

# 賃貸物件の残置物について

公益社団法人 東京共同住宅協会

相談員：中鉢真彦

賃貸物件で起こるトラブルの一つ

誰が処分するの？  
費用は？

# 残置物の撤去

勝手に処分して  
いいの？



# 残置物とは

① 賃貸人が承認して室内に置いて行った物  
例えば、、、借主が設置したエアコンや洗浄便座など  
テナントが設置したイスやテーブルなど

② 賃貸人の承認無しで置いて行かれた物  
例えば、、、借主が夜逃げ、逮捕、死亡などにより室内に  
置かれたままの家具や家電など

# 賃貸人の承認無しで 置いて行かれた残置物

Q所有権は誰にあるの？

A賃借人にあります

Q処分は誰がするの？

Aもちろん、賃借人です

Q賃借人が処分できない場合は？

A賃貸人にて処分する必要があります

# 賃貸人にて処分する際の注意

Q賃借人と連絡が取れないけど  
勝手に捨ててもいいの？

A器物損壊罪（刑法261条）等が  
成立する可能性が高いです

Qどうしたら処分できるの？

A状況によって手続きが異なります

# 賃貸人にて処分する方法



## ケース① 賃借人が夜逃げした場合

夜逃げの場合は家賃滞納も発生している場合が多いため、明渡訴訟を行うこととなります。

## ケース② 賃借人が逮捕された場合

逮捕・拘留されたただけで賃貸借契約解除・残置物撤去を行うことはできません。※無罪推定の原則

まずは早急に面会して契約解除と残置物撤去の同意を取り交わす必要があります。

# 賃貸人にて処分する方法



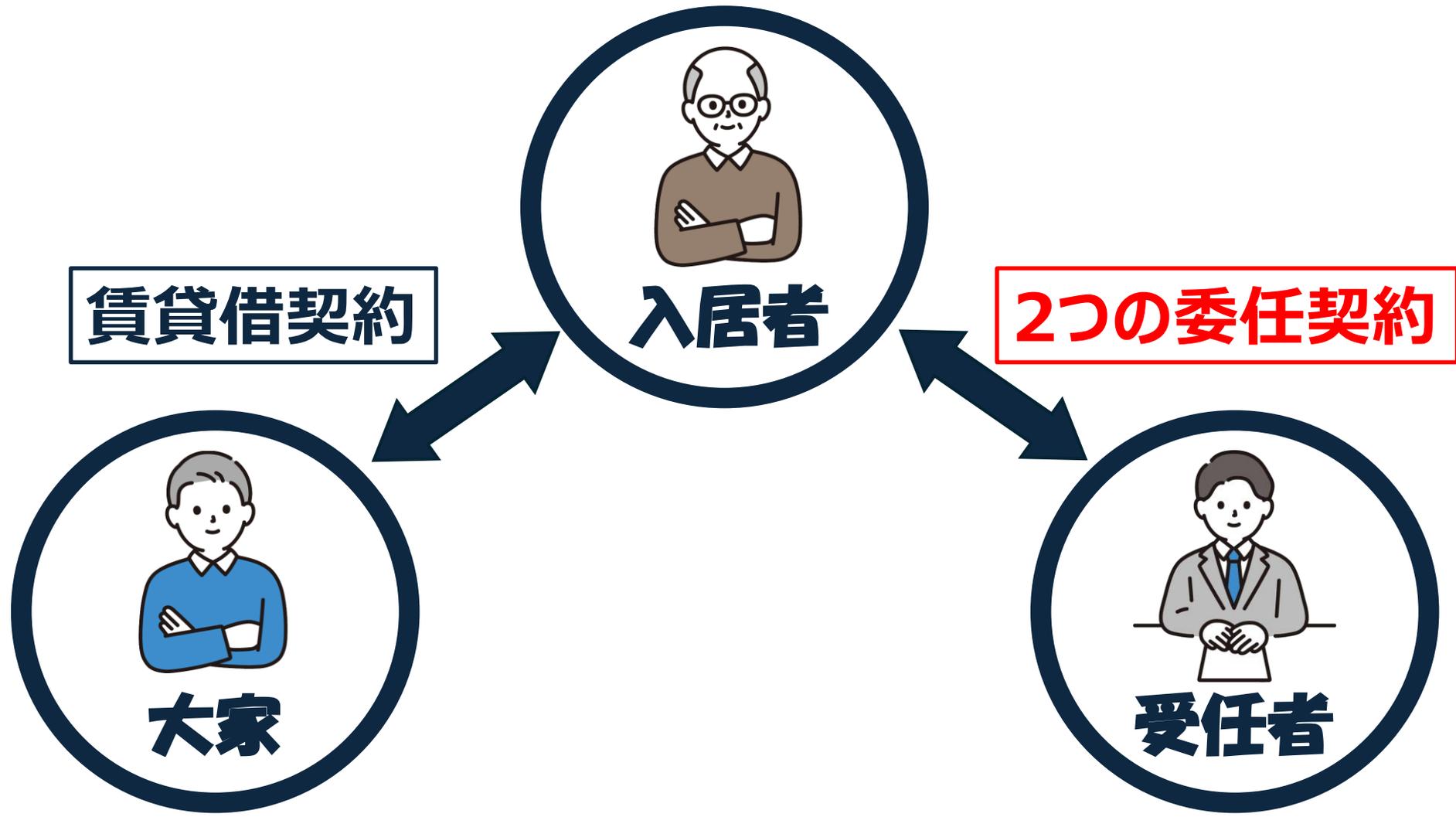
## ケース③賃借人が亡くなられた場合

貸借権と室内に残された家財(残置物)の所有権は相続人に相続されるため、相続人に処分を依頼します。

実際には相続人が相続放棄するケースが多くみられます。その場合、賃貸人が残置物を撤去、明渡しをするには法的措置を講じる必要があります。

このようなリスクが主な原因となり、賃貸人が単身高齢者に対して建物を貸すことに躊躇する問題が生じているため、国土交通省及び法務省にて令和3年に「**残置物の処理等に関するモデル契約条項**」を公開しています。

# 「残置物の処分等に関するモデル契約条項」



# 「残置物の処分等に関するモデル契約条項」 ～2つの委任契約～

① 賃貸借契約の**解除事務**の委任に関する契約  
・ 賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与える契約

② 残置物の**処理事務**の委任に関する契約  
・ 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を委任者に委託する契約

※ 賃借人は「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指定するとともに、その送付先を明らかにする

※ 受任者は「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄する

# 「残置物の処分等に関するモデル契約条項」

## モデル契約条項を利用する場面

- ・単身の高齢者（60歳以上の者）が賃貸住宅を借りる場合を想定している。



### ※注意点

入居者が亡くなった時の契約関係の処理、残置物の処分に関し、賃貸人の不安感が生じにくい場面で利用すると無効となる可能性があります。

例) 保証人がいる場合

例) 契約者が若年層の場合

# 「残置物の処分等に関するモデル契約条項」

## 受任者について



・入居者の想定相続人、もしくは想定相続人を受任者とすることが困難な場合は居住支援法人や管理会社等の第三者が受任者になれます。

※大家は入居者と利益相反の関係にあるため、受任者にはなれません。

・受任者は、相続人が把握できていれば賃貸借契約を継続するか解除するか確認の上で手続きを代理で行います。また、廃棄する家財の廃棄業務も行います。

# 「残置物の処分等に関するモデル契約条項」

## 入居者がすること

- ・ご自身が亡くなった後、廃棄する家財と廃棄しない家財(相続人等に渡す家財)を整理しておく必要があります。

- ・廃棄しない家財については、リストの作成、目印を付けておく、受任者に示した一定の場所(金庫など)に保管するなど、受任者が認識できるようにする必要があります。また、廃棄しない家財の送付先を受任者が分かるように準備しておく必要もあります。



# 賃貸人にて処分する方法 ～番外編～



## 家賃保証会社のオプション

保証会社ごとに、入居者が夜逃げ、逮捕、死亡した場合の残置物の取り扱いが異なります。

入居者が逮捕された場合は保証終了となり、家賃保証も残置物の撤去もされない契約もあれば、全てのケースで残置物の撤去まで保証会社にて行う契約になっている会社もあります。

💡 事前に保証内容を確認しておくことをお勧めします 💡

# 残置物撤去で困らないために

- 1、それぞれのケースで賃貸人がすべきことを事前に把握しておく
- 2、単身高齢者(60歳以上)と契約する際、「残置物の処分等に関するモデル契約条項」を有効活用する
- 3、保証会社の契約内容を把握しておく

ご視聴ありがとうございました

