

(株)ミニミニ城北

# ミニミニ城北新聞

## 残置物処理対策に期待、モデル契約条項

単身の入居者が亡くなった際、賃貸物件のオーナーは次の入居者を募集するために亡くなった方の残置物の処理方法に頭を悩ませることになる。これは法律上、オーナーが他人の物に触れてはならないために処理に時間と手間がかかるためだ。こうした入居者が亡くなった際に発生するリスクは入居者が単身高齢者である場合、その遺族と連絡が取れず、さらに問題解決が困難となる。こういった問題は、オーナー側だけの問題ではなく、入居者側にも不利益が生ずる。オーナーが単身高齢者に対して、残置物処理のリスクを避け建物を賃貸することを躊躇し、単身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出来ないケースが発生するからだ。こうした問題を解決すべく、国土交通省が残置処理を巡るモデル契約条項を作成した。

モデル契約条項は2月中旬までパブリックコメントが募られており、正式なモデル契約書の公表は3月下旬となっている。今回作成される「残置物の処理などに関するモデル契約条項」は、単身高齢者が亡くなった後に誰がどのようなルールのもとで残置物を処理するかを、賃貸借契約書と同じタイミングで締結することとを想定している。残置物処理の問題は単身高齢者が死亡後、賃貸借契約が解除されない状況下で残置物を簡単に処理できない点だ。またこれがネックとなつて単身高齢者の部屋探しのハードルが上がリ、現状では賃貸住宅に住みたいと思つても、様々な懸念から入居を拒否されてしまうのが実情だ。モデル契約条項を作成した背景にはこうした高年齢入居者が行う部屋探しに対するハードルを下げることにあり、問題解決の一步

として「死亡後の残置物処理問題」を解決する道筋を作りたいた考えだ。そのため今回のモデル契約条項は原則60歳以上の単身高齢者を対象としている。残置物処理でどのような点が問題となるか考えてみよう。大きな問題点の1つとしてはオーナーは残置物の所有権を有していないという事が挙げられる。家財整理事業者に依頼しようにも遺族と連絡が取れないケースもあるだろう。

モデル契約条項は3つのまとまりからなる。第一のまとまりは、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「解除関連事務委任契約」の条項だ。第二のまとまりは、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など事務を委託する「残置物関係事務委託契約」の条項

となる。第二のまとまりは、賃貸借契約に先の第一・第二のまとまりである(準)委任契約に関連する条項を設けるものだ。

モデル契約条項では家主と単身高齢者賃貸借契約を締結すると同時に契約者である単身高齢者は「受任者」と残置処理に係る委任契約を締結する。これが今回のモデル契約条項に当たるもので、内容は主に賃貸借契約の解除と、残置物処理の事務手続きを受任者に委任できるようにするといふものだ。この契約を結べば、オーナーや管理会社は、入居者が死亡した後に相続人を探す必要が無くなり、契約をした受任者に事務処理手続きを任せることが出来るという仕組みだ。これが実現すればオーナーや管理会社の負担が減ると共に、単身高齢者の賃貸借契約の拡大につながることを考えられている。なお、解除関係事務委託契約と残置物関係事務委託契約は委任される事務の内容が異なるが、同一の受任者との間で締結する場合には1つの契約書として問題はない。次に単身高齢者は誰を受任者として指名すればよいかという

問題が出てくる。国交省が挙げた選択肢は3通りだ。この選択肢の中で「優先されるべき」とされているのが「賃借人の想定相続人」となる。これは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事となる。このように解除関連の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ことから、受任者の選定を行う際にはまずは賃借人の想定相続人とするのが望ましい。相続人となりうる人物が見つかからない場合には「居住支援法人・社会福祉法人・民生委員」となる。賃貸借契約の解除をめぐるのは賃借人と賃借人、あるいは賃借人の相続人との利害が対立することがあり得る。そのため、「賃貸人」を賃貸借契約の解除に関する代理権を与えることは民法第90条や消費者契約法第10条に抵触し無効となる可能性が考えられる。また、「管理業者」を受任者とするについて法的に直ちに無効であると言えないが、賃借人の利益を優先することなく、委任者である賃借人の利益のために誠実に対応する必要が出てくる。最後の選択肢として「管理業者」が据えられている形だ。なお、受任者の選定については解除関係事務委託契約と残置物関係事務委託契約いずれも前述のような第三者に設定することが望ましいとされている。

モデル契約条項で単身高齢者が受任者と取り交わす条項のポイントをまとめると、単身高齢者の死亡後、賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与える点と、残置物処理に係る条項で、居室内に残された家財といった動産の廃棄や指定先への送る事務手続きを受任者に委任する点となる。委任者となる単身高齢者は廃棄を希望しない残置物を指定して取り扱い方法を明示することも可能だ。

残置物処理に係るモデル契約条項は、単身高齢者の居住支援策の一環として作成された。同時に居住者の死亡時にオーナーの事務手続き負担を軽減できるという側面もあり、想定通りの効果が発揮されれば、単身高齢者の部屋探しに対するハードルを下げることも期待されている。