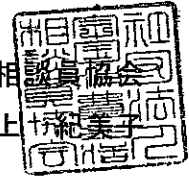


平成21年8月28日

社団法人 全国有料老人ホーム協会
理事長 和田 四郎 殿

社団法人 全国消費生活相談員協会
理事長 山上 紀美子



標準入居契約書の「入居一時金」条項に係る要望

当協会は、内閣府（旧経済企画庁）から許可された社団法人であり、会員の多数が全国各地の消費生活センター等で相談員を勤めている消費者問題の専門家である団体です。また平成19年11月には、内閣総理大臣から、消費者契約法に基づき差止請求権を行使できる適格消費者団体の認定を受けております。

当協会は、適格消費者団体として、本年5月19日、介護付有料老人ホームを経営する特定の事業者に対し、契約条項の中に消費者契約法の不当条項に該当するものがあるとして、裁判外の差止請求（申入れ）を行っております。

その中でも、とくに問題としているものは、入居金（入居一時金）の初期償却（非返還対象分）に関する条項（※注参照）であり、当該条項について、消費者契約法第10条により無効となるものとして、また仮に消費者契約法第9条の問題としても、やはり無効となるものとして、使用停止を求めております。

その入居一時金及び初期償却（非返還対象分）については、貴協会が作成された「有料老人ホーム標準入居契約書及び標準管理規程」平成19年7月改訂（4版追補）（以下、標準入居契約書と言います。）において、例示等が行われております。標準入居契約書には拘束力がないものではありませんが、全国の多くの有料老人ホームの契約書においてモデルとなっているものと思料いたします。

そこで以上の状況を踏まえ、当協会は貴協会に対し下記の通り要望いたします。貴協会におかれましても、本要望およびその理由をご理解頂き、有料老人ホームに対する「消費者の理解の向上」及び「消費者の信頼並びに安心の確保」のために、早急な是正を図られることをお願い申し上げます。なお、本件につきましては、当協会において公表することがあることを申し添えます。

記

[要望]

- 1 標準入居契約書表題部(6)「入居までに支払う費用の内容」のうち、以下の項目について改善すること。
 - (1)「入居一時金にかかる考え方 非返還対象分」の記載「目的施設を利用する権利の対価として、入居一時金の15%相当額をただちに事業者は取得します。」について、削除若しくは是正を行うこと。
 - (2)「同 返還金の算定方法」のうち、算定式「基本入居金分×0.85×(180月-経過月数)/180月」における「0.85」について、削除若しくは是正を行うこと。
- 2 上記1の要望に関連して、標準入居契約書第34条1項についても適切に改善すること。

[要望の理由]

1 全国の介護付有料老人ホーム調査(※資料)

上記、平成21年5月19日付申入れ(裁判外の差止請求)に際し、当協会では、平成20年11月、全国の介護付有料老人ホーム120施設について調査を行いました。調査方法は、各都道府県のホームページからランダムに施設を抽出し、入居一時金および初期償却を中心に重要事項説明書を閲覧するなどしたものです。なおこの調査では貴協会の会員・準会員が多数を占めております。

調査結果からは、ほとんどの施設が入居一時金及び初期償却規定を設けており、①入居一時金額は1000万円台から3000万円台までが全体の4割近くに達していること、②初期償却の割合は標準入居契約書で例示している15%を超える施設が6割に達していること、③また初期償却金額も100万円台から500万円台が全体の5割以上を占めており大変に高額であること、などが分かりました。

このことから全国の有料老人ホームにおいて、契約書上、入居一時金の条項および初期償却の条項を規定し、入居者の死亡または退去の際には、初期償却金としてその部分を返還しないという取扱いが一般化していることが認められます。しかし初期償却条項は、下記2に述べる理由から消費者にとって不当な条項です。

2 入居一時金、初期償却について

(1) 入居一時金の性格について

介護付有料老人ホームの居住部分の契約方式には、(a)居住部分と介護等のサービス部分の契約が別々になっているもの(賃貸借方式)と、(b)居住部分と介護等のサービス部分の契約が一体となっている方式(利用権方式)とがありますが、標準入居契約書は第1条によって(b)の利用権方式であると解されるので、入居一時金は、居住部分+介護等のサービス部分の利用に対する一時金であると解するの

が相当です。なお、同契約書表題部（7）では毎月支払う利用料（管理費、食費、光熱費など）があり、その中に居住部分の使用料が含まれていないことから、入居一時金の大部分は、居住部分の使用に対するもの（家賃相当額）と考えられます。

この居住部分の使用をめぐる関係は、物の占有使用に対する対価を支払うことを要素とする賃貸借契約と実質は同じであり、民法の賃貸借に関する規定及び借地借家法が適用され、一方、介護等のサービス部分に関しては、有償の準委任契約として委任に関する規定が適用されます。

（2）中途解約の場合の清算義務

賃貸借契約における賃料は、使用の対価として請求できるものであるから、中途解約の場合、前払金があれば、実際に使用した期間をもとに清算すべきものです。また、有償の委任契約の場合、委任が受任者の責めに帰することができない事由によって途中で終了した場合には「既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる」（民法第648条3項）とされていることから、これも前払金がある場合には、実際の利用期間をもとに清算すべきものであり、つまり、契約の性質から考えて、途中で契約が終了して退去することになった場合、入居一時金は実際に使用した期間をもとに清算するべきものと言えます。

（3）初期償却（非返還対象分）には合理性があるか

標準入居契約書、67頁（個別論点の整理 2. 入居一時金の考え方：「相互扶助」について）では、入居一時金のうち「非返還対象分」について、「入居者が目的施設を利用する権利を購入するための負担費用（一種の入会金的性格のもの）として位置付け」られるとし、その費用の内訳は、②想定居住期間をこえる利用者の費用回収のために事業者が取得する部分、③ホームでの各種のサービスを楽しむための地位を購入する対価の部分であるとしています。

そのうち、②については、（a）想定居住期間を超える利用者の割合がどの程度いるのか、そのためにどの程度のストックを備えていなければならないのかの具体的説明がなく、仮に一定額のストックを備える必要があるとしても、利用期間に関係なく、一律に契約当初の入居時等に差し引く必要性まで認められるものではありません。（b）想定居住期間内で死亡したり、退去したりして想定居住期間より早く部屋が空いたときには次の入居者を募集して入居させることができることが考慮されていません。（c）「想定居住期間をこえる利用者の費用」の填補は、そもそもの入居一時金の金額の設定の際に考慮されているはずですから、別個に、特別に非返還＝初期償却を認める必要はありません。したがって、②についての合理的な理由はないといえます。

③については、仮に、「各種のサービスを楽しむことができる地位」というものを観念することができたとしても、それが金銭的な価値を有することはないといえます。（a）まず、上記「地位」は第三者に譲渡できるようなものではありません。

借地権において権利金が授受されることがありますが、これは、第三者に譲渡できるという借地権の財産性に基づくものであって、本件とは異なるものです。

(b) 次に、現状では、有料老人ホームに入ることができる地位は競って得るようなものではありません。例えば、大学の入学金は「地位」の対価とされていますが、有料老人ホームでは、ある施設を確保した上でほかの施設を探すというような「入居したい」施設を選択するような状況ではないです。したがって、その「地位」には大学に入学できる地位のような金銭的な価値はないといえます。

よって、いずれの意味においても、初期償却（非返還対象分）が「目的施設を利用できる権利を購入するための負担金」であるとの考え方には合理性があるとは認められません。

(4) 初期償却（非返還対象分）を認めることの実質的な不当性

実質的に考えても、有料老人ホームでは集団生活と継続的な介護等のサービスが予定されていることから、サービスの内容やホームの雰囲気、入居者同士の人間関係など入居してしばらくたってみないとわからないことが多いだけでなく、その後の心身の状況によっては居住を継続できない状態になることも考えられます。

また、1で述べたように、入居一時金については1000万台から3000万円台が全体の4割近くを占めており、大変に高額であると考えられます。つまり入居者は老人ホームに入居する際には、老後資金の大部分を支出することになります。

そうすると、もし、上記のような不合理ではないさまざまな理由により退去したいというときに、入居期間に応じた清算がされるのではなく、入居した時点で高率・高額の初期償却がなされてしまうことにより、入居者は転居する費用を用意できず、そのホームに留まるしかないという事態が発生します。すなわち、不本意で不満なサービスや人間関係から脱出する権利、人間らしい生活を送る権利が奪われてしまうという、信義誠実の原則に反し消費者の利益が一方的に害される事態が発生することになります。

このような事態を避けるには、入居一時金の初期償却を認めずに、実際に使用した期間をもとに清算することが合理的であり、相当であると思われます。

以上からすれば、入居一時金の非返還対象分（初期償却）の契約条項は、民法の適用による場合に比して、消費者の義務を加重する条項であると言え、かつ、「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害する」条項であり、消費者契約法第10条により無効であると考えられます。

3 結び

有料老人ホームは高齢社会の現状の中で余生を安心して過ごす場所として、多数の高齢者およびその予備軍にとって、世代を越えて大きな関心と期待を担う社会的

な施設です。消費者の期待に応えるためには、有料老人ホームの契約条項は公平で
妥当なものでなければなりません。

その観点から考えれば、ここまで述べてきたように、全国の有料老人ホームの契
約書のモデルとなっている貴協会の標準入居契約書のうち、入居一時金および非返
還対象分(初期償却)の条項については、消費者契約法との関係における問題点を克
服できていないと言わざるを得ません。当協会の要望をご理解いただき、条項の根
本的な是正を行っていただくことを強くお願いするものです。

以上

※注 平成21年5月19日申入れの当該事業者の契約条件

[表題部契約条件]

入居一時金(2名分)	3515万円
入居一時金の初期償却	30%

[契約書条項]

(返還金)

第37条3項 ~返還金は、次の算式により算出するものとする。但し、入居
期間が表題の償却期間を超えた場合は、返還金はないものとする。

[通常返還金算式]

$(\text{入居金の}85\%) \div 84\text{ヶ月} \times (84\text{ヶ月} - \text{入居在籍月数})$

[年齢による返還金算式]

$(\text{入居時の初期償却率}) \div \text{表題部償却期間} \times (\text{表題部償却期間} - \text{入居在籍月数})$

※なお上記算式は、下記の意味と解せられる。

$(\text{入居金} \times (100\% - \text{表題部初期償却率})) \div \text{表題部償却期間} \times (\text{表題部償却期間} - \text{入居在籍月数})$

本件についての連絡先：

社団法人 全国消費生活相談員協会 消費者団体訴訟室
〒108-8566 東京都港区高輪3-13-2 国民生活センタービル内
TEL： 03-3448-9736
FAX： 03-3448-9830