

## (短期解約特例期間における退去の申出について)

### (ご本人からの質問)

前払金を支払いホームに入居し、入居日から90日目で退去することとした。ホーム側に短期解約特例の適用について問い合わせたところ、3か月以内の解約であっても、解約日の30日前までに申し出がないと、短期解約特例は適用されないと言われたが、そういうものなのか。

### 《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

前払金を支払う場合における短期解約特例について、退去の30日前までに申し出を要するとの施設の主張は、老人福祉法・同施行規則に反し解約期間を短縮することになるため、誤りです。また、厚生労働省「有料老人ホームの設置運営標準指導指針」では予告期間等を設けて、短期解約特例に規定する前払金返還期間を事実上短縮してはいけないと示しています。

有料老人ホームは、高齢者やその家族等が入居してからでないといけない情報があり、その結果、契約後短期間で解約に至る場合がみられるため、短期解約特例について法制化されました。そのため、解約予告なく入居日から3か月以内に、契約を終了した場合やご入居者がご逝去された場合は短期解約特例が認められます。なお支払った前払金のうち、入居日数分の家賃、サービス提供費用などを差し引いた金額が返還されます。

### ～入居を検討している方へ～

#### 《トラブル回避のためのチェックポイント》

入居契約書や重要事項説明書において、短期解約特例について規定されているか確認しましょう。

### 《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

短期解約に関して予告期間を設けて、実質的に適用期間を短縮することは、老人福祉法に反し認められず、厚生労働省「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」もこのことを明示しています。したがって仮に入居日から3か月目に当たる日に申し出て解約した場合でも、短期解約特例を適用する必要があり、前払金のうち月額利用料の入居日数分を除いた金額を返還することが、求められています。

#### 老人福祉法

##### (届出等)

#### 第二十九条

10 有料老人ホームの設置者は、前項に規定する前払金を受領する場合には、当該有料老人ホームに入居した日から厚生労働省令で定める一定の期間を経過する日までの間に、当該入居及び介護等の供与につき契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合に当該前払金の額から厚生労働省令で定める方法により算定される額を控除した額に相当する額を返還する旨の契約を締結しなければならない。

#### 老人福祉法 施行規則 第21条第1項1号

##### (家賃等の前払金の返還方法)

第二十一条 法第二十九条第八項の厚生労働省令で定める一定の期間は、次に掲げるものとする。

- 一 入居者の入居後、三月が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合にあつては、三月

「有料老人ホームの設置運営標準指導指針」

11 利用料等

(2)七 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則(昭和 38 年厚生 省令第 28 号)第 21 条第1項第1号に規定する前払金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。

有料老人ホーム標準入居契約書(6 訂版) 利用料の支払い方式:一部前払い・一部月払い方式

(入居者からの解約又は契約解除)

第27条 入居者は、設置者に対し解約日の少なくとも30日前までに申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは設置者に対し所定の書面による解約届を提出するものとします。

3 本条第1項に関わらず、入居日の翌日から三月以内に解約しようとする場合は、所定の様式により届け出ることで予告期間なく解約することができます。