



# 賃貸した部屋が後から事故物件 かもしれないと知った場合は？



## 相談者の気持ち

賃貸アパートに入居した後、近所の人から、私が借りた部屋は前の前の住人が室内で亡くなり、しばらく発見されなかった部屋だと聞きました。もし聞いていたら契約していません。退去したいのですが、既に支払った敷金・礼金、仲介手数料などを返してもらえますか？

小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省（現経済産業省）などの勤務経験を生かし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



住宅として用いられる不動産の取引（賃貸借、売買）において、それまでの住人が死亡した物件のことを「<sup>かし</sup>心理的瑕疵」がある物件といいます。事案の内容に応じて、買主・借主にとって契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるためです。

このような物件の取引については、国土交通省から「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」（以下、指針）が出されており、宅地建物取引業者（以下、業者）が人の死について調査をしたり、買主・借主に告知をする必要がある場合を定めています。

まず、この指針は居住用不動産について適用されます。買主・借主にとって、人の死に関する事案の有無により、取引の判断に影響を及ぼす度合いが高いと考えられるからです。

次に、「人の死」といっても、すべての「人の死」が「心理的瑕疵」とされるわけではありません。指針では、「自然死又は日常生活の中での不慮の死」（①）については、業者に告知を求めてはいません。このような場合には「人の死」があっても買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いと考えられるからです。

また、賃貸住宅については、①以外の人の死の

場合や、①であっても特殊清掃等が行われてから、おおむね3年が経過した場合（②）、告知は求められません。もっとも、この期間については、事件性、周知性、社会に与えた影響等の大きさを考慮することとされています。

さらに、集合住宅の日常使用しない共用部分において①の人の死や②の特殊清掃等が行われた場合（③）にも、告知は求められません。

ご相談の事案の場合、賃貸アパートであり、以前の住人が室内で亡くなっていますので、この指針の適用対象になると考えられます。死因や特殊清掃の有無が明らかではないため、告知が必要かどうかは、死因や特殊清掃がされたかどうか次第ということになりそうです。また、死因が自然死や日常生活の中での不慮の死でなかったとしても、発覚後3年以内かどうか、また、事件性、周知性、社会に与えた影響等の大きさはどうであったかによって、業者の告知が必要であったかどうか判断されることとなります。

業者による告知が必要であったのに告知がなかった場合、そのことは契約の取消事由になり、敷金・礼金、仲介手数料などの返金を求めることができるほか、損害賠償も請求することができる場合があると考えられます。

（参考）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』を策定しました」（2021年10月8日公表）  
[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00029.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)