

3 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」及び「賃貸借契約におけるモデル契約条項」活用にあたっての注意点

鹿児島県居住支援協議会では、弁護士・司法書士・宅地建物取引士等をメンバーとする住宅セーフティネットワークを設置し、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」及び「賃貸借契約におけるモデル契約条項」の活用について検討し、これらの活用にあたっての注意点をとりまとめました。

住宅の賃貸借に際しては、国土交通省が示す資料等に加えて、本注意点にも留意されたうえで、両モデル契約条項を活用していただきたいと思います。

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」及び「賃貸借契約におけるモデル契約条項」活用のための注意点

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」及び「賃貸借契約におけるモデル契約条項」(以下、「モデル契約条項」といいます。))は法的に理解が難しい内容を含んでいます。そのため、関係者間でのトラブルの発生が危惧されます。

受任者や不動産事業者等は「モデル契約条項」の内容を十分に理解しましょう。賃借人に対しては、「モデル契約条項」の内容を分かりやすく解釈した文章や図表を用いる等して、十分な説明を行ったうえで契約を行いましょ

う。なお、賃貸物件への入居にあたって、「モデル契約条項」による契約が強制されるものであってはなりません。あくまで、賃借人の意思により任意に契約されるものである必要があります。

●受任者と賃借人

まず、受任する事務の範囲について、受任者と賃借人との間でしっかりと共通の理解がなされる必要があります。賃借人の中には自らの死後のことすべてを任せられると考えている場合があるでしょう。死後事務委任契約と相続との関係についても十分理解していない場合も考えられます。受任者が受任している事務の範囲と相続との関係について十分な説明を行ったうえで契約を行いましょ

う。また、費用・預り金・報酬に関する説明は丁寧

●不動産事業者等と賃借人

「モデル契約条項」がまだまだ一般的なものとなっていない今日状況においては、重要事項説明の際等において、なぜ「モデル契約条項」に基づく契約を行う必要があるのか、「モデル契約条項」に基づく契約が一般の契約と比較してどのような点で異なっているのか、どのようなメリット・デメリットがあるのか等についてしっかりと説明し、賃借人の意思により任意に契約いただけるよう協議を行いましょ

●不動産事業者等と受任者

不動産事業者等としては、賃借人の死亡時において、受任者が一切を引き受けてくれることを期待すると思われま

す。しかし、受任者が行うこととなる事務は、賃借人の死亡に伴い発生する様々なニーズのすべてに出来るものとは限りません。不動産事業者等は、受任者が行うこととなる事務の内容・範囲について、受任者と十分に協議し、しっかりと理解するようにしましょ

●受任者と相続人

賃借人が死亡した際には、受任者が委任された事務を行うこととなりますが、モデル契約条項は相続人の意向を考慮するように求めていますし、モデル契約条項がまだまだ一般的なものではないこともあって、受任者と相続人との間でのトラブルの発生が危惧されま

す。まず、受任者は、相続の開始により発生する様々な権利義務関係の中で、自らが受任した事務の範囲がどこまでのものであり、相続人との間でどのような権利義務関係が生じているのか、理解する必要があります。そのため、受任者は、不動産に関する法令や両モデル契約条項に関する知識のみならず、相続に関する法令等に関する十分な知識が求められま

す。また、親族の死という事態に際して、相続人には感情的な希望・要求等が発しても無理からぬところがあります。受任者はこうした相続人の想いに対しても丁寧に接する必要があります。

不動産
事業者
向け

残置物の処理等に関する契約の活用に向けて

身寄りのない人が賃貸住宅への入居をしやすいするため、国土交通省では「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を策定・公表しています。

しかしながらこのモデル契約条項は法的に複雑なもので、賃借人・賃借人・相続人等の権利関係を鑑みると十分に注意して活用する必要があります。

このようなことから、鹿児島県居住支援協議会では、モデル契約条項を活用する際の注意点等を取りまとめた本リーフレットを作成しました。今後の住宅の賃貸者の契約にあたっての参考としてご活用ください。

残置物の処理等に関する契約を活用しましょう

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理することができるように、賃貸借契約の締結にあたり、賃借人と受任者との間で、①賃貸借契約の解除と②残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結しておくことが有効と考えられます。



①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時に賃借人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

②残置物の処理事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託します。
- 賃借人は「廃棄しない残置物」、(相続人等に渡す家財等)を指定するとともに、その送付先を明らかにします。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。

発行

鹿児島県居住支援協議会

事務局((公財)鹿児島県住宅・建築総合センター 企画部企画課)
〒892-0838 鹿児島県鹿児島市新屋敷町16鹿児島県住宅供給公社ビル228
Tel:099-224-4543

令和5年2月

国土交通省・法務省発行の「残置物の処理等に関する契約の活用手引き」をもとに作成

1 残置物の処理等に関するモデル契約条項

国土交通省は「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を策定し公表しました。同省のHPでは次のように述べられています。

近時、高齢者の単身世帯が増加している中、民間賃貸住宅等においては、相続人の有無や所在が明らかでない単身者が**死亡した際の賃貸借契約の解除**や居室内に**残された動産(残置物)の処理**への不安感から、高齢者の入居の申込みを賃貸人が拒否することがあります。

このような不安感を払拭し、単身の高齢者の居住の安定確保を図る観点から、単身の高齢者が死亡した際に**契約関係及び残置物を円滑に処理**できるように、今般、国土交通省及び法務省において、賃貸人と受任者との間で締結する賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約等に係る**「残置物の処理等に関するモデル契約条項」**を策定しました。

モデル契約条項は、その使用が法令で義務づけられているものではありませんが、モデル契約条項を利用することにより、合理的な死後事務委任契約等が締結され、ひいては、**単身の高齢者の居住の安定確保**が図られることを期待し、広く普及に努めています。

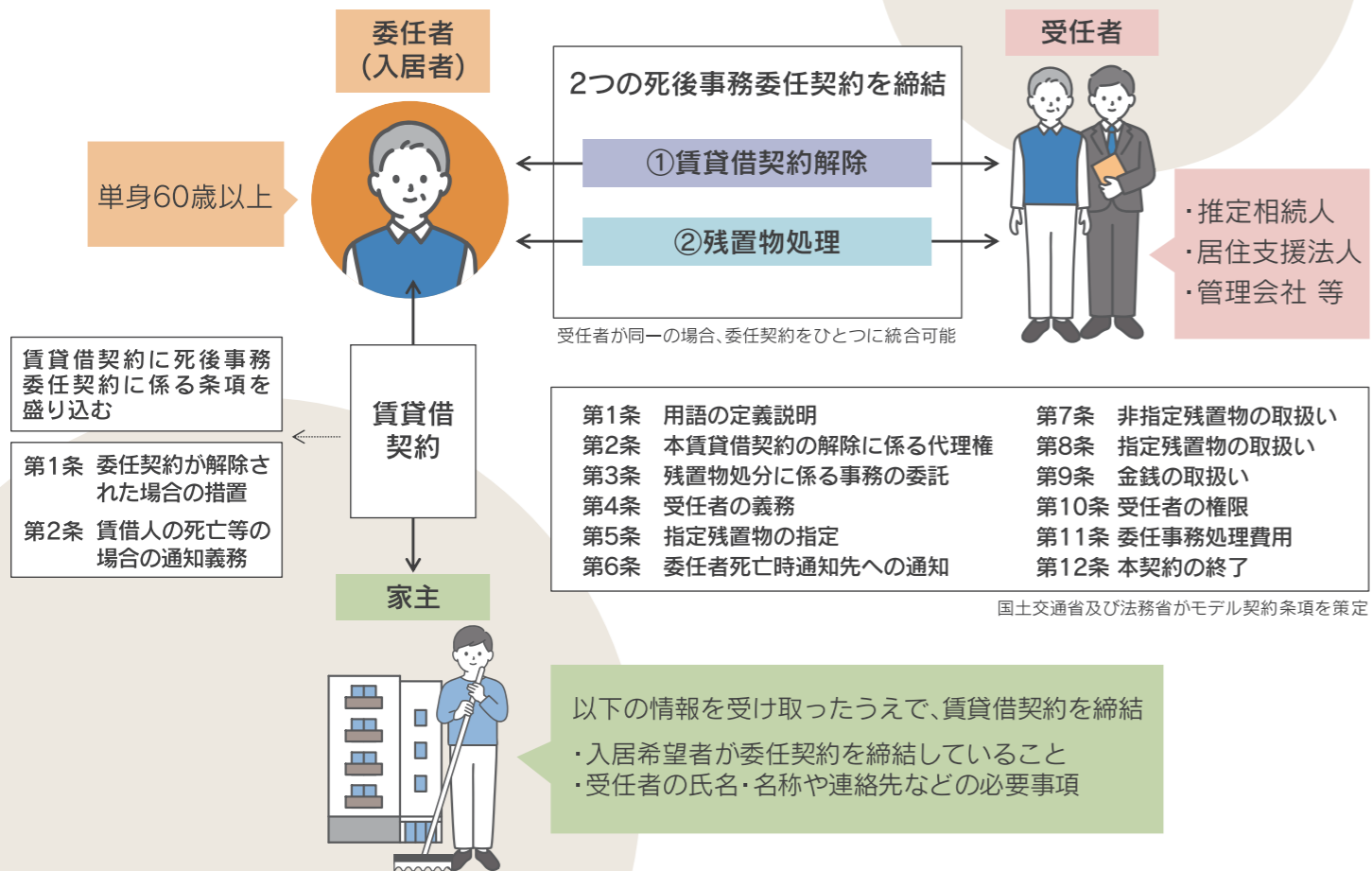
以下のウェブサイトには、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の本体の他に、以下のような資料も掲載されていますので、ぜひご活用ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html
(残置物の処理・モデル契約条項で検索)

～掲載されている資料～

- ◇残置物の処理等に関するモデル契約条項 ◇残置物の処理等に関する契約の活用手引き
- ◇【家主さん向け】60歳以上の単身入居者の死亡時、簡便な方法で残置物を処分する方法を取りまとめたガイドブック
- ◇Q & A ◇解説映像

委任契約・賃貸借契約と関係者のイメージ



2 賃貸借契約におけるモデル契約条項

国土交通省は「残置物の処理等に関するモデル契約条項」と合わせて、「賃貸借契約におけるモデル契約条項」を示しています。これは、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を活用するうえで、賃貸借契約において定めるべき特約です。

賃貸借契約におけるモデル契約条項

第1条(残置物の処理に関する契約が解除された場合の措置)

1 別紙契約目録記載1の委任契約(以下「**解除関係事務委任契約**」という。)又は別紙契約目録記載2の準委任契約(以下「**残置物関係事務委託契約**」という。)が**本契約の終了までに終了した場合**には、賃借人は、速やかに、終了した解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約(以下この項において「**終了した契約**」という。)と**同内容の契約を新たに締結する**ように努めるものとする。ただし、既に賃借人が終了した契約と同内容の契約を締結しているときは、この限りでない。

2 賃借人は、解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約のいずれかが終了した場合及びこれらと同内容の契約を新たに締結したときは、賃貸人に対してその旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。

第2条(賃借人の死亡等の場合の通知義務)

1 **賃貸人は、賃借人が死亡したことを知ったときは、速やかに、解除関係事務委任契約の受任者**(これと同内容の契約が後に締結された場合にあつては、当該契約の受任者)に対し、その旨を書面又は電磁的記録により**通知**しなければならない。

2 **賃貸人は、本契約が終了したときは、速やかに、残置物関係事務委託契約の受任者**(これと同内容の契約が後に締結された場合にあつては、当該契約の受任者)に対し、その旨を書面又は電磁的記録により**通知**しなければならない。

Q 誰が受任者になれるのか?

A 入居者やその相続人の利害に大きく影響する契約であるため、以下のいずれかを受任者としてすることが望ましいと考えられます。なお、賃貸人は入居者(の相続人)と利益相反の関係にあるため、賃貸人を受任者とするは避けるべきと考えられます。また、管理業者は賃貸人の利益を優先することなく、入居者(の相続人)の利益のために誠実に対応することが求められます。

- ✓ 入居者の推定相続人のいずれか
- ✓ 居住支援法人、管理業者等の第三者(推定相続人を受任者とするのが困難な場合)

Q 受任者は主に何をやるのでしょうか?

A **賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約**
把握できている相続人が引き続き居住することを希望するかどうか等の事情を確認した上で、賃貸借契約を継続させる必要がなければ、賃貸人と合意の上、賃貸借契約を解除することができます。

残置物の処理事務の委任に関する契約
廃棄する家財 …… 入居者の死亡から一定期間(少なくとも3か月)が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に廃棄することができます。
廃棄しない家財 … 入居者から指定された相手に送付します。

A 賃貸人は、入居者が亡くなったことを知った際に受任者に通知したり、受任者から、住居内に入る際の開錠や家財を搬出等する際の立会いへの協力を求められることがあります。