

高齢者住宅フェア

「有料老人ホームの入居一時金の償却について」

平成22年6月3日

〒102-0094 千代田区紀尾井町3番10号
紀尾井町ガーデンタワー2405
法律事務所あすか
TEL 3262-7077 FAX 3262-7079
弁護士 松田英一郎

1 厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針(平成14年7月18日通知 改正平成18年3月31日通知)

(1) 利用料等についての指導

① 家賃相当額

近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。

月払い方法

一時金方式

一定期間内に死亡又は退去したときの入居月数に応じた返還金の算定方式を明らかにしておくこと。

一時金のうち返還対象とならない部分の割合が適切であること。

契約締結日から90日以内の契約解除の場合については全額を利用者に返還すること(90日ルール)。

② 介護費用(介護保険対象外の費用)

都度払い方式

一時金方式

③ 食費、管理費等

(2) 契約内容等についての指導

① 手続 事前に十分に説明

② 契約内容

「・・・契約解除の要件及びその場合の対応、一時金の返還の有無、返還金の算定方式及びその支払時期等が明示されていること。」

③ 重要事項の説明

有料老人ホーム重要事項説明書 介護サービス等の一覧表

(3) 指導指針の法的効力

2 介護付有料老人ホーム入居契約書(社団法人全国有料老人ホーム協会の介護付有料老人ホーム標準入居契約書にそって)

(1) 入居一時金

使途及び算定根拠 終身にわたって受領する家賃相当費用

入居一時金にかかる想定居住期間 180ヶ月(15年)

入居一時金にかかる考え方 非返還対象分 入居一時金の15%相当額
返還金の算定方法

(2) 介護保険給付対象外一時金

介護保険給付対象外一時金の考え方

「介護・看護職員を手厚く配置した場合の介護サービス利用として〇〇万円。」

(3) 契約の終了

事業者からの契約解除

「・・・次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に・・・」

入居者からの解約

「・・・少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことによって・・・」

「・・・通常の使用に伴い生じた居室の損耗を除き、居室を原状回復・・・」

(4) その他

90日以内の契約終了

「入居金償却期間の起算日から90日以内において入居者の解約の申し出がなされた場合は、・・・受領済みの入居一時金、介護等一時金及び月払いの利用料の全額を無利息で入居者に返還することとします。」

3 東京地方裁判所平成21年5月19日判決

(1) 事案の概要

① 入居者は、契約時、夫84歳、妻81歳

夫については

終身利用権金 189万円

入居一時金 66万1500円

月額利用料 16万2350円

妻については

終身利用権金 210万円

入居一時金 73万5000円

月額利用料 14万1350円

入居契約書の規定では、入居日をもって「終身利用権金」は返還しない（不返還合意）、入居一時金については一定の期間（夫は2年6ヶ月間、妻は3年間）で月割り均等償却すると定められていた。

② 夫は、入居期間1.5年で「他施設への移動」という理由で、妻は、入居期間1.58年で「入院長期化」という理由で入居契約を解除。事業者は、規定に従い、夫に17万6400円を、妻に28万5826円を返還した。

③ 夫死亡後、夫の相続人である子4人と妻(相続人としての地位も兼ねる)が、「終身利用権金」の不返還条項は消費者契約法10条に違反するので無効である、あるいは、「終身利用権金」が介護サービスの対価の前払いであるとすれば中途解約しても事業者が生ずべき平均的な損害を超える損害賠償の予約をしたものであるから消費者契約法9条1号に違反し全部無効であるとして、その全額を返還せよ、「入居一時金」は介護サービスの対価であるから、平均寿命（夫は6.07年、妻は9.90年）に占める実際の入居期間の割合に応じた金額（夫は63万0519円、妻は45万2454円）を償却すべきであるのに、極めて短い償却期間を定めた本件規定は、消費者契約法9条1号、10条に違反するものとして無効であるから差額を返還せよと主張し、すでに返還された金額を控除して、子に各21万8072円、妻に296万9010円を支払えとの訴訟を提起した。

④ 消費者契約法

9条（消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効）

次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

1 当該消費者契約の解除にともなう損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であつて、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分

10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する条項であつて、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ものは、無効とする。

⑤ 東京地方裁判所の判断

「終身利用権金」については、その額が不相当に高額であるなど他の性質を有するものと認められる特段の事情のない限り、入居予定者が老人ホームの居室等を終身にわたって利用し、各種サービスを受け得る地位を取得するための対価と

しての性質を有するものであるから、入居契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、または違約金を定める条項に該当しないので消費者契約法 9 条 1 項適用の要件を欠く、また、同法 10 条にも該当しないので適用の要件を欠く。

「入居一時金」については、平均余命等を勘案しても償却期間が不当に短いとか、県の有料老人ホーム設置運営指導指針から逸脱しているといった事情は認められないから、入居一時金の償却合意は、それが入居者の入居のための人的物的設備の維持等に係る諸費用として費消される前に入居契約が解除され、あるいは失効した場合には、費消されていない部分について事業者は返還義務を負うが、費消された後に入居契約が解除され、あるいは失効しても、その性質上、事業者は返還義務を負うものではないから、入居一時金の償却条項は入居契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、または違約金を定める条項に該当しないので消費者契約法 9 条 1 項適用の要件を欠く、また、同法 10 条にも該当しないので適用の要件を欠く。

規定は有効であるとして、入居者の請求を棄却した。

⑥ 本件は控訴されている。東京高等裁判所の判断は？

東京高等裁判所では違った判決が下される可能性もある。東京地方裁判所も、判断に当たっては、金額の多寡、償却期間を重要な判断要素としている点に留意すべきである。

4 裁判で消費者契約法の適用が争われた事案

① 入学辞退者の学納金（授業料及び入学金）

最高裁判所が、学納金のうち授業料については、消費者契約法を適用して、「授業料は 3 月 31 日までに入学を辞退した場合には原則として大学は返還する義務を負う。」、学納金のうち入学金については、消費者契約法の適用を否定して、「入学金は、学生が当該大学に入学し得る地位を取得するための対価としての性質を有するものである。学生は、入学金の納付をもって大学に入学し得る地位を取得するものであるから、その後に入学金が解除され、あるいは失効しても、大学はその返還義務を負わない。」と判示した。

「終身利用権金」についての東京地方裁判所の判決は、この最高裁判所判例に沿ったものである。

② 建物賃貸借契約の更新料及び原状回復費用等

建物賃貸借契約の更新料及び原状回復費用については、大多数の下級審判例（大阪高等裁判所の判決はマスコミでも大きく取り上げられた）は、消費者契約法を適用し、無効と判断している。ただし、更新料については、大阪高裁判決でも、判断が分かれており、また、関東（特に東京）と関西では、その金額が違うので、最高裁の判決が待たれる状況である。

5 消費者契約法の基礎的知識

① 消費者契約法は、「事業者」と「消費者」との間で締結される契約に適用される（同法2条）。

「事業者」とは、「法人その他の団体及び事業としてまたは事業のために契約の当事者となる場合における個人」と定義され、「個人」とは、「個人（事業としてまたは事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く）」と定義されている（同法2条）。つまり、法人は全て「事業者」であり、個人でも、例えば、個人として高齢者円滑入居住宅事業を行うものは「事業者」である。そして、当然のことながら、「事業者」と「事業者」との間の契約には、消費者契約法の適用はない。

② 契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項が、解除によって、事業者に生ずべき平均的な損害を超える場合には、その超える部分は無効（同法9条1号）。遅延損害金については、年14.6%を超える部分については無効（同法9条2号）。

③ 特に注意が必要なのは、同法10条。この規定は、契約条項が、法律の規定よりも消費者の権利を制限し、又は義務を加重するような内容で、それが当事者間の信義則（民法1条2項）に反し、消費者に一方的に不利である場合に、その条項を全部無効とするもの。消費者は、ほとんどの場合、この規定を根拠として、当該条項の無効を主張してくるものと思われる。ただ、この規定は、非常に漠然としているので、多くの過去の判例、各種ガイドライン等を熟知したうえでなければ判断は容易ではない。

④ 消費者契約法は一部改正され、改正法は平成19年6月7日から施行されたが、この改正法の中で、一定の要件を満たし、内閣総理大臣が認定した消費者団体（適格消費者団体）は、ある特定の行為を行う事業者に対して、当該行為の差止め請求することができることと規定された（同法12条以下）。これによって、それまでは、原則として契約当事者である消費者個人だけにしか法的手続が認められなかったのが、その消費者個人に代わって、消費者団体が事業者に対して一定の法的措置を講ずることが可能になった。この結果、消費者個人の場合、手続が面倒、費用がかかるといった等の理由で、法的手続を取ることに躊躇していたのが、消費者団体では、そのような障害がないので、差止め請求等が提起されやすくなると予想される。

6 今後、予想される法的紛争について

（1）労働問題

① 残業代、休日労働、解雇等

② 就業規則の重要性

③ 紛争解決機関

労働基準監督署

紛争調整委員会

労働委員会（合同労組）

裁判所（裁判、労働審判）

（2）住民訴訟

堺市住民が原告となり、保険者である堺市を被告として、「堺市は指定居宅サービス事業者から不正利得を返還させ、さらに加算金の徴収をせよ（介護保険法22条3項）。」という行政訴訟を提起した。