

エ 残置物処理等に係る役割

高齢者の単身世帯が増加している中、相続人の有無や所在が明らかでない単身者が死亡した際の賃貸借契約の解除や居室内に残された動産（残置物）の処理への不安感から、高齢者の入居の申込みを賃貸人が拒否することがある。

このような不安感を払拭し、単身の高齢者の居住の安定確保を図る観点から、国土交通省及び法務省において、賃借人と受任者との間で締結する賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約等に係る「残置物の処理等に関するモデル契約条項」が策定されている。

賃貸不動産経営管理士は、モデル条項の内容を理解し、所属する管理業者が解除事務受任者・残置物事務受任者となった場合には、自らが実際の実務にあたることによって、万が一賃貸借契約期間中に賃借人が死亡した場合の契約関係の処理を、賃借人の相続人の利益にも配慮しながら、適切に対応することが期待される。

オ 民法等の改正によって取り入れられた新しい制度を活用する役割

賃貸不動産経営管理士は、法改正により取り入れられる新しい制度を学び、賃貸不動産の経営・管理に生かしていくうえで一定の役割を果たすことが期待される。



NOTE

賃貸不動産経営管理士に求められるコンプライアンス (R04-46)

- ① 基本的人権の尊重
- ② 独立したポジションでのコンプライアンスと道徳、倫理の確立
- ③ 説明責任と業務の透明性の担い手
- ④ 利益相反行為の禁止
- ⑤ 賃貸住宅をめぐるすべての関係者との信頼関係の構築
- ⑥ 管理業界との信頼関係の構築
- ⑦ 秘密を守る義務

ア 消費者契約法による規制

① 契約の取消し

借受希望者が借り受けるか否かを決める際に影響する重要事項について、貸主側から事実と異なる内容を告げられたり、借主に不利益な事実を故意又は重大な過失によって告げられなかったため、その結果誤認して成約をした場合は、借主は契約を取り消し得る（第4条）。事業者本人が行った場合だけでなく、契約の締結について媒介を委託された者や、代理人が行った場合にも適用される（第5条）**（R03-47-4）**。

①誤認による意思表示	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不実告知 ・ 断定的判断の提供 ・ 不利益事実の不告知
②困惑による意思表示	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不退去、退去妨害、退去困難な場所へ同行 ・ 威迫する言動を交えて相談の連絡を妨害 ・ 不安をあおる告知 ・ 好意の感情の不当な利用 ・ 判断能力の低下の不当な利用 ・ 靈感等による知見を用いた告知 ・ 契約締結前に債務の内容を実施等
③過量な内容の契約申し込み又は承諾	



事業者が広告において、事実と異なる内容を告げたり、消費者に不利益な事実を告げなかった場合にも、消費者契約法に基づいて契約が取り消されることがあり得る。

② 不当条項の無効

消費者契約法は、消費者に不利益をもたらす条項については、その効力が否定されるとしている。たとえば、消費者契約法に基づき支払うべき金銭に係る損害賠償の予定や違約金の額が年 14.6%（日歩 4 銭）を超えるとときには、その超える部分は無効とされる（第9条第1項第2号）。また、消費者契約の解除に伴う損害賠償の予定や違約金の額の合算額が、平均的な損害額を超える場合、その超えた部分は無効とされる（第9条第1項第1号）。また、民法等の法律の公の秩序に関しない規定が適用される場合よりも消費者の権利を制限し、義務を課すような内容で、それが信義則（民法第1条第2項）に反し、消費者に一方的に不利である契約条項は、無効とする（第10条）。