

残置物の処理等に関するモデル契約条項(案)意見募集担当 御中

「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」

【名称】 (公益社団法人)

日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会

消費者提言委員会

【住所】 〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1丁目17番14号全国婦人会館2階

【電話番号】 03-6434-1125 (代表)

【メールアドレス】 nacs-teigen@nacs.or.jp

1. 残置物の処理等に関するモデル契約約款を策定することに賛成する。

(理由)

住宅の賃貸借契約において、契約期間中に賃借人が死亡し相続人の有無や所在が分からない場合、契約の終了に時間がかかるだけでなく、物件内に残された動産(残置物)の処分について、賃貸人に一方的に大きな負担を強いることになっているという事情がある。こうした賃貸人側の懸念が隘路となり、高齢者を対象とした住宅の賃貸借市場は、需要に比べて供給が限定的となっている。

この度提案されている「残置物の処理等に関するモデル契約約款」の策定は、こうした賃貸人の懸念の払拭に資するものであり、同市場の需給の改善、良質な賃貸住宅の供給を促すことにつながり、高齢消費者の利益に資するものであると考える。

以下、個別の論点について、意見を申し述べる。

2. 2頁(第1の前注)中の2の「解除関係事務委任契約について、推定相続人を受任者とするのが困難な場合に、居住支援法人や社会福祉法人、民生委員のような第三者を受任者とするのが望ましい」という見解に賛成する。

そのうえで、賃貸人や家賃保証会社がこれらの法人を設立して尻抜けすることも考えうる。そのため、賃借人との利益相反が生じないことを確認できるような手立てを決めることも必要と考える。

3. モデル契約約款第6条(廃棄残置物の取扱い)について、委任者の死亡から廃棄物を廃棄するまでに一定の期間をおくこととし、その期間については3か月を下回る

期間を定めることは避けるべきという見解について、残置物の処理に関して事後的に紛争が生じる可能性があることに鑑み、賛同する。

一方、明らかに相続人がいない場合についてまで3か月の経過を待つ必要はないとも考えられる。

「原則3か月、ただし、相続人がいないことが明らかな場合は、この限りではない」としてもよいのではないか。

4. モデル契約約款第11条（委任事務処理費用）について、委任者に、残置物の処分等にかかる費用の償還に充てるために相当額を預託する点について、このような手当てが講じられることにより、受任者となる者も安心して契約を締結することができると考えられるため、評価する。一方、預託先について具体的に言及されていないが、一定の基準を充たすところに預託をさせることが必要と考える。信託という方法もあろうが、それも煩雑なように思われるので、預託先について何らかの対策が講じられることが望ましい。
  
5. 残置物に遺骨がある場合、遺骨は埋葬法の規制を受けるため、公共の無縁墓に埋葬するための手続きが煩雑で苦勞したという賃貸人の経験談を聞いたことがある。今後、相続人がない高齢世帯の場合には遺骨を埋葬せずに住居にとどめているケースが増えると予想されることから、残置物に遺骨がある場合のその処分についてガイドラインを定めておくことが望ましい。

以上