

(販売方法について)

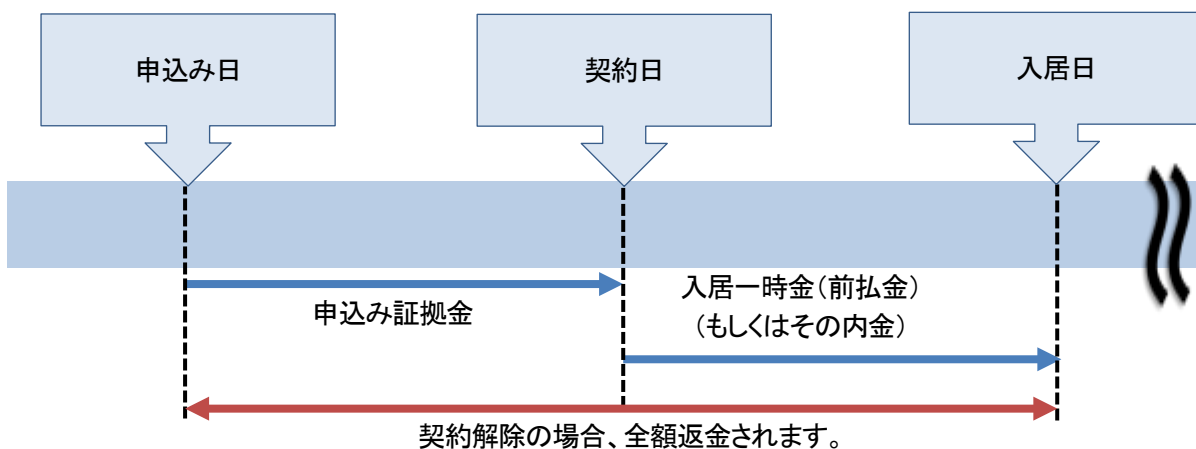
(ご入居検討者からの質問)

有料老人ホームにおいて、契約する前に、申込の優先順位を確保するために、申込金の支払いを求められましたが、支払ったら返金されないのでしょうか。

《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

申込金は、「申込証拠金」とも呼ばれ、入居契約時には前払金と相殺することが一般的です。入居日までに申し込みを取り消すのであれば、支払った金額は全額返金されます。

ただし、入居者が本来負担すべき実費(印紙代・表札作成費等)は請求できるので(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)、申込証拠金からこれらを控除することは出来ません。



《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

1. 「申込金」は、必ず返金する預り金としてのみ受領が可能と考えられる。

不動産取引における申込金(申込証拠金)は、消費者が入居申込書を提出する際に、「申込の優先順位を確保する目的」などで不動産会社が支払いを求める場合があるもので、金額は概ね家賃の1か月分です。この費用は、收受はできず、預り金として業者が契約成立時に返還義務を負うもので、東京都などの自治体は、申込金を受領しないよう不動産会社に指導を行っています。不動産仲介業では、不動産会社が申込金を返還拒否することは、宅地建物取引業法第47条の2第3項・同法施行規則第16条の12第2項で禁止されています。

宅地建物取引業法第四十七条の二

3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて、第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

宅地建物取引業法施行規則第十六条の十二

法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 (略)

二 宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。

上記に鑑みれば、有料老人ホームの月払い契約の場合でも、申込時に申込金を受領し、契約締結またはキャンセルにより必ず返金する費用であれば、預かることは可能と考えられます。しかし、收受してしまう費用であれば老人福祉法施行規則第20条の9にある受領可能な費用(家賃、敷金、サービス費用)には当たらないため不相当と考えられます。また、一部の自治体においては「有料老人ホーム設置運営指導指針」に、「入居契約書に定める入居予定日前の契約解除の場合については、既受領金の全額又は入居準備費用を除いた全額を返還すること」と規定されています。

老人福祉法施行規則第20条の9

「法第二十九条第七項に規定する厚生労働省令で定めるものは、入居一時金、介護一時金、協力金、管理費、入会金その他いかなる名称であるかを問わず、有料老人ホームの設置者が、家賃又は施設の利用料並びに介護、食事の提供及びその他の日常生活に必要な便宜の供与の対価として收受する全ての費用(敷金(家賃の六月分に相当する額を上限とする。))として收受するものを除く。)とする。」

2.「契約事務手数料」については、法令で受領が認められる費用ではないと解釈される。

ホームへの入居準備にかかる手間賃、諸経費などの名目で、家賃や敷金とは別に前払金を受領し、一括償却などを行う事業者があります。

例えば不動産業では、家主が管理業者に「賃貸借契約の手続きを依頼」する場合に、事務委託の手数料を支払う場合があります。1万円～家賃の半月分が相場と見られています。東京都宅地建物取引業協会等では、家賃の半月分までを上限と定めています。

この費用は、一般的に家主が不動産業者に契約手続きを依頼していることから、家主が負担するものとされています。このため、同協会ではこの手数料の受領は、入居者でなく家主からのみ行うことと定めています。

不動産業の商習慣に鑑みても、契約事務手数料の性質は「事務代行の労務費」であり、有料老人ホーム事業者自身が入居者から收受できる性質の費用ではなく、上記法令にあるホームが受領できる家賃には該当しないと考えられます。

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