賃貸住宅における孤独死に係る法的問題に関する一考察

― 賠償責任、告知義務 ―

麗澤大学　経済学部　特任教授　太田 秀也

1．はじめに

本稿では、賃貸住宅において、賃借人が（いわゆる）孤独死した場合の法的問題として、賠償責任の有無と、次の入居（希望）者に対する告知義務の有無について検討する。

賃貸住宅において、賃借人が死亡する場合として、病死、老衰死、事故死（火災による焼死、ガス中毒死、転倒・転落死等）、自殺、殺人などのケースが考えられる[注1]。ここで、自殺、殺人の場合の法的問題に関しては、裁判例等により、次のように解されていると思われる[注2]。まず、賠償責任に関しては、自殺に関しては、賃借人の善管注意義務違反による賠償責任が認められ、他方、殺人に関しては、賃借人の善管注意義務違反はなく、賠償責任が認められない。また、告知義務に関しては、賃貸住宅の室内で自殺、殺人があったことは、（基本的に）嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的瑕疵があるとして、（少なくとも）直後の次の入居（希望）者に告知する必要がある。

他方、賃貸住宅において、自殺、殺人以外の、病気などの原因により死亡した場合、特に、賃借人が孤立死した場合の法的問題については、告知義務の有無をはじめ、これまで検討があまりされていないところであり[注3]、本稿で検討することとしたい（なお、本検討の一環として、賃貸住宅における賃借人の事故死についても検討することとしたい）。

なお、孤独死とは、法令等において明確な定義がされたものではない[注4]が、例えば、令和元年版高齢社会白書では、（孤立死についてであるが）「誰にも看取られることなく亡くなった後に発見される死」とされ、本稿では、それに準じて、独居の賃借人が、賃貸住宅の住戸内において、誰にも看取られずに病気等を原因に死亡した場合[注5]をケースとして[注6]、賠償責任及び告知義務の有無について、検討する。

以下では、孤独死の実態、孤独死に関する裁判例をみた上で、考察を行う。

2　孤独死の実態

⑴　孤独死の発生の状況

孤独死数の全国の状況の統計データはないが、ニッセイ基礎研究所（2011）では、「東京都23区における孤独死数の発生数」等をベースに、全国における高齢者の孤立死数の推計した結果、全国において年間15,603人（男性が10,621人、女性が4,981人）の高齢者が、死後「４日以上」を経て発見される状態で亡くなっていると推計されている（死後発見までの経過期間が「８日以上」でみると年間8,604人、「２日以上」でみると年間26,821人）と推計されている）。

東京都監察医務院（2010）では、孤独死は増加傾向にあるとされている。

孤独死の発生率をみると、東京都監察医務院（2010）では、一人暮らし1000人当たりでみて、男性約３人、女性約１人（1990年から

2005年にかけて大きな変化なし）とされ、総務省中部管区行政評価局報告書では、毎年度約2000戸に１件とされ、福川ほか（2011）では、人口1000人当たり0.1人とされている（筆者注：2015年国勢調査の１世帯当たり人数約2.3人で単純換算すると1000世帯当たり約0.2人となる）。結城（2014）では、UR都市機構の賃貸住宅内の孤独死は、（全国約76万戸中）2009年時点で665人とされており、1000戸当たり約0.9戸となっている。

調査も多くないが、これらの調査でみると、１年で、多くて、独居世帯1000戸当たり数戸程度で発生するということとなっている。

⑵　死亡から発見までの経過期間

死亡から遺体が発見されるまでの経過日数をみると、日本少額短期保険協会（2019）〔ｎ=3094〕では、発見まで３日以内が40.2%、４～14日が28.3%、15～29日が14.8%、30日以降が16.9%となっている（平均17日）。

また、特定の地域のものとなるが、東京都監察医務院（平成30年統計）〔ｎ=8348〕では、１日以内が38.3%、２～３日が23.7%、４～７日が14.1%、８～14日が9.2%、15～30日が8.1%、31日以降が6.6%となっている。総務省中部管区行政評価局果報告書では、７日未満が59.4%、７日～１月未満が32.0%、１月以上が8.6%となっている（日数が「不明」を除いたｎ=128件を筆者集計）。世田谷区の事例に係る澁川（2015）では、３日以内（数日）が36.4%、４～１週間以内が25.9%、１週間超２週間以内が19.6%、２週間以上が18.2%となっている（「不明」除いたｎ=143件を筆者再集計）。金涌（2018）では、死亡当日あるいは１～２日以内に発見される事例が半数前後を占めるとされている。

調査により、集計の対象や期間が異なり、また、地域による差異もあることが想定されるが、これらの調査でみると、概ね、死後３日以内で半数前後が発見され、他方、発見までの１か月以上かかるものが１割程度あるということとなっている[注7]。

⑶　死後の死体の状況と遺体発見の経緯

ニッセイ基礎研究所（2011）によると、遺体発見の契機として、死後２日以上経過により死体の腐敗に伴って発生する異臭、死後１週間以上経過により死体の腐敗の進行により生じる蛆虫や蝿の発生があげられ、具体の事例としても、死後３日での居室からの異臭の発生の２事例、死後７日程度での蛆の発生の事例等が記されている。

なお、同報告書では、異臭や蛆、蝿の発生による居室の清掃などに多額の費用を要するとともに、不動産としての資産価値を毀損することにつながるとされている。

3　孤独死に関する裁判例の分析

⑴　裁判例の概観

賃貸住宅における孤独死に関連する裁判例が、以下の５件あった。

①東京地判昭58年６月27日判タ508号136頁
②東京地判平18年12月６日ウエストロージャパン（以下、「WLJ」と表記する）
③東京地判平19年３月９日WLJ
④東京地判平29年２月10日WLJ
⑤東京地判平29年９月15日WLJ

（なお、以下の記述において、「」内は、判決からの引用、下線は筆者の付記である。）

①の事案は、賃貸住宅の賃借人が病死し、腐乱死体で発見された場合で、賃貸人が、賃借人の連帯保証人及び相続人に対して、原状回復費用等の賠償を求めた事案である。裁判所は、賃借人の善管注意義務違反に関しては、賃借人が、「自分が病気で死亡することを認

識していたとは考えられず、また、このことを予見することができたとも認められない」としたが、賃借人の原状回復義務に関しては、「死体が発見された当時の本件建物部分の状況は、死体から汚物、体液が流出して床板やその下のコンクリートにまで浸み込み、悪臭が天井、壁、床など本件建物部分のすべてに浸みついていた」ことから、「建物部分の汚損（悪臭も含む。）を修復するためには、単なる清掃だけでは足りず、天井板、壁板、床板、ふすま等を取り替える必要があるし、浴槽、便器等の住宅機器等も次の借主に対して嫌悪感を与えないために交換する必要があると判断し」て行った修理工事について、「本件建物部分の原状回復として、やむを得ない工事であつた」として、当該工事費用の損賠賠償を認めた。

②の事案は、賃貸住宅の一室を賃借した原告が、賃貸人及び仲介業者に対し、原告の賃借建物の階下の部屋で死者が出ていた事実があるのに、その事実を（事前に）告知しなかった説明義務違反等を理由に損害賠償を求めた事案である。裁判所は、「一般に、不動産媒介業者は、宅地建物取引業法上、賃貸目的物の賃借人になろうとする者に対して、賃貸目的物に関する重要な事項を告知すべき義務があるというべきであり、賃貸目的物に関する重要な事項には、賃貸目的物の物理的欠陥のほか、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も含まれるものと解されるが、本件建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があったという事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとまでは認め難いといわざるを得ず、したがって、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえないから、かかる事実を告知し、説明すべき義務を負っていたものとは認め難いというべきである」とした（なお、本件では、契約締結の際に、仲介業者が原告賃借人に、建物の階下の部屋で自然死があったことを告げていることが事実認定されている）。

③の事案は、建物の賃貸人が、当該建物を社宅として使用していた賃借人に対し、賃借人の従業員が建物内で脳溢血により死亡したことについて、当該従業員に履行補助者としての過失があるなどとして、損害賠償として建物の価値下落の損害等を請求した事案である。裁判所は、当該従業員の過失が認められないとして、賃借人の損害賠償責任を認めなかったが、傍論であるが、以下のような判断を示している。

「なお、そもそも住居内において人が重篤な病気に罹患して死亡したり、ガス中毒などの事故で死亡したりすることは、経験則上、ある程度の割合で発生しうることである。そして、失火やガス器具の整備に落度があるなどの場合には、居住者に責任があるといえるとしても、本件のように、突然に心筋梗塞が発症して死亡したり、あるいは、自宅療養中に死に至ることなどは、そこが借家であるとしても、人間の生活の本拠である以上、そのような死が発生しうることは、当然に予想されるところである。したがって、老衰や病気等による借家での自然死について、当然に借家人に債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできないというべきである。」

④の事案は、賃借人が賃貸住宅の貸室内で死亡（筆者注：判決では死因の認定はされていないが、原告は餓死と言及している）し、死後約１か月後に発見された（体液が床板の裏側の建材にまで染み込み、強い異臭が生じ、多数の蝿やうじ虫がみられた）場合で、原告である賃貸人が、賃借人の相続人に対し、原状回復のための改修費用及び賃料の逸失利益の損害賠償を求めた事案において、裁判所が、

相続人の原状回復義務を認めた上で、原告の主張する改修費用、逸失利益（賃貸不能の賃料１年間、賃料減額の２年間分）の請求を認めた事例である。

⑤の事案は、賃貸住宅の賃借人（亡Ａ）が、賃貸住宅内の布団の中で死亡した（遺体発見が遅れ、死亡後約２か月半が経過していたことから、布団から腐敗物が床に染み出していた）場合で、賃貸人が、賃借人（亡Ａ）の相続人に対し、原状回復費用及び賃料相当損害金等の支払を求めた事案である。裁判所は、「亡Ａの死因は不明であり、亡Ａが本件建物内で自殺したとは認められない。また、本件全証拠によっても、亡Ａが生前持病を抱えていたなどの事情はうかがわれないから、亡Ａが、当時、自分が病気で死亡することを認識していたとは考えられず、また、そのことを予見することができたとも認められない」とし、「亡Ａに善管注意義務違反があったとは認められ」ないと判断した。

加えて、競売における裁判例ではあるが、心理的瑕疵に関連する事案として参考となる裁判例をみる。

⑥東京地判平14年６月18日WLJ

⑦名古屋高判平22年１月29日WLJ

⑥の事案は、強制競売の目的不動産の中で元所有者が病死し、約３か月間建物内に放置されていた場合で、これを知らずに目的物を買い受けた不動産業者が、競売申立債権者に対する代金の一部返還請求、損害賠償請求を行った事案であるが、裁判所は、元所有者が、「建物内で死亡し、発見されるまで約３か月という長期間建物内に放置されたままであった事実は、一般人であれば嫌悪し当該建物に居住することを拒む性質の事実であり、建物の交換価値を減少させる事実であると認められる」とし、不動産の隠れた瑕疵に当たるとした（ただし、担保責任は競売には適用されないとして、請求を認めなかった）。

⑦の事案は、競売物件について売却許可決定を受けた者が、本件物件内で腐乱死体が発見されたことから、本件物件には「心理的瑕疵」が発生しており、これは民事執行法75条１項の「損傷」に該当するとして、本件売却許可決定の取消しを求めた事案であるが、裁判所は、以下のような判断をした。

「本件債務者兼所有者がその居住していた本件物件内において死亡し、春から真夏にかけて四か月以上もの間遺体が残置され、・・・遺体発見時には腐乱した状態で強烈な異臭を放っていたことが認められ、このような場合には、床や敷物の状況等にもよるが、遺体が残置されていた場所の床が変色したり、床、天井、壁等に異臭が染みついて容易には脱臭できなくなるのが通常であり、それにもかかわらず、その後本件物件内には特に手を加えられた形跡がないというのであって、腐乱死体による床の変色や異臭の床、天井、壁等への残存といった状態が現在も継続しているのであれば、相当広範囲にわたり床、天井、壁紙の貼替え等を要するところであり、それ自体が本件物件の交換価値を低下させる物理的な損傷であるということができる上、たとえ床の変色が当初から存在せず、現在では室内の異臭が解消しているものであるとしても、前記認定によれば、本件物件内に死因不明の前居住者の遺体が長く残置され、腐乱死体となって発見された事実は、周辺住民に広く知れ渡っていることがうかがわれることからすると、本件物件を取得した者が自ら使用することがためらわれることはもちろん、転売するについても買手を捜すのは困難であり、また、買手が現れたとしても、本件のような問題が発生したことを理由にかなり売買価格を減額せざるを得ないことは明らかであるか

ら、本件物件の交換価値は低下したものといわざるを得ず、このことは、本件債務者兼所有者の死因が自殺、病死又は自然死のいずれであるかにかかわらないところである。したがって、本件物件におけるこのような物理的な損傷以外の状況もまた、本件物件の交換価値を著しく損なうものであり、民事執行法七五条一項にいう「損傷」に該当するということができる。」

更に、病死等による事例でなく、（売買における）事故死の事案であるが、病死等との差異を判断した事案として参考となる裁判例をみる。

⑧東京地判平22年３月８日WLJ

⑨東京地判平26年８月７日WLJ

⑧の事案は、原告が、被告売主から買い受けた土地には過去に火災死傷事故が発生していたという心理的瑕疵があったと主張して、売主及び仲介業者に対し、瑕疵担保責任又は債務不履行に基づく損害賠償等を請求した事案であるが、裁判所は、「本件土地上にあった建物内において焼死者が発生したことも、本件売買契約の目的物である土地にまつわる心理的欠陥であるというべきことになる。本件土地で生じたのが殺人や自殺ではないことは、被告Ｙ１が主張するとおりであるが、焼死などの不慮の事故死は、一般に病死や老衰などの自然死とは異なって理解されるから、生じたのが事故死であるからといって、瑕疵の程度問題の考慮要素にとどまるものであり、従前争われたケースの多くが自殺又は他殺の類型であることも、上記判断を左右しない。」と述べ、本件土地には心理的な隠れた瑕疵が存在し、これを認識していた売主には告知義務があるとして、売主に対する請求の一部を認めた。

なお、仲介業者に関しては、「売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観から認識することができる範囲で物件の瑕疵の有無を調査し、その情報を買主に提供すべき義務を負うが、それ以上に独自に調査して報告すべき注意義務までを負うものではない」とし、仲介業者に調査義務違反は認められないとした。

⑨の事案は、原告が、被告売主から購入した土地上にかつて存在した建物で焼死者を出した火災事故があったことから、同土地を購入価格以下でしか転売することができなかったとして、売主及び仲介業者に対して、瑕疵担保責任又は説明義務違反に基づく損害賠償を求めた事案であるが、裁判所は、「ある土地において、事件や事故によって人の死傷等の社会的に忌み避けられるような出来事が発生した場合、このような出来事発生から近接した一定の期間においては、当該土地を利用することにためらいを持つ者がいるなど、当該土地の利用等について避けられることがあり、ひいては、このような事情等から、当該土地の経済的価値も低下することとなる。もっとも、永続して存続する土地については、過去の歴史において幾多の出来事が発生しており、その中には、例えば戦乱による人の死傷等の社会的に忌み避けられるような出来事が発生したこともあり得るが、そのような出来事についての人々の記憶や感情も、時日の経過によって次第に風化され希釈化されていくものであり、その程度は、被害の態様、規模、被害者の数等によって影響も受けるものと考えられる。」としたうえで、本件においては、本件火災事故は、既に17年以上も前の出来事である上、本件火災事故が発生した本件土地上の建物は全て取り壊され、本件売買契約締結当時には本件土地は駐車場として使用されていたことからすれば、本件火災事故が発生し死者が出たという事実は、本件売買

契約締結当時、もはや一般人が忌避感を抱くであろうと考え得る程度のものではなく、本件土地に本件火災事故を原因とする瑕疵があったと認めることはできないとして、原告の請求を棄却した。

なお、仲介業者に関しては、「当該土地の取引に関わる不動産業者は、信義則上、認識し、又は通常の取引過程において容易に認識し得た上記のような出来事の存在につき、取引の相手方に告知すべき義務があるということができる。もっとも、ある土地において社会的に忌み避けられるような出来事が発生することが必ずしも一般的なことでないことからすると、不動産業者が、当該取引に関わる土地について、積極的に過去においてそのような出来事が存在しなかったかまでをも調査する義務があるということができるものではない。」とし、仲介業者に対する原告の請求を棄却した。

⑵　裁判例の整理・分析

ⅰ　賠償責任

賠償責任に関連する裁判例は、①③④⑤である。

賠償責任の内容として問題となっているのは、原状回復費用の賠償（①④⑤）、賃料相当損害額の賠償（④⑤）、建物の価値下落損害額の賠償（③）であるが、①③⑤は、いずれも、賃借人が病気等で死亡したことについては、賃借人の善管注意義務違反はなく、賃借人側（賃借人の連帯保証人・相続人）の賠償責任はないとしている。ただし、賃借人に死亡の認識・予見がある場合は、責任が認められる可能性はあることが想定されている（①⑤）。

他方で、①④では、賃借人側に、原状回復の費用の賠償責任を認め、④では、逸失賃料分の賠償責任を認めている（ただし、この点に関しては、後述（注８）のように、筆者として疑問がある）。

なお、事故死の場合は、賃借人の過失の有無により、賃借人側に賠償責任が認められる可能性があることが想定されている（③）。

ⅱ　告知義務

告知義務に関連する裁判例は、賃貸住宅に関する直接のものは②に限られる（②は宅地建物取引業法上の告知義務を判断したものである）が、告知義務の前提となる嫌悪すべき心理的瑕疵があるか否かに関するものとして、④⑥⑦⑧⑨がある。

まず、⑧をみると、「焼死などの不慮の事故死は、一般に病死や老衰などの自然死とは異なって理解される」とし、不慮の事故死は、（同判決で認識されているように）自殺、殺人と同様、心理的瑕疵にあたり告知義務があるが、「病死や老衰などの自然死」は（それだけでは）心理的瑕疵にあたらず、告知義務がないという理解があるものと考えられる（なお、⑨においても、「事件や事故によって人の死傷等の社会的に忌み避けられるような出来事が発生した場合」として、自殺、殺人、事故死では、心理的瑕疵にあたることが想定されていると考えられる）。

次に、自殺、殺人、事故死以外の、病気等を原因とする孤独死については、④では、「死後約１か月後に発見されたことによる心理的瑕疵」、⑥では、「発見されるまで約３か月という長期間建物内に放置されたままであった事実は、一般人であれば嫌悪し当該建物に居住することを拒む性質の事実」であるとし、⑦では、「遺体が長く残置され、腐乱死体となって発見された事実は、周辺住民に広く知れ渡っていることがうかがわれることからすると、本件物件を取得した者が自ら使用することがためらわれる」とされており、そのよ

うな場合については、心理的瑕疵にあたるとする認識に立っていると考えられる。

ここで、病気等を原因とする孤独死があった場合で、嫌悪すべき事由があるとして心理的瑕疵にあたるとする要素として、死体が長期間放置されていること（④では約１か月、⑥では約３か月、⑦では４か月以上）、腐敗していること（⑦）、周辺住民に広く知れ渡っていること（⑦）が挙げられている（なお、⑦では、「死因が自殺、病死又は自然死のいずれであるかにかかわらないところである」として、死因が病死又は自然死の場合でも、上記のような要素があれば、心理的瑕疵にあたることを示している）。

加えて、②でみるように、建物の階下の部屋で半年以上前にあった自然死は、心理的瑕疵にあたらず、告知義務がないとされている。

4　まとめ・考察

ここでは、裁判例も踏まえ、賃貸住宅において、賃借人が孤独死した場合の、賠償責任の有無と、次の入居（希望）者に対する告知義務の有無について、自殺等があった場合の扱いと比較しつつ、見解をまとめることとしたい。

⑴　賠償責任

自殺の場合は、賃借人側に賠償責任があるが、病死の場合は、殺人の場合と同様、裁判例で示されているように、（原状回復費用、賃料の逸失利益等の）賠償責任はないと解される[注8･9]。ただし、賃借人に死亡の認識・予見がある場合は、責任が認められる可能性はある。

なお、事故死の場合は、賃借人の過失の有無により、賃借人側に賠償責任が認められる可能性がある。

⑵　告知義務

裁判例では、賃貸住宅において賃借人が死亡した場合、その死因が、自殺・殺人のような事件性がある場合や、焼死などの事故性がある場合と、病死、老衰死などの事件性・事故性のない自然死とで、異なる扱いをしているものと考えられる（⑧⑨参照）。それは、前者のような、賃貸住宅で本来想定されていない特異な嫌悪すべき（歴史的）事態があった場合に、賃貸住宅への住み心地が悪くなり、平穏に居住する賃貸住宅としての属性を欠き、心理的欠陥を有することとなるが、他方、賃貸住宅が、賃借人の生活の本拠である以上、後者のような病気等で死亡することは、賃貸住宅において本来予想されるものであり、ただそれだけでは、心理的欠陥に該当しないと考えていることによるものと思われ（③参照）、そのような裁判例の考え方は支持できる。

そこで、告知義務について考えると、自殺、殺人、火災等による事故死[注10]の場合は、（基本的に）直後の次の入居（希望）者に対する告知義務があるが、それ以外の事件性・事故性がない死因（病気、老衰による自然死）による孤独死の場合は、それだけでは告知義務はないと解する[注11]。

ただし、病死等の場合でも、（少なくとも）死体が長期間放置され、腐敗し、それが、周辺住民に広く知れ渡っている場合には、告知義務があると解する。また、そのような場合に、特殊清掃等により異臭等が解消している場合でも、告知義務はあると解する（⑦参照）[注12]。他方、そのような場合でも、孤独死があったのが、賃貸住宅の他の住戸であった場合は、告知義務はないと解する[注13]。

ここで、病気等による孤独死について、一般的に、どのような場合であれば告知すべきか（の告知の基準あるいは目安）を検討[注14]

すると、私見としては、放置された遺体が腐敗し、異臭が発生していることを一つの基準・目安として考えていいのではないかと解する[注15・16・17]が、孤独死が、どのような場合に一般人をして嫌悪感を抱かせるか、今後の裁判例の蓄積をまって更なる検討が必要である。

なお、以上の見解は、賃貸人の告知義務に関するものであるが、賃貸人から仲介の委託等を受けた仲介業者に関しては、（⑧⑨で示されているように）仲介業者が、上記の告知義務の対象となる事象について認識していた場合は告知義務があり、また、通常の注意を尽くせば（物件の状況等から）容易に認識し得る場合は、聴き取り等により調査し、得た情報を告知する義務があるが、仲介業者が、それ以上に独自に、積極的に孤独死があったかまで調査する義務まではないと解する[注18]。

注

1）結城（2014）では、高齢者が誰にも看取られずに自宅で亡くなり、遺体が発見された場合の扱いとして、在宅医療を継続的に受けていた場合は、主治医が死亡診断書を書き、「病死」と扱われるが、それ以外は、異常死体として扱われ、警察の捜査対象となり、ⅰ）犯罪の可能性があると判断されれば、遺体は大学病院などの法医学教室へ搬送され、司法解剖が行われる、ⅱ）犯罪性がないと判断されれば、検視医（警察医）〔警察の依頼を受けた地域の開業医が大半〕による検視により、自殺・事故死・自然死（病死）のいずれかに判定され、死体検案書が書かれるとされている。

2）太田（2015）参照

3）孤独死の法的問題について検討したものとして、鎌野（2019）、宮崎ほか（2019）、中戸（2019）、渡辺（2018）、渡辺（2019）がある。

4）孤独死（孤立死）の定義、社会での取り上げの経緯等については、例えば、上田ほか（2010）、結城（2014）参照。

5）後に本稿で検討するように、孤独死の場合の告知に関しては、遺体が発見されずに放置され、腐敗等が生じた場合が主に問題となるが、ここでは、死亡して、すぐ、あるいは短期間で発見された場合も含めて孤独死として捉えている。また、孤独死は、当然、持ち家等でも発生するが、本稿では、賃貸住宅における孤独死を検討対象としている。

6）独居の賃借人が、賃貸住宅の住戸内において自殺し、誰にも看取られずに死亡する場合も考えられるが、その場合は、本文上記の自殺の場合の扱いとなるので、本稿では対象として想定しない。他方、例えば、夫婦同居世帯で、夫が長期外出中に、妻が病気等で死亡し、腐敗した状態で発見され、夫がすぐ退去したような場合は、本稿で想定した独居のケースではないが、本稿でケースとして想定した独居の場合と同様に解されるものと考えられる。

7）なお、茨城県常陸大宮市の事例に係る大曽根（2016）では、3日以内が87.4%（うち1日以内が54.4%、2日以内が28.7%）、4～7日が4.9%、7～1ヶ月日が6.3%、1ヶ月以降が1.4%となっており〔筆者集計〕、本文で記した調査に比べ、発見までの時間が短くなっているが、大曽根は、常陸大宮市では、近隣に家族・親族が居住していることや、「班」という互助制度が残っていることが影響している可能性を指摘している。

8）なお、この点から、①④の裁判例において、賃借人側の賠償責任が認められている点については、（被告賃借人側においてなされた反証の内容等が影響した面があるとも考えられるが）疑問がある。

まず、④の裁判例において、賃借人側に逸失利益の賠償責任が認められているが、（死後約1か月後に発見されたことにより心理的瑕疵があるという判断は認められるとしても）賃借人の善管注意義務違反等を認定することなく、賃借人側に賠償責任が認められていることは疑問である。

また、①④の裁判例において、賃借人側に原状回復費用の賠償責任が認められているが、賃借人が行うべきとされる原状回復の内容は、裁判例の蓄積や、それを踏まえて国土交通省により作成された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（平成10年作成、平成23年再改定）において、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、

その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」とされている点から、①の裁判例において、「賃貸借終了に基づく賃借人の原状回復返還義務は、賃借人の責に帰すべき事由があるかどうかにかかわらず生じるものである」という判断の下で行っている点で疑問である（なお、同判決は同ガイドライン策定前のものである）。また、④の裁判例においては、（賃借人の善管注意義務違反の有無とは関係なく）「本件貸室の明渡し時において、賃借人は、通常の使用に伴い生じた本件貸室の損耗を除き、本件貸室を原状回復しなければならない。」という特約に基づき、賃借人側の原状回復の賠償責任を認めたものと考えられるが、当該特約が、（善管注意義務違反とならない）病気等を原因に死亡した場合の（改修を含む）原状回復まで対象とした有効な特約とは考えられず疑問である。

9）鎌野（2019）では、「原状回復損害」については、事務管理として、賃借人の相続人に対し費用償還請求（民法702条）が認められると解することができるとしている。また、鎌野（2019）では、賃貸人の損害を補填するための保険の活用も指摘されている。

10）ただし、事故死の場合は、火災等の場合は別として、例えば、日常生活の中での転倒による死亡（あるいは転倒後の自宅療養後の死亡）、入浴中の溺死、ガス中毒死など、様々な態様があり、本稿では立ち入らないが、より精査が必要であると思われる。なお、（売買の事例で、建設工事中の専用部分内でない場所における事故の事例であるが）事故死を殺人事件などと同視できないとする裁判例（東京地判平成23年５月25日）もある。

11）なお、病気等を原因とする孤独死について、誰にも看取られずに亡くなった点に着目し、（例えば、死者の魂が安らかでないことを理由に）嫌悪すべき事由と捉え、告知義務があるとする見解があるかも知れないが、単なる孤独死については裁判例等でも争いとなっていないこと等も勘案すると、そこまで一般人が嫌悪感を抱く事由とは思われず、告知義務があるとは解されない。

12）例えばリストカットによる自殺があった場合、血痕が除去されていても（更には、その自殺による遺体が放置され、異臭が発生した場合で、異臭が解消されていても、物理的な欠陥とは別に）、嫌悪すべき歴史的背景があるとして、告知義務があるとされる扱いと同様である。

なお、裁判例で、例えば、自殺のあった住宅が取り壊された場合や、一定の時間的が経過した場合に、心理的瑕疵がなくなるとするものがあるが、これは、別次元の問題であり、病死を原因とする孤独死で、遺体が放置され、腐敗し、異臭が発生したようなケースでも、そのような場合には、同様の判断がされる可能性もありうると思われる。

13）②参照（ただし、②の事案は、階下の部屋の自然死のケースではあるが、遺体が放置され、腐敗し、異臭が発生したかは不明）。賃貸住宅での自殺に関する事例であるが、自殺のあった住戸の「両隣の部屋や階下の部屋に居住することとの間には、常識的に考えて、感じる嫌悪感の程度にかなりの違いがある」として、他の住戸を賃貸する際の説明義務を否定した裁判例（東京地判平成19年８月10日WLJ）がある（なお、投資用マンションの（３つの住戸の玄関前の）共用部分での自殺について告知義務を認めた裁判例（東京地判平成26年５月13日WLJ）があるが、当該共用部分を住居者が出入りの際に通行で利用する点が考慮されていると考えられる）。

14）この基準・目安は、賃貸住宅において病気等を原因に孤独死があった場合に、どのような場合に告知義務があるかが明確でなく、一方で、どのような場合も告知義務はないとする考え（この場合、その後に入居する賃借人のリスクとなる可能性がある）、他方で、どのような場合も告知義務があるとする考え（この場合、（新たな入居者が得づらくなる）賃貸人のリスクとなる可能性がある）が考えられる点を踏まえ、それらのリスク（利害）を調整し、紛争の防止・軽減や、賃貸住宅の取引の円滑化（単身高齢者等が孤独死した場合に告知義務の範囲が明確でないことによる単身高齢者等の受入忌避を少なくする等）等のため、告知の基準・目安として運用されることを想定して検討するもので、当然、裁判規範としての基準・目安を示すものではない。

15）この基準・目安では、裁判例であるような、孤独死が「周辺住民に広く知れ渡っている場合」を基準としていない、すなわち、孤独死が周辺住民に知れていなくても、告知義務があるとしている（この点は、自殺が周辺住民に知れているか否かを問わず、嫌悪すべき（歴史的）事由として告知義務があるという扱いと同様である）。

16）裁判例では、孤独死が心理的瑕疵にあたるとする要素として、死体の放置期間（死体が長期間放置されていること）、死体の状況（腐敗していること）が挙げられており、前者の要素である死体の放置期間を基準・目安とする案（例えば、死後１週間後に発見された場合は告知義務があるとする案）も考えられるが（この場合、嫌悪すべき事由としては、一つに、死者がすぐ発見されず、その魂が安らかでないということが想定されるが、上記の注11と同様、そこまで一般人が嫌悪感を抱く事由とは考えづらいとすると、死体が発見されず長期間放置されていることの特異性ということになろうか）、基準・目安として放置期間がどの程度であれば（特異的で）嫌悪すべき事由となるのかを合理的根拠をもって示すことが困難と考えられ、後者の要素であれば、死体の腐敗という状況は一般人が嫌悪感を抱く事由と考えられること、死体の腐敗という状況は基準・目安として一定の明確さがあると考えられることから、後者の死体の状況（腐敗していること）によった基準・目安としている。

この際、腐敗の状況が進行する過程のなかで、異臭の発生の段階を基準とした点に関しては、より腐敗が進んで生じる体液の流出や、蛆虫・蠅の発生の段階はもとより、死体からの異臭の発生は、一般人が嫌悪感を抱く事由と考えられること、実際の場面でも、異臭が発生すると、次の入居（希望）者に嫌悪され、入居者を得ることが困難になるとして、異臭を除去するための特殊清掃が行われていることを理由とする。

17）このような基準・目安で考えると、本文「２」で記したところからすると、病気等による孤独死に関して告知義務が発生する場合は、独居世帯1000戸当たり（多くて）数戸程度で発生する孤独死のうちの、異臭が発生するのが（状況にもよるが）死後数日であるとすると、２戸に１戸程度ということになるであろうか。

18）なお、渡辺（2018）では、告知・説明にあたって、死者・遺族のプライバシー・個人情報、個人の尊厳への配慮が必要である点が指摘されている。

参考文献・資料

１）一般社団法人日本少額短期保険協会孤独死対策委員会（2019）「第４回孤独死現状レポート」
２）上田智子・上原英正・加藤佳子・志水暎子・伊藤和子・森扶由彦・木下寿恵・藤原秀子・川角真弓（2010）「孤独死（孤立死）の定義と関連する要因の 検証及び思想的考究と今後の課題」名古屋経営短期大学紀要51巻109-131頁
３）大曽根卓（2016）「検死からみた孤独死の現状（特に農村型孤独死について）」日本プライマリ・ケア連合学会誌 39（４）、205-208頁
４）太田秀也（2012）「賃貸住宅における自殺に係る賠償責任に関する一考察」RETIO85号15-48頁
５）金涌佳雅（2018）「孤立（孤独）死とその実態」日本医科大学医学会雑誌14（３）、100-112頁
６）鎌野邦樹（2019）「賃貸住宅での孤独死・自死等による損害は誰が負担すべきか」現代消費者法（43）、29-34頁
７）厚生労働省（2019）『令和元年版高齢社会白書』
８）厚生労働省「平成31年度版死亡診断書（死体検案書）記入マニュアル」
９）澁川紀子（2015）「孤立死リスクの高い高齢者への支援のあり方―世田谷区の孤立死者全数147件の傾向を通して―」（平成25年度せたがや自治政策研究所研究・活動報告書「せたがや自治政策　Vol.6」収録）
10）総務省中部管区行政評価局「公的住宅における「孤立死」防止対策に関する実態把握結果報告書」
11）高江洲敦（2012）『事件現場清掃人が行く』幻冬舎
12）田中正人・高橋知香子・上野易弘（2010）「応急仮設住宅における「孤独死」の発生実態とその背景　阪神・淡路大震災の事例を通して」日本建築学会計画系論文集（654），1815頁
13）東京都監察医務院（2010）「東京都23区における孤独死の実態」
14）東京都監察医務院「東京都監察医務院で取り扱った自宅住宅で亡くなった単身世帯の者の統計（平成30年）」
15）中沢卓実・淑徳大学孤独死研究会（2008）『団地と孤独死』中央法規出版
16）中戸康文（2019）「続・心理的瑕疵に関する裁判例について」RETIO112号60-89頁
17）ニッセイ基礎研究所（2011）「セルフ・ネグレクトと孤立死に関する 実態把握と地域支援の

あり方に関する 調査研究報告書」
18）福川康之・川口一美（2011）「孤独死の発生ならびに予防対策の実施状況に関する全国自治体調査」日本公衆衛生雑誌 58（11)、959-966頁
19）宮崎裕二・仲嶋保・難波里美・高島博（2019）『新版 不動産取引における 心理的瑕疵の裁判例と評価』プログレス
20）結城康博（2014）『孤独死のリアル』講談社現代新書
21）渡辺晋（2018）「不動産取引における心理瑕疵の説明責任」（不動産政策研究会『不動産政策研究 各論Ⅰ 不動産取引法務』（東洋経済新報社）収録）
22）渡辺晋（2019）『不動産取引における心理的瑕疵・環境瑕疵 対応のポイント』新日本法規出版