

工 残置物処理等に係る役割

高齢者の単身世帯が増加している中、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る。

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、国土交通省及び法務省において、賃借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」が策定されている。

賃貸不動産経営管理士は、モデル条項の内容を理解し、所属する管理者が解除事務受任者・残置物事務受任者となった場合には、自らが実際の実務にあたることによって、万が一賃貸借契約期間中に賃借人が死亡した場合の契約関係の処理を、賃借人の相続人の利益にも配慮しながら、適切に対応することが期待される。

オ 民法等の改正によって取り入れられた新しい制度を活用する役割

賃貸不動産経営管理士は、法改正により取り入れられる新しい制度を学び、賃貸不動産の経営・管理に生かしていくうえで一定の役割を果たすことが期待される。



賃貸不動産経営管理士に求められるコンプライアンス (R04-46)

- ① 基本的人権の尊重
- ② 独立したポジションでのコンプライアンスと道徳、倫理の確立
- ③ 説明責任と業務の透明性の担い手
- ④ 利益相反行為の禁止
- ⑤ 賃貸住宅をめぐるすべての関係者との信頼関係の構築
- ⑥ 管理業界との信頼関係の構築
- ⑦ 秘密を守る義務

残置物の処理等に関するモデル契約条項

(前注)

近時、賃貸用建物の所有者が単身の高齢者（60歳以上の者）に対して建物を賃貸することを躊躇し、そのために単身の高齢者が居住用物件を賃借しようとしても借りることができないという問題が生じている。これは、賃貸借契約の継続中に賃借人が死亡した場合に、相続人の有無や所在が分からなかったり、相続人との連絡が付かなかったりすると、賃貸借契約を終了させ、また、物件内に残された動産（残置物）を処理することが困難になるというリスク（以下「残置物リスク」という。）を賃貸人が感じていることが主な理由である。そのため、残置物リスクを軽減することが、単身の高齢者が賃貸物件に入居する機会を拡大することにつながると考えられる。

以下のモデル契約条項（以下「本件契約条項」と総称する。）は、単身の高齢者が住居を賃借する事案において、賃借人が死亡した場合に残置物を円滑に処理することができるようにすることで残置物リスクを軽減し、賃貸用建物の所有者の不安感を払拭することを目的とするものであり、3つのまとまりからなる。第1のまとまりは、賃借人が賃貸借契約の存続中に死亡した場合に、賃貸借契約を終了させるための代理権を受任者に授与する委任契約（以下「解除関係事務委任契約」ということがある。）の条項である。第2のまとまりは、賃貸借契約の終了後に残置物を物件から搬出して廃棄する等の事務を委託する準委任契約（以下「残置物関係事務委託契約」ということがある。）の条項である。第3のまとまりは、賃貸借契約に上記（準）委任契約に関連する条項を設けるものである。解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約は委託される事務の内容が異なることから異なるまとまりとして条項案を示したが、同一の受任者との間で締結する場合には、その形式も1通の契約書として差し支えない。第3のまとまりは賃貸借契約の一部であるから、賃貸人と賃借人との間で締結される。

本件契約条項は、上記のとおり、残置物リスクを軽減し、賃貸用建物の所有者の不安感を払拭することを目的とするものであるが、一方で賃借人による財産の管理に一定の負担を課する面があるため、残置物リスクに対する賃貸用建物の所有者の不安感が生ずるとは考えにくい場面（例えば、個人の保証人がいる場合には、保証人に残置物の処理を期待することもできるため、一般に、残置物リスクに対する不安感は生じにくいと思われる。）で使用した場合、民法第90条や消費者契約法第10条に違反して無効となる可能性がある（最終的には個別の事案における具体的な事情を踏まえて裁判所において判断される。）。また、いうまでもないが、本件契約条項を利用するためには、賃借人及び受任者がその内容を十分に理解した上で任意に同意していることが必要である。

第 1 解除関係事務委任契約のモデル契約条項

(第 1 の前注)

- 1 解除関係事務委任契約は、賃貸借契約の存続中に賃借人が死亡した場合に、合意解除の代理権、賃貸人からの解除の意思表示を受ける代理権を受任者に授与するものである。
- 2 賃借人が死亡すると賃貸借契約上の賃借人としての地位は相続人に相続されるため、これが解除されると相続人がその地位を失うこととなる。このように解除関係事務委任契約に基づく代理権の行使は相続人の利害に影響するから、解除関係事務委任契約の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く、その上で、推定相続人の所在が明らかでない、又は推定相続人に受任する意思がないなど推定相続人を受任者とするのが困難な場合には、居住支援法人や居住支援を行う社会福祉法人のような第三者を受任者とするのが望ましいと考えられる。

賃貸借契約の解除をめぐるのは賃貸人と賃借人（の相続人）の利害が対立することもあり得、それにもかかわらず賃貸人に賃貸借契約の解除に関する代理権を与えることは委任者である賃借人（の相続人）の利益を害するおそれがある。したがって、解除関係事務委任契約については、賃貸人を受任者とすることは避けるべきである（賃貸人を受任者とする解除関係事務委任契約は、賃借人の利益を一方的に害するおそれがあり、民法第 90 条や消費者契約法第 10 条に違反して無効となる可能性がある。）。また、賃貸人から委託を受けて物件を管理している管理者が受任者となることについては、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る。

なお、解除関係事務委任契約の委任者は賃借人であるから、賃借人がその意思に従って受任者を選ぶべきであることはいうまでもない。

- 3 残置物リスクを懸念する賃貸人は、通常は、解除関係事務委任契約が締結されていることを確認した上で賃貸借契約を締結するものと考えられる。このため、賃貸借契約上、解除関係事務委任契約が締結されたことを賃貸人に対して通知する義務などは設けていないが、実務運用としては、賃借人が解除関係事務委任契約を締結した旨及び受任者の氏名・名称や連絡先などの必要事項を賃貸人に連絡し、賃貸人がこれを確認してから賃貸借契約を締結するという運用がされることになると考えられる。解除関係事務委任契約が解除されるなどした後に新たに同内容の契約が締結された場合については、賃貸借契約の締結に先立って事実上その通知を要求するという機会がないため、その旨を賃貸人に通知すべき旨の規定を設けている（後記第 3 の第 1 条第 2 項参照）。