

(契約・解約について)

(ご入居者・ご家族からの質問)

母が現在入院中で、退院後にホームに入居するつもりでいました。ホームの営業担当者から催促され、退院前に入居契約を締結し、家賃の前払金を入金しました。しかし、母の病状が悪化して予定していた頃に退院できずそのまま死去したため、入居契約を解除しました。

締結した入居契約書では、入金した日が入居日となっており、実際は入居していないにもかかわらず、入金日に入居したとみなされ、前払金のうち、「入金日」から契約終了日までの家賃分を請求されました。これは、支払わなければならないのでしょうか。

《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

家族から、入金日が入居日であると認識がないまま入居契約を結んでしまったため、寄せられた苦情です。「入居した日」がいつになるのか、入居契約を結ぶ前・前払金を入金する前に、確認が必要です。

法律では、前払金の返還金の算定方法等について入居契約書に明記することとされています(老人福祉法第29条第8項)。前払金について、事業者は入居者より「入居した日」から契約の終了日までの経過日数に対応する家賃を収受することができます。従って、以下の2つの場合が考えられます。

①前払金を支払い、実際は居室に入居していないが鍵の引渡しを受けている場合

「入居契約日」から「鍵の引渡し」を受けた日等、「実際の居室利用とみなされる日」までの家賃は支払う必要はありません。しかし、「鍵の引渡し」を受けた日等、「実際の居室利用とみなされる日」から「契約終了日」までの家賃は支払う必要があると考えられます。

②前払金を支払い、鍵の引渡しもなく実際に居室を利用していなかった場合

実際に入居していなかったため、前払金の有無にかかわらず、支払うべき家賃は全く発生しないこととなります。従って、契約時に支払った前払金は、全額返金されます。しかし、当協会発行の有料老人ホーム標準入居契約書第40条2項では、事業者は、入居契約期間中に事業者が発生した費用の実費のみ(例:印紙税や表札作成費用等)を入居予定者に請求することができる旨の規定を置いています。

※通常の場合は、時間順に次のようになると考えられます。

「入居した日」は、月額利用料の起算日となります。

「入居した日」の翌日から、前払金の償却が開始されます。



《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

「入金日」については、有料老人ホーム標準指導指針第12項 契約内容等(1)契約締結に関する手続き等二、三を解釈の原則とし、入金日は入居日より前の日に設定するのが通常だと考えます。

有料老人ホーム標準指導指針

第12項 契約内容等(1)契約締結に関する手続き等

- 二 前払金の内金は、前払金の20%以内とし、残金は引渡し日前の合理的な期日以降に徴収すること。
- 三 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。

また、「入居日」については、入居契約上、双方合意の上で確定しなければなりません。当協会発行の「有料老人ホーム入居契約書」では、「入居日」は、入居者が実際「入居した日」を指し、事業者と入居者があらかじめ合意した「入居予定日」と別の事後記載としています。契約上の例外規定として、入居者の便宜のために、例えば、入居する前に私的所有物を持ち込むなどの便宜のために、「居室の鍵の引渡し日⇒入居者の居室の専有日」を設定することがあります。

老人福祉法第29条第8項では、前払金の返還に当たっては、「入居した日」を返還金計算の起算日としていることから、「入居契約締結日」をもって「入居日」とする、又は、契約締結に当たって前払金を支払った日＝「入金日」をもって「入居日」とする考え方はルール違反であるといえます。

老人福祉法

(届出等) 第二十九条

8 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。

入居日等の設定に当たっては、事業者は入居契約を結ぶ時点で、入居者や家族に、前払金の償却開始日、利用料の起算日、返還金の起算日等についてしっかり説明した上で、入居者及び事業者双方の同意のもとで設定する必要があります。

(参考)東京都消費者被害救済委員会は、平成27年12月9日、ご家族から同じような内容の相談で、「介護付有料老人ホーム退去時の返還金に係る紛争」あっせん解決についての報告書を公表しました。下記よりご参照ください。

<http://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/sodan/kyusai/funsou151209.html>

発行元：  公益社団法人 全国有料老人ホーム協会

〒103-0027 東京都中央区日本橋3-5-14 アイ・アンド・イー日本橋ビル7階

TEL 03-3272-3781 FAX 03-3548-1078