

残置物の処理等に関する モデル契約条項の活用ガイドブック

～単身高齢者の賃貸住宅への円滑な入居のために～

いえもち
大家 井江望さん

50代、アパートや小さなマンションをいくつか持っている街の大家さん。最近、身寄りのないお年寄りの住人が亡くなって残置物などに苦労したので、もう高齢者には貸したくないと思っている。

とりもつ
西保さん

30代、不動産屋さん。
新しい制度についても
詳しい。

これから
大家さんとお客様に
「残置物の処理等に関する
モデル契約条項」を
ご説明するところです

かりて
家を探している 刈照さん

70代、夫に先立たれ頼れる親族
がない。
長年借りていたマンションが老
朽化で取り壊されることになり、
一人暮らしをする部屋を探して
いる。

はじめに

- ❖ 借主さんの死亡後、相続人の有無や所在がわからない場合、賃貸借契約の解除や居室内に残された家財(残置物)の処理が困難になることがあります。
- ❖ 特に単身高齢者に大家さんが部屋を貸すことを躊躇する問題が生じています。
- ❖ こうした大家さんの不安感を払拭し、単身高齢者が入居を拒まれないようにすることが必要です。
- ❖ これらの不安の解消策の1つとして、単身高齢者の死亡後に、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、国土交通省及び法務省において、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**」を策定しました。

このガイドブックでは残置物処理等の流れを以下のとおり説明します。
(居住支援法人が受任者となった場合を例としています)

ステップ:1 単身高齢者の刈照さんが居住支援法人を受任者とする「残置物の処理等に関する契約」を締結し、大家の井江望さんと「賃貸借契約」を締結するまで



ステップ:2 入居後、刈照さんが受任者である居住支援法人のサポートを受けて指定残置物の指定を終了するまで



ステップ:3 刈照さんが亡くなってから、受任者である居住支援法人による賃貸借契約の解除、委任者死亡時通知先へ通知するまで



ステップ:4 受任者である居住支援法人による残置物への対応

ステップ1

単身高齢者の刈照さんが居住支援法人を受任者とする「残置物の処理等に関する契約」を締結し、大家の井江望さんと「賃貸借契約」を締結するまで



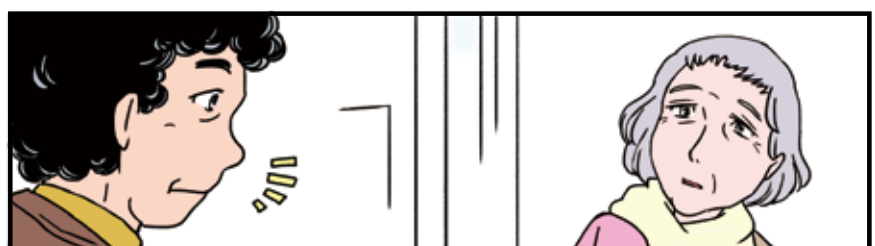
こんにちは
賃貸のお部屋を
探しているん
ですけど…



あー

お客さん来たから
またにしようか

あっ



ご家族と
お住まいの
予定ですか？

あー…
じゃあ近くに
ご家族は？

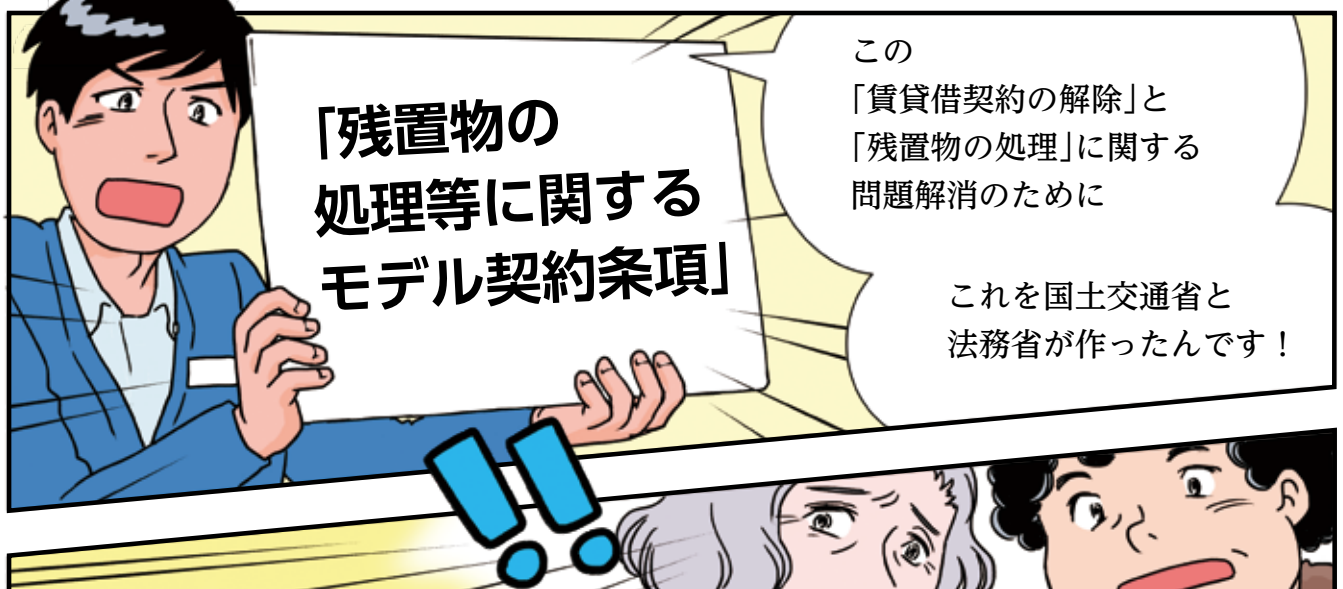
わたし
ひとりです

いえ…



それは
難しいなあ

えっ？

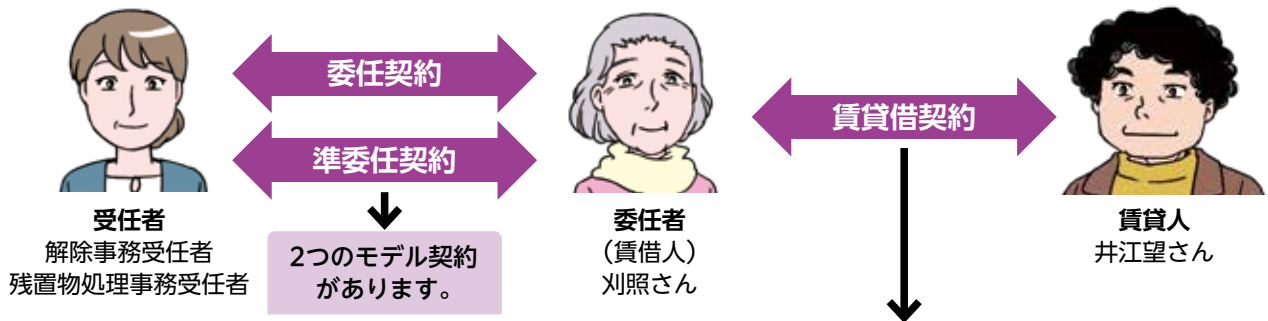




初めて聞きました
モデル契約条項について
いろいろ教えてください



モデル契約条項は次の3つのまとめりからなります。基本的な考え方は、入居者が亡くなった場合に、代わりに賃貸借契約を解除し、さらに部屋に残された家財(残置物)を処分してもらう契約を第三者と入居者が交わすというものです。この第三者のことをモデル契約条項では「受任者」と称しています。



①解除関係事務委任契約のモデル契約条項

賃借人が死亡した場合に、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

②残置物関係事務委託契約のモデル契約条項

賃貸借契約の終了後に残置物を処分することを委託する準委任契約

③賃貸借契約におけるモデル契約条項

①・②の2つの契約に関連する条項を賃貸借契約に設ける場合の条項

物件を借りる側が
賃貸借契約とは別に
あとの面倒を
みてもらうための
契約を更に結ぶのか



この第三者…
第三者とは
誰に頼めるん
でしょう？

〈受任者になれるのはこんな人〉

入居者の推定相続人



入居者の推定相続人を受任者とするのが難しい場合は、
居住支援法人、管理業者等の第三者

居住支援法人

管理業者



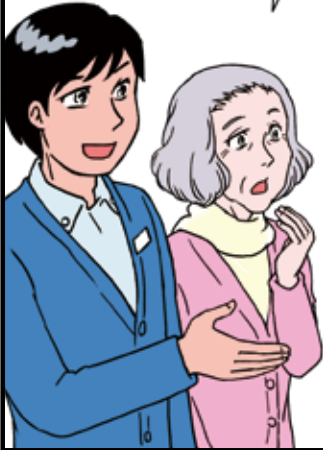
このような方の中から
入居者の方に受任者を
選んでいただくこと
になります

居住支援法人って
なんですか？



居住支援法人
とは
このような
法人です

どこで
探したら
いいの？



居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは？

- 住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県知事が指定するもの
- 都道府県知事は、住宅確保要配慮者(高齢者、低額所得者、障害者など)の居住支援にかかる新たな担い手として、指定することが可能

居住支援法人に指定される法人

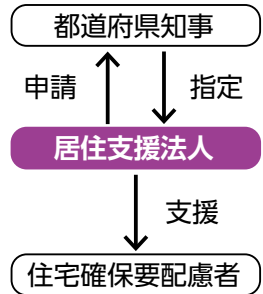
- NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人・財団法人を含む)
- 社会福祉法人
- 居住支援を目的とする会社 等

居住支援法人の行う業務

- 1 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- 2 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- 3 見守りなど要配慮者への生活支援
- 4 ①～③に附帯する業務

※居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

制度スキーム



国土交通省のホームページに居住支援法人の一覧が掲載されています
お探しするのが大変でしたら、管理会社さんや●▲県の住宅部局などと
相談して、状況にあった法人などをご紹介しますことも可能です
(※)お住まいの地域で該当する居住支援法人がない場合もあります



契約を
結んだら
あとは
何を
するの？



将来、契約者様が
亡くなられた際に
お部屋にあるもので

ご親戚やお知り合いの方に
残されたいものなどが
ありましたら
あらかじめ指定して
いただきます



契約者が亡くなった場合に
室内に残った家財で、廃棄せずに相続人や
知人等に残してほしいものを指定する。
その送り先等(連絡先)を記載したリストを作る。

※リストの記載例は10ページ参照



それから、亡くなられた場合にその旨及び残置物の処理等が行われることをお知らせしてほしい方(委任者死亡時通知先(※))がいれば指定していただきます
(※)12~13ページ・19~20ページ参照



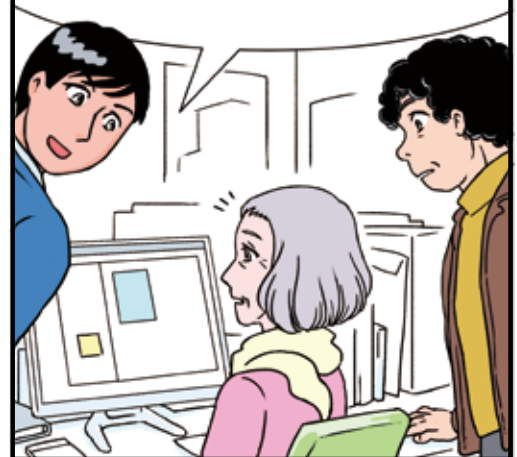
相続人の方がベストですが特に縁故のある方(家財を死因贈与したい人など)などでも結構です
指定しなくても問題はありません

あと心配なのが
お金の問題ですが…

私がこの第三者の方と残置物の処理等に関する契約をして私にもしものことがあったときに賃貸借契約の解除や残置物の処理をしていただくための費用はどのようにまかなえばよいのでしょうか？



具体的にはその第三者の方(受任者)と相談して決めることになります



この契約があれば困ることもなくなりそうだな

なるほど~

そうですねこの契約を結ぶ前提でお部屋を探したいわ

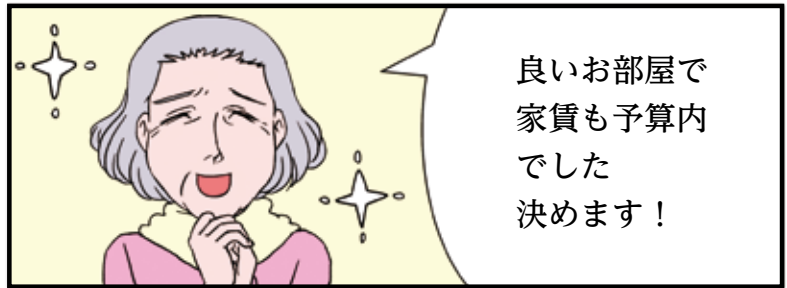
それならうちの物件も安心してご紹介できます

おすすめの明るいお部屋がありますよ

見に行きませんか？

ぜひお願いします

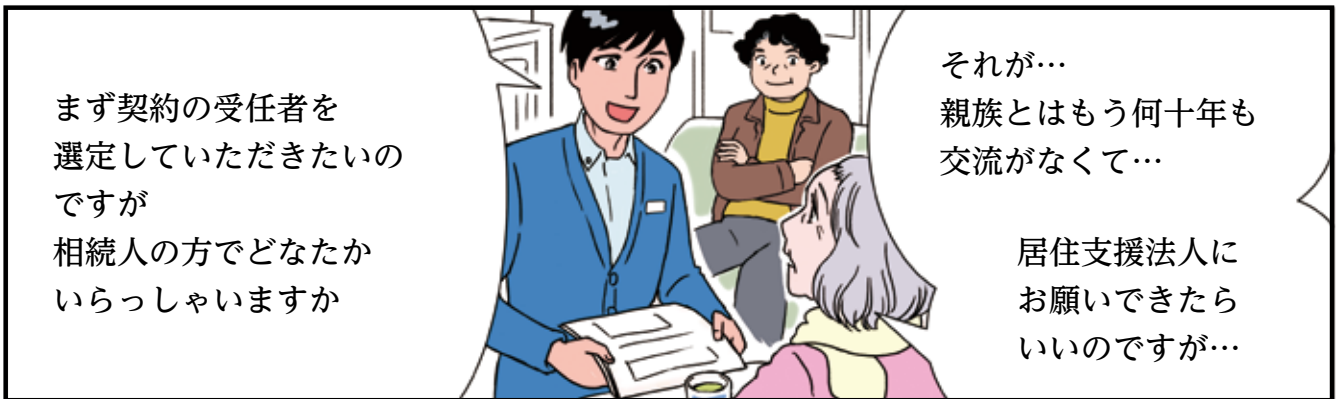




良いお部屋で
家賃も予算内
でした
決めます！



よかったです
では残置物の
処理等に関する
契約を締結する
準備をしましょう



まず契約の受任者を
選定していただきたいの
ですが
相続人の方でどなたか
いらっしゃいますか

それが…
親族とはもう何十年も
交流がなくて…

居住支援法人に
お願いできたら
いいのですが…



国土交通省のホームページ
から探すことができますが
今回については
管理会社さんや●▲県などと
相談してみたところ
実績のある居住支援法人Aが
ご紹介できそうです

入居審査が通った段階で
残置物の処理等に関する
契約を締結したいと
思います

数日後



はじめまして
居住支援法人Aの
担当のものです

よろしく
お願いします

入居審査に通りましたので
残置物の処理等に関する契約と
賃貸借契約をすすめましょう



残置物の処理等に関する契約の締結

委任者と居住支援法人A（受任者）との間で「解除関係事務委任契約」と「残置物関係事務委託契約」を締結します。



「解除関係事務委任契約」と「残置物関係事務委託契約」の受任者は、それぞれ異なっても、同一でも問題ありません。

ここでは居住支援法人Aを両方の契約の受任者としました。

※上記の残置物の処理等に関する契約書の書式については国土交通省のホームページに掲載しておりますので、ご参照ください(25ページを参照)。



大家さんが、賃借人(委任者)の刈照さんと居住支援法人A(受任者)との間で「解除関係事務委任契約」と「残置物関係事務委託契約」が締結されていることを確認し、賃借人と「残置物の処理等に関する契約条項」を盛り込んだ賃貸借契約を締結します。

※上記の残置物の処理等に関する契約書の書式については国土交通省のホームページに掲載しておりますので、ご参照ください(25ページを参照)。



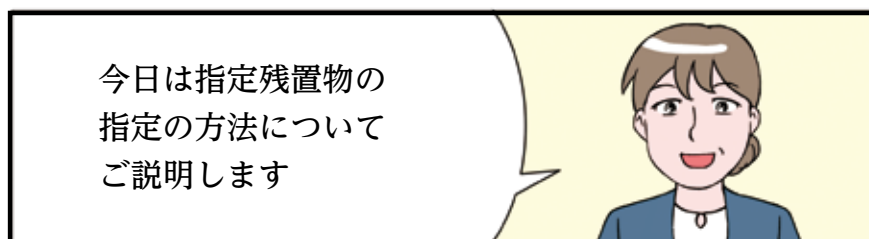
残置物の処理等に関する契約の内容は
居住支援法人とよくご確認ください
また、新居へ引越する前に不要な家財などは
なるべく処分するようにしてください

ステップ2

入居後、刈照さんが受任者である居住支援法人のサポートを受けて指定残置物の指定を終了するまで

1 居住支援法人による指定残置物の指定についての説明

刈照さんの引っ越しもすんで家財道具等も揃って生活が落ち着いた頃、居住支援法人Aの担当者が刈照さん宅を訪問します。



2 刈照さんによる指定残置物の指定作業

刈照さんが相続人等に残したい家財(廃棄しない家財)を「指定残置物」として指定します(もし、賃借人(委任者)以外の者が所有する物があればそれも指定します)。指定の方法としてリスト化する方法、シールを貼る方法があります。

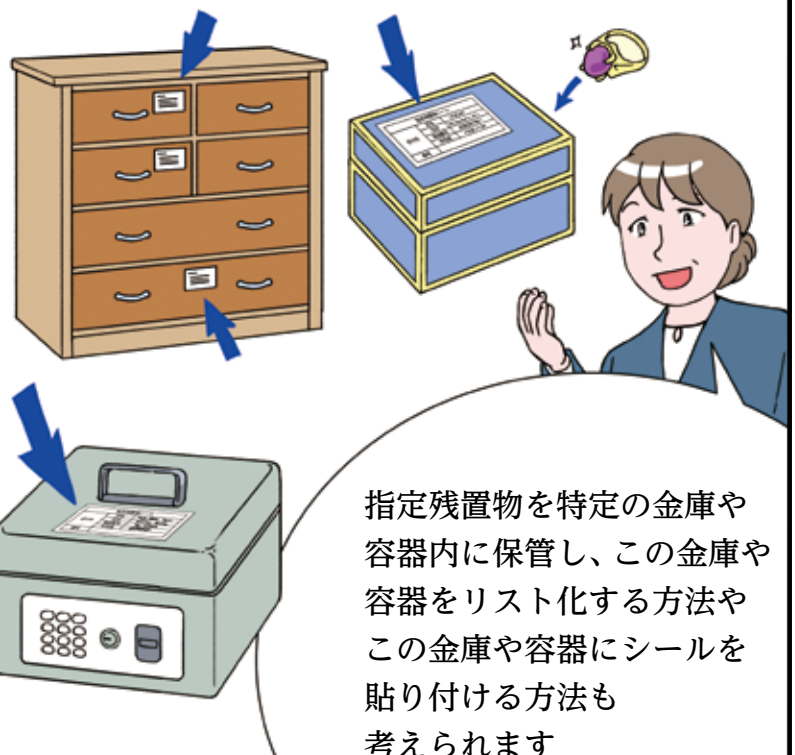
■指定残置物リスト記載例

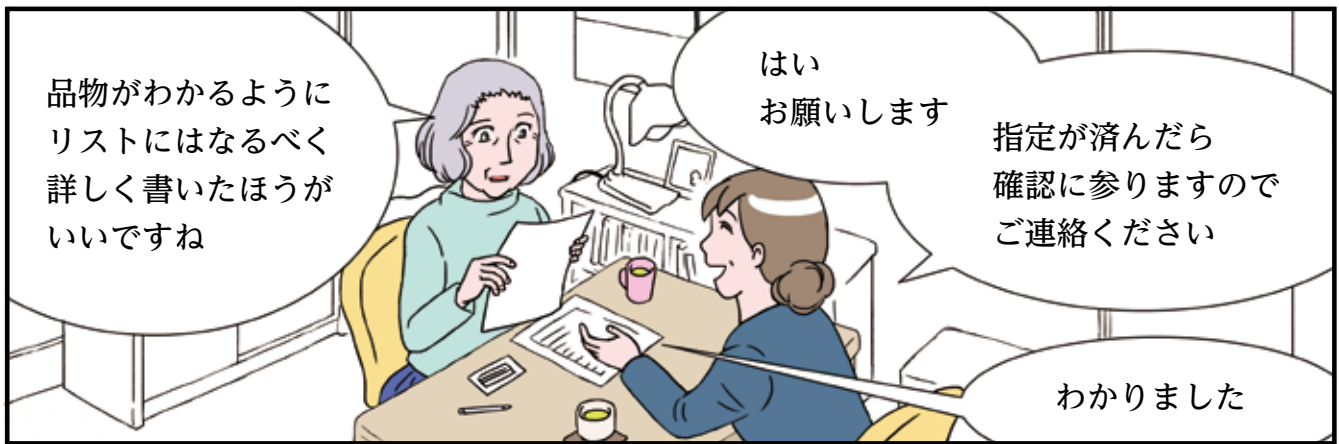
NO.	指定残置物	所在場所	所有者	作成年月	〇年〇月	作成者	〇〇〇〇	
				送付先			備考	
				氏名	住所	電話番号		
1	腕時計 (●社製)	居間茶色のひきだし	委任者	〇〇××	□□□□	0000-0000	送付先に死因贈与したもの	
2	指輪 (種類等)	同上	委任者	〇△●●	□□□□	0000-0000	同上	
3	金庫 (●●社製) 内にある一切のもの	居間	委任者	〇〇◇◇	□□□□	0000-0000	送付先に遺贈したもの	
4	ピアノ (■社製)	同上	委任者	□□〇〇	□□□□	0000-0000		
5								
6								

■残置物シール記載例(リスト化しない場合)

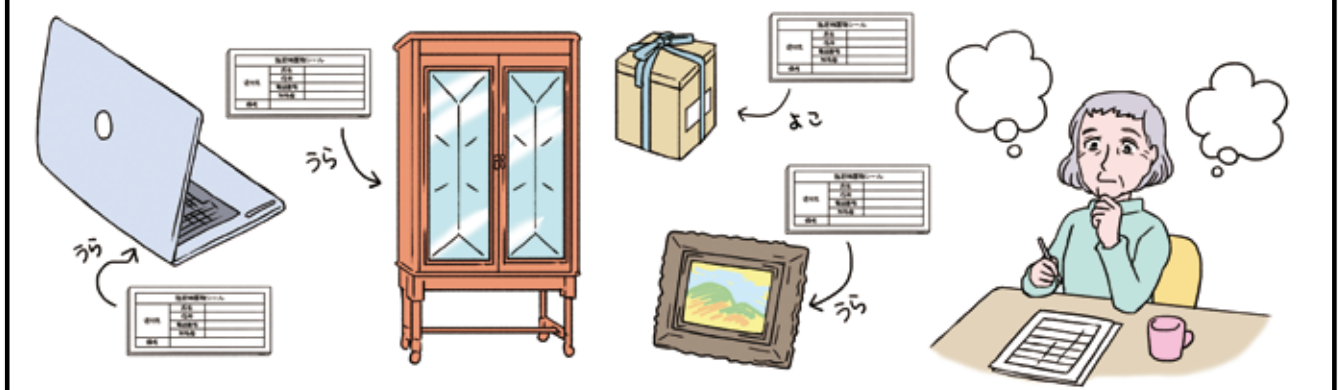
指定残置物シール		
送付先	氏名	〇〇〇〇
	住所	□□□□□
	電話番号	0000-0000
	所有者	〇×〇×
備考	例) 金庫内にある一切のもの、この引き出しの中にある一切のもの	

着物や貴金属、食器などは
どうしたらいいかしら？
リストを作るのも大変だわ



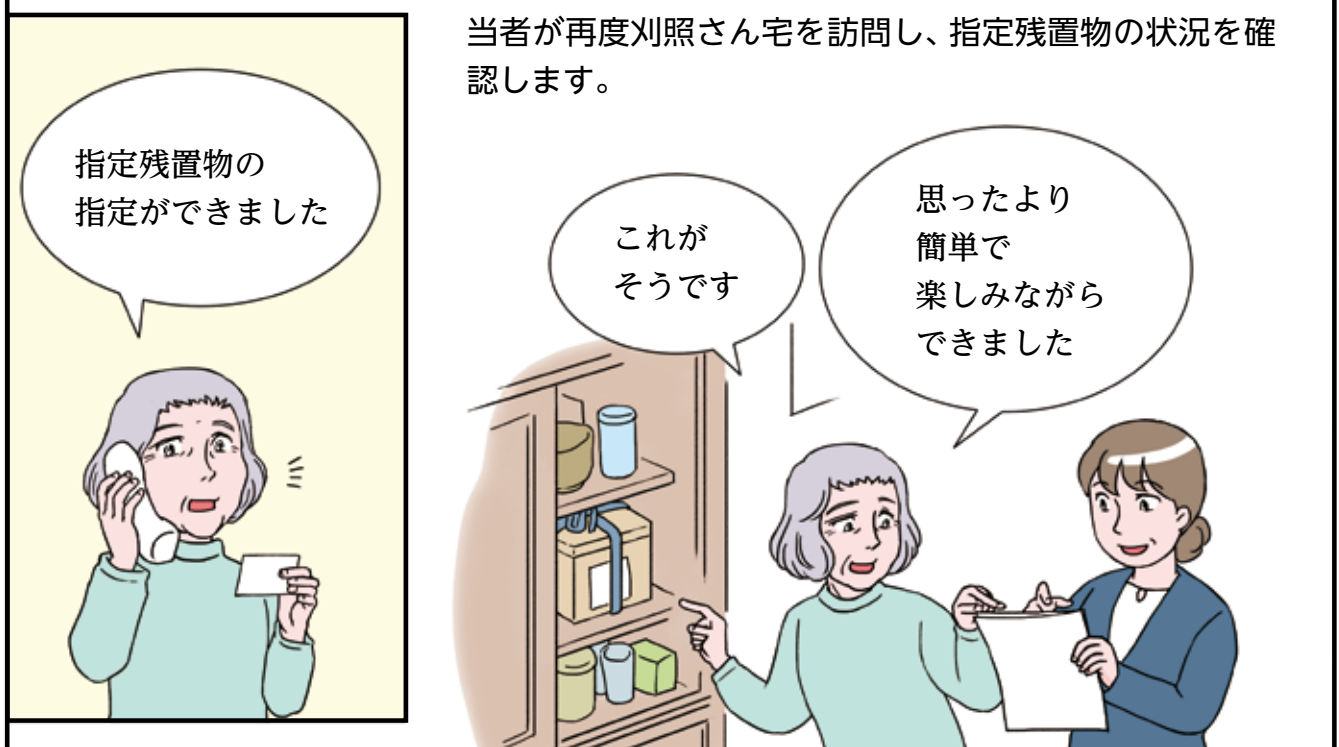


相続人等に残したい家財(廃棄しない家財)については「指定残置物リスト」を作成したり、指定残置物にシールを貼るなどします。



3 居住支援法人Aによる指定残置物の指定内容の確認

後日刈照さんからの連絡を受けて、居住支援法人Aの担当者が再度刈照さん宅を訪問し、指定残置物の状況を確認します。



ステップ3

刈照さんが亡くなってから、受任者である居住支援法人による賃貸借契約の解除、委任者死亡時通知先へ通知するまで

賃借人の刈照さんが亡くなってからの次の流れについて解説します。

- 1 大家さんから解除事務受任者(居住支援法人A)に対する通知
- 2 解除事務受任者(居住支援法人A)による賃貸借契約の解除
- 3 大家さんから残置物処理事務受任者(居住支援法人A)に対する通知
- 4 残置物処理事務受任者(居住支援法人A)から委任者死亡時通知先への通知

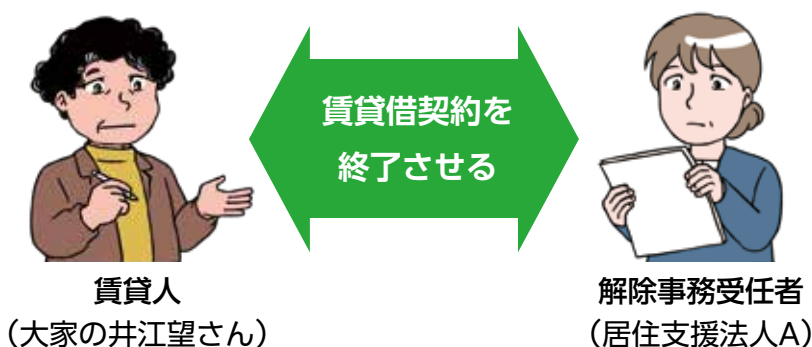
1 大家の井江望さんが解除事務受任者である居住支援法人Aに刈照さんの死亡事実を通知

賃借人の刈照さんが亡くなったことを知った場合、大家の井江望さんは解除事務受任者である居住支援法人Aに刈照さんが亡くなったことを書面又は電磁的記録(メール等)で通知しなければなりません。



2 受任者である居住支援法人Aが代理権を基に賃貸借契約を解除

解除事務受任者である居住支援法人Aは賃借人の刈照さんの死亡通知を受け、委任者が死亡した場合の賃貸借契約の解除に係る代理権に基づき、大家の井江望さんとの合意により賃貸借契約を終了させることができます(*)。



※賃借人の刈照さんが亡くなって賃料が支払われない場合には、大家の井江望さんは、解除事務受任者である居住支援法人Aに対して債務不履行を理由として賃貸借契約を解除する旨の意思表示をすることにより、賃貸借契約を終了させることもできます。

3 大家の井江望さんが残置物処理事務受任者に賃貸借契約が終了した事実を通知する

賃貸借契約が終了した場合、大家の井江望さんは残置物処理事務受任者である居住支援法人Aにその旨を書面又は電磁的記録により通知しなければなりません。なお、解除事務受任者と残置物処理事務受任者が同一の場合は、既に賃貸借契約終了の事実を知っていますので通知の必要はありません。



残置物処理事務受任者
(居住支援法人A)

今回は当法人が
解除事務受任者と
残置物処理事務受任者の
両方をお引き受け
しております

4 委任者死亡時通知先への死亡事実等の通知をする

賃借人の刈照さんは縁故関係にある中良さんなかよし(刈照さんから死因贈与を受けている)を委任者死亡時通知先として定めているため、残置物処理事務受任者である居住支援法人Aは、中良さんに対し刈照さんが亡くなったこと及び残置物の処理事務を受任していることを通知する必要があります。



残置物処理事務受任者
(居住支援法人A)

委任者死亡時通知先
への死亡事実等の
通知

はい中良です
まあ…それは…



委任者死亡時通知先
(中良さん)

ステップ4

受任者である居住支援法人による残置物への対応

賃借人が亡くなられた後の残置物処理事務受任者による残置物の処理の流れについて解説します。

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1 物件内への立ち入り | 3 残置物の処理作業 |
| 2 残置物の状況を確認・記録 | 4 費用の精算 |

1 物件内への立ち入り

受任者は賃貸人の協力のもと、残置物の廃棄等を行うため賃貸物件に立ち入ることができます。

**2** 残置物の状況を確認・記録

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※立会いのもと、写真撮影等により確認・記録します。

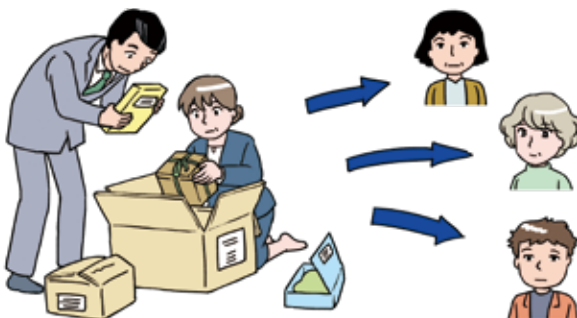
※相続人、委任者死亡時通知先、賃貸人、管理会社、仲介業者など

**3** 残置物の処理作業

●指定残置物の送付(※1)

① 指定先への送付

指定残置物リスト等に指定された第三者へ送付します。



② 指定先への送付が困難な場合

第三者の転居先不明等の場合、換価可能な場合は換価し、相続人に返還します。換価が困難な場合は廃棄します。



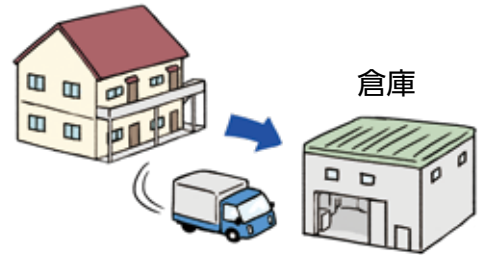
●非指定残置物の廃棄等(※1)

「保管に適したもの」、「価値等に照らし廃棄が適切でないと思われるもの」、「保管に適しないもの」に分類し、廃棄・換価等適切に処理します。



●残置物の移動・一時的な保管(※1)

残置物を賃貸物件又はその敷地から搬出し、別の場所に保管することもできます。



※1 留意事項

残置物の処理にあたっての委任者死亡時通知先への通知義務

受任者は、指定残置物及び非指定残置物を廃棄・送付・換価・保管のために搬出しようとするときは、その2週間前までに委任者死亡時通知先に対してその旨を通知しなければなりません。

●金銭の相続人への返還

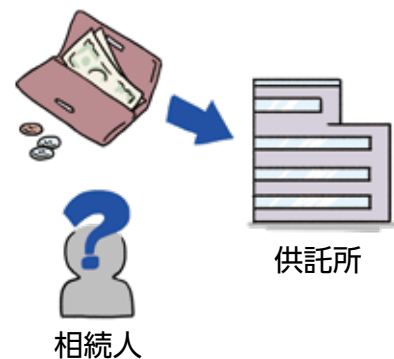
①相続人に返還

賃貸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ことから、残置物の換価によって得た金銭とあわせて、賃借人の相続人に返還します。




②相続人の存否や所在が明らかでないときは供託

相続人の存否や所在が明らかでないとき(※2)は「供託」します。



※2 事案ごとの判断によりますが、例えば、関係者への聞き取りや残置物の確認等の調査をしても相続人が誰であるかが判明しなかった場合には、戸籍による調査をしなくても、債権者不確知を理由とする供託をするための要件を満たし得ると考えられます。

■残置物の分類

分類	原則的な処理	例外的な処理
指定残置物 (第三者の 所有物を含む)	指定送付先に送付 	指定先への送付が不可能又は困難な場合には換価 換価が不可能又は困難な場合は廃棄
非指定残置物	一定期間経過後廃棄 (モデル契約条項では 3か月を下回る期間 は避けるべきであると されている)	<p>廃棄が適切でないと思われるもの(高価な 宝石など)は換価するように努める </p> <hr/> <p>保管に適しないもの(食料品など)は 即座に廃棄 </p>
金 銭	相続人に返還	<p>相続人の存否が明らかでなく、 受任者が過失なく知ることができない などの場合は供託 </p> <p>※「供託の手続き」は23ページをご参照ください。</p>

4 費用の精算(21ページ「費用の精算について」もご参照ください)

①相続人に対する費用の請求

委任事務を処理するための費用は賃借人の相続人に対し請求できます。
なお、残置物処理事務受任者が残置物を換価した場合や賃貸物件内に金銭
があった場合は、その金銭の合計額から費用を控除することも可能です。

②敷金との相殺

賃貸借契約に規定を設けた上で、上記費用を賃貸人が残置物処理事務受任
者に対し第三者弁済し、それによって発生した求償権の額を賃貸借契約上
の敷金から差し引くこともできます。



モデル契約条項の概要と 登場する人物・団体の役割・義務等

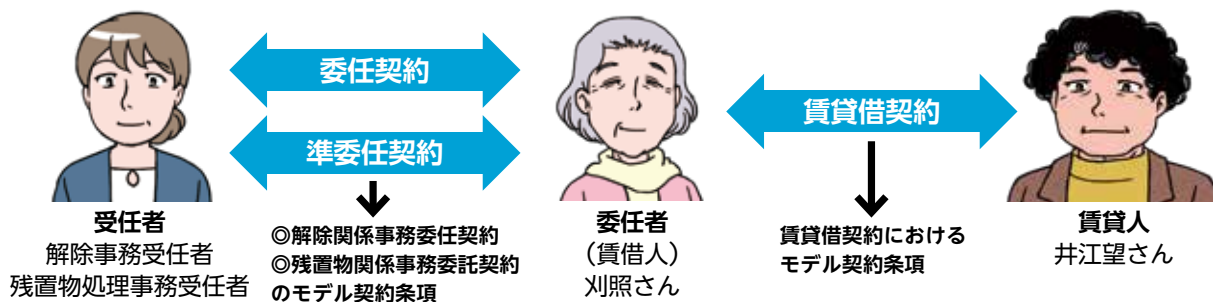
(1) 残置物の処理等に関するモデル契約条項の概要

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」は、賃貸住宅に入居する単身高齢者の死亡時において賃貸借契約をどのように終了させ、残置物をどのように処理するかという問題を、賃借人が存命の間に、第三者に委任して解決することを目的に策定されたものです。

また、その残置物の処理等に関する契約の内容がうまく実現されるように、賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約にも関連する条項を設ける仕組みになっています。

■残置物の処理等に関するモデル契約条項

3つのモデル 契約条項	契約の当事者			概 要
	賃貸人	賃借人 (委任者)	受任者	
1)解除関係事務委任契約 のモデル契約条項		○	○	賃借人が死亡した場合に、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
2)残置物関係事務委託契約 のモデル契約条項		○	○	賃貸借契約の終了後に残置物を処理することを委託する準委任契約の条項
3)賃貸借契約における モデル契約条項	○	○		上記2つの契約に関連する条項を賃貸借契約に設ける場合の条項



留意事項

モデル契約条項は、賃貸借契約を終了させたり、残置物を処理したりすることが困難になるリスクを軽減し、賃貸人の不安感を払拭することを目的とするものですが、一方で賃借人による財産の管理に一定の負担を課す面があります。したがって、そのようなリスクに対する賃貸人の不安感が生ずるとは考えにくい場面(例えば、個人の保証人がある場合—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ます—)でモデル契約条項を使用した場合、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ります。

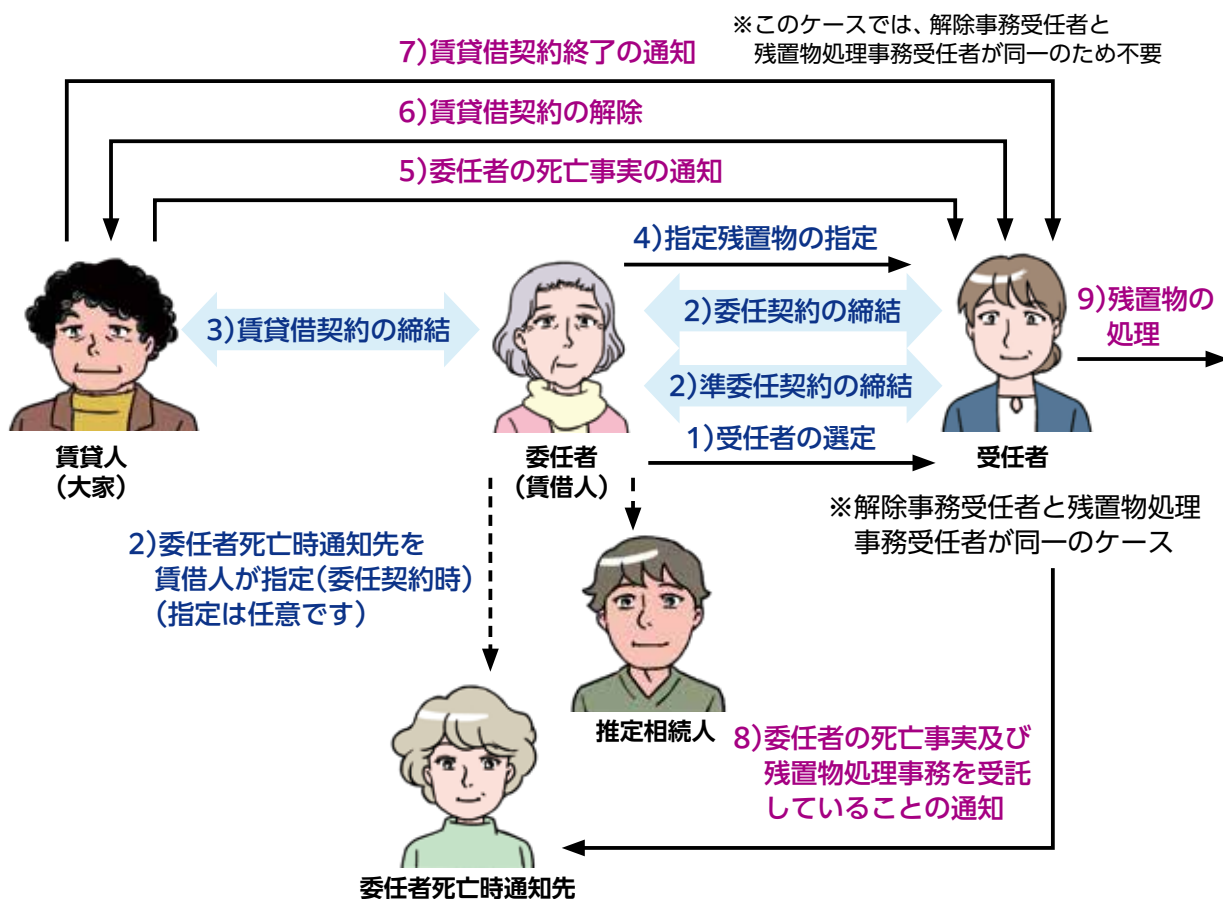
(2) モデル契約条項に登場する人物・団体とその役割・義務等

① モデル契約条項に登場する人物・団体

残置物の処理等に関するモデル契約条項に登場する人物・団体は次のとおりです。

- 委任者(賃借人)
- 賃貸人(大家)
- 受任者(解除事務受任者、残置物処理事務受任者)
 - 推定相続人、居住支援法人、居住支援を行う社会福祉法人、管理業者等
- 推定相続人
- 委任者死亡時通知先

【モデル契約条項に登場する人物・団体とその主な役割・義務等】





注) 番号は「受任者の選定」から「残置物の処理」に至るまでの流れを示すものです。

- ・ 1)～4)は委任者が存命中に行う事項(ステップ1 ステップ2 に該当)
- ・ 5)～9)は委任者が亡くなったあとに行う事項(ステップ3 ステップ4 に該当)

② 主な登場人物・団体の役割・義務等

ここでは、モデル契約条項に登場する主な人物・団体について、その役割・義務等について再整理しました。

登場人物・団体	残置物の処理等にあたっての役割・義務等
<p data-bbox="188 376 399 409">委任者(賃借人)</p>  <p data-bbox="239 739 343 772">刈照さん</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="459 387 1141 421">■ 解除事務受任者及び残置物処理事務受任者の選定 賃借人がその意思にしたがって解除事務受任者及び残置物処理事務受任者を選びます。 <li data-bbox="459 515 845 548">■ 委任者死亡時通知先の指定 自分が亡くなったときに、その旨及び残置物の処理等が行われることを通知する者を指定します(受任者が賃貸物件内の残置物を搬出する際に通知する相手でもあります)。残置物関係事務委託契約書に氏名、住所、電話番号、メールアドレス等通知に必要な情報を記載します。通知をしてほしい相手がない場合は不要です。 <li data-bbox="459 772 845 806">■ 委任者死亡時通知先の変更 委任者は、受任者に対して書面又は電磁的記録により通知すれば、委任者死亡時通知先を変更することができます。 <li data-bbox="459 896 726 929">■ 指定残置物の指定 亡くなったときに廃棄しないでほしい家財(相続人に残したい動産、遺贈や死因贈与した動産、委任者以外の者が所有する動産)を指定します。さらにその送り先(連絡先)を記載したリスト等を作成します。 <li data-bbox="459 1064 1228 1097">■ 新たな残置物の処理等に関する契約を締結する努力義務 賃貸借契約の存続中に残置物の処理等に関する契約が終了した場合(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必要があります。 <li data-bbox="459 1232 1284 1265">■ 新たな残置物の処理等に関する契約が締結された場合の通知 従前の残置物の処理等に関する契約が終了し、新たな契約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、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければなりません。
<p data-bbox="204 1429 383 1462">賃貸人(大家)</p>  <p data-bbox="231 1803 351 1836">井江望さん</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="459 1440 965 1473">■ 解除事務受任者への死亡事実の通知 賃借人が亡くなったことを知った場合、速やかに解除事務受任者に対し、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければなりません。 <li data-bbox="459 1563 726 1597">■ 賃貸借契約の解除 賃借人が亡くなった場合、賃貸借契約の解除に関する代理権を持った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ます。 また、賃借人が亡くなって賃料が支払われない場合には、解除事務受任者に対して債務不履行を理由として賃貸借契約を解除する旨の意思表示をすることにより、賃貸借契約を終了させることもできます。 <li data-bbox="459 1821 1197 1854">■ 残置物処理事務受任者への賃貸借契約終了事実の通知 賃貸借契約が終了した場合、速やかに、残置物処理事務受任者にその旨を書面又は電磁的記録により通知しなければなりません。 <li data-bbox="459 1944 845 1977">■ 物件内への立ち入りの協力 残置物処理事務受任者から賃貸物件内への立ち入りを求められた場合、協力することになります(賃貸人が保有するマスターキーによる開錠など)。

登場人物・団体	残置物の処理等にあたっての役割・義務等
<p>解除事務受任者</p>  <p>居住支援法人A</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸借契約の解除 解除事務受任者は、賃貸借契約の解除に関する代理権に基づき、賃貸人との合意により、賃貸借契約を解除することができます。 ■ 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あたっては、賃借人又は賃借人の地位を承継したその相続人の意向等を考慮し、その利益のために委任事務を処理する必要があります。
<p>残置物処理事務受任者</p>  <p>居住支援法人A</p> <p>※このガイドブックの事例では、解除事務受任者と残置物処理事務受任者が同一です。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 委任者(賃借人)と指定残置物の指定方法等について確認 指定残置物の指定方法等について委任者とともに確認します。 ■ 委任者死亡時通知先への死亡事実等の通知 残置物処理事務受任者が委任者の死亡を知った場合には、直ちにその旨及び委任事務を受託していることを、委任者死亡時通知先に通知する必要があります(委任者死亡時通知先の指定がないときは不要)。 ■ 残置物の処理 残置物の処理については、前述の「ステップ4：受任者である居住支援法人による残置物への対応」をご参照ください。 ■ 残置物処理事務受任者の義務 残置物処理事務受任者が委任事務を処理するにあたっては、賃借人又は賃借人の地位を承継したその相続人の意向等を考慮し、その利益のために委任事務を処理する必要があります。
<p>委任者死亡時通知先</p>  <p>中良さん</p>	<p>委任者死亡時通知先はモデル契約条項に基づく契約の当事者となるわけではなく、契約上の義務を負うわけではありませんが、例えば、次のような役割を果たすことも想定されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 残置物処理業務への協力 残置物処理事務受任者からの委任者死亡の連絡を受け、残置物の送付・換価、廃棄等のため賃貸物件又はその敷地から搬出する場合に残置物の搬出の可否や処理方法について確認します。 ■ 相続人への連絡(相続人の所在等を知っている場合) 相続人の所在等を知っている場合には、委任者の死亡や、残置物処理事務受任者により残置物の処理等が行われることを相続人に連絡します。



モデル契約条項に関する補足説明

■ 費用の精算について

① 相続人に対する費用の請求

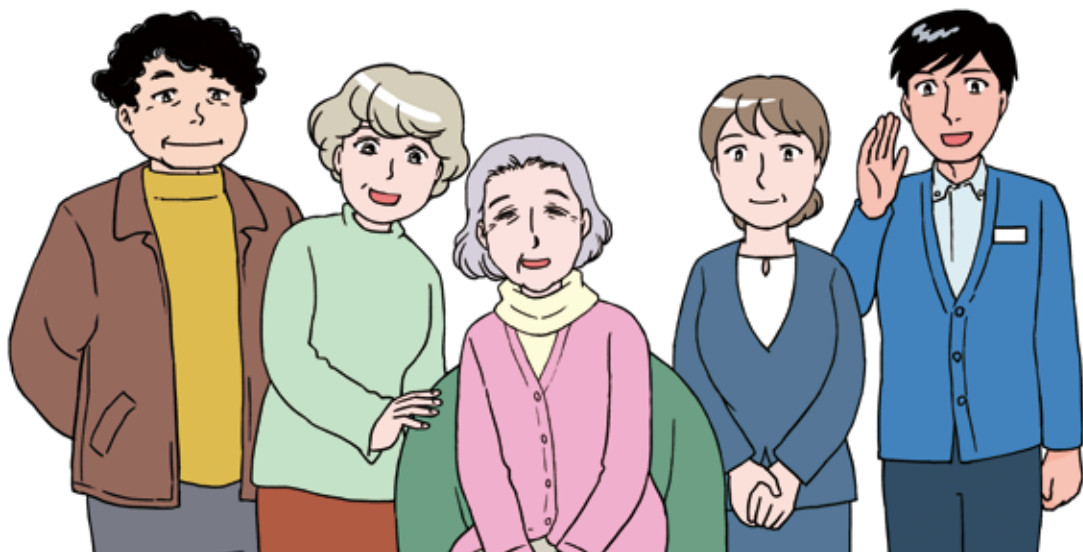
残置物処理事務受任者が残置物関係事務委託契約に基づく委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、賃借人の相続人に対し、その費用及びその支出の日以後における利息の償還を請求できます。

なお、残置物処理事務受任者が指定残置物又は非指定残置物を換価した場合や賃貸物件内に金銭があった場合は、その金銭の合計額から費用を控除することも可能です。

② 敷金との相殺

上記費用は、賃貸人が残置物処理事務受任者に対し第三者弁済した上で、賃貸人が賃借人の相続人に対して有する求償権の額を賃貸借契約上の敷金から差し引く方法も考えられます(※)。

※この場合、あらかじめ賃貸借契約の中に、これに関する規定を定めておくことが考えられます。国土交通省のホームページに記載例を掲載しておりますので、ご参照ください(25ページを参照)。



■ 残置物の処理等に関する契約の終了について

① 解除関係事務委任契約が終了するケース

以下のいずれかの場合、解除関係事務委任契約は終了します。

1) 賃貸借契約が終了した場合

2) 受任者が委任者(賃借人)の死亡を知った時から【6か月】が経過した場合

※【 】内は、当事者が具体的な事案に即して合意の内容や必要事項等を記載することを予定したものです(以下の【 】内も同様の主旨)。残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説コメントでは「委任事務を処理するまでに要するであろう期間を参考に、ある程度余裕を持った期間を記載することを想定している」とされています。

② 残置物関係事務委託契約が終了するケース

以下のいずれかの場合、残置物関係事務委託契約は終了します。

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

2) 受任者が委任者の死亡を知った時から【6か月】が経過するまでに賃貸借契約が終了しなかった場合

■ 受任者の変更について

① 新たな残置物の処理等に関する契約締結の努力義務

賃貸借契約の存続中に残置物の処理等に関する契約が終了した場合(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必要があります。

なお、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ことが多いと考えられますが、同じでも差し支えありません。

② 賃貸人への通知

従前の残置物の処理等に関する契約が終了し、新たな契約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、その旨を書面又は電磁的記録により通知しなければなりません。



供託の手続きについて

供託の基本的な手続きについて解説します。詳細については最寄りの供託所にご相談ください。

法務省ホームページ : <https://www.moj.go.jp/MINJI/kyoutaku.html>



■ 供託とは

受任者は、委任者(賃借人)の賃貸物件内に残された金銭(残置物の換価によって得た金銭等も含む)について賃借人の相続人に返還する義務を負います。

しかし、相続人の存否や所在がわからない場合は、これを返還することは容易ではありません。このような場合に、この金銭を国の機関である供託所に供託することができます。

■ 供託の手続き

受任者が供託所に供託書を提出し、供託金を納入することで手続きは完了します。

① 供託所

供託事務は、法務局若しくは地方法務局又はそれらの支局が供託所として取り扱っています。

供託所の一覧は、以下のURLにある「供託所一覧表」をご覧ください。

<https://www.moj.go.jp/MINJI/kyoutaku.html>



手続きを行う供託所は、債務の履行地(亡くなった賃借人の最後の住所地)が基準になります。賃借人の最後の住所地の市町村内に供託所がある場合には、当該供託所に、ない場合には、同一都道府県内にある最寄りの供託所に供託することができます。

② 供託に必要なもの

1) 供託書

○用紙は供託所で配布しています。

○供託の手続きは、書面申請だけでなく、オンライン申請が可能です。

詳細については、以下のURLをご覧ください。

<https://www.moj.go.jp/MINJI/minji67.html>



記載に当たりましては次ページに掲載した「供託書の記載例」をご参照ください。

2) 資格証明書

- 登記された法人が供託する場合には、原則として代表者の資格を証する登記事項証明書の提示を省略することができます。ただし、当該法人が登記申請中であり、その登記が完了していないときなどには、作成後3か月以内に発行された代表者の資格を証する登記事項証明書の提示が必要です。
- 登記された法人以外の法人が供託する場合には、作成後3か月以内に発行された関係官庁の作成した代表者の資格を証する書面の添付が必要です。

3 供託金の納入方法について

- 納入方法については電子納付、振込みによる納付、現金による納付の方法があります。現金による納付の場合は、1) 供託所に現金を納めていただく供託所と2) 日本銀行本支店又はその代理店に現金を納めていただく供託所があります。詳しくは、手続き先となる供託所に事前にご確認ください。供託金の納入により、供託手続は完了となります。

4 手数料について

- 供託の申請自体には、手数料は必要ありません。ただし、郵送や振込方式を利用して供託の申請をする場合には、郵券(郵便切手)や供託金を振り込むための振込手数料が必要となります。

【供託書の記載例】

本記載例は、相続人の存否が不明であるとして「債権者不確知」を理由とすることを想定したものです。

申請年月日	令和〇年〇月〇日	供託カード番号	法令条項	民法494条第2項	
供託所の表示	〇〇(地方)法務局	() カードご利用の方は記入してください	供託の原因たる事実 供託者は、Aとの間の残置物関係事務委託契約に基づき、令和〇年〇月〇日に死亡したAの賃借物件内に残された金銭、及び本物件内に残された残置物の換価によって得た金銭を、残置物等の処理事務費用に充てたところ、なお残余の金銭〇〇円が生じたので、この残余金をAの相続人である被供託者に対して引き渡すべき義務を負っている。供託者は、この義務を果たすべく、被供託者の存否やその氏名・住所を調査したが確認することができず、債権者に過失なく債権者を確知することができないので、この残余金をAの住所地の最寄りの供託所に供託する。		
供託者の住所氏名	※受任者の住所氏名を記載する。 住所 (〒 -) 〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番〇号 氏名・法人名等 〇〇法人 〇〇〇〇 代表者等又は代理人住所氏名 代表者 〇〇 △△	□別添のとおり ふたりめからは別紙継続用紙に記載してください。			□供託により消滅すべき質権又は抵当権 □反対給付の内容
被供託者の住所氏名	住所 (〒 -) ●●市●●区●●町●●番●●号 氏名・法人名等 Aの相続人	□別添のとおり ふたりめからは別紙継続用紙に記載してください。 □供託通知書の発送を請求する。			備考
供託金額	〇〇〇,〇〇〇円				
供託者力ナ氏名	〇〇ホウシ ン 〇〇〇〇				



■ 残置物の処理等に関するモデル契約条項について

残置物の処理等に関するモデル契約条項は、次の3つのまとめりからなり、条項ごとに、詳細な解説コメントを付しています。



3つのモデル契約条項	契約の当事者			概要
	賃貸人	賃借人(委任者)	受任者	
1) 解除関係事務委任契約のモデル契約条項		○	○	賃借人が死亡した場合に、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
2) 残置物関係事務委託契約のモデル契約条項		○	○	賃貸借契約の終了後に残置物を処理することを委託する準委任契約の条項
3) 賃貸借契約におけるモデル契約条項	○	○		上記2つの契約に関連する条項を賃貸借契約に設ける場合の条項

■ 更に詳しい解説などについて

このパンフレットは残置物の処理等に関するモデル契約条項をわかりやすくご案内することを目的として作成しています。

更に詳しく知りたい場合は、残置物の処理等に関するモデル契約条項の各条項の解説コメントをご覧ください。国土交通省のホームページをご覧ください。このページではQ&Aなど関連する情報もご案内しています。

■ 使いやすい契約書式

国土交通省のホームページで以下の契約書式などをご案内しています。

1 解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約を同一の受任者との間で締結する1通の契約書式

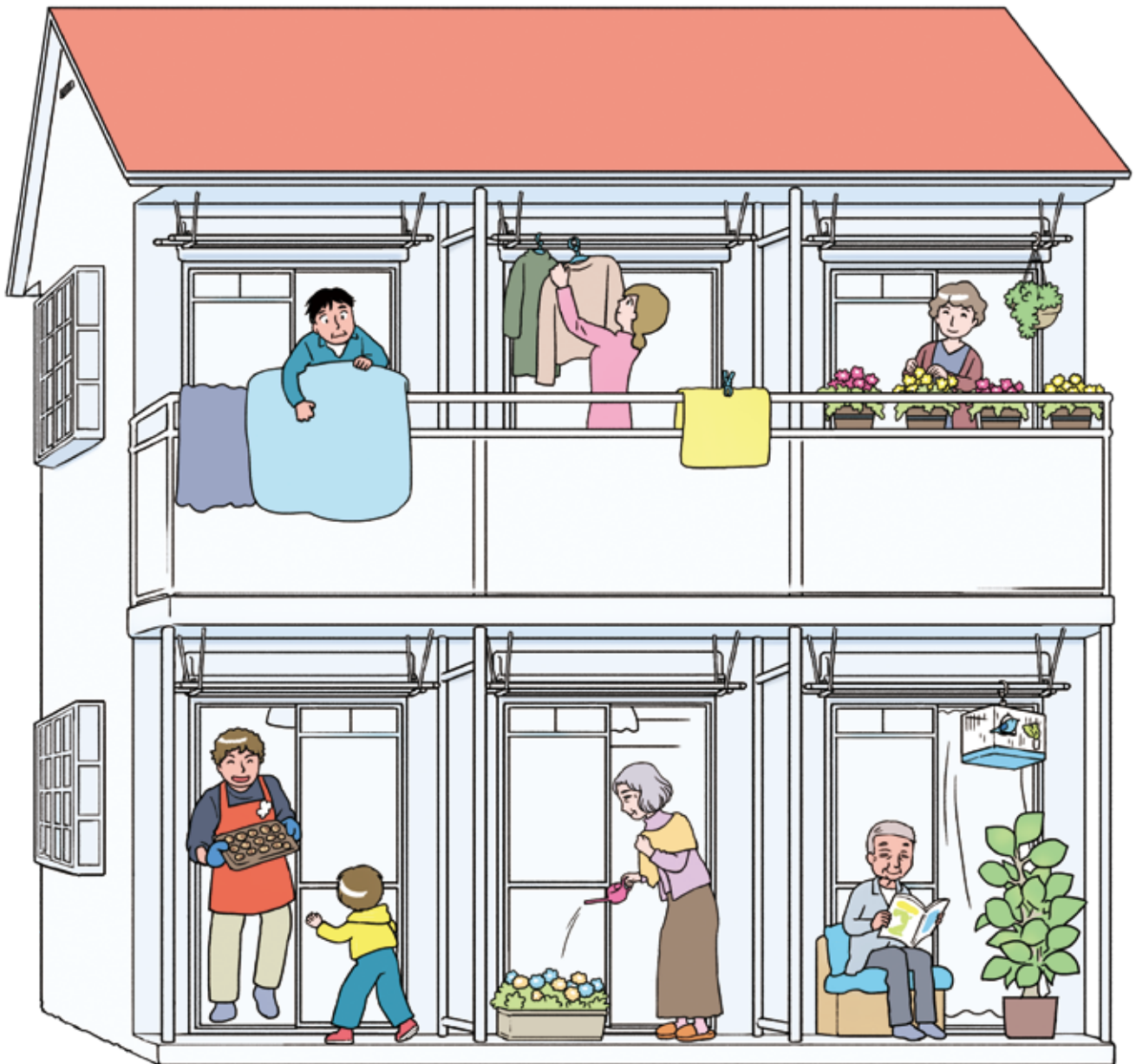
《2つの契約をそれぞれ別の受任者と締結する場合の契約書式》

2 解除関係事務委任契約に関する契約書式

3 残置物関係事務委託契約に関する契約書式

《賃借人と賃貸人が締結する賃貸借契約における特約条項の記載例》

4 上記**1**の契約又は**2**と**3**の2つの契約の締結を前提とした賃貸借契約を締結する場合に、関連する条項を賃貸借契約書に特約条項として盛り込む際の記載例



**残置物の処理等に関するモデル契約条項
(国土交通省ホームページ)**

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html



発行：国土交通省住宅局
協力：法務省民事局