

不動産の告知義務とは、不動産の売買契約時に、売主が買主に対して、不動産に関する重要な事実を正確に伝える義務のことを指します。不動産の告知義務には、物理的瑕疵、環境的瑕疵、心理的瑕疵、法律的瑕疵の4種類があります。

物理的瑕疵とは、不動産の物理的な損壊や欠陥で、生活に支障があるレベルのものです。環境的瑕疵とは、建物に欠陥がなくても、日常生活に支障がでるような周辺環境の問題があるものです。心理的瑕疵とは、購入者が心理的に不快、不安な思いをするものです。法律的瑕疵とは、建築基準法や都市計画法などで、不動産の使用や建築が制限されているものです。

不動産の告知義務に違反すると、売主は買主から物件の瑕疵に対する補修請求などを受ける可能性があります。さらに不動産会社にも責任が及ぶ場合もあるでしょう。告知義務違反で契約解除になった場合、買主が売買契約のために負担した費用について損害賠償請求される可能性があります。さらに心理的瑕疵で心理的苦痛を受けた場合は、慰謝料の請求対象となるケースもあります。以上のような理由から、不動産の売買においては、売主は正確な情報の提供を心がけているのです。

不動産の告知義務は、日本の不動産市場に特有のものであり、海外ではあまり一般的ではありません。