
■□■ 貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 残置物 ■□■

(回答) 借主不在の居室の残置物を処分できる？

(記事内容) 法的な手続によれば処分できます

【賃料滞納中の借主の留守中に鍵を付け替えられる？】

できません。当然ですが、日本は法治国家であり、相手の意に反して実力行使をする際は、法律に定められた手続によらなければなりません。

これを法律用語で「自力救済の禁止」と言ったりします。

ですから、相手の承諾が得られなければ、裁判所に訴えて、判決を得た上で、さらにその判決正本（債務名義といいます）を、

判決を出した裁判所に申し立てて、裁判所書記官が執行文を付与してはじめて、残置物を別の場所に移す等の強制執行（代替執行）が可能となります。

【どんな場合でも自力救済は禁止されているの？】

一定の例外はあります。少し古い事案ですが「私力の行使は、原則として法の禁止するところであるが、

法律の定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許される」との最高裁判例があります（最判昭和40年12月7日）。

【借主死亡時に賃貸借が終了するような特約は可能？】

高齢者の居住の安定確保のための法律52条以下に定める「終身建物賃貸借契約」であったり、「使用賃貸借契約」（無償で貸す契約）であったりする場合を除き、

賃借人（借主）が死亡することで自動的に契約が終了するのではなく、賃借人の相続人に賃借権が引き継がれる仕組みとなっています。

したがって、賃借人が死亡した場合に、賃貸人が無条件で合意解除できる特約を定めても、賃借人側にとって一方的に不利な内容と判断された場合は無効となる可能性が高くなります。

【借主死亡時に賃貸借を合意解除する権限をオーナーに付与する特約は有効？】

賃貸借契約を解除する権限を他人に付与することは、死亡した賃借人の相続人の利害に影響します。したがって、解除関係の事務委任契約の受任者は、まずは賃借人の推定相続人のいずれかとするのが望ましいです。

しかし、推定相続人の所在が明らかでない、または推定相続人に受任する意思がないなど推定相続人を受任者とするのが困難な場合には、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のが望ましいとされています。

賃貸借契約の解除をめぐるのは賃貸人（オーナー）と賃借人（の相続人）の利害が対立することもあるので、賃貸人に賃貸借契約の解除に関する代理権を与えることは委任者である賃借人（の相続人）の利益を害するおそれがあります。したがって、解除関係の事務委任契約については、賃貸人を受任者とするべきです。もしこのような契約をした場合は、賃借人の利益を一方的に害するおそれがあり、民法 90 条や消費者契約法 10 条に違反して無効となる可能性があります。

【借主死亡後の室内の残置物の処分する権限をオーナーに委託する契約は可能？】

残置物関係の事務委託契約の受任者についても、前記の解除関係の事務委任契約と同様に、①賃借人の推定相続人のいずれか、②居住支援法人、居住支援を行う社会福祉法人又は賃貸物件を管理する管理業者のような第三者が考えられます。

賃貸人自身を受任者にすることを避けるべきであることについては、解除関係の事務委任契約と同様です。

【賃借人死亡後の残置物の処分を第三者に委託するにはどうすればよいの？】

残置物関係の事務委託契約書に、受託者に廃棄等を委託する動産（非指定残置物）と、廃棄ではなく指定された送付先に送付することを受託者に委託する動産（指定残置物）を指定して置くことで、死後、残置物をいったん別の場所に移動させ、一定期間（3 カ月程度）経過後に、廃棄したり、換価したりすることができます。

過去問にチャレンジ

【問題】賃料回収及び明渡しに向けた業務に関する次の記述のうち、不適切なものの組合せはどれか。（2021 年度問 22）

ア 明渡しを命じる判決が確定すれば、貸主は、強制執行によることなく、居室内に立ち入り、残置物を処分することができる。

イ 貸主は、契約解除後、借主が任意に明渡しことを承諾している場合、明渡し期限後の残置物の所有権の放棄を内容とする念書を取得すれば、借主が退去した後に残置物があったとしても自らこれを処分することができる。

ウ 貸主は、借主の未払賃料について、支払いを命じる判決が確定しなければ、賃料債務の有無及び額が確定しないため、敷金を充当することができない。

エ 貸主は、賃貸借契約書を公正証書で作成した場合であっても、建物の明渡しの強制執行をするためには、訴訟を提起して判決を得なければならない。

- 1.ア、イ
- 2.ア、ウ
- 3.イ、エ
- 4.ウ、エ

⇒正解 2

ア不適切 自力救済等にあたり禁止されています。

イ適切です。

ウ不適切 賃借人に未払い賃料が生じている場合には、確定判決を待たず、敷金を充当することができます。

エ適切です。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

