

令和3年6月7日
国土交通省住宅局
法務省民事局

「残置物の処理等に関するモデル契約条項（案）」に関する意見募集の結果について

「残置物の処理等に関するモデル契約条項（案）」について、令和3年1月27日（水）から2月25日（木）まで、広く国民の皆様からご意見を募集しましたところ、これに対して22の個人・団体から計111項目のご意見をいただきました。

いただいた主なご意見の概要とこれに対する考え方を別紙のとおりまとめましたので、公表いたします。

ご意見の概要につきましては、同趣旨のご意見はまとめて掲載させていただきました。

今回の意見の募集にあたり、ご協力いただきました方々へ厚く御礼申し上げます。

なお、いただいたご意見のすべてについて、今後の施策の推進に当たって参考にさせていただきます。

今後とも住宅行政の推進に御協力頂きますよう、よろしく願いいたします。

＜残置物の処理等に関するモデル契約条項(案)のパブリックコメントに対する主なご意見とそれに対する考え方＞

※計22の個人・団体より、111件のご意見を頂きました。

※同趣旨のご意見はまとめて掲載しております。

整理番号	該当箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
1	名称	賃借人(単身高齢者)にとって、残置物の処理等に関する契約を締結することで、自身がお亡くなりになった後の対応について不安を感じることなく居住することができるという趣旨が明確になるような契約名称にすべき。	残置物の処理等に関するモデル契約条項(以下、「モデル契約条項」という。)は、その内容がわかりやすいように3つのまとまりにそれぞれ名称を付しておりますが、あくまでひな形として策定したものであるため、実際にご利用いただく際には、それぞれの事情に鑑み、適宜名称を定めてご利用いただくことを想定しております。そのため、原案のままとさせていただきます。
2	利用場面	単身の高齢者(60歳以上の者)が死亡した場面に限定せず、広く契約関係の処理や残置物の処理に関するリスクが生じる場面(60歳未満の単身世帯等が行方不明となった場合等)において、モデル契約条項を利用できるようにすべき。	モデル契約条項は、単身高齢者世帯の更なる増加が見込まれる中、高齢者に対する賃借人の入居拒否感が強いことを踏まえ、賃借人の死後の契約関係の処理や残置物の処理に関するリスクに対する賃借人の不安感を払拭することで単身高齢者の居住の安定確保を図る観点で策定を予定しております。そのため、モデル契約条項については、単身高齢者(60歳以上の者)がお亡くなりになった後の契約関係の処理や残置物の処理について規定しており、原案のままとさせていただきます。なお、今後の社会情勢を踏まえ、想定される利用場面について適宜検討してまいります。
3	利用場面(入居条件化)	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りますか。	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任意に同意していることが必要であると考えられます。
4	利用場面(入居条件化)	高齢者を属性とする登録住宅(SN住宅)や公社住宅、公営住宅において、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りますか。	入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲として高齢者を定めた登録住宅(セーフティネット住宅)については、実質的に高齢者の入居を拒否することと同義であるような不当な制限をすることはできませんが、これに抵触しない一定の条件を課すことはできることから、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入居の条件とすることが直ちに問題であるとはいえないと考えられます。 地方住宅供給公社の賃貸住宅については、地方住宅供給公社が住宅を必要とする者に対し、公正かつ平等に住宅の賃貸を行う上で一定の条件を課すことはできることから、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入居の条件とすることが直ちに問題であるとはいえないと考えられます。 公営住宅については、入居者である単身高齢者の合意の下、モデル契約条項を参考に、残置物の処理を内容とした死後事務委任契約を入居者と受任者との間で締結することが考えられますが、この際、住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、当該契約が締結できない場合にも入居の支障とならないよう、地域の実情等を総合的に勘案して適切に対応していただく必要があると考えております。
5	委任者保護	残置物の処理等に関する契約の締結に当たっては、賃貸借契約書とは別の書面を提示すべき。	モデル契約条項においては、推定相続人のほかに、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ことを想定しており、賃借人が受任者となることは避けるべきこととしております。そのため、賃貸借契約と別に、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約を締結する必要があり、モデル契約条項もそれを前提として3つのまとまりに分けて条項を示しています。なお、契約書の形態にかかわらず、モデル契約条項の利用に当たっては、賃借人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す。
6	受任者の適格性	受任者が契約内容を十分に理解した上で契約締結すべきであることを明記すべき。	ご指摘を踏まえ、前注を以下のとおり修正いたします。 「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。」
7	受任者の適格性	推定相続人・居住支援法人・社会福祉法人等を受任者としてすることが困難な場合に限り、家賃債務保証業者を受任者として有効であると考えられる。	最終的には個別の事案において判断されることとなりますが、賃貸借契約の終了が遅くなれば保証の対象である家賃債務の額が増えるなど、家賃債務保証業者は委任者と利害が対立することがあり、また、親族など賃借人と一定の人的関係がある者が行うことが多い個人保証の場合と異なり賃借人との人的関係も存在しないと考えられるため、家賃債務保証業者を受任者とした場合、公序良俗に反して無効と判断される可能性もあると考えられます。したがって、推定相続人や居住支援法人、居住支援を行う社会福祉法人など、引き受けてくれる第三者がいる限り、第三者を受任者とするのが望ましいと考えられます。
8	受任者の適格性	委任者(賃借人)と受任者が利益相反とならないことを確認できるような方策を検討すべき。	今後の検討の参考とさせていただきます。
9	受任者の適格性	管理業者が転賃人の立場である場合など、管理業者と賃借人(の相続人)の利害が対立することがあり得るため、管理業者を受任者とする場合は避けるべき。	管理業者が転賃人(賃貸人)の立場にある場合においては、受任者とする場合は避けるべきと考えられます。なお、管理業者がそのような立場にない場合は、直ちに無効であるとはいえないものの、賃借人の利益を優先することなく、委任者である賃借人(の相続人)の利益のために誠実に対応する必要があります。
10	受任者変更	管理業者が受任者となった場合で、物件管理を他の管理会社に変更した際に、残置物の処理等に関する契約は変更先管理会社に承継されるという認識が良いか。その場合の預かり対価も合わせて承継されることが想定されるため、承継に関して規定すべき。	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ありません。 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ります。
11	受任者変更	受任者が委任者より先に死亡した場合の取り決めを設定すべき。その場合、受任者の死亡を借主(もしくは貸主)に通知するような仕組みも講ずるべき。	解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約の受任者が死亡した場合には、当該契約は終了するもの(民法第653条第1号)と考えられます。その場合、賃借人は賃借人に対しその旨を通知する義務を負い(第3の第1条第2項)、同内容の契約を締結する努力義務を負います(同条第1項)。

整理番号	該当箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
12	第1の第1条	「この場合の顕名は、例えば、「故【委任者の氏名】代理人(賃貸借契約解除関係事務受任者)【受任者の氏名】」などとすることが考えられる。」との記載があるが、死者に権利能力がない以上、死者を代理することはあり得ず、「故【委任者の氏名】相続人の代理人」と顕名することになるのではないか。	ご指摘を踏まえ、第1の第1条の解説コメントを以下のとおり修正いたします。 「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】」などとすることが考えられる。」
13	第1の第1条	受任者には、合意解除の権限と解除の意思表示受領の権限のみが与えられるとのことだが、受任者が賃貸借契約を存続させるべきと判断したときにそれを実現させる方策はあるのか。例えば、受任者が相続人を探索する間や、相続人の意思を確認するまでの間、受任者が賃料の支払をする権利は契約上認められているのか。 また、受任者は、合意解除に際して原状回復費用の清算など付随的な条件設定をする権限は認められるのか。	解除関係事務委任契約の受任者は、合意解除をする代理権と、賃貸人から解除の意思表示を受領する代理権のみを有しているため、賃貸借契約を解除するまでの賃料支払いや原状回復費用清算等の権限を有しておりません。 賃貸借契約の継続を希望する相続人がいる場合、当該相続人において、賃貸人に対する賃料の支払や必要な手続等を行う必要があります。
14	第1の第1条	賃貸人が解除を行なうつもりがない場合、いつまでも明渡しとならず、賃料や原状回復費用等の相続人の債務が膨らみ続けることが懸念されるため、合意解除の権限と解除の意思表示受領の権限に加えて、受任者から解除を行う代理権について検討すべき。	委任者(の相続人)の意向を踏まえて、受任者から賃貸人に対して解除の申入れを行った場合、賃貸人としても次の入居者確保のために速やかに合意解除することが想定されます。そのため、原案のままとさせていただきます。
15	第1の第1条、第2の第2条	今回の委任契約は、民法の原則に従い、当事者はいつでも解除できるという認識でよいか。	ご認識のとおりです。なお、第3の第1条に基づき、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、速やかに同内容の契約を新たに締結するように努める義務があります。
16	第1の第1条、第2の第2条	委任は委任者の死亡によって終了するのが原則であることから、今回の委任契約が死亡により終了しないことについて、第1の第1条及び第2の第2条に次の条項を加えるべきである。 「委任者が死亡した場合においても、本契約は終了せず、委任者の相続人は、委任者の本契約上の権利義務を承継するものとする。委任者の相続人は、受任者が委任者の遺産を故意又は過失により毀損し、その他受任者の行為が委任者または委任者の相続人に対して不法行為を構成し、そのために受任者との信頼関係が破壊された場合及び受任者が本件死後事務を遂行することが困難になった場合を除き、本契約を解除することはできない。」	解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約はいわゆる死後事務委任契約であり、その性質上、賃借人の死亡によっては終了しないと考えられることから、特に規定する必要はないものと考えられます。そのため、原案のままとさせていただきます。
17	第1の第1条、第2の第2条	「停止条件」等の法律用語については消費者にとって分かりやすい表現にすべき。	モデル契約条項を利用する当事者が内容を理解しやすいように、解説コメントにおいて、それぞれの条項の趣旨を記載しております。そのため、原案のままとさせていただきます。
18	第1の第2条	受任者は「委任者の意向が知れているときはその内容」に従って事務処理をするとの記載があるが、死亡した委任者とその相続人の意向が相反する場合であっても、「死亡した」委任者の意向にしたがって処理することになるという理解でよいか。	委任者たる地位を相続した相続人の意向が知れている場合には、その意向を考慮しながら、委任者全体の利益のために委任事務を処理する必要があります。
19	第2の第1条	廃棄物処理法に基づき、一般廃棄物の収集・運搬及び処分については、市町村の許可又は委託のあるもののみが行えるため、残置物の廃棄に際して、同法に違反しないように注意すべき。 (整理番号31番再掲)	整理番号31番のとおり、第2の第6条の解説コメントを修正するとともに、廃棄物の処理及び清掃に関する法律との関係性を明確にする観点で、用語を以下のとおり修正いたします。 【修正前】廃棄残置物 → 【修正後】非指定残置物 【修正前】非廃棄残置物 → 【修正後】指定残置物
20	第2の第3条	「相続人の意向が一致しない場合は換価するほうが望ましい」と記載されているが、一般にそのようなことがいえるのか。その根拠は何か。例えば、主観的に価値の高いもの、いわゆる思い出の品や宗教的価値があるものについても相続人意見が一致しない場合には、経済的な価値で換価すべきということにはならないのではないか。	第2の第3条の解説コメントにおいては、相続人間のトラブルを回避する観点から、指定残置物(原案の非廃棄残置物)として指定されていなかった価値のある動産について、複数の相続人が引取りを希望した場合には、そのいずれかに引き渡すのではなく、換価することが望ましいと記載しております。ここでいう「価値のある動産」とは、「客観的価値のある動産」のことを指しており、明確化のため修正いたします。 ご指摘のような思い出の品等の取扱いについては、第2の第6条の解説コメントに記載があるのとおり、換価するのではなく、交付すること(いわゆる形見分けのようなもの)を想定しています。
21	第2の第3条	相続人の一人が廃棄残置物の取得を希望した場合、相続人間のトラブル回避や公平性の観点から、他の相続人に通知する必要があるものと考えられる。	ご指摘のとおり、相続人間のトラブルを回避するため、以下のとおり解説コメントに非指定残置物(原案の廃棄残置物)の交付等について記載しております。そのため、原案のままさせていただきます。 ・指定残置物(原案の非廃棄残置物)として指定されていなかった客観的価値のある動産について、複数の相続人が引取りを希望した場合には、そのいずれかに引き渡すのではなく、換価することが望ましい(第2の第3条の解説コメント) ・非指定残置物(原案の廃棄残置物)を第三者に交付するとしても、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)(第2の第6条の解説コメント)
22	第2の第4条	非廃棄残置物リストの改ざん等の防止策が必要ではないか。	ご指摘を踏まえ、第2の第7条第3項として以下の規定を追加いたします。 「受任者は、送付、換価若しくは廃棄のため又は第9条第3項に基づき指定残置物を本物件から搬出する場合は、搬出するに当たって、第三者(賃貸人、本物件に係る管理会社又は本物件に係る仲介業者等を含む。)の立会いの下、指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。」

整理番号	該当箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
23	第2の第4条	委任者が死因贈与した動産や委任者以外の者が所有する動産を非廃棄残置物としての指定を怠った場合に、受任者がこれを廃棄したとしても、これが死因贈与の対象であることや委任者以外の者が所有する動産であることを受任者が過失なく知らなかった場合は、受贈者に対する不法行為責任が生じないことについて、条項や解説コメントに明記すべきではないか。	死因贈与の対象である動産については、第2の第4条の解説コメントのとおり、受任者がこれを廃棄したとしても、これが死因贈与の対象であることを受任者が過失なく知らなかった場合には、受贈者に対する不法行為責任は生じないと考えられます。ご指摘を踏まえて、委任者以外の者が所有する動産について指定を怠った場合についても、以下のとおり解説コメントに追記いたします。なお、不法行為責任を負わない旨を契約条項に記載すべきのご意見については、不法行為責任は契約外の第三者に対する責任であることから、契約条項に記載することになじまないものと考えられます。 「また、同様に、委任者以外の者が所有する動産であるにもかかわらず指定残置物としての指定を怠った場合には、受任者が誤ってこれを非指定残置物と誤認して廃棄してしまうことが生じ得る。もっとも、これが委任者以外の者の所有する動産であることを受任者が過失なく知らなかった場合には、所有者に対する不法行為責任は生じないと考えられる。所有者は、指定残置物としての指定を怠った委任者の相続人に対し、債務不履行又は不法行為に基づいて損害賠償等を請求する余地がある。」
24	第2の第4条	愛玩動物や遺骨等、その処理方法等に法令により規制がある残置物については、その取扱いについて条項等に規定すべき。	ご指摘のとおり、一定の動産に関しては、法令に基づく取扱いが必要となる場合があると考えられ、その場合には、必要に応じて専門家等に相談の上、法令に則して対応していただく必要があると考えられますが、とられるべき対応は動産の種類に応じて様々であると考えられます。そのため、原案のとおりとさせていただきます。
25	第2の第4条	非廃棄残置物の指定は、送付先まで明示されていないと有効にはならないという理解でよいか。	指定残置物(原案の非廃棄残置物)について、送付先が明示されていないことをもってその指定が無効とまではいえないと考えられます。もっとも、送付先が明示されていない場合には、第2の第7条の「指定残置物を送付することが不可能又は困難である場合」に該当し、一定期間経過後に受任者において換価等することができると考えられます。
26	第2の第4条	「その敷地内に委任者以外のものが所有する物が存するに至ったときは」とあるが、敷地の例としてあげられている駐輪場内などには、第三者の物が多数存置されているのが通常であって、現実的にもれなく指定をすることは不可能であるから、規定ぶりを見直すべきではないか。 また、「存するに至った」とは何を意味するのか、委任契約締結後の事情変更により新たに動産が搬入されたことを意味するのか。契約当初からあるものは対象外ということではないか。	ご指摘を踏まえ、第2の第4条第3項を以下のとおり修正いたします。なお、同項は、残置物関係事務委託契約締結以降(契約締結時点を含む。)に委任者以外の者が所有する物を借り受けた場合などに、当該動産を指定残置物(原案の非廃棄残置物)として指定することを想定しています。 「本物件内に委任者以外の者が所有する物が存するに至ったときは、委任者は、第1項及び第2項の規定に従い、遅滞なく、これを指定残置物として指定しなければならない。」
27	第2の第4条	遺贈をした場合の指定義務を課すことは、実質的にあらゆる遺言について受任者にその内容開示義務を課すことにはなり、問題があるのではないかと。また、遺言執行者は、委任者の死後ただちに動産の引き渡しを求めてくると考えられるのに、送付事務は賃貸借契約終了後までできないということではないか。	第2の第4条第4項は、委任者が遺贈をしたときは、その目的である動産を指定残置物(原案の非廃棄残置物)として指定しなければならないとありますが、送付先が受遺者又は遺言執行者であることまで明らかにする必要はなく、単にその氏名や住所を送付先とすれば足りるので、遺言の内容の開示義務を課しているものではありません。また、指定方法も様々なものがあり、必ずしも生前に何が指定残置物(原案の非廃棄残置物)として指定されているかを受任者に明示する必要はありません。残置物関係事務委託契約に基づく送付事務は、賃貸借契約の終了後に行うこととされていますが、遺言執行者は、相続財産の管理その他遺言の執行に必要な一切の行為をする権利義務を有することから、賃貸借契約の終了前であっても、遺言執行者において遺贈の履行を行うために遺贈の目的物の占有を取得することは可能であると考えられます。このことからすれば、遺言執行者から送付を求められた場合には、賃貸借契約が終了する前に遺言執行者に送付することも、委任の本旨に反しないと考えられます。
28	第2の第4条	本契約締結後に、所有物が増減した場合や遺贈等を新たに行うこととなった場合には、委任者(賃借人)において、その都度、非廃棄残置物として指定することを想定しているのか。また、当該(準)委任契約は、親族の支援がなく入居が困難な高齢者が委任者として想定されていることもあり、委任者の意思能力・理解度が十分でない場合には、送付先の指定や通知について別途規定を設けるなど実効性を確保する対策が必要ではないか。さらに、自筆の遺言書が発見された場合等、多様な状況に対する一定の考え方を示すべきではないか。	残置物関係事務委託契約締結後に新たに遺贈等を行うことになった動産等については、指定残置物(原案の非廃棄残置物)として適宜指定することを想定しています。委任者が意思能力を欠くおそれがあるか、意思能力があっても判断能力が十分とはいえない場合には、成年後見制度を利用すること等が考えられます。また、委任者の死後、遺言が発見された場合においても、自動的に残置物関係事務委託契約の内容(非指定残置物(原案の廃棄残置物)の廃棄など)が変更されるわけではありません。もっとも、受任者は一切の事情を考慮して、委任者の利益のために、残置物関係事務委託契約に基づく委任事務を処理する義務を負い、例えば遺言の効力が認められる場合には、遺言の内容に従って残置物を受遺者等に交付することも委任の本旨に反しないと考えられます。予期せぬ状況となった場合は、弁護士や司法書士等の専門家に相談の上、対応することも考えられます。
29	第2の第5条	受任者が、相続人や第三者から、残置物を引き取りたい旨の要望を受けた場合にそれを渡す権限はあるのか明らかにすべきではないか。	第2の第6条の解説コメントのとおり、非指定残置物(原案の廃棄残置物)の廃棄に着手するまでに相続人や利害関係者が現れ、非指定残置物(原案の廃棄残置物)の引取りを希望した場合には、成年後見制度を利用して引き渡すことは、必ずしも委任の本旨に反しないと考えられます。もっとも、明らかに換価し得るものを第三者に交付してしまうことには問題があり、一般論としては、第三者に交付するとしても、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(いわゆる形見分けのようなもの)に限られるものと考えられます。
30	第2の第5条	賃借人死亡後の賃借物件からの早期の退去及び死亡後も生じる賃料の負担の軽減を図るため、第2の第5条第2項を原則とし、次のただし書きを追加すべき。 「ただし、「2週間前までに」の期間については、受任者が賃借人から本賃貸借契約の解除の旨の通知を受けた、又は受任者から賃借人に対し本賃貸借契約の解除の旨を通知したときは、第6条第3項の規定に基づいて取扱う場合には、この限りではない。」	第2の第5条第2項の規定は、同条第1項に基づく通知に加え、残置物の搬出に先立って委任者死亡時通知先に改めて通知を行うことにより、搬出された残置物が搬出前にどのような状態であったか、不当な処理がされていないかなどに関する紛争防止のために設けられております。そのため、原案のままさせていただきます。
31	第2の第6条、第7条	廃棄物処理法に基づき、一般廃棄物の収集・運搬及び処分については、市町村の許可又は委託のあるもののみが行えるため、残置物の廃棄に際して、同法に違反しないように注意すべき。	ご意見を踏まえ環境省と協議した結果、第2の第6条の解説コメントに以下の内容を追記します。 「なお、 <u>廃棄物の処理及び清掃に関する法律上、非指定残置物の中に同法にいう「廃棄物」が含まれる場合において、受任者がその収集・運搬・処分をリサイクル業者等に委託するときは、原則として当該リサイクル業者等に同法に規定する廃棄物処理業に係る許可が必要である(この場合、処理に当たっては、同法施行令に規定する処理基準に従わなければならない)ことに留意が必要である。</u> 他方で、受任者自身が収集・運搬・処分を行う場合には、当該許可は不要であると考えられる。」

整理番号	該当箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
32	第2の第6条	廃棄残置物の保管料については、受任者の負担とならないように、事前に行行政機関へ預託するようにすべき。	非指定残置物(原案の廃棄残置物)を本物件外に搬出し、保管するための費用を受任者が支出したときは、第2の第10条第1項(原案の第2の第11条第1項)のとおり、受任者が委任事務を処理するのに必要と認められる費用として、委任者の相続人に対し、償還を請求することが可能です。なお、整理番号43番のとおり、残置物関係事務委託契約に係る委任事務処理費用の預託の規定を削除しました。
33	第2の第6条	当該(準)委任契約の「廃棄」には第三者への交付が含まれていると思われるが、一般に「廃棄」という文言についてそのような理解はされないから、規定ぶりを改めるべきではないか。	ご意見を踏まえ環境省と協議した結果、第2の第6条の解説コメントを以下のように修正いたします。 「(当該委任者が無価値と判断して廃棄等を委任したものを第三者に交付することによっても、受任者の義務は履行されたものと考えられる。)」
34	第2の第6条	廃棄残置物の保管期間について、3か月を下回る期間を定めてもよいケースが考えられるのではないかと。例えば、推定相続人がいないことが判明している場合や、生活保護受給者や低所得者であるため十分な預託金を準備することができず、廃棄残置物に処分価値のないことが明らかな場合等においては、保管期間を3か月を下回ってもよいと考えられる。	非指定残置物(原案の廃棄残置物)の保管期間は、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られるものの、モデル契約条項では、残置物の処理に関して事後的に紛争が生ずる可能性があることから、非指定残置物(原案の廃棄残置物)の保管期間を定めることとしており、その趣旨からすれば、原案のとおり、3か月を下回る期間を定めることは避けるべきと考えられます。
35	第2の第6条	廃棄残置物のうち食料品等、ものによっては、早急に廃棄処分する必要なものがあり、特に腐りやすいものを放置等しておく周辺住民に悪臭を放つおそれがあるため、第2の第6条第2項を以下のとおり訂正すべき。 「受任者は、廃棄残置物のうち食料品など保管に適さないものは、本賃貸借契約の終了を待たずに、廃棄することができるものとする。」	ご指摘を踏まえ、第2の第6条第2項を以下のとおり修正いたします。第2の第9条第1項もこれにあわせて修正いたします。 「受任者は、委任者が死亡したときは、非指定残置物(保管に適さないものに限る。)を廃棄するものとする。」
36	第2の第7条	「送付先は受任者が非廃棄残置物リスト～」を以下に訂正 「送付先は委任者が非廃棄残置物リスト～」	ご意見のとおり修正いたします。
37	第2の第7条	非廃棄残置物リストに記載された残置物が見つからない場合の取り扱いを設定すべき。	受任者において物件内を十分に探した結果見つからなかった場合、送付や換価等の対応は困難であり、規定は不要と考えられます。
38	第2の第7条	非廃棄残置物について、委任者が指定した送付先(相続人等)が相続放棄や遺贈の放棄等により、受領拒否した場合の処理はどうなるのか。	委任者が指定した送付先(相続人等)が受領を拒否した場合については、送付することが不可能又は困難である場合に該当するものと考えられます。そのため、第2の第7条の解説コメントを以下のとおり修正いたします。 「もっとも、当該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先が判明しないとか、既に死亡している、受領を拒否されたなど、当該第三者への送付が不可能・困難な場合も考えられる。」
39	第2の第8条	金銭の取扱いについて、受任者が供託することなく、相当期間保管の上、消滅時効期間の満了などを理由として自己の財産とすることは認められるのか。認められないとすれば、そのような行為がされないことを担保する仕組みを設けることが必要ではないか。	受任者は、換価によって得た金銭及び賃貸物件内にあった金銭を委任者の相続人に返還する義務を負い、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であっても、供託することによりこの義務を履行しない場合は、債務不履行責任を負うこととなります。当該返還義務についても消滅時効の適用があり得るのは貴見のとおりですが、これは債権債務関係において一般的に生ずるものであり、受任者の返還義務についてのみその適用を否定することは困難です。そのため、モデル契約条項の公表に当たってそのような仕組みを設けることは想定しておりません。
40	第2の第8条(第1の第2条)	解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約において、例えば、受任者は委任者の相続人の意向を考慮する必要があること(第1の第2条、第2の第3条の解説コメント)や、金銭について相続人の存否や所在が明らかでない場合は供託すること(第2の第8条の解説コメント)が想定されているが、受任者に対して、相続人の存否や意向等を確認するため、戸籍調査を実施(弁護士等に委託して実施する場合も含む。)することを求めているのか。	受任者に対して、戸籍調査のような積極的な探索(意向確認)までを求めるものではありませんが、賃借人の相続人が存在する場合には、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と考えられますから、受任者は、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ます。
41	第2の第9条	賃貸人が契約当事者でなければ、この第2の契約を根拠に賃貸人に協力をする義務が発生することはないのであるから、第2の契約当事者に賃貸人も含まれることを明記するか、第3の契約の中に賃貸人の協力義務を明記するべきではないか。	解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約は、賃借人の死後の契約関係の処理や残置物の処理に関するリスクを軽減し、賃貸借契約の締結にあたって賃貸人の不安感を払拭するために締結されるものです。賃貸借契約の締結時点において、賃貸人は賃借人の死後に第三者(受任者)による残置物処理が実施されることを期待しているものと考えられ、賃借人の死後に、第三者(受任者)への協力を拒否することは想定し難いところです。そのため、原案のとおりとさせていただきます。
42	(原案の第2の第10条)	受任者がその事務について不完全な履行しかなかった場合には、預託した報酬がどのように取り扱われるのか明確にすべきではないか。	整理番号43番のとおり、残置物関係事務委託契約に係る報酬の規定を削除しました。
43	・(原案の第2の第10条) ・第2の第10条(原案の第2の第11条)	報酬と委任事務費用について預託することが規定されているが、物件によっては相当額になることが予想され、委任者(賃借人)は、その他の初期費用とともにこれらの金額を用意する必要があり、資産にゆとりがない場合には利用できない制度となりうる危険性があるのではないかと。また、受任者において契約当初に適当な金額を設定することが困難であることから、高額な費用を設定することがあり得るため、解説コメントに一定の基準等を示すべき。	ご指摘を踏まえ、残置物関係事務委託契約に係る報酬の規定及び委任事務処理費用の預託の規定を削除しました。

整理番号	該当箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
44	・(原案の第2の第10条) ・第2の第10条(原案の第2の第11条)	費用の預託については、委任者によっては死亡までの期間が長くなることも想定され、推定相続人以外の受任者において、長期に渡る預託金の管理が適正に行われることへの信頼性を担保する必要がある。 また、信頼性の担保の観点から費用の預託が好ましくないとすれば、委任事務処理費用に関しては被相続人の財産から捻出するしかなく、推定相続人が関与を拒否した場合や推定相続人がいない場合などは、必ず併せて遺言による遺言執行者の指定がなされる必要がある。	整理番号43番のとおり、残置物関係事務委託契約に係る委任事務処理費用の預託の規定を削除しました。
45	第2の第10条(原案の第2の第11条)	委任者が生活保護受給者である場合に、預託金を資産としてとらえ、生活保護法の趣旨から外れるため本委任契約を活用できないという判断を福祉事務所がする可能性があるため、預託する行為を福祉事務所が認めるのか、コメントに明記すべき。	整理番号43番のとおり、残置物関係事務委託契約に係る委任事務処理費用の預託の規定を削除しました。
46	第2の第10条(原案の第2の第11条)	実際に発生する委任事務費用が預託金を上回る場合、預託金の範囲内でのみ処理すれば足りるとするのかが等、具体的に考え得る処理方法を定めておくべきではないか。 また、委任者(賃借人)が生活保護受給者や低所得者である場合、十分な金額を預託することが困難となることも想定されるため、補助金や基金等からの援助による解決策も今後探られるべきではないか。	整理番号43番のとおり、残置物関係事務委託契約に係る委任事務処理費用の預託の規定を削除しました。
47	第2の第10条(原案の第2の第11条)	相続人がおらず、かつ、委任者から受領済みの預託金の額が受任者の委任事務処理費用を下回っている場合に、受任者においてその不足額を、残置物の換価により得た金銭及び室内に存した金銭から充当できる内容にすべきと考える。	整理番号43番のとおり、残置物関係事務委託契約に係る委任事務処理費用の預託の規定を削除しました。なお、第2の第10条第2項(原案の第2の第11条第2項)に基づき、非指定残置物(原案の廃棄残置物)又は指定残置物(原案の非廃棄残置物)を換価し、これによって得た金銭や物件内に存した金銭があるときは、これらの金額の合計額から費用等を控除することができることとしています。
48	第2の第10条(原案の第2の第11条)	「残額を返還することができる」とされていることからすれば、受任者が預託金の残額を返還しなくてもよいように理解できるがなぜこのような記載ぶりをしているのか、明らかにしていただきたい。	整理番号43番のとおり、残置物関係事務委託契約に係る委任事務処理費用の預託の規定を削除しました。(なお、原案は、当該契約が終了した際には、原則として委任者(の相続人)に預託金を全額返還することになるところ、委任事務処理費用に充当した上で残額を返還できることを明示していたものです。)
49	第3の第1条	解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の解除時の同内容の契約の再締結を義務化すべき。	解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約は、賃借人(委任者)の意思により締結される必要があり、この観点から、再締結は努力義務の限度としております。そのため、原案のままとさせていただきます。
50	第3の第1条	解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約のいずれかが終了した場合及びこれらと同内容の契約を新たに締結した際の賃借人への通知方法(第3の第1条第2項)に関して、第2の第5条第3項との比較で、書面または電磁的記録により通知することとすべき。	ご指摘を踏まえ、第3の第1条第2項を以下のとおり修正いたします。また、第3の第2条第1項及び第2項も同様に修正いたします。 「賃借人は、解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約のいずれかが終了した場合及びこれらと同内容の契約を新たに締結したときは、賃借人に対してその旨を書面又は電磁的記録により通知しなければならない。」
51	第3の第2条	第1の第3条及び第2の第12条において、受任者が委任者(賃借人)の死亡を知った時から6か月が経過するまでに賃貸借契約が終了しなかった場合に、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約が終了することとされているため、賃借人が賃借人の死亡を知った際の受任者への通知義務(第3の第2条)に関する期限を定めるべき。	第3の第2条第1項に基づき、賃借人は賃借人の死亡を知ったときは「速やかに」受任者に対してその旨を通知する必要があり、具体的な期限を定める必要はないものと考えられます。そのため、原案のままとさせていただきます。
52	住宅政策	モデル契約条項は、健康者である単身高齢者が民間アパート等を賃借する場合を想定したものと考えられ、賃貸住宅を利用するにあたって、賃借人である単身高齢者側の福祉の側面が欠けている。そのため、厚生労働省にもモデル契約条項案に関わっていただき、賃借人である単身高齢者の要望等に応じた様々な賃貸住宅が建設され、単身高齢者の将来への不安解消等を図ることが望ましい。	ご指摘のとおり、単身高齢者の不安の解消等を図るためには、住宅の確保だけでなく、見守りサービス等も含めた、居住支援が重要となります。国土交通省においては、厚生労働省と連携しながら、居住支援の普及に取り組んでいるところであり、今後とも、高齢者が安心して生活できる環境整備を図ってまいります。
53	住宅政策	前注の最後に次のように加えるべきである。 「なお、こうした契約が必要とされるようになった背景には、血縁・地縁等の希薄化、家族機能や地域共同体の弱体化、社会的孤立の深化がある。いうまでもないが、人の死という場面においては、残置物が円滑に処分されることよりも、この世を去る人が幸せに旅立つことができること、そのために家族、地域住民、社会がその人を見送り弔うことがより重要なことである。本件契約条項は、地域共生社会の創造等、地域で死者を見送り弔う社会を構築する努力がなされることを前提に、そうした社会において、委任者と地域とのつながりを基盤として活用されるべきものである。」	ご指摘の点については、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地方公共団体において、地域包括ケアシステムの構築に取り組んでいるものと考えております。国土交通省においても、厚生労働省等の関係省庁と適宜連携しながら、今後とも地域包括ケアシステムの構築を推進してまいります。
54	住宅政策	解除関係事務については、成年後見人選任後に、成年被後見人のために解除関係事務委任契約の締結が必要となった場合、残置物処理等の事務の担い手は確保できており、単身高齢者の住宅確保という政策目的に鑑み、適切な要件を定めた上で「終身建物賃貸借契約」を締結することも方法の一つではないか。	ご指摘のとおり、終身建物賃貸借契約も高齢者の安定的な住まい確保の方策の一つであるため、当事者間の実情を踏まえて適宜ご活用ください。

整理番号	該当箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
55	居住支援法人制度関連	モデル契約条項が広く活用されるように、居住支援法人の指定について見直しすることを検討してほしい。具体的には、物件所在地等の都道府県において指定を受ける必要があり、広くサービスを展開する事業者からすると、活動領域となる都道府県すべてで手続きが必要となるため、少なくとも提出書式や運用等は全都道府県統一とされることを希望する。	いただいたご意見は今後の参考とさせていただきます。 なお、居住支援の実態は、地域の実情等により異なることから、都道府県ごとに指定を受けることとされており、各都道府県において適切に指定制度を運用しているところです。
56	既存制度との関係	解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約については、成年後見業務においては委任による財産管理契約や任意後見契約と併せて締結されることが多い死後事務委任契約と競合または関連する場面が想定されるところ。これらの契約については公正証書により作成されるため、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約においても、死後に事務を執行するため委任者が自分の意思で作成したことの信憑性を高めるため、公正証書で作成すべき。	任意後見契約は、法律上公正証書によりすることを要するとされていますが(任意後見契約に関する法律第3条)、民法上の(準)委任契約については公正証書による必要はありません。解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約についても、当事者間の合意により公正証書によることは妨げられませんが、公正証書による必要はないものと考えられます。
57	既存制度との関係	第2の第3条においては、委任者本人だけでなく、その地位を承継した相続人の意向にも基づき処理をすることが想定されているが、この点は遺産分割協議等による相続手続とほぼ同一の性質にあるものではないか。 また、委任者の意向・意思表示が遺言の形式によっていない点において、遺産分割協議との整合性を検証する必要がある。	モデル契約条項は、委託者の意思を尊重しつつ、委任者の相続人となるべき者の権利等にも配慮する内容とされており、遺産分割手続を含む相続法秩序には反しないと考えられます。具体的には、第2の第3条で受任者の義務に関する一般的な規定を置くとともに、第2の第6条、第7条で具体的な財産の処分、換価、保管について定めています。特に、金銭や財産的価値のある財産を換価して得た金銭については、委任者の相続人に返還すること(第2の第8条)等を定めています。
58	既存制度との関係	第2の第4条については、遺言書作成や遺贈等への認識・理解がある場合、移行型任意後見契約の締結を検討する余地があるのではないかと。	モデル契約条項は、単身高齢者に建物を貸すことに対する賃貸人の不安感を払拭する観点から、賃借人の死後の賃貸借契約に関する契約関係の処理及び賃貸物件内の残置物の処理に関する事務を受任者に委任することを目的とするものであり、本人等の選択により、任意後見契約を締結することを妨げるものではありません。
59	既存制度との関係	第2の第6条については、相続財産である残置物について、例として3か月置くこととしていますが、遺言執行者が別にある場合等の、この規定との整合性を図る必要がある。	残置物関係事務委託契約に基づく廃棄又は換価は、原則として委任者が死亡してから3か月等の一定期間が経過した後に行うこととされていますが、遺言執行者は、相続財産の管理その他遺言の執行に必要な一切の行為をする権利義務を有することから、委任者の死亡から当該一定期間が経過する前であっても、遺言執行者において遺贈の履行を行うために遺贈の目的物の占有を取得することは可能であると考えられます。このことからすれば、遺言執行者から送付を求められた場合には、委任者の死亡から当該一定期間が経過する前に遺言執行者に送付することも、委任の本旨に反しないと考えられます。
60	既存制度との関係	本契約条項は全体として従来観念される死後事務の一部を委任する内容となっているため、その他の死後事務(火葬、埋葬、債務の精算、電気・ガス・水道等契約解除、行政手続等)について別の契約を結ぶ必要性、及び既に他の死後事務委任契約が存在していた場合あるいは受任者が異なることとなった場合に、それとの整合性の検証が必要となるのではないかと。	モデル契約条項は、単身高齢者に建物を貸すことに対する賃貸人の不安感を払拭する観点から、賃借人の死後の賃貸借契約に関する契約関係の処理及び賃貸物件内の残置物の処理に関する事務を受任者に委任することを目的とするものですが、具体的事例においてご指摘のような他の死後事務委任契約を締結する場合には、その契約と抵触しない内容とする必要があると考えられます。
61	既存制度との関係	成年後見人選任前に既に本件契約が締結されていた場合、本人死亡後は民法第873条の2による家裁の許可を得る方法により、成年後見人がその職務として相続人に代わり、契約の履行に立ち会うなどの事態も起こりうることを想定しておくことも、検討の余地があるのではないかと。	今後の検討の参考にさせていただきます。
62	既存制度との関係	判断能力が低下している委任者について成年後見人が選任された後に、委任者たる成年被後見人のために賃貸借契約を締結する事情が生じた場合、本人の生前においては、成年後見人が代理して本件契約条項の契約を締結することが想定されるところ。本人死亡後は相続の問題となることもあり、成年後見人の職務として締結することの根拠に若干の疑念が残るものと考えられる。	一般論として、成年後見人は、本人の財産に関する法律行為の代理権を有しており(民法第859条)、必要であるときは、本人の居住のために建物の賃貸借契約を締結することができます。もっとも、最終的には個別の事案において判断されることとなりますが、モデル契約条項は本人の死後の財産の処分を内容とするものであるため、特段の事情がない限り、本人のための財産管理とはいえないとも考えられ、また、成年後見人は、本人の死亡後も、必要があるときは、相続財産の保存等の行為をする権限を有している(民法第873条の2)ことなどからすると、残置物の処理に関するリスクなど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とも考えられます。したがって、成年後見人が選任されている場合に、成年後見人が本件各契約を締結することは、基本的に相当でないと考えられます。 なお、モデル契約条項は、単身高齢者が建物を賃借する場合に利用されることを想定しており、成年被後見人が単身で居住する場面は限定的であると考えられることからすれば、成年被後見人によるモデル契約条項の利用は、少なくともその中心的な利用場面とは異なると考えられます。
63	既存制度との関係	受任者は他人の法律行為を報酬を得て代理行使することになることから、非弁行為との関係を検討する必要がある。	モデル契約条項における解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約は、弁護士法第72条に違反しない範囲で、権限を行使することを委託するものです。