

Green Leaves

TOKYO GREEN
LAW OFFICE



昨年中は大変お世話になりました 本年もよろしくお願い申し上げます

謹んで年始のご挨拶を申し上げます。

旧年中は大変お世話になり、所員一同心よりお礼申し上げます。本年もさらなるリーガルサービスの向上に努めて参る所存ですので、何卒よろしくお願い申し上げます。

本号は20号（10年目）となりますが、これを機に弁護士一同馴染みのある日比谷公園にて弁護士会館を背に集合写真を撮影し気持ちを新たにいたしました。

今回は、伊豆弁護士が、昨年10月に国土交通省により公表された宅地建物取引業者による告知のガイドラインについて解説いたします。また、工藤研弁護士が、音楽教室の著作権使用料について昨年10月に最高裁により判示されたJASRAC音楽教室事件について解説いたします。併せて、近森弁護士が、本年4月に義務化される職場におけるパワーハラスメント対策について解説いたします。

東京グリーン法律事務所

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1丁目12番9号 スズエ・アンド・スズエビル5階

TEL (03) 5501-3641 FAX (03) 5501-3648

<http://www.greenlaw.ne.jp>

2023/1

Vol.20

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について

弁護士 伊豆 隆義



国土交通省「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」が令和3年10月8日付で公表された。内容は、サイトにあるので、直接みていただきたい(<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001426603.pdf>)。不動産取引につき、過去に生じた

人の死に関する事案について、宅建業者の調査・告知に係る判断基準を示し、居住用不動産について、円滑な流通・取引に資することを狙ったものである。宅建業法上負うべき義務につき、人の死が、調査告知義務の対象となる場合を明らかにしたものである。

心理的瑕疵は、死に限らず、暴力団の事務所が隣にあるなどの近隣嫌悪施設、当該物件で風俗営業をしていた等の嫌悪的利用など、広範にわたる。うち「人の死」に関わる事項につき宅建業者向けガイドラインを策定している。

1 調査の方法

ガイドラインは、人の死についての調査方法として、宅建業者が、販売活動・媒介活動に伴う通常の情報収集を行う業務上の一般的な義務を負っていることから、売主に告知書等への過去の事案についての記載を求めることで、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとし、原則として、人の死に関する事案について、周辺住民の聞き込み等の自発的調査を行う義務はないとした。

2 告知の内容

告知事項としては、発生時期、場所、死因などとした。また、告知不要な場合として、次の(1)(2)(3)を挙げた。

- (1) 対象不動産で自然死、いわゆる老衰や病死など、あるいは自宅の階段からの転落や入浴中の転倒などといった、日常生活の中での不慮の死が起きた場合。
- (2) 賃貸借について、人が死亡した後、長期間にわたって人知れず放置されたことなどで、いわゆる特殊清掃等が行われてから、おおむね3年を過ぎたもの。売買の場合について、ガイドラインには、期間の目安を示していない。
- (3) 集合住宅などで、取引の対象となる部屋とは別の部屋で起きたような事案や、買主や借主が日常生活で通常は使わないような共用部分で起きた事案。

(1)(2)(3)の場合でも、凄惨な事件等3年では意識が薄れない等、相手方に重要な影響を及ぼす可能性が高い場合、告知の必要がある。買主や借主から、事案の有無について尋ねられた場合は、告知しなければならないとしている。

3 ガイドラインの対象外

人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地や搬送先の病院での死亡の取り扱い、転落死の場合の落下開始地点等については、ガイドラインでは対象にしていない。

4 人の死の告知についての裁判例の傾向

人の死の告知についての最高裁判例はない。地・高裁裁判例の傾向は、自殺・殺人を心理的瑕疵とし、病死・老衰死は、原則としては心理的瑕疵とはしないというところと思われる。

(1) 売買について

居室内での自殺・殺人につき、事実があったことを容認事項とせず取引した場合、心理的瑕疵を認め、契約不適合の責任の対象となるものとする。また、多くは死からの期間経過や死亡の態様、周辺の人の認識等を考慮要素に加える。

隣の部屋での自殺により、自宅の臭気、居住者がショックを受けたなどを理由に隣家居住者の相続人に対する損害賠償を認めた例もある。

経過期間との関係では、自殺・殺人から3～6年以内ぐらいまでのものについて、心理的瑕疵を認めやすいようであるが、それ以上経過していても、亡くなり方に特殊性があるとか、近隣の人が周知している事案につき、8年程度経過していても心理的瑕疵を認めた例がある。

(2) 賃貸借について

賃貸借については、借借人の相続人や連帯保証人に、自殺等で亡くなったことによる善管注意義務違反に基づく損害賠償請求がなされることがある。

なお、個人連帯保証人は、令和2年4月1日以降の契約は、民法改正により、極度額が定まっていない根保証については無効となり、高額賠償額は減るのではない。遺族につき、相続放棄をする例も多い。

借借人から、自殺などの物件について、説明を受けなかったことから、家賃減額や解除を求める例がある。

損害賠償の額については、家賃3年程度というパターン、1年目については全額損害、2・3年目については半額が損害とするパターンが多い。

5 ガイドラインの裁判実務に与える影響

ガイドラインは、宅建業者の調査説明義務の履行につき、行政庁の指導監督の基準とすることを目的としており、不動産取引についての損害賠償の基準ではない。したがって、事案毎に民事責任の有無が検討され、ガイドライン(1)(2)(3)に該当することにより、直ちに免責とはならない。

しかし、ガイドラインで調査説明義務ないとする場合、そのことが民事上の責任の有無の判断に全く影響ないかという点必ずしもそうではないと思われる。また、ガイドラインの告知除外に当たらない事案について、居住者の死を告知していない場合には、民事責任を問いやすいと思われる。今後の裁判例を注目したい。

JASRAC音楽教室事件

弁護士 工藤 研



JASRAC（日本音楽著作権協会）は、平成29年に、音楽教室に対して年間受講料収入の2・5%を楽曲の使用料として徴収すると発表し、以後、JASRACと音楽教室等事業者との間で楽曲使用料請求権の有無について裁判が続いていま

した。JASRACは、「特定の条件（管理性・支配性・利益性）の下、カラオケスナックにおける音楽著作物の利用主体は（お客さんではなく）スナック経営者であるから、同経営者に対して著作権使用料を請求することができる」との昭和63年の最高裁判決（カラオケ法理）を前提に、音楽教室に対して使用料を請求しているものです。

1審判決はJASRACの主張を認めましたが、控訴審は、①教師が演奏する場合には生徒という公衆に直接聞かせるための演奏であり、音楽教室事業者が利用主体であるが、②生徒が演奏する場合には自らの練習のため

あるから演奏主体は生徒であり、教師に聞かせることは公衆に聞かせるものではないとして、JASRACの主張を一部排斥しました。

これを受けた最高裁は、弁論期日前に、生徒の演奏についてのみ判断することを示したので、教師の演奏については音楽教室が著作権使用料を支払うことが確定し、後は生徒の演奏に使用料が課されるか否かが争点となっていました。

結論として、最高裁は、演奏の携帯による音楽著作物の利用主体の判断は、演奏の目的及び態様、演奏への関与の内容及び程度等の諸般の事情を考慮すべきとした上で、生徒の演奏は技術向上のための手段に過ぎず、生徒の行為のみにより成り立つものであり、生徒の演奏こそが重要な意味を持つこと、生徒は演奏を強制されるものではないことや、受講料は課題曲を演奏すること自体の対価ではないとし、生徒の演奏の主体はあくまでも生徒であるとして、JASRACの主張を否定しました。

今後は、カラオケ法理に代わって上述の基準を考慮すべきことになり、JASRACは当初予定していた年間受講料収入の2・5%を楽曲の使用料として徴収することは認められず、金額の調整が行われることとなります。

職場におけるパワーハラスメント対策の義務化について

弁護士 近森 章宏



労働施策総合推進法において、職場におけるパワーハラスメント（パワハラ）について事業主に防止措置をとることを義務付けておりますが、今年の4月1日から中小企業も含めて義務化されました。

職場におけるパワハラとは、

①優越的な関係を背景とした言動であって、②業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより、③労働者の就業環境が害されるものであり、これら3つの要素を全て満たすものをいいます。

事業主に義務付けられた主な防止措置は、(1)事業主の方針の明確化及びその周知・啓発、(2)相談に応じ、適切に対応するために必要な体制の整備、(3)職場におけるハラスメントへの事後の迅速かつ適切な対応、(4)プライバシー保護、不利益取扱いの禁止です。

(1)は、パワハラの内容とパワハラを行ってはならな

い旨の方針を明確化し、労働者に周知・啓発するとともに、パワハラを行った者に対しては厳正に対処する方針・対処の内容を就業規則等に規定すること等を意味します。(2)は、相談窓口を設け労働者に周知するとともに、窓口担当者が、内容や状況に応じ適切に対応できるようにすること等を意味します。(3)は、パワハラの事実関係を迅速かつ正確に確認し、速やかに被害者に対する配慮のための措置を適正に行うとともに、パワハラを行った者に対する措置を適正に行い、再発防止に向けた措置を講じることです。(4)は、相談者・パワハラ行為者等のプライバシーを保護するために必要な措置を講じ、労働者に周知するとともに、相談したことや事実関係の確認に協力したこと等を理由として、解雇等の不利益な取扱いをされない旨を定め、労働者に周知・啓発することです。

これらの防止措置を講じていないことに関して、罰金等の罰則はありませんが、行政指導等を受ける可能性があり、また、パワハラ事案が発生した場合、これらの防止措置を怠ったことにより損害が拡大した等と被害者から主張され、事業主の責任が強く問われる可能性が高くなったと思いますので、早急にパワハラ対策をとられた方がよいと思います。

近況報告



弁護士 古川 史高

今年の干支の「卯」(うさぎ)は、物静かで穏やかな性格と言われますが、一瞬の動きは素早く、跳躍も見事です。私は、物静かは無理ですが、元氣よく飛び跳ねる一年にしたいと思います。



弁護士 笹浪 雅義

CGコード上、人的資本・知財への投資等についての情報を開示・提供すべきとされました。人が生み出す知財等の無形資産が企業の競争力の源泉であるという認識です。「人は城」ですね。



弁護士 岩田 修

SNS上で親しくなった異性から投資の勧誘を受け、暗号資産(仮想通貨)で支払をしてしまう詐欺被害(いわゆる国際ロマンス詐欺)が増えています。支払う前にご家族等にご相談を!!



弁護士 近森 章宏

インターネット上で誹謗中傷を受けた場合、これまでは発信者の特定のために2度の裁判手続を行う必要がありましたが、昨年10月1日の法改正で1度の裁判手続で特定できるようになりました。誹謗中傷でお悩みの方はご相談下さい。



弁護士 川原 奈緒子

事務所の徒歩圏内に皇居があるため、「ごくたまに」、皇居ランをするようになりました。歩くようなスピードで走り出すのですが、1周する頃には良い汗が、細く長く、続けられたらと思います。



弁護士 新森 圭

所属する弁護士団体が八丈島での法律相談会、小中学校での法教育授業を主催しており、昨年は2回訪島しました。美しい自然に美味しい料理、何度訪れても素晴らしい島です!



弁護士 月山 鉄平

民法改正により、相続開始から10年経過後の遺産分割について、原則として、特別受益及び寄与分の規定が適用されなくなります。施行日(令和5年4月1日)より前に開始した相続に遡及適用される場合もありますので、ご留意下さい。



客員弁護士 渥美 三奈子

骨盤骨折で長期入院後、自宅で介護保険による訪問リハビリ等を受給している。2000年4月の介護保険制度施行以来22年。現実には制度の問題点を体験レッスンしています。



弁護士 伊豆 隆義

7月から東京新都心ロータリークラブ会長を務めます。業務は、建築・不動産中心に皆様のお手伝いをさせていただいています。原賠も未だ完全解決をみておりません。どうぞご指導ご鞭撻賜れば幸いです。



弁護士 工藤 研

ウチの13歳のワンコ、先日病院に行った所、なんと糖尿病と診断されてインスリンを打つ毎日です。平均寿命も伸びているらしく、ペット関連業界が景気良いのも納得です。



弁護士 梶浦 明裕

弁護団長を務めたレーシック被害対策弁護団の約8年半に及ぶ活動の報告集を作成して発行いたしました。医療問題弁護団のホームページなどでご一読いただけますと幸いです。



弁護士 堀田 和宏

先日、イベントで小学生向けに民事裁判の話をしていただきました。やや難しいかなと思ったのですが、皆で活発に議論をしている様子を見て、将来有望だなあと感心しました。



弁護士 工藤 杏平

昨年(2022年)の7月に就任した日弁連の仕事の関係で、「弁護士法」を見る機会が増えました。改めて我々の活動の根幹をなすとても重要な法律だと再認識しました。弁護士法第1条の「弁護士の使命」を全うできるよう本年も頑張ります。



弁護士 古郡 賢大

昨年は、皇居外苑にある科学技術館にて、マンション管理適正化法に基づく研修講師を担当しました。またプライベートでは新国立競技場でスポーツ観戦もできました。今年はリアルであるからこそ生まれる熱や感動を体感できる機会がさらに増えたら良いなと思っています。



弁護士 宮城 海斗

弁護士となり8カ月程が過ぎました。色々な体験をし、弁護士の業務は日々勉強なんだと実感しております。本年も精進してまいりますので何卒よろしく願いいたします。

事務局便り

現代フラを体験しました。見た目の美しさと違いハードな下半身の動作に些か愕然としましたが、フラの様に内側から美しく所作に優しさを込め笑顔を絶やさない1年にします! (MM)