



Title	公営住宅における遺品整理の法的課題
Author(s)	藤島, 光雄
Citation	阪大法学. 2024, 74(3-4), p. 381-403
Version Type	VoR
URL	<a href="https://doi.org/10.18910/99481">https://doi.org/10.18910/99481</a>
rights	
Note	

*The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA*

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

The University of Osaka

# 公営住宅における遺品整理の法的課題

藤 島 光 雄

- 1 はじめに
- 2 公営住宅の現況
- 3 公営住宅における遺品整理の現状
- 4 残置物処理等に関連する判例の動向
- 5 条例による対応
- 6 おわりに

## 1 はじめに

我が国の総人口は、令和5年10月1日現在、1億2,435万人で、65歳以上人口は、3,623万人となり、総人口に占める割合（高齢化率）も29,1%となった。我が国の65歳以上人口は、昭和25年には総人口の5%に満たなかったが、昭和45年に7%を超え、さらに、平成6年には14%を超えた。その後も65歳以上人口は増加傾向が続き、令和25年に3,953万人でピークを迎え、その後は減少に転じると推計されている。総人口が減少する中で65歳以上の者が増加することにより高齢化率は上昇を続け、令和19年に33,3%となり、国民の3人に1人が65歳以上の者となると見込まれている。<sup>(1)</sup>

そうしたなか、65歳以上の1人暮らしの者は男女ともに増加傾向にあり、昭和55年には65歳以上の男女それぞれの人口に占める割合は男性4,3%、女性11,2%であったが、令和2年には男性15,0%、女性22,1%となり、令和32年には男性26,1%、女性29,3%になると推計されている。<sup>(2)</sup>

このように、超高齢化社会が進む中で、65歳以上の1人暮らしの者が増加傾向にあり、孤独死<sup>(3)</sup>（本稿では、「1人暮らしの者が誰にも看取られることなく、

当人の住居内などで生活中の突発的な疾病などによって死亡すること」をいう。)が増えている<sup>(4)</sup>。

こうした中で、孤独死に伴うその遺品整理が社会的な問題となっている<sup>(5)</sup>。一口に遺品整理といっても、一戸建ての自宅、分譲マンション、民間賃貸住宅、公営住宅等で、その対応には種々の問題があり、本稿では公営住宅における入居者の孤独死に関する遺品整理について、その法的な課題を中心に検討することを目的としている<sup>(6)</sup>。

## 2 公営住宅の現況

### 2-1 公営住宅とは

公営住宅は健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給されるものであり（公営住宅法1条）、家賃の低廉性を実現するために国と地方公共団体が近傍同種金額（近傍同種の民間賃貸住宅の家賃相当額）との差を負担している住宅である<sup>(7)</sup>。

このため、公営住宅には住宅に困窮する低額所得者が多く住み、収入要件を満たす限り、生涯住み続けることができ、家族、親族等のつながりが疎遠、希薄化する中、孤独死の増加が見込まれ、その残置物処理等の問題がますます顕在化している。

### 2-2 公営住宅の使用関係

公営住宅の使用関係については、大阪地裁昭和34年9月8日判決（下級民集10巻9号1916頁）によれば、「公営住宅利用関係の法律上の性質については、これを公法関係とみる説と私法関係とするの両説が対立し、行政解釈も二途に出ている。すなわち昭和26年11月30日住発第598号建設省住宅局長、厚生省社会局長、地方自治庁次長より都道府県知事宛通牒は前説を採り、公営住宅の滞納家賃については、地方自治法第225条によつて租税と同様に強制徴収ができるとなし、一方、同年10月24日法務府法意一発第67号法務府意見第一局長より

札幌市長宛回答は後説の見解から、強制徴収は許されないとしている…（略）…、その賃貸居住の関係は、营造物の利用関係として、制度的、技術的には、公法的側面を帶有することを否定しえないのであるが、公法的といつてもそれは、いわゆる公法上の管理関係であって、権力の行使を本質とするものではない…（略）…、公営住宅利用の法律関係は私法上の賃貸借関係にほかならないと解するのが相当である」とし、最高裁昭和59年12月13日判決（民集38巻12号1411頁。以下「最高裁昭和59年判決」という。）においても、「公営住宅の使用関係については、公営住宅法及びこれに基づく条例が特別法として民法及び借家法に優先して適用されるが、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借家法の適用があり、その契約関係を規律するについては、信頼関係の法理の適用があるものと解すべきである<sup>(8)</sup>」とされている。このように借地借家法が一般法として適用されるとするのが判例の考え方であり、学説上もその使用関係が私法関係であるとするのが通説といえる。<sup>(9)</sup>

また、国においても、「従来、公営住宅の使用関係において、事業主体の入居者に対する行為が行政不服審査法第1条及び第2条並びに行政手続法第2条第2号に規定する「処分」に該当するかについて疑義があった。しかし、公営住宅の使用関係においては、事業主体の入居者に対する行為のうち、法第25条に基づく入居者の決定及び法第34条に基づく入居者の収入状況の報告の請求を除き、行政不服審査法及び行政手続法に規定する「処分」には該当せず、行政不服審査法及び行政手続法の対象とはならない。今般の改正において、この旨を明確にするために、行政庁とも解される可能性のあった公営住宅法上規定されていた「事業主体の長」を「事業主体」に改正した。したがって、入居者の決定及び収入状況の報告の請求を除き、家賃の決定、同居承認等の公営住宅法に基づき入居者に対して行われる事業主体の行為は、私法上の手続きの対象となるものであり、行政不服審査法及び行政手続法の対象とはならないことを前提にした手続きに留意すること」とされている。<sup>(10)</sup>

### 3 公営住宅における遺品整理の現状

#### 3-1 自治体の対応状況

「公営住宅で孤独死した入居者の遺品が宙に浮いている。引き取り手のない場合、どう処分すればいいのか。管理する自治体が頭を抱えている」（平成25年2月17日付朝日新聞）。当時の東京都では、相続人が遺品の引き取りを拒否したり、相続人がいなかったりするケースは年40～50件もあり、自治体によっては、入居していた部屋を原状保存していたり、遺品等を倉庫に移動して保管したり、相続人を相手取って部屋の明渡訴訟を提起している自治体もあり、なかには、正規の手続きを経ずに遺品を廃棄している自治体もあったという。

また、中日新聞が平成30年に都道府県と全国の政令指定都市67団体に行った「公営住宅における入居者死亡後の残置物の扱いに関する自治体アンケート」調査結果（平成30年3月18日付中日新聞）によると、その約4割の自治体が単身入居者の死亡後に引き取り手のない遺品が放置されている公営住宅を抱えており、遺品が置き去りにされている住宅は、計627戸に上っていた。これら全67自治体のうち、愛知県、岐阜県、三重県、滋賀県、名古屋市など27の自治体が部屋でそのまま保管し、遺品を別の場所で保管している自治体は埼玉県、神奈川県など5団体あった。一方で、職権で廃棄することがあると答えたのは、愛知県、長野県、名古屋市など28団体あり、平成28年に遺品が廃棄された住宅は計252戸で、大阪市では相続人の協力を得られない場合、部屋の明渡しを求める訴訟を起こし判決後に遺品を廃棄しているという。また、当時遺品の取り扱いについてルールを設けているのは、愛知県、長野県など9団体で、いずれも条例ではなく、要領や要綱など内部規則で対応している。遺品の処分を巡る課題は、「相続人全員に連絡を取るなど多大な労力と時間がかかる」ため、相続人等の承認を得ることなく、自治体が速やかに処分できるようにするなど、法制度の整備を希望する自治体が複数あった、<sup>(11)</sup>という。

こうした中で、国土交通省は、平成29年1月25日付国住備105号「公営住宅における単身入居者死亡後の残留物への対応方針の策定について」（以下「国

対応方針」という。)を、全国の自治体に通知した。その中で、「公営住宅における単身入居者の死亡に係る残置物の取扱いに関する調査結果概要」を公表し、各自治体における単身入居者が死亡後に残された遺品等の移動等についても記載している<sup>(12)</sup>。

遺品等の移動を条例ではなく内規等を根拠に行っている自治体では、移動を強制措置ではなく、入居者の相続人等に対するサービス行政の性質を持つものと解しているのかもしれない。特に「条例、規則、取扱要領等に根拠規定を置かず、民法697条の事務管理の規定に基づき事業主体の判断により家財等を移動している」と事務管理論を前面に掲げる自治体もあった。しかし、公営住宅における基本的な法律関係は、民事上の使用関係と同じ法律規制に従うべきであるとする考え方から、相続人等に代わって遺品等の移動を自治体が代行しているのだという「事務管理」的な発想は楽観的にすぎるのではないか。なぜなら、東京地裁平成28年4月12日判決<sup>(13)</sup>では、家財等の撤去行為については「窃盗罪または器物損壊罪の成立可能性」に言及し、不法行為に当たるとしている。

また、公営住宅法15条の管理義務の規定を根拠として即時強制している自治体が130団体もあったが、果たして同条は根拠規定となり得るのだろうか。同条の「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない」との規定は、昭和34年に公営住宅法の改正により新設（改正時の立法理由を当時の国会でのやり取りを確認しても即時強制的な説明はされていない<sup>(14)</sup>。）されて以来改正されていないが、この規定を根拠として自治体が、即時強制できると解釈することは困難である。

### 3-2 国の対応（国対応方針）

国対応方針では、別添2「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針（案）」も示され、「1趣旨」には、「相続人等の財産権を侵害しないように留意しつつ、公営住宅の適切かつ合理的な管理を図るため、残置物の確認、清掃、移動、保管等に関する対応方針を定める」とあるが、そもそもどういった根拠に基づいて「残置物」を移動することができるのか。残置物の確認については、最高裁平成2年10月18日判決（民集44巻7号1021頁。以下「最高裁平成2年判決」という。）により、単身入居者死亡により賃貸借契約は当然

に終了しているため、どの程度の残置物があるかを管理者として把握することは正当な行為としてできると思われるが、相続人の有無にかかわらず「残置物の移動」ができるのか。一般的に残置物そのものは相続人が相続する。そして残置物を通じて部屋を占有しているのであり、「私力の行使は原則として法のするところであるが、法律の定める手続きによったも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または著しく困難と認められる緊急止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、例外的に許可される」との最高裁昭和40年12月7日判決（民集19巻9号2101頁）や即時強制に関する通説的な見解に基づけば、「残置物の確認」までは可能であるとしても、条例に明確な根拠もなく、即時強制として「残置物の移動」をすることは、許されないと考えられる。

「2 残置物の確認、清掃等」には、「単身入居者の死亡後の住宅については、公営住宅法……の規定により、その使用を承継する入居者は存在しないため…法第15条の規定にのっとり、公営住宅の管理を適正かつ合理的に実施するため、速やかに、残置物の確認、清掃等を行うよう努めるものとする」とあり、公営住宅法15条を根拠として自治体が即時強制で残置物を移動し、清掃等を行うことができるようにも読めるが、相続財産の清算人<sup>(15)</sup>を選任したうえで、又は相続人から清掃等をさせるように努めることもと読める。しかしながら、前述のように公営住宅法15条は即時強制の根拠とはなり得ないのであり、自力救済は禁止されているのであるから後者のように解釈することが相当であると考えられる。

「3 相続人等が明らかな場合の残置物への対応」に記載されているような対応は、自治体で既に行われている。相続人調査に時間を要するため、また、相続人が判明しても協力的でない場合には裁判手続き等の法的手段によらざるを得ず、膨大な時間と費用がかかるばかりか、その間、住宅セーフティネットでもある公営住宅を公募に出すこともできない。また、死因贈与契約のような施策を行っても、受贈者が入居者よりも早く亡くなれば同じような問題が起こるため、根本的な解決にはつながらない。なお、改定前の「終身建物賃貸借標準契約書」<sup>(16)</sup>の17条5項（令和3年6月に「残置物の処理に関するモデル契約条

項」が策定されたことに伴い、当該条項を含む形に改定されているが、改定されるまでは国が作った同標準契約書には所有権放棄条項があった。）を予定しているとすれば、賃借人に対し優位に立つ賃貸人があらかじめ自己に一方的に有利となる契約であるとの疑義があり、無効となる可能性が高いと考えられる（既に改定され、所有権放棄条項が削除されているが、こういった議論のもとで削除されたのかどうかは定かでない。）。

「4 相続人等が明らかでない場合の残置物への対応」では「相続人のあることが明らかでない場合についても、法第15条の規定にのっとり、公営住宅の管理を適正かつ合理的に実施するため、残置物の移動等により、速やかに、公営住宅の本来の用途に供することができるよう努めるものとする」とあるが、公営住宅法15条は即時強制の根拠となり得ず、残置物を移動・保管しようとするれば、少なくとも条例上に明確な即時強制の根拠規定が必要である。

また、「事業主体等において、民法第5編第6章の規定による相続財産の清算人（国対応方針時には、相続財産管理人）の選任がなされる前に残置物を移動する必要性が生じたときは、財産権を侵害しないように留意しつつ、民法第3編第3章の規定による事務管理に関する規定の趣旨を踏まえ、適切に移動を行うものとする」とあるが、「相続財産の清算人の選任がなされる前に残置物を移動する必要性が生じたとき」とは、どのようなときなのか。ある自治体では特別代理人の選任を受訴裁判所の裁判長に申立て、認められている<sup>(17)</sup>。そして裁判上の和解を経て、自治体自らが移動し処分した。法治主義の観点から自力救済はできないと判断したからである。このような立場から上記の内容を読むと、裁判手続を経ることが適切に移動を行うことになるとも解釈できる。結局、この規定に基づいて裁判手続を経ることなく移動できるとは断定できない。そして最高裁昭和59年12月13日判決（民集38巻12号1411頁。以下「最高裁昭和59年判決」という。）によれば、公営住宅法及びこれに基づく条例に特別の定めがなければ民間の家屋賃貸借契約と変わらないのであるから、公営住宅法15条が根拠規定にならないと考えられ、少なくとも条例に根拠規定がなければ、即時強制は現時点では困難である。

学説は行政による民法の規定に基づく事務管理には否定的である<sup>(18)</sup>。行政の活



動を理由として、自力救済と変わらないことを民法の規定に基づく事務管理であると論じることによって正当化できるのであれば、そもそもこのような対応方針案は必要ないと思われる。

その他の部分は、本稿に直接関係しないのでここでは省略するが、いずれにしても国対応方針には、裁判上の手続を経ることなく家財等の残置物を移動できるという明確な法的根拠が示されておらず、この通知を根拠にして自治体が即時強制等により、移動し保管できると考えることは難しい。

その後、令和6年6月、法務省及び国土交通省において、単身高齢者の死亡後に、契約関係及び残置物を円滑に処理できるように「残置物の処理等に関するモデル契約条項」<sup>(19)</sup>（ひな形）が示された。このモデル契約条項では、賃借人が亡くなったときに賃貸借契約を亡くなった賃借人に代わって解除できるという委任契約（以下「解除関係事務委任契約」という。）の受任者と亡くなった委任者である賃借人の残置物を処分できるという事務委託契約（以下「残置物関係事務委託契約」という。）の受任者をあらかじめ決めておくという賃借人と第三者との間の契約を規定している。

賃借人の立場からは、借家契約の保証人をお願いするよりも、自分が死亡した後の借家契約の解除や残置物の処分を委ねられる受任者を探し出すほうが、滞納家賃や原状回復費用の連帯保証を求められる保証人を探し出すよりも簡単のように思われる。一方で受任者となる第三者の立場からは、受任者となった場合の責任がどの程度求められているのかが問題である。なお、このモデル契約条項は60歳以上の単身の高齢者を対象としており、残置物関係事務委託契約は保証人がいる場合には無効となる可能性があること、さらに第三者が受任者となるインセンティブが働くのかが課題である。<sup>(20)</sup>モデル契約条項によれば、解除関係事務委任契約では2条に受任者の義務を規定している。また、残置物関係事務委託契約では2条に委託する事務が、3条に受任者の義務が、5条以下には委任者死亡後の事務が規定されているが、果たしてこれらの事務を受任者としてやり遂げることができるのか。例えば、解除関係事務委任契約に基づいて委任者死亡後に当該賃貸借契約を解除する場合には、相続人の意向に従うため相続人を探し出し、その意向を確認する必要があるが、すべての相続

人を調査するには専門的な知識と経験が必要である。

### 3-3 公営住宅における遺品整理の法的課題

民間の家屋賃貸借契約と違い、賃借人死亡時に当該公営住宅の賃借人としての地位が当然に相続されることはない（最高裁判平成2年判決<sup>(21)</sup>）。このため、単身入居者が死亡後には、入居者がいないにもかかわらず遺品が撤去されるまで、家賃相当額の損害金を相続人に請求せざるを得なくなるのである。

現行法のもとにおいて遺品の整理を行うには、遺品を相続した相続人が自発的に遺品を整理して当該公営住宅を自治体に引き渡すか、相続人を相手として遺品撤去の訴えを提起し、勝訴の確定判決を債務名義にして執行官による強制執行を行い（裁判上の和解を含む）、当該公営住宅の引き渡しを受けるという手法が一般的である。

一方で、残った遺品は相続財産となり、所有権が「相続人」に移ることになり、残置物の占有権が残ることとなる。相続人が明らかなきは、相続人に連絡を取り、残置物の片付け、搬出等の依頼を行うが、相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所に申立てて、相続財産の清算人を選任する必要がある（民法951条以下）。相続財産の清算人は、被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになる（同法239条2項、959条）。なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある。ところが、家族関係が疎遠・希薄化する中で、孤独死のような場合には、仮に相続人が判明しても協力的ではない場合が多い。全国の自治体では、公営住宅の明渡しに際しては、民事訴訟を前提として、議会に訴え提起の議案を提案し、議決後に当該議決証明を添えて裁判所に訴状を提出している。これが、全国的な現場の実務である。

なお、阿部泰隆名誉教授は、「明渡しは、民事上の問題であり、勝手に家財道具を搬出することは、自力救済に当たるとして、法治国家では許されないという考えが前提となっている。しかし、たかがセンベイ布団などを撤去するために自力救済を行っても、入居者の権利が実質的に侵害されるわけではないし、

そのために裁判を必要とするのは、およそ費用対効果の点でも無駄であるから、行方不明、死亡の場合には、家財道具は公営住宅管理者において撤去して、権利者が引き取るまで一定期間保管（その後は処分してもよい）との特別の規定を置くべきである。民間借家でも、同様の場合には自力救済を許すべきである。さもないと、家主の経営が困難になるし、さらに家主は老人を入れたくないと反応して、老人の住宅難を惹起する。現に身寄りのない高齢者の借家探しは至難といわれている<sup>(22)</sup>」と述べている。

また、あまり例をみないが、死因贈与契約も一つの方法であるが、相続人との関係で遺留分減殺請求等の問題もある<sup>(23)</sup>。

#### 4 残置物処理等に関連する判例の動向

いわゆる追い出し条項をめぐる判例の動向として、注目すべき事案がある。<sup>(24)</sup>

##### 4-1 事案の概要

借家契約の終了の有無を問わず、①借家人が賃料等の支払いを2か月以上怠り、②家賃保証会社である被告が合理的な手段を尽くしても借家人本人と連絡がとれない状況の下、③電気、ガス、水道の利用状況や郵便物の状況等から借家を相当期間利用していないものと認められ、かつ、④借家を再び占有使用しない借家人の意思が客観的に察することができる事情があるとき（以下「4要件」という。）は、借家人が借家を明け渡したとみなして残置物を処分できるという条項が含まれる「住み替えかんたんシステム保証契約」は、消費者契約法に違反するなどとして適格消費者団体<sup>(25)</sup>である原告が、消費者契約の申込み又は承諾の意思表示をおこなってはならないとして消費者団体訴訟制度に基づいて差し止め請求を行ったという事案である。

##### 4-2 大阪地裁令和元年6月21日判決（以下「大阪地裁令和元年判決」という。）

一審大阪地裁は、保証契約の条項が借家契約の終了の有無を問うことなく4要件があれば、借家契約が解除等を理由として終了したか、借家契約終了の前提となる解除の意思表示が有効か否かにかかわらず借家契約を終了させ、明渡

しがあったものとみなす権限を被告に付与する契約であると認定し、その部分を無効として、原告一部勝訴の判決を言い渡した。判決の中では、被告が保証契約に基づき借家内の動産類の搬出、保管を行えば、自力で借家に対する借家人の占有を排除し、家主にその占有を取得させる自力救済行為になり不法行為に該当すると判断している。すなわち、借家人が任意に退去していないにもかかわらず、家主や被告に法的手続きによらない建物明渡しを可能にし、これに対する借家人の損害賠償請求を認めない趣旨の条項が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙を廃棄せよとの判決を出している。具体的には、4要件があれば明渡しがあったものとみなす権限を被告に付与する条項を含む契約は、消費者契約法に反するとして差止請求を認めたものである。

#### 4-3 大阪高裁令和3年3月5日判決（以下「大阪高裁令和3年判決」という。）

これに対して、大阪高裁は一審原告勝訴部分を取り消し、原告の請求を棄却した。なお、一審原告勝訴部分以外の争点は本稿では省略する。大阪高裁令和3年判決は、4要件を満たし被告から借家の明渡しがあったものとみなされた場合には、その時点で借家契約は当然に終了すると判断している。すなわち、4要件を満たすときは賃借人が借家を住居として使用しておらず、かつ、その意思を失っている蓋然性が極めて高いと判断した。また、占有者が占有物の所持を維持している場合には、占有者において積極的に賃借物件を占有する意思を放棄する旨の意思表示をしない限り占有権は失われないが、客観的、外形的な事実から占有の放棄の意思表示も許容されると判断した。一般的に前記①～③の要件の充足は客観的にわかるが、④の要件については抽象的であり、その充足の有無については必ずしも容易に判断できない。なお、家屋の賃貸借契約においては、契約書に、賃借人の承諾なき立入りや賃借人による賃借人所有の動産の搬出を許容する条項がある場合、あるいはこれらに関し別途の約定を締結している事例が見られるが、判例はこうした特約が、判例の示した自力救済の違法性阻却要件を満たす場合を除いて、公序良俗に反し無効となるとしてい<sup>(26)</sup>る。本件では、自力救済の違法性阻却要件を満たすことを前提としたうえで、具体的に判断したのだと思われるが、この点については、大阪高裁令和3年判

決が、4要件をすべて充足した場合という極めて限定された条件の中で、自力救済の違法性阻却要件を満たしたと考えることができる。なお、公営住宅の場合には、公営住宅管理標準条例<sup>(27)</sup>15条のような家賃の減免又は徴収猶予の制度があるので夜逃げされたという事例はほとんどないと思われる。しかし、単身入居者が残置物を残したまま死亡した場合には、相続人の対応に基づいて、同様に占有の放棄の意思表示を行ったとみなすことも解釈上可能と思われる。

#### 4-4 最高裁令和4年12月12日判決（以下「最高裁令和4年判決」という。）

最高裁は、①賃貸住宅に係る賃料債務等の保証委託及び連帯保証に関する契約書中の賃料債務等の連帯保証人は、賃借人が支払を怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料3か月分以上に達したときは、無催告にて賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約を解除することができる旨を定める条項は、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に当たる。②賃貸住宅に係る賃料債務等の保証委託及び連帯保証に関する契約書中の賃料債務等の連帯保証人は、賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠り、連帯保証人が合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡がとれない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から当該賃貸住宅を相当期間利用していないものと認められ、かつ当該賃貸住宅を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に看取できる事情が存するときは、賃借人が明示的に異議を述べない限り、これをもって当該賃貸住宅の明渡しがあったものとみなすことができる旨を定める条項は、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に当たる、とし前審の大阪高裁令和3年判決はもとより、大阪地裁令和元年判決よりも賃借人保護に重点を置いた判断を行った。契約当事者ではない家賃保証業者が、その一存で何らの限定もなく原契約を無催告で解除権を行使することができるとするものであるから、賃借人が重大な不利益を被るおそれがあるとして、消費者契約法10条により無効と判断している。適格消費者団体が提起する差止訴訟という性格を帯びているとはいえ、今後、自治体においても、公営住宅の空き家募集等に支障を来さないように、この最高裁の判決やこれまでの判例に基づき、有効な契約となるように、当該自治体の公営住宅管理条例の中に規定を新設することを考えていく必要がある。

大阪高裁令和3年判決では、所定の4要件を満たせば、賃借人が建物の使用を終了してその占有権が消滅しているものと認められるとしていたものの、最高裁の判決では「この条項に基づいて建物の明渡しがあったものとみなされたときには、賃借人は、原契約の当事者でもない家賃保証業者の一存で、本件建物に対する使用収益権が一方的に制限されることになる」と、原契約の当事者でもない家賃保証業者の一存で決められるから認めていないだけであり、占有権の消滅について直接判断することはなかった。この点、公営住宅においても単身者が死亡後に遺品によって当該公営住宅を占有している状況は、民間賃貸住宅において占有している状況と変わりはない。公営住宅においては、遺品を相続した相続人によって、当該遺品を通じて公営住宅の占有を続けているからである。したがって、当該占有を解除するために、これまでの判例で示されている自力救済の違法性が阻却されるような要件を自治体の条例の中に装備することで公営住宅における遺品整理を迅速に行う必要がある。

## 5 条例による対応

自治体は、法令に違反しない限りにおいて、地域における事務に関し、条例を制定することができる。また、義務を課し、又は権利を制限するには、法令に特別の定めがある場合を除くほか、条例によらなければならない、とされている（地方自治法14条）。公営住宅に関する法令である公営住宅法や住宅地区改良法、そして、これらの政令や省令に単身入居者が死亡後又は失踪した後に、残された遺品等を移動し、保管して処分するための規定はなく、また、そのことを条例で規定することを禁じる規定もない。公営住宅と民間の賃貸住宅とで同じ法規制で良いとする考え方もあるが、「公営住宅の利用関係の法律的性質はあくまでも私法上の賃貸借関係であり、公営住宅法及びこれに基づく条例に特別の定めのある場合のほかは、民法及び借家法の適用があると考えべきである。したがって、民法及び借家法を適用することが適切でないという立法政策的判断がある場合には、これを公営住宅法等において明文化することが必要である」といった考え方も可能で、自治体の条例に明文化することで、私法上

の賃貸借関係にある現状を変えることができると解することができないか。公営住宅法は、その1条に規定するように「…住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し…国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的とする法律である。すなわち、こういった目的のもとに賃貸された公営住宅は、営利上の計算に基づく民間の賃貸住宅とはそもそも出発点が異なる。しかし、現状では条例に特別の定めがないがために、私法上の賃貸借関係であることに甘んじているにすぎないと考えるのである。「住宅に困窮する低額所得者」に速やかに賃貸するために現に使用されていない公営住宅を、条例の根拠のもとに取り戻すことはむしろ公営住宅法の目的であるとも解することができないか。「公営住宅は、民間住宅市場において自力では最低生活水準の住宅を確保することができない世帯のために供給するものであって…事業主体には利益が生じることを前提としておらず、逆に、事業主体たる地方公共団体が国とともに財政的負担をなすことを前提として制度が成り立っている。…家賃の減免など、私的主体にはなじまない義務も事業主体のなすべき事務に含まれている」と、事業主体を地方公共団体に限定する理由がこの解釈を後押しするのである。また、仮にこういった解釈に飛躍があるとしても、国の法令に基づく規制の程度では、自治体が住民生活に対し責任を負う自治事務について、地域の行政需要に到底応えられないという場合、「上乘せ条例」が法認<sup>(28)</sup>されるものと解されるという有力な考えもあることから、以下、住宅セーフティネットの確保という大義の下、最小の経費で最大の効果を発揮できるような視点から当該自治体の条例で残された遺品等にどこまで対応できるのかの検討を行う。

#### 5-1 居室への立入について

単身入居者が死亡後に残された遺品等の確認をしようと思えば、鍵のかかった居室に立ち入る必要がある。単身入居者が死亡後の公営住宅においては、その相続人が当該公営住宅を使用する権利を当然に承継するものではない。一方、既述の判例の立場からは被相続人の事実的支配の中にあつた物は、原則として当然に相続人の支配の中に承継されるとみるべきであり、その結果として残された遺品等に対する占有権も承継されていると考えることができる。そこで、占有権を有する相続人の同意なしに当該居室に入る行為が、刑法上の住居侵入



罪に抵触しないかといった論点が考えられるが、遺品等に対する占有権と当該居室の管理権とは別に考えるべきであり、法益の侵害には当たらないと考える。<sup>(29)</sup> また、住居侵入罪の規定は、あくまでも生存している個人のプライバシーの保護にある。<sup>(30)</sup> したがって、死者のプライバシーといった論点があるとしても当該居室に立ち入ること自体は、公営住宅を管理するものの権限として可能であると解され、自治体の条例に立入条項を規定しておけば、問題はない。

#### 5-2 家財道具等の遺品の移動及び保管について

次に、居室に残された遺品を移動し保管する必要があるが、公益性のある公営住宅であっても、入居決定後の法律関係は、原則民間の賃貸住宅の法律関係と変わらないというのが最高裁の判例（最判昭和59年判決）であり、法律に別段の定めがない以上、法治主義の下で、原則として自力救済は許されない。どういった根拠で遺品を移動し、保管することができるのか。この点、全国市長会の分権時代の都市自治体のあり方に関する検討会では、「違法に放置された自動車、船舶等の撤去、除去について独自の条例で規定することは、即時強制という位置付けをもって一般的には可能」とされている。したがって、即時強制の根拠を条例で規定すれば放置されたままの遺品を移動して別の場所で保管することができると考えられる。この場合に留意しなければならないのは、行政上の即時強制とは、「目前急迫の必要があつて義務を命じる暇がない場合に、行政機関が相手方の義務の不履行を前提とすることなく、直接いきなり国民の身体や財産に実力を加え、行政上必要な状態を作り出す作用をいう」とされていることや「即時強制のような、相手方の自由を有形力を行使して実力で抑止する作用は、できるだけ法律で定めるべきである。現に、行政上の強制執行の定めは法律の専権事項とされ、条例では強制執行の権限を創設できないとされている（行政代執行法1条参照）。この点を考えると、条例で即時強制の根拠を定め直接強制に代替する機能を果たさせることが許されてよいかは問題である。強制執行とのバランスを考慮し、基本的には消極に解すべきであろう。しかし、明白な危険行為や危険物を除去するなどの措置（放棄自動車や不法係留船舶の撤去、暴騒音の阻止のごとし）は正当防衛ないし緊急避難にあたる場合が多い……地方公共団体が法律の不備を補い、地域社会の秩序を保持するために



条例で即時強制にかかわる措置を設けることも最小限、許されてよいと解すべきであろう<sup>(32)</sup>」とされていることから、一定の場合の緊急避難の措置が許される余地があると考えることができる。一般的に条例で規定するためには、条例の必要性や正当性を根拠づける立法事実の存在を明らかにし、訴訟を提起された場合の訴訟リスクに耐えるだけの合憲性・適法性についての論理的で説得力のある説明が求められる。

この点、当該自治体が単身入居者の死亡後に、放置されたままの遺品を住宅セーフティネット機能を有する公営住宅の確保のために移動し保管する必要性こそが、立法事実として当てはめる余地があるのではないかと考えるのである。

しかし、少なくとも単身入居者の死亡後に残された遺品を処分しようとするれば、その前提である相続人の調査をはじめ、その後の判明した相続人との打ち合わせ等の具体的な相談に長期間を要することやその間にも家賃相当額の損害金が発生し続けること、裁判上の手続きを弁護士に委ねることによる新たな税金の支出があること、何よりも住宅セーフティネット機能を果たしている公営住宅を速やかに公募できないことなどを丁寧に説明することで、当該遺品を移動し保管することまでの理解は得ることができないのではないと思われる。この場合に、令和4年最高裁判決では、占有権の消滅について直接判断していないが、少なくとも最低限度の自力救済の根拠を自治体の条例の中に規定する必要がある。具体的には、即時強制の根拠を条例の中に規定すればよい。住宅セーフティネットの確保が公営住宅法の目的であるから根拠規定を条例に入れる立法理由には説得力があると考えられる。

次に、保管している遺品を処分する必要がある。所有権の消滅、移転は、法律事項であって条例事項ではないので、条例に無主物のみなしや推定、又は自治体の所有権取得を直接規定することはできない。相続人の所有権放棄の推定や自治体による無主物先占の手続きとして、一定期間保管することを規定するのである。その後、自治体に所有権が移転すると構成することにより、遺品の処分<sup>(33)</sup>ができると考えればよいのではないか。

### 5-3 移動保管した遺品等の処分について

自治体が公営住宅に残された家財道具等の処分をするには、当該家財道具等

の所有権を取得しなければならない。もちろん、ゴミと一見して判別できるものであれば所有権取得の議論ではなく、公の営造物を管理する立場で部屋の清掃をすることになる。しかし、相続人からすればゴミではなく形見として手元に残したいものもある。こういった当事者の主観がトラブルの原因につながることを違う形で経験している自治体職員は多いと思われる。だからこそ法律に則って手続きを進めざるを得ない。一般的に、財産の所有権移転は、性質上全国一律性を要する規律事項で、「財産権の内容は、…法律でこれを定める」（憲法29条2項）とされているように、国の法律で規定すべきことで自治体の条例事項ではないからであるとされている。

過去に放置自転車を処分するためには、当該自転車について自治体が所有権を取得していなければならないが、「遺失物処理」に関する遺失物法と、「無主物先占」に関する民法規定が一応考えられる一方で、遺失物処理との関係では「持ち主が放置した自転車は、占有者の意思に基づく占有離脱物であるから、当然には遺失物ではない」し、持ち主の意思に基づく放置自転車は準遺失物にも当たらないはずであるとされていた<sup>(34)</sup>。自治体による無主物先占の可能性については、①放置自転車は都市公害物件として撤去、留置されたという面では、その所有権にはすでに内在的制約がともなっていること、②加えて現実の放置自転車は安価、簡易で持ち主の所有権意識が一般に弱い物であること、に鑑みるときは、③自治体行政上の一定手続きを経た段階で、持ち主の所有権喪失を法解釈上認める余地があるという有力な考えがある<sup>(35)</sup>。そして、一連の自治体行政手続を通して放置自転車に対する持ち主の所有権放棄を推定していくことは法的に可能であり、その結果一定の段階で自治体が民法に基づいて無主物先占を判断することができると解されてきた。この議論を市営住宅内に残された家財道具等にも当てはめることができるのではないかと。この点、前述の①の論点に関しては、住宅セーフティネット機能の確保といった観点から移動、保管しているとの説明が成り立つ。しかし、②に関しては、相続人の主観という客観的にわからないことや家財道具の中には財産的な価値があるものが存在することも考えられるため、所有権意識が弱いとは一律にいえな。ただし、③については、限られた公の営造物という財産の適正な管理が、住宅セーフティネッ

トの確保につながるという立法事実にも照らしても、相続人の所有権喪失を適正な行政手続を経て保管した後に認めるなど、法解釈上認める余地があると考えられることも可能だろう。

すなわち、市営住宅内の残された家財道具等の所有権の消滅、移転は法律事項であって条例事項ではないから、条例に無主物のみなしないし推定又は自治体の所有権取得を直接規定することはできないが、相続人等の所有権放棄の推認及び自治体による無主物先占の手続きとして一定期間保管することを規定することで当該自治体に所有権が移転し、市営住宅に残されたままの家財道具等を処分できると考えるのである。

#### 5-4 その他の規定

上記のほか、①緊急連絡先等の届出<sup>(36)</sup>、②残置物等遺品の整理、移動、保管、処分に伴う費用等の徴収等についても規定しておくべきであると考えられる。

## 6 おわりに

国土交通省の令和5年度補助事業「公営住宅における実態を踏まえた残置物モデル契約条項の活用検証事業」で、特定非営利活動法人あんしんネットワークが、全国32都道府県881区市町村（合計913）の公営住宅担当者に対して、ある意味で初めての全国的規模の実態調査を行っている<sup>(37)</sup>。

居住支援法人等と連携して住宅確保要配慮者の入居支援を行う中で、公営住宅への入居を希望する相談者は非常に多い。その住宅セーフティネットとなる公営住宅において、単身入居者死亡後の残置物の片づけが課題となっている。約4割の自治体が単身入居者の死亡後の引き取り手のない遺品が放置されている公営住宅を抱えているなかで、公営住宅における残置物の問題を踏まえて、残置物モデル契約条項の効果的な活用を図るために、残置物の取扱いに関する明確な仕組みを整備し、遺品の放置を回避する仕組みを構築することを目的として、遺品が放置された入居できない部屋を減らし、入居を希望する住宅確保要配慮者がスムーズに住宅を確保できる環境の構築を目指している。また、遺族、受任者、関係者の負担が軽減される仕組みも検討を行い、同様の課題があ

る民間賃貸住宅での活用に向けた検討も行っていく、としている。

具体的には、①現状の把握と問題点の特定、②法令、規定等を精査し、その対応策についての検討等を行っており、これまでの各種調査結果と同じく多くの自治体において、公営住宅の入居者の死亡に伴う遺品等の処理に苦慮し、様々な問題を抱えている実態がより明らかとなっている。

こうした状況を受け、国においては、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律」（令和6年法律第43号）が令和6年6月5日公布され、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が改正され、居住支援法人の業務に、「賃借人である住宅確保要配慮者からの委託に基づき、当該住宅確保要配慮者が死亡した場合における当該住宅確保要配慮者が締結した賃貸借契約の解除並びに当該住宅確保要配慮者が居住していた住宅及びその敷地内に存する動産の保管、処分その他の処理を行うこと」（同法62条5号）が設けられ、入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理が追加（令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用）されたのである。改正法の施行は令和7年秋頃を予定されているが、公営住宅においてもこの条項を利用すれば、居住支援法人との協力、連携により、遺品整理が進む可能性がある<sup>(38)</sup>。

今回は、公営住宅における遺品整理についての法的な課題について、自治体の自治立法権の立場から法的な課題について検討を加えてきたが、地方分権改革後の自治体の政策法務的な取り組みと国におけるさらなる法的な整備が求められている<sup>(39)</sup>。

- (1) 『平成六年版高齢社会白書』2～3頁、  
[https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2024/zenbun/pdf/1s1s\\_01.pdf](https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2024/zenbun/pdf/1s1s_01.pdf)。
- (2) 前掲註(1)、11頁。
- (3) 内閣府「高齢者の健康に関する意識調査」（平成24年）による「孤独死」の定義は「誰にも看取られることなく、亡くなったあとに発見される死」とされている。一方、独立行政法人都市再生機構統計による「孤独死」の定義は、「団地内で発生した死亡事故のうち、病死又は変死の一態様で、死亡時に単身居住してい

る賃借人が、誰にも看取られることなく賃貸住宅内で死亡し、かつ相当期間（一週間を超えて）発見されなかった事故（ただし、家族や知人等による見守りが日常的になされていたことが明らかな場合、自殺の場合及び他殺の場合は除く。）」とされているなど、孤独死の定義は様々である、<http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2017/html/zenbun/index.html>。内閣府ホームページ、「孤独死・孤立死」の実態把握に関するワーキンググループ資料2、呉獨立「『孤独死・孤立死』という『問題』」では、詳細な検討がなされている、[https://www.cao.go.jp/kodoku\\_koritsu/torikumi/wg/dai2/pdf/siryou2.pdf](https://www.cao.go.jp/kodoku_koritsu/torikumi/wg/dai2/pdf/siryou2.pdf)。

- (4) 東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった単身世帯の者の統計（令和3年）、<https://www.hokeniryo.metro.tokyo.lg.jp/kansatsu/kodokushitoukei/kodokushitoukei-3.html>。
- (5) 2013（平成25）年2月17日付朝日新聞、平成30年3月18日付中日新聞、平成31年1月6日付読売新聞等。
- (6) 本稿は、岩本慶則氏（八尾市職員）との共同研究の成果である『公営住宅の遺品整理』（第一法規、2022年）をもとに、その後の判例、法令改正等を踏まえて法的な論点から検討を加えたものである。
- (7) 一方、改良住宅には住宅地区改良法18条に定める者を入居させることになっているが、住宅に困窮すると認められるものを入居させる点では公営住宅と同じである。
- (8) 判例時報1141号58頁、同平成2年6月22日判決・判例時報1357号75頁。昭和45年1月29日の大阪高裁判決（行政事件裁判例集21巻1号102頁、判例タイムズ249号157頁）も、「その利用関係は私法上の家賃賃貸借関係と性質を異にするものではない」とし、同様の考え方をとっている。
- (9) 一般社団法人地方自治研究機構ホームページ、[http://www.rilg.or.jp/htdocs/main/houmu\\_qa/2005/01\\_summer\\_01.html](http://www.rilg.or.jp/htdocs/main/houmu_qa/2005/01_summer_01.html)。  
野呂充「公営住宅の使用関係——近時の最高裁判例を中心として」広島法学18巻1号（1994年）195～235頁。
- (10) 平成8年8月30日付建設省住総発第135号各都道府県知事あて住宅局長通知「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」第10 その他 3 公営住宅の使用関係についての法的性質。
- (11) 平成31年1月6日付読売新聞においても、都道府県や政令市など130自治体を対象に実施した調査では、平成30年11月現在、7割近い87自治体で、少なくとも1,093戸で遺品が放置されており、放置期間の最長はなんと18年間であった。高齢化の進行で入居者の半数が65歳以上となる中、自治体の多くが国によるルール化を求めており、平成28年6月には、大阪府知事と和歌山県知事との連名で、当

時の国土交通省宛に「公営住宅の単身入居者死亡に係る住宅返還に関する要望」を提出している。

- (12) 現在この国対応方針は、国土交通省のホームページから削除されており、詳細は前掲註（６）『公営住宅の遺品整理』22頁以下参照。
- (13) 判例時報2328号56頁。家賃滞納を理由にアパートから強制的に追い出され、家財道具などを無断で処分されたとして家賃保証会社に損害賠償を求めた事例で、同判決では、家財の処分は「窃盗罪または器物損壊罪に処せられるべき行為にあたる」としている。平成28年4月13日付産経新聞。
- (14) 当時の住宅局長の逐条説明では「従来ややもすればなおざりにされがちであった公営住宅の管理につきまして、事業主体は積極的にその適正かつ合理的な運営を行うように努めなければならないことといたしました」と説明している（昭和34年3月10日衆議院建設委員会）。
- (15) 令和3年4月21日に成立した「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号、令和5年4月1日施行。）では、相続人不存在の場合における相続財産の「管理人」は相続財産の「清算人」に名称が変更されている（改正民法952条1項）。なお、改正後も「相続財産管理人」という名称は残っているが、これは相続財産の清算を目的としない場合の名称であり、相続財産の清算を目的とする「相続財産の清算人」とは異なる。
- (16) 国土交通省ホームページ、[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk7\\_000013.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html)。
- (17) 前掲註（６）『公営住宅の遺品整理』37頁。
- (18) 北村喜宣『行政による事務管理（一）～（三）』自治研究91巻3号～5号。野田崇「ドイツにおける行政上の事務管理」法と政治74巻1号45～72頁、同「行政活動の費用負担の一断面—行政による事務管理の可能性—」法と政治69巻2号161～197頁。
- (19) 国土交通省ホームページ、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)。
- (20) 前掲註（６）『公営住宅の遺品整理』90頁以下。
- (21) 「公営住宅の規定の趣旨にかんがみれば、入居者が死亡した場合には、その相続人が公営住宅を使用する権利を当然に承継すると解する余地はないというべきである」としている。「公営住宅法を使用権の相続を否定した特別法とみて、その場面では、一般法である民法及び借家法が適用されることはない、と判断されたものと窺われる」（判例タイムズ768号66頁）。平成2年度重要判例解説〔ジュリスト980号〕78頁。渡辺洋三「公営住宅使用の法律関係（二）」自治研究34巻9

号60頁、有泉亨「公営住宅の使用関係」契約法大系第三（賃貸借・消費貸借）111頁。

- (22) 阿部泰隆『日本列島「法」改造論続々・政策法学講座』（第一法規 2018年）228～229頁。
  - (23) 市営住宅において、死因贈与契約を活用している自治体の担当者によれば、現状ではトラブルはない、とされているが、想定されるトラブル等については、前掲註（6）『公営住宅の遺品整理』69頁以下参照。
  - (24) 賃貸住宅において、家賃滞納者との連絡がとれないなど一定の要件を満たせば、物件を明け渡したとみなすと定めた条項。
  - (25) 不特定かつ多数の消費者の利益を擁護するために差止請求権を行使するために必要な適格性を有する消費者団体として内閣総理大臣の認定を受けた法人を「適格消費者団体」といい、全国に26団体ある（令和6年7月末現在）。
  - (26) 周藤利一「不動産賃貸借における無断立入り・鍵交換に関する判例の動向」RETIO72号（2009年）39頁。
  - (27) 『令和二年度版公営住宅管理必携』（一般社団法人日本住宅協会）1469～1470頁。
  - (28) 大気汚染防止法4条1項、騒音規制法4条2項など。兼子仁「第2回 放置規制条例と道交法との関係」地方自治職員研修1986年10月号96頁。
  - (29) 廣地毅「公営住宅の「緊急入室」—孤独死防止と入居者の安全確保のために（1）～（2）」（自治実務セミナー605～606号）には、法的整理を踏まえた入室の考え方や入室判断のための具体的な基準例が紹介されている。
  - (30) 鈴木晃「住居侵入罪の保護法益について」（中京法学47巻3・4号（2013年）295～315頁。「住居侵入罪は個人の住居内での自由や安全を侵害するものであり、それはプライバシーに深く関わるものであることから、現在では個人法益に対する罪であることに見解の一致がある」としている。
  - (31) 「分権時代の都市自治体のあり方について」（平成17年6月6日）18頁、[https://www.mayors.or.jp/p\\_opinion/documents/old/teigen/170606toshiarikata/houkokusho.pdf](https://www.mayors.or.jp/p_opinion/documents/old/teigen/170606toshiarikata/houkokusho.pdf)。
  - (32) 前掲註（31）20頁。
  - (33) 大阪府では、独自のルールではあるが、相続人調査や遺品の撤去の要請をした上、一定の期間以内に（相続人がいない場合は5か月、いる場合は7か月）、貴重品のほか、アルバムや位はいといった、お金で買えず換えがきかない物などは別の場所に移動、残りの遺品は廃棄処分するようにしている。  
<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20230531/k10014082621000.html>。
  - (34) 兼子仁・関哲夫編著『放置自転車条例』（北樹出版、1983年）98～99頁による
- （阪大法学）74（3・4-402） 1016〔2024.11〕



と「『他人ノ置去リタル物件』は占有離脱が占有者の意思に基づかないかどうか  
が不明なものとして、『準遺失物』と規定されている…、遺失物と同じ処理手続  
をとるべき物であって、持ち主の意識的な放置物はこれに当たらない。放置自転車  
を準遺失物とする余地はあろうが、客観的には持ち主の意思に基づく放置自転車  
は準遺失物にも当たらないはずである」と述べている。

- (35) 前掲註(31) 100頁。
- (36) 大阪州市税条例20条に規定する納税管理人申告書の提出を義務付けする規定の  
ように、少なくとも、死亡後の連絡先や遺品整理の方法等の申告を義務付けする  
のも一つの方法である。
- (37) 国土交通省HP、<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001610750.pdf>。
- (38) 居住支援法人が保険会社に保険料の設定・算定等の依頼を行うなど、具体的な  
取り組みが現在進められている。
- (39) 分譲マンションにおいては共益費や管理費・修繕積立金といった点でも、より  
多くの課題を抱えている。NHKWEB 特集「住人が消えた」マンションの“所有  
者不明部屋” 生活にも影響、<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20230704/k10014117871000.html>。

※ オンライン文献の URL の最終閲覧日は、すべて2024年11月17日である。