

残置物の処理等に関するモデル契約条項に係る Q & A

(利用場面について)

Q 1 単身の高齢者（60 歳以上の者）以外にも、モデル契約条項を利用できるか。

A 1 モデル契約条項は、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感が強いことを踏まえ、賃借人の死後の契約関係の処理や残置物の処理に関するリスクに対する賃貸人の不安感を払拭することにより単身高齢者の居住の安定確保を図る観点で策定しております。そのため、本モデル契約条項については、原則として、単身高齢者（60 歳以上の者）が賃貸住宅を借りる場合に利用して頂くことを想定しています。また、60 歳未満の単身者であっても、賃貸住宅に入居する際において、推定相続人が存在しない場合や推定相続人の所在が不明である場合など賃借人死亡時において残置物を処理すべき者と連絡を取ることが期待できない場合（緊急連絡先が確保できないような場合など）には、賃借人の入居支援のために本モデル契約条項を活用することは否定されるものではありません。

なお、残置物の処理等に関する賃貸人の不安感が生じにくい場面で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる場合があります。

Q 2 民間賃貸住宅において、60 歳以上の単身高齢者に対して「残置物の処理等に関する契約」の締結を入居の条件とすることに問題はあるか。

A 2 契約自由の原則により、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の締結を賃貸借契約締結の条件とすることは差し支えないと考えられますが、賃借人が解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の内容を十分に理解した上で同意していることが必要と考えられます。

Q 3 既に入居中の方に対してもモデル契約条項を利用できるか。

A 3 Q A 1 にも記載のとおり、モデル契約条項は、賃借人死亡後の残置物リスクに対する賃貸人の不安感を払拭することにより、単身高齢者の居住の安定確保を図る観点で策定しております。この趣旨を踏まえつつ、既に入居中の方が単身高齢者であり、かつ個人の保証人もおらず推定相続人の存否も不明といったような残置物リスクが高い場面において、入居者との合意の上で、モデル契約条項を利用すること自体は否定されるものではありません。

もっとも、入居者（委任者）の任意の意思を尊重し、委任者と受任者が解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の内容を十分に理解した上で契約を締結する必要があります。また、当該委任契約に関連する条項を入居者（賃借人）と賃貸人の間の賃貸借契約の中に特約条項として盛り込む場合は、既に締結されている賃貸借契約の変更が必要となることにご留意ください。

なお、賃貸借契約の更新に当たって上記特約条項を追加しようとする場合には、入居者との間で当該条項の追加について合意をした上で更新をする必要があること等にもご留意ください。

(受任者について)

Q 4 受任者はまずは賃借人の推定相続人のいずれかとするのが望ましいとされているが、推定相続人以外が受任者になる場合に相続人調査を実施する必要があるのか。

A 4 推定相続人の所在が明らかでない場合など推定相続人を受任者とするのが困難な場合には、相続人調査により推定相続人の所在や有無を明らかにすることまでは求めておらず、居住支援法人や管理業者などの第三者を受任者とするのを想定しております。

Q 5 家賃債務保証業者を受任者にできないか。

A 5 最終的には個別の事案において判断されることとなりますが、賃貸借契約の終了が遅くなれば保証の対象である家賃債務の額が増えるなど、家賃債務保証業者は委任者と利害が対立することがあり、また、親族など賃借人と一定の人的関係がある者が行うことが多い個人保証の場合と異なり、賃借人との人的関係も存在しないと考えられるため、家賃債務保証業者を受任者とした場合、公序良俗に反して無効と判断される可能性もあると考えられます。

Q 6 管理業者が転貸人の立場である場合など、管理業者と賃借人（の相続人）の利害が対立することがあるが、管理業者を受任者とするに問題は無いのか。

A 6 管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合においては、受任者とする事は避けるべきと考えられますが、管理業者がそのような立場にない場合は、直ちに無効であるとはいえないものの、賃貸人の利益を優先することなく、委任者である賃借人（の相続人）の利益のために誠実に対応する必要があります。

Q 7 管理業者が受任者となった場合で、物件管理を他の管理会社に変更した際に、残置物の処理等に関する契約は変更先管理会社に承継されるか。

A 7 物件管理をする管理業者が変更されたとしても、変更後の管理業者に受任者としての地位が当然に承継されるわけではありません。変更後の管理業者に受任者を変更する場合には、委任者の承諾を得て受任者としての地位を変更後の管理業者に移転させるか、委任者と受任者（当初の管理業者）との間で契約を合意解除した上で、変更後の管理業者と新たに契約を締結する必要があります。

(委任契約の解除について)

Q 8 委任契約は、民法の原則に従い、当事者はいつでも解除できるのか。

A 8 民法の原則に従い、当事者はいつでも委任契約の解除ができると考えます。なお、「賃貸借契約におけるモデル契約条項」では、賃貸借契約の存続中に解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約が終了した場合には、賃借人には、速やかに同様の内容の契約を新たに締結するよう努力義務を定めています。

(相続人との関係について)

Q 9 受任者は「委任者の意向が知れているときはその内容」に従って事務処理をするがあるが、死亡した委任者とその相続人の意向が相反する場合であっても、（死亡した）委任者の意向にしたがって処理することになるのか。

A 9 委任者たる地位を相続した相続人の意向が知れている場合には、その意向を考慮しながら、委任者全体の利益のために委任事務を処理する必要があります。

Q 10 委任者が死因贈与した動産や委任者以外の者が所有する動産を指定残置物として指定せず、受任者がこれを廃棄した場合、受贈者に対する不法行為責任が生じるのか。

A 10 死因贈与の対象である動産については、受任者がこれを廃棄したとしても、これが死因贈与の対象であることを受任者が過失なく知らなかった場合には、受贈者に対する不法行為責任は生じないと考えられます。

(指定残置物の指定について)

Q 11 指定残置物を指定した後、家財が増減し指定残置物リストやシール等が機能しなくなる可能性があるが、どのような対応が考えられるか。

A 11 後日新たに指定残置物が生じた場合、委任者において、適宜指定の追加等更新していくことが想定されます。例えば、委任者自ら都度指定の追加について受任者への連絡等を行うほか、受任者から委任者に定期的に指定残置物リスト等の状況確認や更新を促す方法も考えられます。

Q 12 指定残置物を指定する際にリストやシール以外の方法で指定することは可能か。

A 12 モデル契約条項においては、動産を指定残置物として指定する場合に、当該動産を他の動産から区別できる程度に特定した上で、当該動産を廃棄してはならない旨を明確にしておくことが必要となります。当該動産が指定残置物であることを示す適宜な措置が講じられるのであれば、モデル契約条項で列挙しているリストや指標の貼付（シール）を活用する以外の方法での指定を妨げるものではありません。

また、リストやシールを活用する場合でも、個々の指定残置物を個別にリストに記載したりそれぞれにシールを貼付する方法以外に、特定の金庫や容器内に保管された動産については廃棄してはならない旨をリストに掲載したり、当該金庫や容器にその中の動産を廃棄してはならない旨記載したシールを貼って、その金庫や容器内に指定残置物である動産を保管しておくことも考えられます。

(残置物等の処理について)

Q 13 愛玩動物や遺骨等、その処理方法等が法令により定められている場合には、どのように取り扱うべきか。

A 13 一定の動産に関しては、法令に基づく取扱いが必要となる場合があると考えられ、その場合には、必要に応じて専門家等に相談の上、法令に則した対応が必要であると考えられます。

Q 14 指定残置物の送付先が明示されていない場合、どのように対応すればよいか。

A 14 指定残置物について、送付先が明示されていないことをもって、その指定が無効とまではいえないと考えられます。もっとも、送付先が明示されていない場合には、第2の第7条の「指定残置物を送付することが不可能又は困難である場合」に該当し、一定期間経過後に受

任者において換価等することができるものと考えられます。

Q15 指定残置物リストに記載された残置物が見つからない場合、どのように対応すればよいのか。

A15 受任者が物件内を十分に探した結果見つからなかった場合、当該残置物の送付や換価等を行うことは困難であり、対応の必要はないと考えられます。

Q16 受任者が換価によって得た金銭及び賃貸物件内にあった金銭について、供託することなく、相当期間保管の上、消滅時効期間の満了などを理由として自己の財産とすることは認められるのか。

A16 受任者は、換価によって得た金銭及び賃貸物件内にあった金銭を委任者の相続人に返還する義務を負い、相続人の存否や所在が明らかでなく、受任者がこれを過失なく知ることができないときであっても、供託することによりこの義務を履行しなければなりません。

Q17 受任者が契約解除や残置物処理の事務を実行するにあたり、相続人の存否や意向等を確認するため、相続人調査を実施する必要があるのか。

A17 受任者に対して、戸籍調査のような積極的な探索（意向確認）までを求めるものではありませんが、契約解除や残置物処理の事務委任契約は賃借人の相続人に承継されており、受任者は賃借人の相続人に対して善管注意義務等を負うと考えられます。例えば家の中に残されている物から相続人の存在及びその住所が明らかである場合には、それをもとに連絡を取る等の対応は必要であると考えられます。

Q18 受任者は、残置物の換価により得た金銭及び室内に存した金銭を委任事務処理費用に充当できるか。

A18 非指定残置物又は指定残置物を換価し、これによって得た金銭や物件内に存した金銭があるときは、これらの金額の合計額から費用等を控除することができます。（残置物関係事務委託契約のモデル契約条項第10条）

Q19 残置物の廃棄又は換価については、原則として委任者が死亡してから3か月等の一定期間が経過した後に行うこととしているが、遺言執行者が別にいた場合等、どのように対応すればよいのか。

A19 残置物関係事務委託契約に基づく廃棄又は換価は、原則として委任者が死亡してから3か月等の一定期間が経過した後に行うこととされていますが、遺言執行者は、相続財産の管理その他遺言の執行に必要な一切の行為をする権利義務を有することから、委任者の死亡から当該一定期間が経過する前であっても、遺言執行者において遺贈の履行を行うために遺贈の目的物の占有を取得することは可能であると考えられます。遺言執行者から送付を求められた場合には、委任者の死亡から当該一定期間が経過する前に遺言執行者に送付することも、委任の本旨に反しないものと考えられます。