対策はほどほどにしろということです。また相続税対策は直前ではなく長い時間をかけてじっくりやる、目立たせないようにすることです。それに相続税は多少は納めて下さい。ゼロ円というのはやはりどうかと思います。

(終わり)

残置物の処理等に関するモデル契約条項

第 1 解除関係事務委任契約のモデル契約条項

第 1 条（本賃貸借契約の解除に係る代理権）

委任者は、受任者に対して、委任者を賃借人とする別紙賃貸借契約目録記載の賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）が終了するまでに賃借人である委任者が死亡したことを停止条件として、①本賃貸借契約を賃借人との合意により解除する代理権及び②本賃貸借契約を解除する旨の賃借人の意思表示を受領する代理権を授与する。

第 2 条（受任者の義務）

受任者は、本賃貸借契約の終了に関する委任者（委任者の地位を承継したその相続人を含む。以下この条において同じ。）の意向が知れているときはその内容、本賃貸借契約の継続を希望する委任者が目的建物の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮して、委任者の利益のために、本契約に基づく委任事務を処理する義務を負う。

第 3 条（本契約の終了）

以下の各号に掲げる場合には、本契約は終了する。

- ① 本賃貸借契約が終了した場合
- ② 受任者が委任者の死亡を知った時から【6か月】が経過した場合

※【】内は、当事者が具体的な事案に即して合意の内容や必要事項等を記載することを予定したものである。以下【】及び●は同様の趣旨で用いる。

第 2 残置物関係事務委託契約のモデル契約条項

第 1 条（定義）

本契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- ①「委任者」 【賃借人の氏名・名称】をいう。
- ②「受任者」 【受任者の氏名・名称】をいう。
- ③「非指定残置物」 委任者が死亡した時点で後記⑨の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって、委任者が死亡した時点で所有しており、かつ、後記④の指定残置物に該当しないものをいう。
- ④「指定残置物」 委任者が死亡した時点で後記⑨の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって、第 4 条第 1 項の規定に従い、委任者が廃棄してはならないものとして指定したものをいう。

- ⑤「指定残置物リスト」 委任者が廃棄してはならないものとして指定した物及びその取扱方法を記載した、別紙１のリストをいう。
- ⑥「委任者死亡時通知先」 【通知を希望する者の氏名・名称、住所等の連絡先】をいう。
- ⑦「本賃貸借契約」 賃貸人及び委任者の間の、別紙２賃貸借契約目録記載の賃貸借契約をいう（更新された場合は更新されたものを含む。）。
- ⑧「賃貸人」 【賃貸人の氏名・名称】をいう。
- ⑨「本物件」 本賃貸借契約の目的物である物件をいう。

第２条（残置物処分に係る事務の委託）

委任者は、受任者に対して、本賃貸借契約が終了するまでに委任者が死亡したことを停止条件として、次に掲げる事務を委託する。

- ① 第６条の規定に従い、非指定残置物を廃棄し、又は換価する事務
- ② 第７条の規定に従い、指定残置物を指定された送付先に送付し、換価し、又は廃棄する事務
- ③ 第８条の規定に従い、指定残置物又は非指定残置物の換価によって得た金銭及び本物件内に存した金銭を委任者の相続人に返還する事務

第３条（受任者の義務）

受任者は、残置物の処理に関する委任者（委任者の地位を承継したその相続人を含む。以下この条において同じ。）の意向が知れているときはその内容、指定残置物及び非指定残置物の性質、価値及び保存状況その他一切の事情を考慮して、委任者の利益のために、本契約に基づく委任事務を処理する義務を負う。

第４条（指定残置物の指定）

- １ 委任者は、次に掲げる方法により、指定残置物を指定するものとする。
 - ① 指定残置物リストに掲載する方法
 - ② 廃棄してはならない物であることを示す指標を貼付するなど、当該動産が指定残置物であることを示す適宜な措置を講ずる方法
- ２ 指定残置物を指定するに当たっては、その物を特定し、かつ、その送付先の氏名又は名称、住所又は所在地を明らかにしなければならない。
- ３ 本物件内に委任者以外の者が所有する物が存するに至ったときは、委任者は、第１項及び第２項の規定に従い、遅滞なく、これを指定残置物として指定しなければならない。
- ４ 委任者が、本物件又はその敷地内に存する動産を遺贈し、特定財産承継遺言をし、又は委任者の死亡によって効力を生ずる贈与をしたときは、委任者は、第１項及び第２項の規定に従い、遅滞なく、その目的である動産を指定残置物として指定しなければならない。この場

合において、委任者は、指定残置物の遺贈又は特定財産承継遺言について遺言執行者を指定し、又はその指定を第三者に委託したときは、その遺言執行者又は第三者をその指定残置物の送付先としなければならない。

第5条（委任者死亡時通知先への通知）

- 1 受任者は、委任者の死亡を知ったときは、直ちに、委任者死亡時通知先に対し、委任者が死亡した旨及び受任者が委任者から第2条各号に掲げる事務を受託している旨を通知しなければならない。
- 2 受任者は、廃棄（第6条第2項の規定に基づくものを除く。）、送付若しくは換価のため又は第9条第3項に基づいて本物件内又はその敷地内の動産を本物件から搬出しようとするときは、2週間前までに、委任者死亡時通知先に対してその旨を通知しなければならない。
- 3 委任者は、いつでも、受任者に対して書面又は電磁的記録により通知することにより、委任者死亡時通知先を変更することができる。この場合、委任者死亡時通知先の変更の効力は、当該通知が受任者に到達した時に生ずる。

第6条（非指定残置物の取扱い）

- 1 受任者は、委任者の死亡から【3か月】が経過し、かつ、本賃貸借契約が終了したときは、非指定残置物（保管に適しないものを除く。）を廃棄するものとする。ただし、受任者は、換価することができる非指定残置物については、できるだけ、換価するように努めるものとする。
- 2 受任者は、委任者が死亡したときは、非指定残置物（保管に適しないものに限る。）を廃棄するものとする。
- 3 受任者は、廃棄若しくは換価のため又は第9条第3項に基づき非指定残置物を本物件から搬出する場合は、搬出するに当たって、第三者（賃貸人、本物件に係る管理会社又は本物件に係る仲介業者等を含む。）の立会いの下、非指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

第7条（指定残置物の取扱い）

- 1 受任者は、本賃貸借契約が終了したときは、指定残置物を、指定された第三者に対して、受任者の選択する方法により、送付するものとする。ただし、指定された第三者の行方不明その他の理由により当該第三者に対して指定残置物を送付することが不可能又は困難である場合には、受任者が選択する者に売却する方法により当該指定残置物を換価することができ、当該指定残置物の性質その他の理由により換価が不可能又は困難である場合には、当該指定残置物を廃棄することができる。
- 2 第1項ただし書に基づく換価又は廃棄は、委任者の死亡から【3か月】が経過し、かつ、

賃貸借契約が終了した後でなければ、することができない。

- 3 受任者は、送付、換価若しくは廃棄のため又は第9条第3項に基づき指定残置物を本物件から搬出する場合は、搬出するに当たって、第三者（賃貸人、本物件に係る管理会社又は本物件に係る仲介業者等を含む。）の立会いの下、指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

第8条（金銭の取扱い）

受任者は、第6条第1項ただし書又は第7条第1項ただし書に基づいて指定残置物又は非指定残置物を換価したとき及び本物件内に金銭があったときは、第2条第1号及び第2号に掲げる事務の終了後遅滞なく、換価によって得た金銭及び本物件内にあった金銭を委任者の相続人に返還するものとする。

第9条（受任者の権限）

- 1 受任者は、委任者の死亡後、第2条各号に掲げる事務を処理するため、本物件内に立ち入ることができる。
- 2 受任者は、第1項に基づいて本物件内に立ち入るために必要があるときは、賃貸人に協力を求めることができる。
- 3 受任者は、第2条各号に掲げる事務の処理に当たって、本物件内又はその敷地内の動産を本物件又はその敷地から搬出し、本物件又はその敷地以外の場所に保管することができる。

第10条（委任事務処理費用）

- 1 受任者は、本契約に基づく委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、委任者の相続人に対し、その費用及びその支出の日以後における利息の償還を請求することができる。
- 2 受任者は、指定残置物又は非指定残置物の換価を行った場合及び本物件内に金銭が存した場合にあっては、委任者の相続人に対し、換価によって得た額及び本物件内に存した金銭の合計額を第1項の費用及び利息に充当した上で残額を返還することができるものとする。

第11条（本契約の終了）

以下の各号に掲げる場合には、本契約は終了する。

- ① 本賃貸借契約が終了した時に委任者が死亡していない場合
- ② 受任者が委任者の死亡を知った時から【6か月】が経過するまでに本賃貸借契約が終了しなかった場合

第3 賃貸借契約におけるモデル契約条項

第1条（残置物の処理に関する契約が解除された場合の措置）

- 1 別紙契約目録記載 1 の委任契約（以下「解除関係事務委任契約」という。）又は別紙契約目録記載 2 の準委任契約（以下「残置物関係事務委託契約」という。）が本契約の終了までに終了した場合には、賃借人は、速やかに、終了した解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約（以下この項において「終了した契約」という。）と同内容の契約を新たに締結するように努めるものとする。ただし、既に賃借人が終了した契約と同内容の契約を締結しているときは、この限りでない。
- 2 賃借人は、解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約のいずれかが終了した場合及びこれらと同内容の契約を新たに締結したときは、賃貸人に対してその旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

第 2 条（賃借人の死亡等の場合の通知義務）

- 1 賃貸人は、賃借人が死亡したことを知ったときは、速やかに、解除関係事務委任契約の受任者（これと同内容の契約が後に締結された場合にあっては、当該契約の受任者）に対し、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。
- 2 賃貸人は、本契約が終了したときは、速やかに、残置物関係事務委託契約の受任者（これと同内容の契約が後に締結された場合にあっては、当該契約の受任者）に対し、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

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

令和 3 年 1 0 月

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

目 次

1. 本ガイドライン制定の趣旨・背景	1
(1) 本ガイドライン制定の背景	1
① 不動産取引における人の死の告知の現状.....	1
② 不動産取引における人の死の告知に係る課題	1
③ ガイドライン制定の必要性	2
(2) 本ガイドラインの位置づけ	2
① 宅地建物取引業者の義務の判断基準としての位置づけ	2
② 民事上の責任の位置づけ.....	3
2. 本ガイドラインの適用範囲.....	3
(1) 対象とする事案.....	3
(2) 対象とする不動産の範囲.....	3
3. 調査について	3
(1) 調査の対象・方法	3
(2) 調査に当たっての留意事項	4
4. 告知について	5
(1) 宅地建物取引業者が告げなくてもよい場合について	5
(2) 上記(1)①～③以外の場合	7
(3) 買主・借主から問われた場合及び買主・借主において把握しておくべき特段 の事情があると認識した場合等.....	7
(4) 留意事項.....	7
5. 結び	8

1. 本ガイドライン制定の趣旨・背景

(1) 本ガイドライン制定の背景

① 不動産取引における人の死の告知の現状

不動産取引においては、とりわけ住宅として用いられる不動産において、過去に人の死が発生した場合、その事案の内容に応じて、一部の買主・借主にとって不動産取引において契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があることから、売主・貸主は、把握している事実について、取引の相手方等である買主・借主に対して告知する必要がある、過去の裁判例に照らせば、取引目的、事案の内容、事案発生からの時間の経過、近隣住民の周知の程度等を考慮して、信義則上、これを取引の相手方等に告知すべき義務の有無が判断されている¹。

また、売主である宅地建物取引業者や、媒介又は代理を行う宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、取引物件や取引条件に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為が禁じられており、こうした事案の存在が宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、当該事案の存在について事実を告げる必要がある。

② 不動産取引における人の死の告知に係る課題

人の死は日々各地で発生しているが、それがいわゆる心理的瑕疵に該当するかや、その継続性の評価は、事案の態様・周知性等や当該物件の立地等の特性によって異なり、時代や社会の変化に伴い変遷する可能性もある。また、いわゆる心理的瑕疵は時間の経過とともに希釈され、やがて消滅するとの裁判例もある。その上、不動産取引における人の死に関する事案の評価については、買主・借主の個々人の内心に関わる事項であり、それが取引の判断にどの程度の影響を及ぼすかについては、当事者ごとに異なるものである。

このため、個々の不動産取引に際し、人の死に関する事案の存在が疑われる場合において、それが買主・借主に対して告知すべき事案に該当するか否かが明確でなく、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがある。不動産取引の実務においては、取引の対象となる不動産において過去に人の死が発生した場合に、取り扱う宅地建物取引業者によって対応が異なり、中には、人の死に関する事案の全てを買主・借主に告げているようなケースもあり、人の死の告知に関する対応の負担が過大であると指摘されることもある。

また、不動産取引に際し、借主に対し、当該不動産において過去に生じた人の死に関する事案の全てを告げる対応を行うことによって、賃貸住宅の入居の場面において、貸主が、入居者が亡くなった場合、亡くなった理由の如何を問わずそ

¹ 高松高判平成 26 年 6 月 19 日判時 2236 号 101 頁、東京地判平成 22 年 3 月 8 日 W J、大阪高判平成 26 年 9 月 18 日判時 2245 号 22 頁等

の事実を告知対象にしなければならないと思い、特に単身高齢者の入居を敬遠する傾向があるとの指摘もある。

③ ガイドライン制定の必要性

上記のような背景の下、不動産取引に際して、当該不動産において過去に人の死が発生した場合における対応の判断に資するよう、一定の考え方を示すことが求められている。

これを踏まえ、令和2年2月より、国土交通省において「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」(座長:中城康彦 明海大学不動産学部長)を開催し、不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、学識経験者による議論を行い、過去の裁判例の蓄積の状況等も踏まえて、可能な範囲で、現時点で妥当と考えられる一般的な基準を本ガイドラインとして取りまとめたものである。

(2) 本ガイドラインの位置づけ

① 宅地建物取引業者の義務の判断基準としての位置づけ

不動産取引に際し、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事案について、売主・貸主による告知が適切に行われることが重要である。

しかしながら、実際の取引においては、不動産取引の専門家である宅地建物取引業者が売主となる、又は媒介²をするケースが多数であり、買主・借主は、契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項について、宅地建物取引業者を通じて告げられることが多数を占める。

宅地建物取引業者が自ら売主となる場合はもちろんのこと、宅地建物取引業者が媒介を行う場合には、契約の成立に向けて総合的に調整を行う立場として、不動産取引の実務において極めて大きな役割を果たしており、売主・貸主が把握している情報が買主・借主に適切に告げられるかは、宅地建物取引業者によるところが大きい。

一方で、既に述べたとおり、不動産取引の実務においては、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがあるため、取り扱う宅地建物取引業者によって対応が異なる状況があり、不動産の適正な取引や居住の安定の確保を図る上での課題となっている。

このような点を踏まえ、本ガイドラインは、不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、トラブルの未然防止の観点から、現時点において裁判例や取引実務に照らし、一

² 代理についても、本ガイドライン上、媒介に準じて取り扱うものとする。

一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたものである。

過去に人の死が生じた不動産の取引に際し、宅地建物取引業者が本ガイドラインで示した対応を行わなかった場合、そのことだけをもって直ちに宅地建物取引業法違反となるものではないが、宅地建物取引業者の対応を巡ってトラブルとなった場合には、行政庁における監督に当たって、本ガイドラインが参考にされることとなる。

② 民事上の責任の位置づけ

個々の不動産取引において、人の死の告知に関し紛争が生じた場合の民事上の責任については、取引当事者からの依頼内容、締結される契約の内容等によって個別に判断されるべきものであり、宅地建物取引業者が本ガイドラインに基づく対応を行った場合であっても、当該宅地建物取引業者が民事上の責任を回避できるものではないことに留意する必要がある。

しかしながら、宅地建物取引業者が、一般的な基準として本ガイドラインを参照し、適切に対応することを通じて、不動産取引に際し、当該不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、買主・借主が十分な情報を得た上で契約できるようにすることにより、取引当事者間のトラブルの未然防止とともに、取引に関与する宅地建物取引業者との間のトラブルの未然防止が期待される。

2. 本ガイドラインの適用範囲

(1) 対象とする事案

本ガイドラインにおいては、取引の対象となる不動産において生じた人の死に関する事案を取り扱うこととする。

(2) 対象とする不動産の範囲

住宅として用いられる不動産（居住用不動産）とオフィス等として用いられる不動産を比較した場合、居住用不動産は、人が継続的に生活する場（生活の本拠）として用いられるものであり、買主・借主は、居住の快適性、住み心地の良さなどを期待して購入又は賃借し、入居するため、人の死に関する事案は、その取引の判断に影響を及ぼす度合いが高いと考えられることから、本ガイドラインにおいては、居住用不動産を取り扱うこととする³。

3. 調査について

(1) 調査の対象・方法

宅地建物取引業者は、販売活動・媒介活動に伴う通常の情報収集を行うべき業務上の一般的な義務を負っている。ただし、人の死に関する事案が生じたことを疑わ

³ オフィス等として用いられる不動産において発生した事案については、それが契約締結の判断に与える影響が一樣でないことから本ガイドラインの対象外としているものであり、これらの不動産の取引においては、取引当事者の意向を踏まえつつ、適切に対処する必要がある。

せる特段の事情がないのであれば、人の死に関する事案が発生したか否かを自発的に調査すべき義務までは宅地建物取引業法上は認められない。他方で、販売活動・媒介活動に伴う通常の情報収集等の調査過程において、売主・貸主・管理業者⁴から、過去に、人の死に関する事案が発生したことを知らされた場合や自ら事案が発生したことを認識した場合に、この事実が取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、宅地建物取引業者は、買主・借主に対してこれを告げなければならない。

なお、媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・貸主に対して、告知書（物件状況等報告書）その他の書面（以下「告知書等」という。）に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。この場合において、告知書等に記載されなかった事案の存在が後日に判明しても、当該宅地建物取引業者に重大な過失がない限り、人の死に関する事案に関する調査は適正になされたものとする。

調査の過程において、照会先の売主・貸主・管理業者より、事案の有無及び内容について、不明であると回答された場合、あるいは回答がなかった場合であっても、宅地建物取引業者に重大な過失がない限り、照会を行った事実をもって調査はなされたものと解する。

前述のとおり、取引の対象となる不動産における事案の有無に関し、宅地建物取引業者は、原則として、売主・貸主・管理業者以外に自ら周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行ったりする義務はないと考えられる。仮に調査を行う場合であっても、近隣住民等の第三者に対する調査や、インターネットサイトや過去の報道等に掲載されている事項に係る調査については、正確性の確認が難しいことや、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、特に慎重な対応を要することに留意が必要である。

（２）調査に当たっての留意事項

媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・貸主から確認した事実関係を明確にし、トラブルの未然防止を図るため、人の死が疑われる事案の存在については、告知書等への記載を求めるという方法により照会を行うことが望ましい⁵。

この際、媒介を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに⁶、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。

⁴ 管理業者から提供される情報の範囲については、例えば分譲マンションの場合であれば、マンション管理業者と管理組合との間で締結された管理受託契約や、分譲マンションの管理規約等により定められている。

⁵ 売買契約については、主要な不動産関係団体の提供する告知書（物件状況等報告書）において、既に、事件・事故等の事案に係る項目が含まれている。

⁶ 告知書（物件状況等報告書）においても、適切な記載例が分かりやすく示されていることが望ましい。

また、告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要がある。

なお、取引の対象となる不動産において過去に人の死が生じた事実について、媒介を行う宅地建物取引業者は、契約後、引渡しまでに知った場合についても告知義務があるとする裁判例⁷があることに留意すべきである。

後日トラブルとなり、訴訟等に発展した場合でも告知書等が証拠資料になり得るため、媒介を行う宅地建物取引業者は、売主・貸主に対して告知書等への適切な記載を求め、これを買主・借主に交付することが、トラブルの未然防止とトラブルの迅速な解決のためにも有効であると考えられる。また、媒介を行う宅地建物取引業者が、買主・借主から、「売主・貸主が宅地建物取引業者に告知した事案について、宅地建物取引業者が買主・借主に告げなかった」等と指摘され、トラブルに発展することの未然防止にも繋がるものと考えられる。

4. 告知について

冒頭の繰り返しとなるが、人の死は日々各地で発生しているが、それがいわゆる心理的瑕疵に該当するかや、その継続性の評価は、事案の態様・周知性等や当該物件の立地等の特性によって異なり、時代や社会の変化に伴い変遷する可能性もある。また、いわゆる心理的瑕疵は時間の経過とともに希釈され、やがて消滅するとの裁判例もある。その上、不動産取引における人の死に関する事案の評価については、買主・借主の個々人の内心に関わる事項であり、それが取引の判断にどの程度の影響を及ぼすかについては、当事者ごとに異なるものである。このため、本ガイドラインでは、裁判例等も踏まえて、可能な範囲で、現時点で宅地建物取引業者による告知の範囲として妥当と考えられる一般的な基準を以下の通り示すこととする。

(1) 宅地建物取引業者が告げなくてもよい場合について

① 賃貸借取引及び売買取引⁸の対象不動産において自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合

老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が居住用不動産について発生することは当然に予想されるものであり、統計においても、自宅における死因割合のうち、老衰や病死による死亡が9割⁹を占める一般的なものである。

また、裁判例においても、自然死について、心理的瑕疵への該当を否定したものの¹⁰が存在することから、買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いものと考えられ、2.(2)の対象となる不動産において過去に自然死が生じた場合

⁷ 高松高判平成26年6月19日判時2236号101頁

⁸ 交換契約においても、本ガイドライン上、売買契約に準じた扱いとする。

⁹ 人口動態統計（令和元年）における「自宅での死亡者数（188,191人）」から、「傷病及び死亡の外因（16,174人）」を控除した死亡者数が占める割合。

¹⁰ 東京地判平成18年12月6日WJほか。

には、原則として、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、これを告げなくてもよい。

このほか、事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、入浴中の溺死や転倒事故、食事時の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死については、そのような死が生ずることは当然に予想されるものであり、これが買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いと考えられることから、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、自然死と同様に、原則として、これを告げなくてもよい。

ただし、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、取引の対象となる不動産において、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃¹¹や大規模リフォーム等（以下「特殊清掃等」という。）が行われた場合においては、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、後記及び（２）に従う。

②賃貸借取引の対象不動産において①以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった①の死が発覚して、その後概ね３年が経過した場合

①以外の死が発生している場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合、いつまで事案の存在を告げるべきかについては、その事件性、周知性、社会に与えた影響等により変化するものと考えられるが、賃貸借取引については、過去の裁判例等を踏まえ、賃貸借取引の対象不動産において①以外の死が発生している場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合には、特段の事情がない限り、これを認識している宅地建物取引業者が媒介を行う際には、①以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった①の死が発覚してから概ね３年間を経過した後は、原則として、借主に対してこれを告げなくてもよい。ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。なお、借主が日常生活において通常使用する必要があり、借主の住み心地の良さに影響を与えると考えられる集合住宅の共用部分¹²は賃貸借取引の対象不動産と同様に扱う。

③賃貸借取引及び売買取引の対象不動産の隣接住戸又は借主若しくは買主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分において①以外の死が発生した場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合

賃貸借取引及び売買取引において、その取引対象ではないものの、その隣接住戸又は借主もしくは買主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分

¹¹ 孤独死などが発生した住居において、原状回復のために消臭・消毒や清掃を行うサービス（「遺品整理のサービスをめぐる現状に関する調査結果報告書」（令和２年３月 総務省行政評価局））

¹² 例えば、ベランダ等の専用使用が可能な部分のほか、共用の玄関・エレベーター・廊下・階段のうち、買主・借主が日常生活において通常使用すると考えられる部分が該当するものと考えられる。

において①以外の死が発生した場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合は、裁判例等も踏まえ、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、原則として、これを告げなくてもよい。ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。

（２）上記（１）①～③以外の場合

上記（１）①～③のケース以外の場合は、宅地建物取引業者は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、買主・借主に対してこれを告げなければならない¹³。

なお、告げる場合は、宅地建物取引業者は、前記３．の調査を通じて判明した点について実施すれば足り、買主・借主に対して事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合には発覚時期）、場所、死因¹⁴（不明である場合にはその旨）及び特殊清掃等が行われた場合にはその旨を告げるものとする。

ここでいう事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合には発覚時期）、場所、死因及び特殊清掃等が行われた旨については、前記３．で示す調査において売主・貸主・管理業者に照会した内容をそのまま告げるべきである。なお、売主・貸主・管理業者から不明であると回答された場合、あるいは無回答の場合には、その旨を告げれば足りるものとする。

（３）買主・借主から問われた場合及び買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等

上記（１）及び（２）が原則的な対応となるが、これにかかわらず、取引の対象となる不動産における事案の存在に関し、人の死に関する事案の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、その社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等には、当該事案は取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられるため、宅地建物取引業者は、前記３．の調査を通じて判明した点を告げる必要がある。この場合においても、調査先の売主・貸主・管理業者から不明であると回答されたとき、あるいは無回答のときには、その旨を告げれば足りるものとする。

（４）留意事項

告げる際には、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないように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の態様、発見状況等を告げる必要はない。

また、買主・借主に事案の存在を告げる際には、後日のトラブル防止の観点から、

¹³ また、地震等の大規模な災害により、対象となる不動産において人の死が生じたか明らかでないような場合には、その旨を告げれば足りるものとする。

¹⁴ 本ガイドラインにおいては、自然死・他殺・自死・事故死等の別を指すものとする。

書面の交付等によることが望ましい。

5. 結び

前記のとおり、本ガイドラインは、近時の裁判例や取引実務等を考慮の上、不動産において過去に人の死が生じた場合における当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者が果たすべき義務について、トラブルの未然防止の観点から、現時点において妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめたものである。

一方、個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、買主・借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい。

なお、本ガイドラインはあくまで、現時点で妥当と考えられる一般的な基準であり、将来においては、本ガイドラインで示した基準が妥当しなくなる可能性も想定される。また、人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引の取扱いや、搬送先の病院で死亡した場合の取扱い、転落により死亡した場合における落下開始地点の取扱いなどは、一般的に妥当と整理できるだけの裁判例や不動産取引の実務の蓄積がなく、現時点では、本ガイドラインの対象としていない。本ガイドラインは、新たな裁判例や取引実務の変化を踏まえるとともに、社会情勢や人々の意識の変化に応じて、適時に見直しを行うこととする。