

(契約・解約について)

(ご家族からの質問)

先日母が退居したが、「退居費用」を請求された。契約書等には原状回復費用として経年劣化等については支払い義務がない旨記載されていたが、どういうことか。支払わなければならないものか。

《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

入居契約書に、経年劣化等について支払義務がないと記載されているのであれば、「退去費用」が経年劣化等にかかる費用である場合、当然に支払義務がありません。「退居費用」の詳細を確認し、納得できる説明を求めてください。

なお、各自治体が策定する「有料老人ホーム設置運営指導指針」では、原状回復に要する費用について、賃貸住宅の原状回復について国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等を参考にすることと規定されています。ガイドラインでは、経年変化や通常使用による損耗は原則、賃貸人の負担とされ、特約を設ける場合にあっても、借主に不当な不利益を負わせないように求めています。したがって、入居契約書に入居者負担であった場合でも、一方的な不利益な規定でないのか等検討し、交渉をすることが大切です。

《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

改正民法第621条では、「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化」は原状回復の対象とならないことが明記されています。また、国土交通省の標準賃貸借契約書では、通常損耗等を除くことを一般原則としています。これに対し、特約を設けることは可能ですが、入居者に一方的に不利益な特約はその効力が問題となり、上記ガイドラインも、民法第90条、消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に限り賃借人に原状回復を求めることが可能としています。

民法

第621条(賃借人の原状回復義務)

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

ホームの契約の実態上では、①通常損耗等について原状回復義務を負わせない規定と、②例外特約を付して一定範囲で原状回復義務を負わせる規定の2種類があります。例外特約を付する場合、その効力に問題がないか、上記ガイドラインも踏まえた内容が求められます。

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)

(明渡し時の原状回復)

第28条 入居者又は身元引受人等は、第25条第二号又は第三号により本契約が終了した場合には、直ちに居室を明け渡すこととします。また、同条第一号により本契約が終了した場合には、契約終了日から起算して30日以内に居室を明け渡すこととします。

2 入居者又は身元引受人等は、前項の明渡しの際に、通常の使用によって生じた居室の損耗を除き、居室を原状回復しなければなりません。

3 設置者、及び入居者又は身元引受人等は、居室の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第(6)の規定に基づき入居者が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとします。

特に退居時にかかる費用については、本協会にもご相談が多く寄せられます。ホームは入居契約書等に負担の有無や負担いただく場合の詳細を明記し、入居者やご家族に正確に説明してください。

民法 第90条(公序良俗) 公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。

消費者契約法

(事業者の損害賠償の責任を免除する条項等の無効)

第八条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

- 一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除し、又は当該事業者はその責任の有無を決定する権限を付与する条項
 - 二 事業者の債務不履行(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除し、又は当該事業者はその責任の限度を決定する権限を付与する条項
 - 三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除し、又は当該事業者はその責任の有無を決定する権限を付与する条項
 - 四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除し、又は当該事業者はその責任の限度を決定する権限を付与する条項
 - 五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵かきがあるとき(当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があるとき。次項において同じ。)に、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除し、又は当該事業者はその責任の有無を決定する権限を付与する条項
- 2 前項第五号に掲げる条項については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。
- 一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合
 - 二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)

第九条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

- 一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分
- 二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日(支払回数数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。)までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年十四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。