残置物の処理等に関するモデル契約条項

第１　解除関係事務委任契約のモデル契約条項

第１条（本賃貸借契約の解除に係る代理権）

委任者は，受任者に対して，委任者を賃借人とする別紙賃貸借契約目録記載の賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）が終了するまでに賃借人である委任者が死亡したことを停止条件として，①本賃貸借契約を賃貸人との合意により解除する代理権及び②本賃貸借契約を解除する旨の賃貸人の意思表示を受領する代理権を授与する。

第２条（受任者の義務）

受任者は，本賃貸借契約の終了に関する委任者（委任者の地位を承継したその相続人を含む。以下この条において同じ。）の意向が知れているときはその内容，本賃貸借契約の継続を希望する委任者が目的建物の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮して，委任者の利益のために，本契約に基づく委任事務を処理する義務を負う。

第３条（本契約の終了）

以下の各号に掲げる場合には，本契約は終了する。

①　本賃貸借契約が終了した場合

②　受任者が委任者の死亡を知った時から【６か月】が経過した場合

※【】内は，当事者が具体的な事案に即して合意の内容や必要事項等を記載することを予定したものである。以下【】及び●は同様の趣旨で用いる。

（別紙）

賃　貸　借　契　約　目　録

下記賃貸人及び賃借人間の下記賃貸物件を目的物とする●年●月●日付け建物賃貸借契約

記

賃　貸　人	【住所，氏名】
賃　借　人	【住所，氏名】
賃 貸 物 件	【住所，部屋番号等】

第２　残置物関係事務委託契約のモデル契約条項

第１条（定義）

本契約において，次の各号に掲げる用語の意義は，当該各号に定めるところによる。

①「委任者」　【賃借人の氏名・名称】をいう。

②「受任者」　【受任者の氏名・名称】をいう。

③「非指定残置物」　委任者が死亡した時点で後記⑨の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって，委任者が死亡した時点で所有しており，かつ，後記④の指定残置物に該当しないものをいう。

④「指定残置物」　委任者が死亡した時点で後記⑨の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって，第４条第１項の規定に従い，委任者が廃棄してはならないものとして指定したものをいう。

⑤「指定残置物リスト」　委任者が廃棄してはならないものとして指定した物及びその取扱方法を記載した，別紙１のリストをいう。

⑥「委任者死亡時通知先」　【通知を希望する者の氏名・名称，住所等の連絡先】をいう。

⑦「本賃貸借契約」　賃貸人及び委任者の間の，別紙２賃貸借契約目録記載の賃貸借契約をいう（更新された場合は更新されたものを含む。）。

⑧「賃貸人」　【賃貸人の氏名・名称】をいう。

⑨「本物件」　本賃貸借契約の目的物である物件をいう。

第２条（残置物処分に係る事務の委託）

委任者は，受任者に対して，本賃貸借契約が終了するまでに委任者が死亡したことを停止条件として，次に掲げる事務を委託する。

①　第６条の規定に従い，非指定残置物を廃棄し，又は換価する事務

②　第７条の規定に従い，指定残置物を指定された送付先に送付し，換価し，又は廃棄する事務

③　第８条の規定に従い，指定残置物又は非指定残置物の換価によって得た金銭及び本物件内に存した金銭を委任者の相続人に返還する事務

第３条（受任者の義務）

受任者は，残置物の処理に関する委任者（委任者の地位を承継したその相続人を含む。以下この条において同じ。）の意向が知れているときはその内容，指定残置物及び非指定残置物の性質，価値及び保存状況その他一切の事情を考慮して，委任者の利益のために，本契約に基づく委任事務を処理する義務を負う。

第４条（指定残置物の指定）

１　委任者は，次に掲げる方法により，指定残置物を指定するものとする。

①　指定残置物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講ずる方法

２　指定残置物を指定するに当たっては，その物を特定し，かつ，その送付先の氏名又は名称，住所又は所在地を明らかにしなければならない。

３　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。

４　委任者が，本物件又はその敷地内に存する動産を遺贈し，特定財産承継遺言をし，又は委任者の死亡によって効力を生ずる贈与をしたときは，委任者は，第１項及び第２項の規定に従い，遅滞なく，その目的である動産を指定残置物として指定しなければならない。この場合において，委任者は，指定残置物の遺贈又は特定財産承継遺言について遺言執行者を指定し，又はその指定を第三者に委託したときは，その遺言執行者又は第三者をその指定残置物の送付先としなければならない。

第５条（委任者死亡時通知先への通知）

１　受任者は，委任者の死亡を知ったときは，直ちに，委任者死亡時通知先に対し，委任者が死亡した旨及び受任者が委任者から第２条各号に掲げる事務を受託している旨を通知しなければならない。

２　受任者は，廃棄（第６条第２項の規定に基づくものを除く。），送付若しくは換価のため又は第９条第３項に基づいて本物件内又はその敷地内の動産を本物件から搬出しようとするときは，２週間前までに，委任者死亡時通知先に対してその旨を通知しなければならない。

３　委任者は，いつでも，受任者に対して書面又は電磁的記録により通知することにより，委任者死亡時通知先を変更することができる。この場合，委任者死亡時通知先の変更の効力は，当該通知が受任者に到達した時に生ずる。

第６条（非指定残置物の取扱い）

１　受任者は，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は，非指定残置物（保管に適しないものを除く。）を廃棄するものとする。ただし，受任者は，換価することができる非指定残置物については，できるだけ，換価するように努めるものとする。

２　受任者は，委任者が死亡したときは，非指定残置物（保管に適しないものに限る。）を廃棄するものとする。

３　受任者は，廃棄若しくは換価のため又は第９条第３項に基づき非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，非指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

第７条（指定残置物の取扱い）

１　受任者は，本賃貸借契約が終了したときは，指定残置物を，指定された第三者に対して，受任者の選択する方法により，送付するものとする。ただし，指定された第三者の行方不明その他の理由により当該第三者に対して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は，受任者が選択する者に売却する方法により当該指定残置物を換価することができ，当該指定残置物の性質その他の理由により換価が不可能又は困難である場合には，当該指定残置物を廃棄することができる。

２　第１項ただし書に基づく換価又は廃棄は，委任者の死亡から【３か月】が経過し，かつ，賃貸借契約が終了した後でなければ，することができない。

３　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。

第８条（金銭の取扱い）

受任者は，第６条第１項ただし書又は第７条第１項ただし書に基づいて指定残置物又は非指定残置物を換価したとき及び本物件内に金銭があったときは，第２条第１号及び第２号に掲げる事務の終了後遅滞なく，換価によって得た金銭及び本物件内にあった金銭を委任者の相続人に返還するものとする。

第９条（受任者の権限）

１　受任者は，委任者の死亡後，第２条各号に掲げる事務を処理するため，本物件内に立ち入ることができる。

２　受任者は，第１項に基づいて本物件内に立ち入るために必要があるときは，賃貸人に協力を求めることができる。

３　受任者は，第２条各号に掲げる事務の処理に当たって，本物件内又はその敷地内の動産を本物件又はその敷地から搬出し，本物件又はその敷地以外の場所に保管することができる。

第１０条（委任事務処理費用）

１　受任者は，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を支出したときは，委任者の相続人に対し，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することができる。

２　受任者は，指定残置物又は非指定残置物の換価を行った場合及び本物件内に金銭が存した場合にあっては，委任者の相続人に対し，換価によって得た額及び本物件内に存した金銭の合計額を第１項の費用及び利息に充当した上で残額を返還することができるものとする。

第１１条（本契約の終了）

以下の各号に掲げる場合には，本契約は終了する。

①　本賃貸借契約が終了した時に委任者が死亡していない場合

②　受任者が委任者の死亡を知った時から【６か月】が経過するまでに本賃貸借契約が終了しなかった場合

（別紙１）

指　定　残　置　物　リ　ス　ト

１	指定残置物	【ピアノ（●●社製)】
	現在の所在場所	【居間】
	所有者	【委任者】
	送付先	【氏名，住所など】
	備考	【上記送付先に死因贈与したもの】
２	指定残置物	【金庫（●●社製）内にある一切の物】
	現在の所在場所	【居間】
	所有者	【委任者】
	送付先	【氏名，住所など】
	備考	【上記送付先に死因贈与したもの】

３　・・・

（別紙２）

賃　貸　借　契　約　目　録

下記賃貸人及び賃借人間の下記賃貸物件を目的物とする●年●月●日付け建物賃貸借契約

記

賃　貸　人	【住所，氏名】
賃　借　人	【住所，氏名】
賃 貸 物 件	【住所，部屋番号等】

第３　賃貸借契約におけるモデル契約条項

第１条（残置物の処理に関する契約が解除された場合の措置）

１　別紙契約目録記載１の委任契約（以下「解除関係事務委任契約」という。）又は別紙契約目録記載２の準委任契約（以下「残置物関係事務委託契約」という。）が本契約の終了までに終了した場合には，賃借人は，速やかに，終了した解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約（以下この項において「終了した契約」という。）と同内容の契約を新たに締結するように努めるものとする。ただし，既に賃借人が終了した契約と同内容の契約を締結しているときは，この限りでない。

２　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，賃貸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。

第２条（賃借人の死亡等の場合の通知義務）

１　賃貸人は，賃借人が死亡したことを知ったときは，速やかに，解除関係事務委任契約の受任者（これと同内容の契約が後に締結された場合にあっては，当該契約の受任者）に対し，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。

２　賃貸人は，本契約が終了したときは，速やかに，残置物関係事務委託契約の受任者（これと同内容の契約が後に締結された場合にあっては，当該契約の受任者）に対し，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。

（別紙）

契　約　目　録

1　下記委任者及び受任者間の下記委任事務を内容とする●年●月●日付け委任契約

記

委　任　者　　【賃借人の住所，氏名】

受　任　者　　【受任者の住所，氏名】

委 任 事 務　　【本契約が終了するまでに委任者が死亡した場合に，①本賃貸借契約を賃貸人との合意により解除する事務及び②本賃貸借契約を解除する旨の賃貸人の意思表示を受領する事務】

2　下記委任者及び受任者間の下記委任事務を内容とする●年●月●日付け準委任契約

記

委　任　者　　【賃借人の住所，氏名】

受　任　者　　【受任者の住所，氏名】

委 任 事 務　　【本契約が終了するまでに委任者が死亡した場合に，本契約の目的物件内に残された動産を廃棄，送付又は換価し，本契約の目的物件内に存した金銭を委任者の相続人に返還する事務】