

## 有料老人ホームの入居一時金を償却する条項の有効性について

弁護士 谷山 智光

### 第1 はじめに

高齢化社会が進む中、有料老人ホーム(老人福祉法29条)が増加している。

有料老人ホームの入居時には、一時金の支払が求められることがあり、その額も高額であることが多い。

その上、入居一時金について、契約書の中で短期間のうちに償却を行うことが定められている場合がある。

したがって、有料老人ホーム入居後、早期に契約が解除された場合や入居者死亡で契約が終了した場合にも、入居一時金が償却されて返還されない又は少額しか返還されないという事態が発生し、トラブルとなることが少なくない(消費者委員会「有料老人ホームの契約に関する実態調査報告」)。

このような有料老人ホームの入居一時金を償却する条項については、消費者契約法9条ないしは10条により無効となるのではないか問題となる。

### 第2 裁判例

この点に関する裁判例としては、以下の3つがある。

#### 1 有効とした裁判例

##### (1) 東京地裁平成21年5月19日判決(判例時報2048号56頁)

原告らは、平成16年11月に介護付き有料老人ホームの入居契約を締結した。同契約では「終身利用権金」(太郎は189万円、花子は210万円)及び「入居一時金」(太郎は66万1500円、花子は73万5000円)が必要とされ、「終身利用権金」については入居者の入居日をもって返還しないものとされ、「入居一時金」については、契約締結から一定期間(太郎は2年6ヶ月間、花子は3年間)で月割り均等償却をするとされていた。太郎は平成18年5月に、花子は平成18年7月に、それぞれ入居契約を解除したが、太郎については17万6400円、花子については28万5826円しか返還されなかった。

これについて、裁判所は、「本件終身利用権金は、太郎及び原告花子が本件老人ホームの居室等を原則として終身にわたって利用し、各種サービスを受け得る地位を取得するための対価であったものというべきである。そうすると、本件終身利用権金については、その納付後に入居契約が解除され、あるいは失効しても、その性質上被告はその返還義務を負うものではないから、本件終身利用権金の不返還合意は注意的な定めすぎないというべきであり、『入居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』には該当しないので、消費者契約法9条1号適用の要件を欠き、また、同法10条にいう『民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、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』にも該当しないから、同条適用の要件をも欠くものというべきである。」とし、「入居一時金」については、「本件入居一時金の償却合意は、本件老人ホームの入居者の入居のための人的物的設備の維持等に係る諸費用の一部を補う目的、意義を有するものと解するのが相当である」とした上で、「平成18年の簡易生命表による80歳及び85歳の同年の平均余命等を勘案しても、上記償却の期間が不当に短いと埼玉県の前記指導指針から逸脱しているといった事情は認められないから、本件入居一時金の償却合意は、それが入居者の入居のための人的物的設備の維持等に係る諸費用として費消される前に入居契約が解除され、あるいは失効した場合には、費消されていない部分について被告がその返還義務を負うものと解される。一方、本件入居一時金が費消された後に入居契約が解除され、あるいは失効しても、その性質上被告はその返還義務を負うものではないから、本件入居一時金の償却合意は注意的な定めすぎないというべきであり、『入居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』には該当しないので、消費者契約法9条1号適用の要件を欠き、また、同法10条にいう『民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、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』にも該当しないから、同条適用の要件をも欠くものというべきである。」と

して、いずれも消費者契約法9条及び10条により無効とはならない。

(2) 東京地裁平成22年9月28日判決(判例時報2104号57頁)

原告は、入居者を母として、平成19年2月に介護付き有料老人ホームの入居契約を締結した。同契約では、入居契約金として、「入会金」105万円、「施設協力金」105万円、「入居一時金」1155万円が必要とされ、「入居一時金」については20パーセント(231万円)を契約締結時に償却し、残りの80パーセントの(924万円)を5年間(60か月)で償却するとされていた。原告の母は、平成20年12月死亡し、原告は569万8000円しか返還を受けられなかった。

これについて、裁判所は「①本件入居金の額、使途及び償却基準等は、いずれも東京都の有料老人ホーム設置運営指導指針に従ったものであり、被告は、これらについて届出をした上で東京都知事から事業者指定を受けていること、②原告が特に問題視する次の各点、すなわち、月額利用料(管理費、食費)及び毎月の介護費等とは別に本件入居金を徴収する点並びに一時入居金の20パーセントを契約締結時に償却する点は、いずれも上記指導方針がこれを前提とする内容の定めを設けていることがそれぞれ認められる。そして、…被告は、本件入居契約を締結する際、原告に対し、本件入居金1365万円のうち入会金105万円は、利用者とその家族のための情報提供及び広報活動等に要する費用であること、施設協力金105万円は、施設に関する設備の導入及び維持管理に伴う費用であること、一時入居金1155万円は、一般居室、介護居室及び共用部分の利用のための家賃相当額に充当される費用であること、一時入居金の額は、被告の初期投資額、入居者の年齢及び平均入居期間を考慮して算定したものであること、一時入居金は、その20パーセント(231万円)を契約締結時に償却し、残りの80パーセント(924万円)を5年間(60か月間)で償却すること、本件入居金は、契約締結時から90日以内に本件入居契約が終了した場合は、その終了原因が入居者の死亡であるか原告の解除通告であるかを問わず、支払済みの金員全額が返還されることについて、重要事項説明書を用いて説明をし、同説明書に原告の署名を得ていることが認められるのであり、

また、上記各条項のうち一時入居金の償却について定めた条項は、本件入居契約が被告の債務不履行により解除された場合や当初より無効であった場合についてまで、一時入居金の既償却分を返還対象外とするものとは認められず、むしろ、…、本件入居金は、契約締結日から90日以内に本件入居契約が終了した場合は、その終了原因が入居者の死亡であるか原告の解除通告であるかを問わず、支払済みの金員全額が返還されるものと定められているのであるから、一時入居金の償却は民法、商法その他の規定が適用される場合に比して消費者の利益を害するものではない。」として消費者契約法10条により無効とはならないとした。

2 無効とした裁判例－大阪高裁平成22年8月31日判決(ウエストロージャパン掲載)－

控訴人は、平成19年9月に母を入居させるために高齢者用介護サービス付き賃貸マンションの一室について賃貸借契約を締結した(なお、本件は「有料老人ホーム」ではないが、入居一時金償却条項が消費者契約法9条ないしは10条により無効となるかという問題は有料老人ホームの場合と同様に生じる。)。同契約では「入居金」600万円が必要とされ、「償却方法5年償却(年間償却)」との定めがあった。平成21年1月に賃貸借契約が終了したところ、入居期間2年として240万円が償却された。

これについて、裁判所は、まず、本件入居金の性格について「①本件賃貸借契約から生ずる控訴人の債務の担保、②医師と看護師による24時間対応体制の整った本件居室への入居を可能ならしめる対価、③本件居室においてBに提供されるサービスの対価」としての性格を併有するとした。なお、被控訴人は、上記①②③のほか、本件居室の終身利用権の対価ないし前払賃料の性格を持つと主張していたが、裁判所は、「本件賃貸借契約は賃貸借期間を2年とする契約であり、控訴人ないしBが本件居室の終身利用権を有するとは認められず、また、本件賃貸借契約において約定された賃料が、別に前払賃料を要するほど低額であると認めることもできない」とした上で、被控訴人の主張は認めなかった。

その上で、「本件償却特約は、②本件居室への入居を可能ならしめた対価の客観的価値がほ

とんどなく、③実際にBが本件居室で受けた対価未払のサービスが皆無に近いのに、被控訴人が、重大な病気を抱えた高齢者であるBの健康上の弱みにつけこみ、Bないしは控訴人に対し、医師及び看護師から24時間対応の医療サービスを受けることができる、という虚偽の事実を告げて、控訴人に本件入居金600万円を払い込ませ、1年毎に120万円ずつを取得するものであるから(しかも、被控訴人は、1年未満の期間は1年とみなす趣旨であると主張している。)、本件償却特約は、民法の一般規定による場合に比して消費者である控訴人の権利を制限する条項であり、民法1条2項に規定する基本原則(信義誠実の原則)に反して控訴人の利益を一方的に害するものというべきである。」として消費者契約法10条により無効となるとした。

### 第3 老人福祉法の改正

以上のように、消費者契約法9条ないし10条により無効となるかどうかについては裁判例上判断が分かれている。

この点、平成23年6月22日に老人福祉法が改正され(平成24年4月1日施行)、「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おいては、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。」とされた(29条8項、老人福祉法施行規則21条)。

また、「有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない」とされた(29条6項。なお、同項については、附則10条3項で「施行日の前日までに旧老人福祉法第29条第1項の規定による届出がされた同項に規定する有料老人ホームについては、平成27年4月1日以後に受領する金品から適用する。」とされている。)。入居一時金を「権利金」として受領することはできなくなった以上、少なくとも入居時に入居一時金を全額償却するという事は許されない。