

## (月額利用料の滞納について)

### (ご本人からの質問)

有料老人ホームに入居後、経済的に困窮し、月額利用料の支払いが困難となってしまった。月額利用料を4か月滞納しており、ホームからは今後2か月滞納したら退去するよう求められている。退去しなければならないのか。

### 《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

利用料の支払いは入居者の基本的な義務であり、利用料の不払いは、債務不履行として解除(退去)の事由となります(民法541条)。ただし、信頼関係を破壊するほどの重大な債務不履行でなければ、事業者からの解除は認められません。それでも、合計6ヶ月の滞納は、この制限を受けず、事業者からの解除は認められるものと思われま。ホームからの解除の要件については、入居契約書に定められており、6ヶ月の滞納は、民法上の解除の要件を充たすだけでなく、入居契約書の解除の要件も充たすものと思われま。ご質問の場合、入居契約書に従った求めであれば、退去する必要があります。なお、退去にあたっては周囲の方(身元引受人、連帯保証人)の協力が得られるかどうか、また転居先を探すにあたって、福祉施設等の紹介も含め施設側からの協力を得られるよう働きかけを行うことも必要です。

### ～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》

入居契約書において、事業者からの契約解除条項を確認しましょう。

### 《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

通常、3か月程度以上など、相当期間の利用料不払いは債務不履行として解除事由となります(民法 541 条)。また、月額利用料の1か月分を支払っていないだけでも、利用料不払い以外に信頼関係を著しく害するような特段の事情があれば、事業者は契約を即時に解除することができます。どのような場合に解除できるのか、その手続をどうするかについて、入居契約書に定めておくようしてください。

入居契約書における事業者からの契約解除条項に従い、退去勧告を行う場合は、できる限り入居者や家族への配慮が必要です。また契約解除となった場合は、他ホームの紹介をはじめ転居先を探すうえでの支援も必要です。契約解除により後日、トラブル等が発生しないよう、身元引受人と入居者の身柄の引き取りについて協議したうえでの対応が求められます。

#### 民法541条(明治二十九年法律第八十九号)

(催告による解除)

第五百四十一条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(参考)有料老人ホーム設置運営標準指導指針(老発 0401 第 14 号 令和 3 年 4 月 1 日)

12 契約内容等

(2) 契約内容

四 入居契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する 場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者、設置者双方の契約解除条項を入居契約書上定めておくこと。

**【参考】公益社団法人全国有料老人ホーム協会 有料老人ホーム標準入居契約書(6 訂版)**

(設置者からの契約解除)

第26条 設置者は、入居者に次の事由があり、かつ信頼関係を著しく害する場合には、本契約を解除することができます。

- 一 入居に際し虚偽の説明を行う等の不正手段により入居したとき
  - 二 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、3か月以上遅滞したとき
  - 三 第3条第4項の規定に違反したとき
  - 四 第19条第1項又は同第2項の規定に違反したとき
  - 五 入居者の行動が、他の入居者又は設置者の役職員の生命・身体・健康・財産(設置者の財産を含む)に危害を及ぼし、ないしは、その危害の切迫したおそれがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき
- 2 設置者は、入居者又はその家族・連帯保証人・身元引受人・返還金受取人等による、設置者の役職員や他の入居者等に対するハラスメントにより、入居者との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだときに、本契約を解除することがあります。
- 3 前2項の規定に基づく契約解除の場合、設置者は書面にて次の手続きを行います。
- 一 契約解除の通告について90日の予告期間をおく
  - 二 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける
  - 三 解除通告に伴う予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人等、その他関係者や関係機関と協議し、移転先の確保について協力する
- 4 本条第1項第五号によって契約を解除する場合、設置者は前項に加えて次の手続きを書面にて行います。
- 一 医師の意見を聴く
  - 二 一定の観察期間をおく
- 5 設置者は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合には、本契約を直ちに解除することができます。
- 一 第42条の確約に反する事実が判明したとき
  - 二 本契約締結後に反社会的勢力に該当したとき
- 6 設置者は、連帯保証人又は身元引受人が本条第5項第一号又は第二号のいずれかに該当する場合、各当事者との契約を直ちに解除することができます。
- 7 設置者は、前項において各当事者との契約を解除した場合、入居者に新たな連帯保証人又は身元引受人の指定を求め、入居者がこれに応じないときは本契約を解除することができます。
- 8 本条第1項・第2項及び第5項による契約解除において、1室2人入居の場合、第1項第五号の解除事由に限り、どちらか一方だけ契約を解除することがあります。

(連帯保証人)

第33条 連帯保証人は、設置者との合意により入居者と連帯して、本契約から生じる入居者の金銭債務を履行する責任を負うものとします。

2 前項の連帯保証人の負担は、本契約書の記名押印欄に記載する極度額を限度とします。

3 連帯保証人が負担する債務の元本は、次のいずれかの事由により確定するものとします。ただし設置者は、当該確定前であっても、債務の支払いを求めることができます。

- 一 入居者又は連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき
- 二 入居者又は連帯保証人が死亡したとき

4 連帯保証人の請求があったときは、設置者は、連帯保証人に対し遅滞なく月払い利用料の支払状況や滞納金の額・損害賠償の額等、入居者の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければなりません。

(身元引受人)

第34条 身元引受人は、設置者との合意により以下の義務を負います。

- 一 入居者の生活維持のため、又は介護等に関する意見申述等を行い、必要に応じて設置者と協議する
  - 二 入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行うよう努める
  - 三 入居者が第26条により本契約を解除された場合、入居者の身柄の引き取りについて協議する
- 2 入居者は、前項第二号に規定する、契約終了後に身元引受人が自己の遺体及び遺留金品を引き取ることを認めるものとします。
- 3 設置者は、入居者が要支援又は要介護状態にある場合には、入居者の日常生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡するものとします。
- 4 身元引受人は、連帯保証人又は返還金受取人を兼ねることができます。