残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説等（応用編）
残置物モデル契約条項の活用方策

2025 年度

■目次構成

第１　残置物モデル契約条項の作成の背景と展開..... 1

第２　死後事務委任契約に係る注目される裁判例..... 2
１　死後事務委任契約と民法上の委任の終了原因との関係に係る判例..... 2
２　死後事務委任契約の相続人による解除の可否に係る裁判例..... 3
３　委任事務の範囲を超えた事務処理と委任者の相続人との関係に係る裁判例 4

第３　モデル契約条項の概要..... 7
１　モデル契約条項の構成..... 7
２　解除事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の概要..... 7
（１）解除関係事務委任契約..... 7
（２）残置物関係事務委託契約..... 7
（３）受任者・費用等..... 8

第４　モデル契約条項の実践的活用方策..... 9
１　指定残置物の指定方法について..... 9
（１）指定残置物の取扱い..... 9
（２）指定残置物の指定の方法（残置物モデル契約条項の条文に記載している方法）..... 9
（３）上記方法による場合の実務上の課題..... 9
（４）実践的な処理～指定残置物の指定の方法（残置物モデル契約条項の解説コメントに記載している方法）..... 9
２　非指定残置物の取扱いについて..... 11
（１）非指定残置物の取扱い..... 11
（２）上記方法による場合の実務上の課題..... 11
（３）実践的な処理～早期の仕分けと他所への移動..... 11
３　金銭の取扱いについて..... 14
（１）金銭の取扱い（原則）..... 14
（２）上記方法による場合の実務上の課題..... 14
（３）実践的な処理～費用への充当と残額の返還等..... 14

４　委任事務処理費用の回収方法について..... 15
（１）委任事務処理費用の回収方法..... 15
（２）実践的な処理..... 15
５　報酬について..... 16

第５　その他 17
１　モデル契約条項の活用が想定される賃借人について..... 17
２　管理業者等が受任者となる場合の留意点..... 18
（１）受任者の資格..... 18
（２）賃貸借契約の対象となっている賃貸物件の管理業者が受任者となれるか18
（３）管理業者の変更と受任者の地位の承継..... 18
３　死後事務委任契約（モデル契約条項）を賃貸借契約の条件とすることの可否 19
４　その他手続き上の留意点..... 20
（１）契約締結に際しての手続き上の留意点..... 20
（２）死後事務委任契約の中途解約..... 20
（３）受任者の相続人調査実施の必要性..... 20

第１　残置物モデル契約条項の作成の背景と展開

単身高齢者の住まいの確保に当たっては、万が一賃借人の死亡（孤独死）があった場合の取扱いが重要となる。

賃貸住宅の賃借権は相続の対象となるため、賃借人が死亡した場合には、相続人との間で合意解約をし、または相続人に対し解除の意思表示をする必要がある。また、物件内に残された動産（以下「残置物」という。）も相続の対象となるため、相続人に引き取りを求めるか、処分の同意を得ることが必要となるところである（賃借人やその相続人の意思に基づかず、法的手続きによることなく残置物を処分等した場合には、自力救済禁止の法理に抵触し、不法行為と評価される）。

あらかじめ契約の段階で、推定相続人の一人を連帯保証人や緊急連絡先とすることができれば、相続人による契約の終了等をすみやかに実施することが可能となるが、そのような対応が困難な場合には、契約の終了及び残置物の処理につき、賃貸借当事者以外の者にその手続きを委ねる方策が必要となる。

そこで、国土交通省及び法務省は、令和３年６月に、死後事務委任契約のモデルとして、残置物の処理等に関するモデル契約条項（ひな形）（以下「モデル契約条項」という。）を策定し、公表した。その後、令和６年には、モデル契約条項の周知を図るため、その内容をわかりやすく解説するとともに実際の活用の方法等を示した「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」（以下「ガイドブック」という。）が公表されたところである。

さらに、住宅セーフティネット法の改正により、令和７年１０月１日から、居住支援法人の業務として、「賃借人である住宅確保要配慮者からの委託に基づき、当該住宅確保要配慮者が死亡した場合における当該住宅確保要配慮者が締結した賃貸借契約の解除並びに当該住宅確保要配慮者が居住していた住宅及びその敷地内に存する動産の保管、処分その他の処理を行うこと」が追加された。居住支援法人が残置物処理業務を行う場合には、残置物処理等業務規程を定め、都道府県知事等の認可を受ける必要があるが、実際の業務の実施に際しては、モデル契約条項を活用することが基本であるとされている。

このような動きを踏まえ、今後は、単身高齢者が賃借人となる場合などの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じると認められるときは、賃貸借契約とあわせてこのモデル契約条項（死後事務委任契約）を活用することにより、これらの者を賃借人とする民間賃貸住宅の賃貸借契約が促進されることが期待されるところである。

第２　死後事務委任契約に係る注目される裁判例

１　死後事務委任契約と民法上の委任の終了原因との関係に係る判例

民法では、委任契約は、委任者または受任者の死亡により終了するとされている（民法６５３条)。死後事務委任契約は、委任者の死亡後の事務処理や法的権限を委託・委任するものであることから、上記民法の規定との兼ね合いが問題となるが、この点につき、最高裁平成４年９月２２日判決は、死後事務委任契約は委任者の死亡によってもその契約を終了させない旨の合意を包含するものであり、上記民法の法意は、そのような合意の効力を否定するものではないとして、死後事務委任契約における委任者の死亡後の効力を認めているところである。

★最高裁平成４年９月２２日判決の概要

【事案の概要】

入院加療中のＡが、Ｂとの間で、Ａ名義の預貯金から引き出した金員をＢに交付して、Ａの入院中の諸費用や死後の法要の施行と費用等の支払を依頼する契約（本契約という。）を締結した。Ａの死後、Ｂが本契約に基づき上記費用の支払等をしたところ、Ａの相続人が、当該契約は委任契約であるところ、民法６５３条により、当該委任契約は委任者であるＡの死亡によりＡの死亡時に終了したとして、Ｂによる当該支払いは、Ａの相続人の承諾を得ることなくなされたものとして不法行為に該当するとして、Ｂに対し損害賠償を請求した事案である。原審がＡの相続人の請求を認めたことから、Ｂがこれを不服として最高裁に上告した。

【裁判所の判断】

裁判所は、自己の死後の事務を含めた法律行為等の委任契約が委任者と上告人との間に成立したとの原審の認定は、当然に、委任者の死亡によっても右契約を終了させない旨の合意を包含する趣旨のものというべく、民法６５３条の法意がかかる合意の効力を否定するものでないことは疑いを容れないところであるとし、原判決が委任者の死後の事務処理の委任契約の成立を認定しながら、この契約が民法６５３条の規定により委任者の死亡と同時に当然に終了すべきものとしたのは、同条の解釈適用を誤り、ひいては理由そごの違法があるに帰し、右違法は判決の結論に影響を及ぼすことが明らかであるとして、原判決の当該部分を破棄し、原審に差し戻した。

２　死後事務委任契約の相続人による解除の可否に係る裁判例

死後事務委任契約が委任者の死亡によっても終了しないとしても、委任者の地位を承継した相続人が、当該委任契約を解除することができるとすれば、当初の委任者が死後事務委任契約で実現しようとした取扱いが実現できないことになる。

この点につき裁判例は、契約内容が不明確又は実現困難であったり、委任者の地位を承継した者にとって履行負担が加重であるなど契約を履行させることが不合理と認められる特段の事情がない限り、委任者の地位の承継者が委任契約を解除して終了させることを許さない合意をも包含するものとして、原則として、委任者の地位の承継人による解除は認められないとしている（東京高裁平成２１年１２月２１日判決）。

★東京高裁平成２１年１２月２１日判決の概要

【事案の概要】

A は、自身の墓を建立した寺の僧侶である B に対し、自身の葬儀及び一切の供養を依頼して供養料として３００万円を交付し、その後さらに永代供養を依頼していたところ（本件委任契約）、遺言により A の葬儀及び祭祀の主宰者と指定された C が、本件委任契約を解除したなどとして、B に対し３００万円の返還を求めた事案である。原審が C の請求を棄却したことから、C はこれを不服として控訴した。

【裁判所の判断】

裁判所は、委任者の死亡後における事務処理を依頼する旨の委任契約においては、委任者は、自己の死亡後に契約に従って事務が履行されることを想定して契約を締結しているのであるから、その契約内容が不明確又は実現困難であったり、委任者の地位を承継した者にとって履行負担が加重であるなど契約を履行させることが不合理と認められる特段の事情がない限り、委任者の地位の承継者が委任契約を解除して終了させることを許さない合意をも包含する趣旨と解することが相当であるとして、Cの控訴を棄却した。

３　委任事務の範囲を超えた事務処理と委任者の相続人との関係に係る裁判例

死後事務委任契約において、受任者が、委任の範囲を超える事務処理等のために支出した金員については、委任者の相続人による損害賠償請求権や不当利得返還請求権が発生することに留意しなければならない。

高松高裁平成２２年８月３０日判決は、B（委任者Aの受任者・委任範囲外の委任者Aの子Cの預金管理を行う事務管理者）は、委任の内容に無関係な支出や、事務管理者として本人の利益に最も適合する方法で行った事務処理に要する費用以外の支出について、委任者の相続人Dに対し損害賠償義務を負うものとしている。

※他にも、死後事務委任の趣旨と無関係な支出につき、不当利得返還請求が認められた裁判例として、東京地裁令和３年４月２８日判決、東京地裁令和３年１０月２８日判決などがある。

★高松高裁平成２２年８月３０日判決の概要

【事案の概要】

Aが、姪であるBに対し、Aの葬式とAの子で統合失調症を患っていたCの世話を依頼し、あわせて自身の預金口座の管理処分権を委任した。Aの死後、BがA及びCの口座から払い戻しを受けてAの葬儀費用やCの入院費用等を拠出していたところ、Cの死亡後、Cの唯一の相続人Dが、Bは無権限でA及びCの預金口座から払戻しを受けたとして、不法行為による損害賠償を請求した事案である。

【裁判所の判断】

裁判所は、AのBに対する預金口座の管理処分権の委任は、Aの死亡によって終了しないことを合意したものと認められるとしたうえで、BがAの口座から払戻しを受けた２３００万円余から拠出した費用のうち、Aの葬儀費用、Cの病院関係費等４４５万円余以外については、正当な支出とは認められないとして損害賠償義務を負うとした。また、C名義の口座からの支出については、死後事務委任契約の存在を認めることはできず、事務管理者として民法６９７条１項に従いCの利益に最も適合する方法によってその事務の管理をしなければならないところ、C名義の口座から払戻しを受けて拠出された費用のうち８３６万円余については、B自らのために費消したものとして、BはDに対し損害賠償義務を負うとした。

★東京地裁令和３年４月２８日判決の概要

【事案の概要】

亡Ａと同居していた内縁の妻であるＢが、亡Ａ名義の普通預金口座から金員を引き出して亡Ａの葬儀費用や所有品（不用品）の処分費用、永代供養費（２回)、七七日忌法要等の費用等に充てたことから、亡Ａの相続人Ｃが、当該口座は亡Ａに帰属（相続によりＣに帰属）するとして、不当利得返還請求権に基づき、Ｂに対し当該口座から引き出された金員の返還を求めた事案である。なお、当該口座には亡Ａがその母から遺産相続して取得した固有財産が含まれていたため、口座がＢに帰属していたとしても、亡Ａの固有財産から引き出された金員については、亡ＡとＢとの間で死後事務委任契約の趣旨を含む委任契約が成立しているかも争われた。

【裁判所の判断】

裁判所は、普通預金は口座開設の経緯や預金通帳等の管理状況などを総合的に勘案して認定すべきであるとして、本件の普通預金口座はＢに帰属するとし、亡ＡのＢに対する委任状（亡Ａの実印による印影あり）が存在し、委任状には「生死にかかわらず有効」との記載があることなどから、ＡとＢが通常生活する中で必要な範囲の支出や死後通常生じる支出（精算未了の医療費や葬儀関係費用）等について包括的に委任する、死後事務委任契約の趣旨を含む委任契約が有効に成立しているとした。そのうえで、亡Ａの葬儀費用や不用品の処分費用等の引き出しについては死後事務委任契約の範囲内であるから法律上の原因があるとする一方、２回支出された永代供養費や七七日忌法要等の費用等（以下「永代供養費等」という）については、亡Ａが当該支出まで委任する意思があったか不明であることなどから、死後事務委任契約の範囲内とは言えず、当該費用の引き出しは法律上の原因を欠くとして、Ｃの不当利得返還請求権が成立するとした。

★東京地裁令和３年１０月２８日判決の概要

【事案の概要】

亡Ａには相続人が６人いたところ、相続人の一人であるＢが、亡Ａの葬儀費用や医療費、相続税等に充てるためＡの銀行口座から金員を引き出したところ、Ｂ以外の相続人Ｃらが、当該引き出しは法律上の原因を欠くとして、不当利得返還請求権に基づき、引き出された金員の返還を求めた事案である。亡ＡとＢとの間には死後事務委任書が存在していたが、当該契約書作成当時、Ａは「認知症高齢者の日常生活自立度」がⅢａないしⅢｂであったことから、死後事務委任契約が有効に成立しているかも争われた。

【裁判所の判断】

裁判所は、死後事務委任契約書作成当時のＡについて、主治医の意見書によれば「日常の意思決定を行うための認知能力」につき「判断できない」とはされていなかったことなどから、意思能力がなかったとは言えないとして、死後事務委任契約は有効に成立しているとした。そのうえで、亡Ａの口座からの支出のうち、亡Ａの葬儀費用や医療費、未払税金等につ

いては死後事務委任契約の中に含まれるとして法律上の原因があるとする一方、相続税等についてはＢが負担すべき金員であって死後事務委任の範囲内とは認められないとして、相続税等に充てるための亡Ａの口座からの引き出しは法律上の原因を欠き、Ｃらの不当利得返還請求権が成立するとした。

第３　モデル契約条項の概要

１　モデル契約条項の構成

モデル契約条項は、賃貸借契約の終了に関する「解除関係事務委任契約のモデル契約条項」、残置物の処理に係る「残置物関係事務委託契約のモデル契約条項」及びこれらの委任契約をする場合に賃貸借契約に設ける「賃貸借契約におけるモデル契約条項」の３つから構成されている。ただし、受任者が同一である場合には、「解除関係事務委任契約」及び「残置物関係事務委託契約」を一体化させた契約書によることも可能である（一体型の契約書式も用意されている)。

２　解除事務委任契約・残置物処理事務委託契約の概要

（１）　解除関係事務委任契約

解除関係事務委任契約は、賃借人の死亡を条件として、賃貸借契約の合意解除権限及び賃貸人による債務不履行解除通知の受領権限を第三者に委任するものである。

この契約により、賃貸借契約の存続中に賃借人が死亡した場合に、受任者が、賃貸人との間で合意解除等することができるほか、賃借人に家賃滞納等があれば、受任者に対し解除通知をすることにより、契約を終了させることも可能となる。

（２）　残置物関係事務委託契約

残置物関係事務委託契約は、賃借人の死亡を条件として、賃借物件内の残置物の処理事務を第三者に委託するものである。

この契約により、賃貸借契約の存続中に賃借人が死亡した場合に、受任者が、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行うこととなる。

なお、残置物（委任者が死亡した時点で賃貸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。委任者（賃借人）の生前の指定に基づき、残置物事務受任者は、残置物の分類に応じた処理を行う。

	分　類	処理方法	対　　象
ア	指定残置物	指定送付先に送付 （指定送付先が転居していて転居先が不明の場合、換価可能なものは換価、それ以外は廃棄）	賃借人が指定する動産（第三者の所有物を含む）※1・2
イ	非指定残置物	・保管に適したもの ⇒一定期間保管※3の後廃棄 ・保管に適さないもの⇒直ちに廃棄	上記以外の動産（第三者の所有物は含まない）

		・価値等に照らし廃棄が適切でないと思われるもの⇒可能な限り換価	
ウ	金銭	相続人に送金 （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）	金銭（ア・イで換価した場合の代金を含む）

※1　指定残置物の指定の方法は、個々の指定残置物をリストに記載する方法のほか、「特定の金庫や容器内に保管された動産について廃棄してはならない」旨をリストに記載する方法や、「中の動産は廃棄してはならない」旨を記載したシールを貼付した金庫や容器に内に動産を保管しておくことも可能とされる（後述 P8 参照）。

※2　居室内の動産は賃借人が生活する中で日々増減するものであることから、指定残置物の指定は、契約時だけではなく、定期的な更新が必要となる（後述 P9 参照）。

※3　残置物事務受任者は、残置物を賃貸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（後述 P10 参照）。

（3） 受任者・費用等

モデル契約条項では、解除事務受任者・残置物事務受任者には、賃借人の意思に従い、賃借人の推定相続人や居住支援法人等、管理業者が選任されることを想定している（後述 P17 参照）。

受任者は、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。また、賃貸人が残置物事務受任者に対し費用を弁済したうえで、その額を賃貸借契約上の敷金から差し引くことも可能とされている（後述 P14 参照）。

第４　モデル契約条項の実践的活用方策

１　指定残置物の指定方法について

（１）指定残置物の取扱い

前述のとおり、モデル契約条項では、残置物を「指定残置物」、「非指定残置物」及び「金銭」に分類し、それぞれの処理方法を定めている（P5～6 参照）。

このうち、「指定残置物」は、賃借人が指定する動産（第三者の所有物を含む）であり、受任者は、指定送付先に送付することとなる。

（２）指定残置物の指定の方法（残置物モデル契約条項の条文に記載している方法）

賃借人が相続人等に残したい動産については、「指定残置物」として指定することが必要であり、その指定方法について、残置物モデル契約条項の条文では、

> ① 指定残置物のリストに掲載する方法
> ② 廃棄してはならない物であることを示す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する方法

の２つが示されている（残置物モデル契約条項４条１項）。

（３）上記方法による場合の実務上の課題

しかし、委任者である賃借人によっては、入居の時点でリストを作成したり、個々の動産についてシールを貼付するなどの対応について、かなりの負担と感じる場合もありうる。また、居室内の動産は賃借人が生活する中で日々増減するものであり、指定残置物の指定は、契約時だけではなく、定期的な更新が必要となるが、この作業として、そのたびごとのリストの追記やシールの貼付は、かなり煩雑であると受け取られる可能性も考えられる。

（４）実践的な処理～指定残置物の指定の方法（残置物モデル契約条項の解説コメントに記載している方法）

ところで、残置物モデル契約条項４条の解説コメントでは、

> ③ 「特定の金庫や容器内に保管された動産について廃棄してはならない」旨をリストに記載し、その金庫や容器内に動産を保管しておく方法
> ④ またはその容器にその旨記載したシールなどを貼付して、その金庫や容器内に動産を保管しておく方法

でも差し支えないとしているところである（モデル契約条項 P12。以下この方法を、便宜上「指定残置物箱方式」という。）。この方法によれば、入居の時点での負担は軽減され、かつ、指定残置物の定期的な更新についても、当該金庫や容器からの出し入れによ

って対応が可能となって、負担は相当程度軽減されるものと考えられる。また、受任者にとっても、当該金庫や容器内のものが指定残置物ということになって、指定残置物の探索が容易になるところである。

したがって、指定残置物とすべき動産が多くない者については、より簡便な方法として、この指定残置物箱方式を活用することが考えられるところである。

【関連事項】

〇指定残置物の指定の定期的な更新

上記のとおり、居室内の動産は賃借人が生活する中で日々増減するものであり、指定残置物の指定は、契約時だけではなく、定期的な更新が必要となる。後日新たに指定残置物が生じた場合、委任者において、適宜指定していくことが想定されている。

この場合、基本的には、委任者自らが定期的にリストの更新等を行い、新たに指定残置物が生じた場合にはその旨を受任者に連絡等するといった対応が想定されるが、受任者側からも、定期的に委任者に対し、指定残置物リスト等の状況確認を行い、更新作業を促すことも考えられる。

また、指定残置物方式を採用する場合も、指定残置物とするものは指定残置物箱（指定残置物を保管するものとして指定した特定の金庫や容器）に入れておくことや、指定残置物箱の中身を定期的に確認することを、受任者や管理業者が随時助言するようにすることも考えられる。

2　非指定残置物の取扱いについて

（1）非指定残置物の取扱い

残置物モデル契約条項では、指定残置物リストへの記載等により指定残置物とされた動産及び金銭以外は、「非指定残置物」とされる。

非指定残置物については、以下のように処理するものとされている。

① 保管に適さないものを除き、委任者の死亡から【3か月】が経過し、かつ、本賃貸借契約が終了したときに、廃棄する（残置物モデル契約条項6条1項本文)。
② ①に該当する動産であっても、換価することができるものについては、できるだけ、換価するよう努める（同条同項ただし書)。
③ 保管に適さないものについては、委任者が死亡したときに、廃棄する（同条2項)。

（2）上記方法による場合の実務上の課題

しかし、非指定残置物をそのまま、最低3か月間居室内に置いておくことは、その間、居室内の原状回復等が実施できず、賃貸人は新たに当該物件を賃貸に供することができない不利益が生じる。また、残置物の処理が完了していない以上、賃借人の相続人においても、物件の占有が継続し、明渡しは完了していないとして、賃料または賃料相当損害金の負担が発生するといった不利益も考え得るところである。さらに、保管に適さないものをそのまま放置することは、居室内の設備等に新たな汚損等をもたらし、原状回復の範囲や程度についても影響が生じかねないところである。

（3）実践的な処理～早期の仕分けと他所への移動

ところで、上記(1)③のとおり、残置物モデル契約条項では、非指定残置物のうち、「保管に適さないもの」については、委任者が死亡したときに廃棄することとしている。

そうすると、受任者は、非指定残置物については、できるだけ速やかに、「保管に適するもの」と「保管に適さないもの」に仕分けをすることが重要である。これによって、一定期間（3か月以上）保管すべき非指定残置物の量を軽減することが可能となり、居室内の新たな汚損の発生等を回避することが可能となろう。

また、「保管に適するもの」については、最低3か月間保管し、その間に相続人から引き取り等の要請があったときは、委任者の意思に基づき引き渡すなどの処理をし、その価値等に照らして、廃棄することが適切ではないと思われるもの（例えば、高価な宝石や衣服など）については換価するよう努めたうえで、所定の期間の経過後に廃棄することになる。しかしこの場合の「保管」は、そのまま賃借人の居室内に残しておくのではなく、あらかじめ別な場所を用意しておき、そこに移動して保管することも可能とされている（モデル契約条項9条3項)。

そうすると、非指定残置物については早期の仕分けの実施が大切であり、かつ、その

大部分が「保管に適さないもの」であれば、これを即時に廃棄し、残ったものだけを箱などにつめて別な場所に移動することにより、居室内の非指定残置物の処理は完了することになって、賃貸人や賃借人の相続人の不利益等の課題も解消されうることになる。

【関連事項】

① 高価な非指定残置物の処理

残置物モデル契約条項では、リスト等に記載されていない非指定残置物であっても高価な動産等が見つかった場合等には、委任者が指定を失念した可能性等も考慮し、相続人と連絡が可能な場合は確認するほか、それが困難な場合はできる限りこれを換価するよう努めてその代金を相続人に返還する等、委任者の利益のために事務を処理する必要があるとしている（残置物モデル契約条項６条１項・同条解説コメント３）。

ただし、これは努力義務であり、指定残置物リストへの記載漏れ等のものを受任者が過失なく非指定残置物と信じて処理した場合、委任者（の相続人）に対する債務不履行責任や当該動産の所有者に対する不法行為責任は負わないものと解されている。

なお、古物営業法では、「古物を（略）委託を受けて売買（略）する営業であって、古物を売却すること又は自己が売却した物品を当該売却の相手方から買い受けることのみを行うもの以外のもの」を「古物営業」とし、同法に基づく規制を受けるものとしている（古物営業法第２条第２項第１号)。モデル契約条項における受任者は、委任者である賃借人からの委託に基づき委任者所有・占有の動産（古物）の売却を行うが、その買取りは行わないことから、「古物を売却することのみを行うもの」として、一般的には、原則として古物営業には該当しないと考えられる。ただし、処分に当たって委任者等から費用等を受領することが、「古物の買取り」に該当すると評価される可能性もあることから、念のため、事前に古物営業法に基づく許認可等を所管する地方公共団体（警察署）等の窓口に確認等しておくと確実である。

② 非指定残置物の廃棄と廃棄物処理法との関係

廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）では、廃棄物を、同法に基づき適正に処理しなければならないものとしている。受任者が残置物処理等業務を行う際、処理する動産を廃棄するに当たっては、当該廃棄物の処理を廃棄物処理法に基づき適正に行う必要があり、具体的には、廃棄に当たっては廃棄物処理業の許可を受けた事業者に委託すること等が必要である。

なお、一般廃棄物の収集又は運搬を行おうとする者は、廃棄物処理法に基づき市町村長の許可を得る必要がある。受任者は、上記のとおり、委任者の委託に基づき特定の委任者の動産である残置物を、廃棄物処理業の許可を受けた事業者に委託して廃棄することを業務とすることから、原則として受任者自身が許可を得る必要はないものと

考えられるが（モデル契約条項 P17）、居住支援法人等のように、残置物の処理を業務とし、受任者が複数の委任者から残置物処理業務を受託する場合には、残置物（廃棄物）の収集や運搬を行うと評価される可能性もあることから、事前に廃棄物処理法に基づく許認可等を所管する地方公共団体等の窓口に確認等しておくと確実である。

3　金銭の取扱いについて

（1）金銭の取扱い（原則）

残置物モデル契約条項では、受任者は、物件内に残されていた金銭や、指定残置物で送付できなかった動産や非指定残置物で価値を有する動産を換価して得た代金（以下これらをまとめて「金銭」という。）については、以下のように処理するものとしている。

① 原則として、委任者の相続人に返還する（残置物モデル契約条項８条）。 ② 相続人の存否や所在が明らかでなく、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（同条解説コメント）。

（2）上記方法による場合の実務上の課題

委任者の相続人が判明していれば、その者に返還すればよいが（上記（1）①）、相続人が複数いる場合に、誰に返還すればよいかが問題となることがある（金銭は遺産分割手続きにより帰属が決定される）。

また、相続人の存否等が不明等であるときは供託をすることとされているが（上記(1)②）、金銭が僅少であったときに供託手続きを採ることは、受任者によっては過重な負担と感じるケースもありえよう。

（3）実践的な処理～費用への充当と残額の返還等

ところで、残置物モデル契約条項は、別な条文で、金銭については、「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及び利息」に充当した上で、その残額を、委任者の相続人に対し返還することができるとしているところである（モデル契約条項１０条２項）。

残置物の処理等に当たっては一定の費用が発生することから、当該費用の支払方法につき別段の定めがない場合には、実務的には、残置物の処理等のために費用を拠出した受任者は、物件内に残っていた金銭を当該費用に充当し、残額があればそれを相続人に返還する（相続人の存否等が不明なときは供託する）といった取扱いが基本となろう。

そうすると、物件内に残った金銭等が事務処理に要する費用以下であるときは、結果的に金銭の返還や供託といった金銭に係る手続きは不要となるケースも想定され、上記(2)の課題は解消されることになる。

ただし、処理費用の額は相当かつ合理的な金額であることが必要であり、不当な額を費用と称して金銭と相殺処理し、相続人への返還を拒否するという行為は許されない。

4　委任事務処理費用の回収方法について

（1）委任事務処理費用の回収方法

残置物モデル契約条項では、残置物の処分等に要した費用の回収方法として、以下のような４つの方法を想定している　。

① 相続人に請求する（残置物モデル契約条項１０条１項)。
② 物件内に残っていた金銭や指定残置物・非指定残置物を換価した代金で充当する（同条２項)。
③ 賃貸人が代わりに受任者に費用を支払い(第三者弁済)、その求償権と賃借人(の相続人）への敷金返還債務とを相殺する（同条解説コメント)。
④ 賃貸人が代わりに受任者に費用を支払い（第三者弁済)、その求償権を被保証債権とする保証契約を締結しておく（同条解説コメント)。

（2）実践的な処理

前述のとおり、委任事務処理費用の回収は、実務的には、居室内に残された金銭等を費用に充当し（②)、その残額を相続人に請求する（①)、といった対応が基本となるものと思われる。

なお、敷金をある程度用意できる賃借人については、③の手法も効果的であるが、敷金は、滞納家賃や原状回復費用にも充てられることから、家賃の滞納や、多額の原状回復費用が発生しないように管理業務を行うことも大切となる。

また、モデル契約条項には記載はないが、民法では委任事務処理費用に係る委任者から受任者に対する前払請求を認めていることから（民法６４９条)、契約時にある程度経済的に余裕がある賃借人であれば、あらかじめ費用を前払してもらうことも考えられる。ただしこの場合には、賃借人が亡くなることなく退去したときは、委任事務処理がなかった以上、前払費用は返還が必要となることに注意しなければならない。

さらに、例えば、「預託金」等として費用に相当する金銭を事前受領し、事務処理後に残額を相続人に返還するといった方法も考えられるところである（「残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き」(令和７年６月国土交通省住宅局安心居住推進課)P10)。

５　報酬について

モデル契約条項は、民法における委任契約の取扱いの原則に従い、無償契約として、報酬に係る規定は設けていない。しかし、民法では委任契約も特約により有償とすることを可能としており（民法６４８条１項)、当事者間の合意により合理的な金額の報酬の授受を特約することは可能であると考えられる※4。

ただし報酬の額（算定方法）については、業務の実施に伴う人件費等を踏まえ合理的な金額設定（算定方法）とする必要があることに留意しなければならない。

※４今般の住宅セーフティネット法の改正に伴い公表されている「残置物処理業務規程の作成・認可の手引き」でも、「費用のほかに報酬を受領する場合は、その額（の算定方法）や請求及び精算方法等についても（残置物処理業務規程に）記載」するものとし、報酬の授受をすることが可能であることを前提としているところである。

第５　その他

１　モデル契約条項の活用が想定される賃借人について

モデル契約条項は、当初は、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によって単身高齢者への賃貸借を促進することを目的として作成されたことから、その対象は、原則として、「６０歳以上の単身高齢者が賃借人となるケース」とされていたところである。

しかし、契約終了・残置物リスクは、６０歳以上の高齢者に限らず、賃借人が身寄りのない単身者であれば、等しく想定されるところであり、若年層における孤独死が社会問題として顕在化している現状において、モデル契約条項は、「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じると認められる場合」もその対象と想定されるものと解される。具体的には、推定相続人が存在しない、推定相続人の所在不明等、賃借人の死亡時において残置物の処理等をすべき者との連絡を取ることができない場合なども、モデル契約条項の活用が想定されるであろう※5。

※５　この点は、今般の住宅セーフティネット法の改正に伴い居住支援法人が残置物処理業務を行う際に作成しなければならない残置物処理等業務規程に係る「残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き」（令和７年６月国土交通省住宅局安心居住推進課）にも、「残置物処理等業務の委託者の資格」として、「原則として単身高齢者（６０歳以上）とし、その他（６０歳未満）については、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認める場合を対象」としているところである。また、「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認める場合」について、以下のように明記している。

問１　単身高齢者以外（60 歳未満の者等）で、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認められる場合には、どのようなものがありますか。 答　推定相続人が存在しない、推定相続人の所在が不明等、賃借人の死亡時において残置物の処理等をすべき者と連絡を取ることが期待できない場合等を想定しています。例えば、賃貸借契約締結時に求められる緊急連絡先に推定相続人を記載できない身寄りのない単身者や死亡時に連絡を 取る家族等がいない単身者等がこれに当たると考えられます。

2　管理業者等が受任者となる場合の留意点

（1）受任者の資格

モデル契約条項は、賃借人が死亡した場合の賃貸借契約の解除権限や残置物の処理の権限を、第三者（受任者）に委託することとしているとし、この場合の受任者を、①推定相続人、②居住支援法人や社会福祉法人、③管理業者の順で望ましいものとして記載している。

相続人の所在等が不明である（①に該当する受任者資格者がいない）賃借人の場合、②の「居住支援法人」等が受任者となることが考えられる。今般の住宅セーフティネット法の改正でも、居住支援法人の業務として、残置物処理等が追記されたところであるが、死後事務委任契約が必要な賃貸借契約において、居住支援法人がすべて対応することは、少なくとも現状では困難であるとも考えられる。そうすると、③の「管理業者」が受任者となることも、重要な選択肢となるところである。

（2）賃貸借契約の対象となっている賃貸物件の管理業者が受任者となれるか

この場合の管理業者は、モデル契約条項で想定しているのは、当該物件の管理業者である。一般的に管理業者は、建物の維持管理業務以外にも、賃借人の利益にも資するように契約管理業務を行っており、賃貸人の委任に基づき当該物件の管理業務を行っているからといって、その管理業者がモデル契約条項による受任者となることが、直ちに利益相反であるなどとは言えないので、当該物件の管理業者が受任者となることも許容される。

ただし、管理業者が受任者となる場合には、上記のとおり当事者双方の利益に資する本来の管理業者としての役割を踏まえ、「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」ことに留意しなければならない。

（3）管理業者の変更と受任者の地位の承継

物件管理をする管理業者が変更されたとしても、変更後の管理業者に受任者としての地位が当然に承継されるわけではない。変更後の管理業者に受任者を変更する場合には、委任者の承諾を得て受任者としての地位を変更後の管理業者に移転させるか、委任者と受任者（当初の管理業者）との間で契約を合意解除した上で、変更後の管理業者と新たに契約を締結する必要があることに留意する必要がある。

3　死後事務委任契約（モデル契約条項）を賃貸借契約の条件とすることの可否

契約の終了や残置物の処理に関し懸念が生じる者が賃貸物件に入居しようとする場合、賃貸人の懸念を払しょくしてこれらの賃借人が賃貸物件で暮らすことができるようにするためには、賃貸借契約とモデル契約条項に則した死後事務委任契約（以下単に「死後事務委任契約」という。）をセットで行うことが有力な手法の一つとなる。

そして、このような者を賃借人とする場合の賃貸借契約は、死後事務委任契約の存在が前提とされることから、賃貸借の条件として当該死後事務委任契約の締結を求めることは、契約自由の原則により認められるものと解される※6。

※6　この点は、国土交通省の HP や、の住宅セーフティネット法の改正に伴い公表されている「残置物処理業務規程の作成・認可の手引き」でも同様の解釈が示されている。

★国土交通省 HP より

Q２ 民間賃貸住宅において、60 歳以上の単身高齢者に対して「残置物の処理等に関する契約」の締結を入居の条件とすることに問題はあるか。

Ａ２ 契約自由の原則により、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の締結を賃貸借契約締結の条件とすることは差し支えないと考えられますが、賃借人が解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の内容を十分に理解した上で同意していることが必要と考えられます。

4　その他手続き上の留意点

（1）契約締結に際しての手続き上の留意点

解除関係事務委任契約や残置物関係事務委託契約といった死後事務委任契約は、契約の締結から履行までの期間が長期になるほか、委託者が自ら契約の適切な履行を確認することができないといった特性があることから、当事者は、事前に契約の内容を十分に理解した上で、締結するかどうか判断することが特に重要となる。したがって、受任者が居住支援法人や管理業者である場合や、賃貸借契約の仲介とあわせて死後事務委任契約の締結に関与する仲介業者等は、死後事務委任契約の締結に際し、その内容を当事者が十分理解できるよう、丁寧に説明する必要がある。

（2）死後事務委任契約の中途解約

民法では、委任契約は、当事者はいつでも委任契約の解除ができるとされている（民法６３５条）。死後事務委任契約も、委任に係る民法の原則に従い、当事者はいつでも解除できるものと解される。

ただし、賃貸借契約の条件として死後事務委任契約の締結が求められているケース等においては、死後事務委任契約の解約によって当該契約が存在しないことになることが、とりわけ賃貸人にとっては許容し難い場合が想定される。

そこで、モデル契約条項では、賃貸借契約の存続中に解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約が終了した場合には、賃借人には、速やかに同様の内容の契約を新たに締結するよう努力するものとしていることに留意する必要がある（賃貸借契約におけるモデル契約条項１条１項）。

（3）受任者の相続人調査実施の必要性

モデル契約条項では、受任者が契約解除や残置物処理の事務を実行するに際し、相続人の存否や意向等を確認するため、戸籍調査のような積極的な探索（意向確認）までを求めていない。

ただし、契約解除や残置物処理の事務委任契約は賃借人の相続人に承継されており、受任者は賃借人の相続人に対して善管注意義務等を負うことから、例えば家の中に残されている物から相続人の存在及びその住所が明らかである場合には、それをもとに連絡を取る等の対応は必要であると考えられる。