

告知書について

責務

売主の責任により作成され、買主に引き継がれる。
宅地建物取引業者には、重要事項説明のような調査義務・説明義務がない。

瑕疵担保責任との関係

売主は、「隠れた瑕疵」について瑕疵担保責任を負う(民法第570条)。
買主に伝えた情報の内容は、「隠れた瑕疵」にならない。
担保責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、免責されない(民法第572条)。

告知書による説明や書類の引渡しが行われれば、後の紛争予防が期待できる。

問題点

売主は、どこまでどのように伝えればよいのか。
詳細な記述が必要となるのか。あいまいなことをどこまで伝えるのか。
買主は、どこまでが知っていたことになるのか。
詳細な記述を理解することが求められるのか。

検討すべき措置

告知書の記載内容について、一定の標準化。
売主による告知書の作成及び買主の告知書の理解に当たっては、宅建業者による助言が有用。
第三者によるインスペクションが、告知書の信頼性を高める一つの手段。