

## 第17条（不動産取引における差別の禁止）

（不動産取引における差別の禁止）

第17条 不動産の売買、交換又は賃貸借その他の不動産取引（以下「不動産取引」という。）を行おうとする者は、障害のある人に対して、法令に別段の定めがある場合その他の客観的に正当かつやむを得ないと認められる特別な事情がある場合を除き、不動産取引契約の締結に関し、不均等待遇を行ってはならず、又は合理的配慮を怠ってはならない。

### 【解説等】

この条は、不動産取引における差別の禁止について定めたものです。

不動産の売買、賃貸借等において、その所有者が自由に相手方を選び契約締結することは、「契約自由の原則」として認められています。

しかし、障害のある人が住居を確保することは、地域で暮らすために必須であるため、この「契約自由の原則」についても、障害のある人に対する一定の配慮が求められます。障害があるという理由だけで契約を拒否することは、差別に当たります。

「法令に別段の定めがある場合」としては、次のような事例が想定されません。

建物の賃貸借契約書には印紙税はかかりませんが、敷地についての賃貸借契約については、印紙税法別表第1「課税物件表」の番号1の課税物件のうち「地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書」に該当することになり、印紙税がかかります。このような契約において、当該印紙税を賃借人が納付することを拒むような場合には、法令に違反することになるため、当該契約の締結を拒否することができる事由に当たります。

「その他の客観的に正当かつやむを得ないと認められる特別な事情がある場合」の例としては、建築物の構造上やむを得ない場合が挙げられます。

例えば、どのような改築をしても車いすでは入室できない建築物である場合には、建築物の構造上車いすの利用を制限することがやむを得ないため、「客観的に正当かつやむを得ないと認められる特別な事情がある場合」に該当することとなります。

しかしながら、一定の改築をすることによって車いすでの入室が可能にな

る場合には、建築物の構造上車いすの利用を制限することがやむを得ないとは言えないため、それだけでは「客観的に正当かつやむを得ないと認められる特別な事情がある場合」に該当しません。他に車いすの利用を制限する理由がなければ、障害のある人から、退去時の原状回復を誓約してもらい、原状回復のための経費を事前に納付してもらうことによって改築を認める等、合理的配慮として、構造上の障壁を取り除くための何らかの柔軟な対応が求められます。

#### << 不均等待遇・合理的配慮の主な事例 >>

不動産取引における「不均等待遇の事例」及び「合理的配慮の事例」は、例えば、以下のものが挙げられます。

##### 不均等待遇の主な事例

- ・ 障害があることだけを理由として、賃貸借契約を拒否すること。
- ・ 車いすを使用されると建物が傷むことを理由に、車いす利用者に対して話し合いや検討もなく一律に賃貸借契約を拒否すること。
- ・ 障害があることだけを理由に、障害のある人が入居すると他の入居者が退去してしまうと決めつけて、賃貸借契約を拒否すること。

##### 合理的配慮の主な事例

- ・ 民間住宅の提供が進まない現状を踏まえ、公営住宅について障害者用の利用優遇措置を導入すること。
- ・ 契約締結時の重要事項の説明に当たり、聴覚障害者のために筆記等による丁寧な説明を行うこと。
- ・ 視覚障害者の契約に際し、信頼できる第三者の立会を承諾すること。
- ・ 車いす用のスロープの設置等の障害のある人にとって必要な改造を承認すること。（ただし、退去時の原状回復義務までを免除することを求めるものではない。）

〔注〕 上記は、あくまでも例示です。

一見不均等待遇と思われる行為であったとしても、客観的に正当かつやむを得ないと認められる特別な事情がある場合には差別に当たらないときもあります。

また、合理的配慮の不提供についても、社会通念上相当と認められる範囲を超えた過度な負担になる場合には、差別に当たらないときもあります。ただし、過度な負担とならない別の方法で合理的配

慮をする必要があります。

「客観的に正当かつやむを得ないと認められる特別な事情」及び「社会通念上相当と認められる範囲を超えた過度な負担」の説明責任は、不動産取引を行おうとする側にあることは、第2条の解説等（27頁参照）で記載しているところですが、差別に該当するかしないかについては、個別具体的な事案において判断されることとなります。

最終的に差別に該当するかしないかの判定は、事案の内容を総合的に勘案し、障害のある人の相談に関する調整委員会（第20条）において行われます。

不均等待遇及び合理的配慮の事例については、上記に限定されたものではありません。

この条例を運用していく上で、事例として積み上がっていくと考えられるほか、時代の進展に伴って、通常と異なる取扱いをする特別な事情が解消されたり、過度な負担なしに合理的配慮の提供が可能となること等によって、それまで差別に当たらないとされていたものが差別へと変わっていく可能性があります。

#### << 差別に当たらない主な事例 >>

障害を理由とする行為であるかないかは一概に判断しにくい場面もありますが、この条における差別の対象とならない事例としては、具体的には以下のものが挙げられます。

- ・一軒家の賃貸借において、障害のある人による改造を認めたにもかかわらず、障害のある人から所有者にその改造を行うよう要請された場合において、所有者がそのような改造を行わない場合。

多数の者の利用に供される建築物（第15条）ではなく、障害のある人の改造を許容しているものであり、障害のある人専用の住宅へと転換することまで、この条例では求めているからです。

なお、障害のある人が費用負担できるものの、適当な施工業者を了知しておらず、改造ための手続を依頼したいという趣旨であれば、施工業者の紹介、改造の代行等の配慮をすることが望まれます。

差別に当たらない事例については、上記に限定されたものではありません。この条例を運用していく上で、事例として積み上がっていくと考えられます。