

## (契約解除について)

### (ご家族からの質問)

母が有料老人ホームに入居して半年くらい経過後、ホームから運営懇談会の資料が送られてきた。内容を確認したところ、契約した法人の決算報告があり、債務超過の状態であることがわかった。初めから分かっていたら絶対に契約しなかった。解約して、契約時に支払った一時金を全額返してもらうことは可能か。

#### 《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

入居後3月以内であれば、短期解約特例を適用し解約する方法もありますが、本件の場合、入居後3月以上経過しているため、短期解約特例の適用はできません。また、債務超過の状態にもよりますが、債務超過だけを理由に契約を解除することは難しいと考えます(ただし、入居前に、経営状況等につき虚偽の説明をしていた場合には契約の取消しが考えられます)。まずは、ホームと話し合い、説明を受けてください。また、入居前にはホームや運営会社の決算内容を確認することも大切です。

#### 《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

前払金を受領する有料老人ホームにあつては、前払金が将来の家賃、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること、また、有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること、が指導指針で定められています。

また、有料老人ホームは運営懇談会等で「管理費・食費その他入居者が設置者に支払う金銭に関する収支などの内容」を報告することが求められています。

今回の場合は、まずは「債務超過」となった原因と、今後の対策を丁寧に説明し、これからも安心してホームでの生活が可能なお伝えする必要があると考えます。

(参考) 有料老人ホーム設置運営標準指導指針(老発 0402 第1号平成30年4月2日)

8 有料老人ホーム事業の運営 (1)~(7)略

(8) 運営懇談会の設置等

(中略)

二 運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。

① 入居者の状況

② サービス提供の状況

③ 管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容

#### 13 情報開示

(1) 有料老人ホームの運営に関する情報

設置者は、老人福祉法第29条第5項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書(特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。)、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。

(2) 前払金を受領する有料老人ホームに関する情報

前払金を受領する有料老人ホームにあつては、次の事項に留意すること。

イ 前払金が将来の家賃、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。

ロ 有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。