

# 残置物の処理等に関するモデル契約条項について

～ 手続きの流れに即した解説 ～

## 全体の構成

---

1	モデル契約条項作成の趣旨等	1
(1)	モデル条項作成の趣旨	1
(2)	モデル契約条項が対象とする賃貸借契約	1
(3)	モデル契約条項の構成	1
(4)	消費者契約法等との関係	2

### 賃貸借契約時

2	解除事務委任契約及び残置物処理事務委託契約の締結	3
(1)	2つの事務委任契約	3
(2)	受任者の選定(賃借人)	3
(3)	委任者死亡時通知先の確保(賃借人)	3
(4)	事務委任契約の締結(賃借人・受任者)	4
(5)	事務委任契約締結を前提とした賃貸借契約の締結(賃貸人・賃借人)	4

### 賃貸借期間中

3	賃貸借期間中の対応	5
(1)	指定残置物の指定(賃借人)	5
(2)	受任者の変更(賃借人)	6
(3)	委任者死亡時通知先の変更(残置物5条3項)(賃借人)	6

### 賃借人の死亡後

4	賃借人が死亡したときの対応	7
(1)	死亡事実の通知	7
(2)	解除事務受任者の義務	7
(3)	賃貸借契約の解除(解除2条)	7
(4)	残置物事務受任者への通知(賃貸人)	7
5	残置物の処理	8
(1)	残置物事務受任者の義務	8
(2)	物件内への立ち入り(残置物9条1項・2項)(残置物事務受任者)	8
(3)	残置物の状況を確認・記録(残置物6条3項・7条3項)(残置物事務受任者)	8
(4)	非指定残置物の廃棄等(残置物6条)(残置物事務受任者)	8
(5)	指定残置物の送付(残置物7条)(残置物事務受任者)	9
(6)	金銭の相続人への返還(残置物8条)(残置物事務受任者)	9
(7)	残置物の移動・一時的な保管(残置物9条3項)(残置物事務受任者)	10
(8)	費用の精算(残置物事務受任者・賃借人の相続人・賃貸人)	10
6	事務委任契約の終了	11
(1)	解除関係事務委任契約が終了するケース(解除3条)	11
(2)	残置物関係事務委託契約が終了するケース(残置物11条)	11
(3)	受任者への賃貸借契約終了通知(賃貸借2条2項)(賃貸人)	11

## 1 モデル契約条項作成の趣旨等

### (1) モデル条項作成の趣旨

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。

そこで、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ことから、国土交通省及び法務省は、令和3年6月に、残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表した。

### (2) モデル契約条項が対象とする賃貸借契約

モデル契約条項は、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る。

したがって、モデル契約条項は、60歳以上の単身高齢者が賃借人となるケースを対象として想定している。

### (3) モデル契約条項の構成

モデル契約条項は、次の3つからなる。

#### ア 解除関係事務委任契約に関するモデル条項

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の条項

#### イ 残置物関係事務委託契約に関するモデル条項

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の条項

#### ウ 賃貸借契約に設ける上記（準）委任契約に関連する条項

※アとイは、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。

※以下、3つのモデル条項を引用等する場合は、解除関係事務委任契約（上記ア）は「解除〇条」と、残置物関係事務委託契約（上記イ）は「残置物〇条」と、賃貸借契約に設ける条項（上記ウ）は「賃貸借〇条」と、それぞれ表記する。

#### (4) 消費者契約法等との関係

モデル契約条項は、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。したがって、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～この場合には、保証人に残置物の処理を期待することもできる。）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ことに注意する必要がある。

## 2 解除事務委任契約及び残置物処理事務委託契約の締結

### (1) 2つの事務委任契約

#### 解除関係事務委任契約

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。※本契約における受任者を、以下「解除事務受任者」という。

#### ② 残置物関係事務委託契約

残置物関係事務委託契約は、賃貸借契約の存続中に賃借人が死亡した場合に、賃貸物件内に残された動産類（残置物）の廃棄や指定された送付先への送付等の事務を受任者に委託するものである。※本契約における受任者を、以下「残置物事務受任者」という。

### (2) 受任者の選定（賃借人）

受任者は、以下の順位に従い、賃借人の意思に従って選定する。

#### ① 賃借人の推定相続人

～推定相続人を受任者とすることが困難な場合（所在不明・受任意識がない場合など）～

#### ② 居住支援法人・居住支援を行う社会福祉法人

#### ③ 賃貸人から委託を受けて物件を管理している管理業者（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、賃貸借契約の解除等をめぐって賃貸人と賃借人（の相続人）の利害が対立することがあり得ることから、賃貸人を受任者とすることは避けるべきであるとされている。

### (3) 委任者死亡時通知先の確保（賃借人）

#### 委任者死亡時通知先とは

賃借人の相続人との間の紛争を可及的に予防するため、残置物事務受任者が委任者である賃借人の死亡を知った場合には、直ちにその旨及び受任者の受任事務内容を、委任者死亡時通知先に通知する（残置物5条1項）。また、残置物事務受任者が指定残置物及び非指定残置物を搬出しようとするときも、2週間前までに委任者死亡時通知先にその旨通知する（残置物5条2項）。

#### ② 委任者死亡時通知先には誰がなるのか

委任者死亡時通知先は、推定相続人の一人にお願いすることが望ましい。

また、相続人がなく、特に縁故のあった者に死因贈与などをする場合には死因贈与を受けた者を通知先とすることも考えられる。

なお、委任者死亡時通知先を定めないことも可能である（この場合、残置物第5条は不要となる）。

(4) 事務委任契約の締結（賃借人・受任者）

モデル条項を使用し，賃借人と受任者との間で2つの事務委任契約を締結する。

受任者が同一の場合には，2つの内容をまとめて1通の契約書としてもよい。

なお，モデル条項中の【 】内は，モデル条項の記載を参考に，当事者間の合意により設定することが想定されている。

例えば，非指定残置物のうち保管に適したものについては，賃借人の死亡から一定期間経過後に廃棄することとしているが（残置物6条1項），この期間は，モデル条項では【3か月】としているが，具体的な契約においては実情に応じて当事者において合意によって定めることになる（ただし3か月を下回る期間を定めることは避けるべきであるとされている）。

(5) 事務委任契約締結を前提とした賃貸借契約の締結（賃貸人・賃借人）

事務委任契約を前提とした賃貸借契約を締結する際には，賃貸借契約書に以下の条項を追記等する。

賃貸借契約期間中に事務委任契約等が終了した場合の措置（賃貸借1条）

- ・賃貸借契約の期間中に事務委任契約等が終了した場合，賃借人は，速やかに同内容の契約を新たに締結するよう努めなければならないこと。
- ・事務委任契約等が終了した場合及び新たに締結した場合，賃借人は，賃貸人に対し，その旨通知しなければならないこと。

賃貸人の通知義務（賃貸借2条）

- ・賃貸人が賃借人の死亡を知ったときは，解除事務受任者に対し，速やかにその旨通知しなければならないこと。
- ・賃貸借契約が終了したときは，賃貸人は残置物事務受任者に対し，速やかにその旨通知しなければならないこと。

### 3 賃貸借期間中の対応

#### (1) 指定残置物の指定（賃借人）

##### 残置物の分類とそれぞれの取扱い

残置物（委任者が死亡した時点で本物件内又はその敷地内に存する動産及び金銭）は、次の3つに分類され、それぞれにつき取扱いが異なる。

	分類	原則的な処理方法	対象
ア	指定残置物	指定送付先に送付	賃借人が指定する動産（第三者の所有物を含む）
イ	非指定残置物	一定期間経過後廃棄	上記以外の動産（第三者の所有物は含まない）
ウ	金銭	相続人に返還	金銭（アイで換価した場合の代金を含む）

##### 指定残置物の指定（残置物4条）

上記のように、動産は指定残置物としての指定によりアとイが区分されることから、廃棄しないで相続人等に相続させることを想定している動産や、他の所有者の動産については、指定残置物として指定することが必要である。

指定残置物の指定の方法は、次の2つのいずれかであり、委任者がいずれかの方法を選択する。指定に当たっては、その動産を他の動産から区別できる程度に特定する（※1）ことが必要である。

ア 指定残置物リストへの掲載

イ 指標を貼付するなど、当該動産が指定残置物であることを示す適宜な措置を講ずる方法（※2）

※1 物件内にある複数のテレビの一部を廃棄対象から除外する場合は、メーカー、大きさ、設置場所などの要素によっていずれのテレビを廃棄の対象から除外するのかを特定する。

※2（例）・動産にシールを貼ってそこに廃棄してはならない旨記載する。

・金庫や容器にシールを貼って、そこにその中の動産を廃棄してはならない旨記載することにより明示した上でその金庫や容器内に動産を保管しておく。

##### 指定残置物の送付先の決定とリスト等への記載（残置物4条）

指定残置物については、送付先を明示しなければならない。

- ・指定残置物リストに掲載⇒当該指定残置物リストに送付先を記載
- ・動産自体に指標を貼付 ⇒当該指標に送付先を記載

なお、賃借人が指定残置物の遺贈につき遺言執行者又は遺言執行者の指定を第三者に委託したときは、その者をその指定残置物の送付先としなければならない。

## ( 2 ) 受任者の変更 ( 賃借人 )

新たな事務委任契約締結の努力義務 ( 賃貸借 1 条 )

賃貸借契約の存続中に事務委任契約等が終了した場合 ( 既に同内容の契約が締結されている場合を除く ) , 賃借人は , 速やかに同内容の契約を新たに締結するように努めるものとされている ( 賃貸借 1 条 ) 。

新たに締結する契約の相手方は , 従来の受任者とは異なる者であることが多いと考えられるが , 同じ者でも差し支えない。

### ② 賃貸人への通知 ( 賃貸借 2 条 )

従前の事務委任契約等が終了し , 新たな事務委任契約等が締結された場合には , 賃貸人が受任者を把握できるよう , 賃借人は賃貸人に対し , その旨を通知しなければならない。

## ( 3 ) 委任者死亡時通知先の変更 ( 残置物 5 条 3 項 )( 賃借人 )

賃借人は , いつでも委任者死亡時通知先を変更することができるが , この場合 , 賃借人は , 残置物事務受任者に対し , 通知しなければならない ( 通知が残置物受任者に到達したときに , 委任者死亡時通知先の変更の効力が生じる ) 。



## 4 賃借人が死亡したときの対応

### (1) 死亡事実の通知

#### ① 賃貸人による解除事務受任者への通知（賃貸借2条1項）（賃貸人）

賃借人が死亡しても、解除事務受任者がこれを知るとは限らないため、賃貸人は解除事務受任者にその旨通知する。

#### ② 委任者死亡時通知先への通知（残置物5条）（残置物事務受任者）

残置物事務受任者が委任者の死亡を知った場合には、直ちにその旨及び受任事務内容を委任者死亡時通知先に通知する（委任者死亡時通知先の指定がないときは不要）。

### (2) 解除事務受任者の義務

解除事務受任者が委任事務を処理するに当たっては、賃借人または賃借人の地位を承継したその相続人の意向（※）を考慮し、その利益のために委任事務を処理する必要がある。

※「子の〇〇が住みたいと言えば住まわせてあげてほしい」などの、賃借人の生前の意向など

### (3) 賃貸借契約の解除（解除2条）

#### ① 賃貸人と解除事務受任者との間の合意解除（賃貸人・解除事務受任者）

解除関係事務委任契約により、解除事務受任者は賃貸人との間で賃貸借契約を合意解除する代理権を有するので、賃貸人と解除事務受任者との合意により、賃貸借契約を解除することができる。

※この場合の顕名は、例えば、「故【委任者の氏名】相続人代理人（賃貸借契約解除関係事務受任者）【受任者の氏名】」などとする。

#### ② 賃貸人からの債務不履行解除（賃貸人）

解除事務委任契約により、解除事務受任者は、賃借人が本賃貸借契約の存続中に死亡することを停止条件として、賃貸人の解除の意思表示を受領する代理権を有しているので、賃貸人は、解除事務受任者に対し解除の意思表示をすることにより、賃貸借契約を解除することができる。

### (4) 残置物事務受任者への通知（賃貸人）

上記（3）により賃貸借契約が終了した場合、賃貸人は、残置物事務受任者にその旨を通知する（賃貸借2条2項）。

## 5 残置物の処理

### (1) 残置物事務受任者の義務

残置物事務受任者が委任事務を処理するに当たっては、賃借人または賃借人の地位を承継したその相続人の意向(※)を考慮し、その利益のために委任事務を処理する必要がある。

※相続人の一人による非指定残置物の一部の引取りの希望(ただし形見分けのようなものに限定) など

### (2) 物件内への立ち入り(残置物9条1項・2項)(残置物事務受任者)

残置物事務受任者は、賃貸物件内に残置された物の廃棄等を行うため、賃貸物件へ立入ることができる。賃貸物件の入口が施錠されているような場合には、賃貸人に協力(賃貸人が保有するマスターキーによる開錠など)を求めることができる。

### (3) 残置物の状況を確認・記録(残置物6条3項・7条3項)(残置物事務受任者)

本物件内にどのような動産があったか、その処分方法が適切であったかなどを巡ってその後紛争が生ずることもあり得ることから、残置物事務受任者は、廃棄・送付・換価・保管のために搬出する前の残置物の状況を、第三者(相続人、委任者死亡時通知先などのほか、賃貸人や管理会社、仲介業者等でもかまわない)の立会いの下、確認・記録(写真撮影等)する。

### (4) 非指定残置物の廃棄等(残置物6条)(残置物事務受任者)

#### ① 保管に適したもの(残置物6条1項本文)

非指定残置物のうち保管に適したものについては、賃借人の死亡から契約で定められた期間(モデル条項では3カ月)経過後に、委任者死亡時通知先に2週間前までに通知のうえ(残置物5条2項)、廃棄する。

※なお、この3か月の期間の起算点は死亡時であるから、死亡から3か月が経過していれば、本賃貸借契約終了後直ちに廃棄等に着手することができる。

※廃棄に着手するまでに相続人や利害関係者から非指定残置物の引取りを希望した場合には、その者に対して交付することは必ずしも委任の本旨に反しないが、その対象は、客観的な価値は小さいがその第三者が主観的価値を見いだしているものを社会通念の範囲内で交付することに限られる(いわゆる形見分けのようなもの)。

② 価値等に照らし廃棄が適切でないと思われるもの（残置物6条1項但書）

非指定残置物のうち、その価値等に照らして廃棄することが適切でないと思われるもの（例えば、高価な宝石や衣服など）を発見した場合、非指定残置物であっても、委任者死亡時通知先に2週間前までに通知のうえ（残置物5条2項）、換価可能なものはできるだけ換価するよう努める（※）。

換価の方法は、一般的なりサイクル業者等に換価の可否を査定してもらうなどのように、取引通念からみて相当な方法で換価するという実務が考えられる。

換価して得られた代金は、借入人の相続人に返還する（残置物第8条）。

※借入人が指定残置物として指定することを失念したということも考えられること、高額な動産を廃棄することがその意思に反することなども考えられることによる。

③ 保管に適しないもの（残置物6条3項）

非指定残置物のうち保管に適しないもの（食料品など）については、直ちに（※）廃棄する。

※委任者死亡時通知先に通知する時間的余裕がなく、高額なものは少ないと考えられることから、委任者死亡時通知先への通知や換価に努める義務はない。

（5）指定残置物の送付（残置物7条）（残置物事務受任者）

指定先への送付（残置物7条1項本文）

指定残置物で、指定残置物リスト等において第三者への送付が指定されている物については、委任者死亡時通知先に2週間前までに通知のうえ（残置物5条2項）、当該リスト等において指定された第三者に対し、残置物事務受任者が選択する方法（例えば、国内であれば郵便や宅配便、海外であればクーリエや国際宅配便などが考えられる。）により送付する。

② 指定先への送付が不可能又は困難な場合（残置物7条1項但書）

リスト等において指定された第三者に送付したところ転居して転居先が判明しない場合（※）には、借入人の死亡後3か月経過後で、かつ、本賃貸借契約終了後に、以下の措置をとることができる。

- ・換価可能な場合⇒換価（代金は借入人の相続人に返還）
- ・換価が不可能又は困難な場合⇒廃棄

※残置物事務受任者は、換価や廃棄をするまでに当該第三者の所在等を探索する義務まで負わない。

（6）金銭の相続人への返還（残置物8条）（残置物事務受任者）

本物件内に残されていた金銭は指定残置物にも非指定残置物にも該当しないから、

賃借人の相続人に返還する。相続人の存否や所在が明らかでなく、残置物事務受任者がこれを過失なく知ることができないときは、供託する。

(7) 残置物の移動・一時的な保管(残置物9条3項)(残置物事務受任者)

残置物事務受任者は、委任者死亡時通知先に2週間前までに通知のうえ(残置物5条2項)、残置物を本物件又はその敷地から搬出し、別の場所(倉庫やトランクルームなど)に保管することもできる。

※賃貸物件内の残置物を賃貸物件内に保管したままとすると、賃貸人としては賃貸物件を賃借人以外の者に賃貸することができないし、賃借人の相続人としても、保管が継続する間賃料(あるいは賃料相当額の損害賠償・不当利得)の負担が生ずることから、賃貸物件以外に適切な保管場所が存在するのであれば、残置物を賃貸物件から搬出し、他の場所に保管することが望ましい。

※残置物をいったん搬出して保管し、賃借人の死後【3か月】が経過したために廃棄する際には、改めて受任者死亡時通知先への通知や第三者の立会いは不要である。

(8) 費用の精算(残置物事務受任者・賃借人の相続人・賃貸人)

相続人に対する費用の請求(残置物10条1項)

本契約に基づく委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、賃借人の相続人に対し、その費用及びその支出の日以後における利息の償還を請求できる。

※なお、指定残置物又は非指定残置物を換価した場合や本物件内に金銭が存した場合は、その金銭の合計額から費用を控除することも可能である(残置物10条2項)

② 敷金との相殺・保証

上記費用は、賃貸人が残置物事務受任者に対し第三者弁済したうえで、当該求償権の額を賃貸借契約上の敷金から差し引くことも可能である(※)。

また、充当できる敷金が求償権の全部に満たない場合に備えて、別途、求償権(のうち敷金から充てることができなかった部分)を被保証債権とする保証契約を締結しておくという対応も考えられる。

※この場合、あらかじめ賃貸借契約中に、以下の規定を定めておくことが考えられる。

第〇項 賃貸人は、残置物関係事務委託契約に基づく賃借人の相続人の費用及び利息の償還債務を第三者弁済することができるものとし、賃借人はこれに同意する。

第〇項 賃貸人が当該規定に基づき残置物関係事務委託契約に基づく賃借人の相続人の費用及び利息の償還債務を第三者弁済した場合には、当該第三者弁済により発生した賃借人の相続人に対する求償権の弁済に敷金を充てることができ、目的物件の明渡し時に当該求償権が発生している場合には、当該求償権の額を敷金から差し引いた額を返還することができる。

## 6 事務委任契約の終了

### (1) 解除関係事務委任契約が終了するケース(解除3条)

解除関係事務委任契約が終了するのは次の場合である。

#### ① 賃貸借契約が終了した場合(解除3条1号)

※この場合には、賃貸借契約終了に関する代理権を受任者に授与することは無意味である。

#### ② 受任者が委任者(賃借人)の死亡を知ってから一定期間の間に賃貸借契約の解除がされない場合(解除3条2号)

例えば委任者の相続人が委任者の賃貸借契約上の地位を承継することを希望しているため、受任者が賃貸借契約の終了に関する代理権を行使しないこととした場合などが想定される。

※なお、単身の賃借人の死亡を受任者が知らないまま長期間が経過することも考えられるため、起算点は「受任者が委任者(賃借人)の死亡を知ったとき」である。

### (2) 残置物関係事務委託契約が終了するケース(残置物11条)

#### ① 賃貸借契約が終了したときに賃借人が死亡していない場合(残置物11条1号)

この場合には、委任者である賃借人自身が残置物の処理を含む賃貸物件の明渡しを行うことが想定される。

#### ② 解除関係事務委任契約が終了するまでの一定期間の間に賃貸借契約の解除がされない場合(残置物11条2号)

例えば委任者の相続人が委任者の賃貸借契約上の地位を承継し、引き続き賃借し続ける意思がある場合などが想定される。

### (3) 受任者への賃貸借契約終了通知(賃貸借2条2項)(賃借人)

解除関係事務委任契約は賃貸借契約が終了した場合に、残置物関係事務委託契約は賃貸借契約が終了したときに賃借人が死亡していない場合に、それぞれ終了するが(上記(1)①・(2)①のケース)、いずれの受任者も賃貸借契約の終了を知り得ないため、賃貸人が受任者に対し、賃貸借契約が終了した旨を通知する。