

本書式のQ&A

Q 1. 賃貸住宅所有者が本書式による委任状を書いた後も、賃貸住宅所有者が元気なうちは自分で判断して賃貸経営を続けられますか？

A 1. 本書式による委任状を作成したとしても、賃貸住宅所有者がご自身で賃貸借契約や請負契約を締結する権限がなくなるわけではありませんので、賃貸住宅所有者は自分の判断で賃貸経営を続けられます。

Q 2. 本書式による委任状により賃貸住宅所有者（日管父郎）の代理人となった賃貸住宅所有者の親族（息子／日管一郎）が、賃貸借契約を結ぶ時は、どの様に署名捺印すれば良いですか？

A 2. 代理人として署名押印する場合には、以下①のとおりに行うのが通常ですが、以下②のように直接、賃貸住宅所有者の名を示して署名することも認められています。

【署名①】

貸主：住所 東京都××区〇〇町△-△-△
氏名 日管父郎代理人
日管一郎 ㊟

【署名②】

貸主：住所 東京都××区〇〇町△-△-△
氏名 日管父郎 ㊟

Q 3. 代理人が賃貸住宅所有者の意思に反して、賃貸住宅管理業者を変更することは可能ですか？

A 3. 本書式による委任状により代理権が付与されているのは「別紙物件についての賃貸借契約の締結及び解除並びに修繕工事及び原状回復工事に関する請負契約の締結その他これに付随する一切の行為」であって、「賃貸住宅管理業者との間の賃貸管理委託契約の締結・解除」は含まれておりませんので、代理人が賃貸住宅管理業者を変更することはできません。

Q 4. 賃貸住宅所有者が認知症になった後に、本書式による委任状を作成して、代理人が賃貸借契約を締結することはできますか？

A 4. 賃貸住宅所有者が認知症になった後に、作成された本書式による委任状は無効になるため、その委任状に基づいて賃貸借契約を締結することはできません。

Q 5. 賃貸住宅所有者が認知症になった後に、委任状がないまま、賃貸住宅所有者の親族が賃貸住宅所有者の名前で賃貸借契約を締結したら効力はあるのでしょうか？

A 5. 委任状がないまま、賃貸住宅所有者の親族が賃貸住宅所有者の名前で賃貸借契約を締結した場合、民法上は無効となり、刑法上は私文書偽造罪及び同行使罪に該当する可能性があります。この場合、賃貸住宅所有者について成年後見の申立てを行い、成年後見人を選任してもらう必要があります。

以 上