

## 【補 論】



## はじめに

第 2 回調査研究委員会において、アンケート調査票回収時に入手した契約書について、サービス契約と賃貸借契約の関係等について検討する必要があるとされた。なお、入手できた契約書の数は事業者からのアンケート回収総数の 1 割弱であったため、偏りが存在している可能性があると考えられ、正確な契約実態を十分に反映させているとまではいえな  
いかもしいないが、入手できたわずかな契約書であっても、従前の判例等の状況に照らし、問題となる契約条項が散見されたことから、それらを分析することには少なからず価値があるものと考えた。

そこで、本調査研究委員会とは別に調査研究部会を設置し、調査内容の範囲を広げて以下の事項の検証を行った。

### < 検証事項 >

サービスに関する契約書の内容検証 ( P192 以降参照 )

高齢者向け賃貸借契約及び生活支援（介護保険外）サービス契約の実態と問題点の検証 ( P197 以降参照 )

### < 調査研究部会の設置 >

#### 委員構成

##### 【委員長】

本田 純一 中央大学法科大学院 教授

##### 【委員】

矢田 尚子 白鷗大学法学部 講師

( 敬省略 )

### < スケジュール >

第 1 回調査研究部会（契約書の分析担当役割分担、分析条項の検討）	1 月 12 日
第 2 回調査研究部会（役割分担に基づく検証結果報告）	1 月 27 日

## Ⅱ サービスに関する契約書の内容検証

### (1) 検証項目・内容

以下の6項目に関してアンケート調査票回収時に入手できた35件の契約書の検証を行った。

#### (ア) 提供しているサービスとその提供者

⇒サービスを a~k の11区分に分け、提供の有無・提供主体を確認した。  
また併せて提示される料金表の有無を調査した。

#### (イ) 賃貸借契約とサービス契約との関係に触れているか

⇒双方の契約の間に主従の関係のある条項の有無を確認した。

#### (ウ) 賃貸借契約にサービス契約の条項が含まれていないか

⇒サービス契約に含まれるべき条項が賃貸借契約に含まれていないか調査した。

#### (エ) サービス契約に苦情対応窓口の記載があるか

⇒サービス契約書に苦情対応窓口の記載があるか確認した。

#### (オ) サービス契約で重要事項説明書が交付されているか

⇒サービス契約に関する重要事項説明書が交付されているかを確認した。

#### (カ) 要介護状態になった場合の対応についての記載があるか

⇒賃貸借契約書とサービス契約書の双方について、入居者が要介護状態になった場合の対応に関する条項の有無を確認した。

### (2) 検証件数

アンケート区分	i 契約書入手件数 ※	ii 賃貸借契約書入手 件数	iii サービス契約書入 手件数
A	19件	16件	15件
B	2件	1件	1件
C	9件	9件	0件
D	5件	2件	5件
合計	35件	28件	21件

※：「i 契約書入手件数」では賃貸借契約書とサービス契約書のいずれか一方でも提供いただいた事業者を1件とカウントしている。中には賃貸借契約書とサービス契約書の双方提供いただいている事業者も存在するため「ii 賃貸借契約書入手件数」と「iii サービス契約書入手件数」の合計が「i 契約書入手件数」とは等しくならない。

(3) 検証結果（「契約書検証結果一覧表【1】、【2】」も併せて参照）

(ア) 提供しているサービスとその提供者

- ・ 提供しているサービスの中で最も多かったのは「e.緊急時対応」であった。サービス契約書を入手できた21事業者のうち、約8割の17事業者で確認できた。
- ・ 一方、提供しているサービスの中で最も少なかったのは「j.地域交流・イベント」であった。サービス契約を入手できた21事業者のうち、約15%の3事業者にとどまった。
- ・ サービス契約をa～jの10区分に大別し、提供している種類を確認したところ、契約書を入手した35事業者の平均は3.3種類であった。A区分で4.7種類、D区分で3.8種類と比較的多様なサービスが提供されていたが、B区分、C区分ではいずれも提供しているサービスは1種類未満であった。
- ・ a～jに大別した10区分以外にも契約書上様々なサービスの提供が確認できた（「k.その他」参照）。特にA区分の事業者から入手した契約書に多くのサービスの記載が見られた。

(イ) 賃貸借契約とサービス契約との関係に触れているか

- ・ 賃貸借契約書とサービス契約書との間に主従の関係が見受けられる条項が含まれていたのは35事業者12事業者であった。
- ・ 確認できた条項の内容はいずれも「サービス契約の開始・終了を賃貸借契約の開始・終了に合わせる」というものであった。

(ウ) 賃貸借契約にサービス契約の条項が含まれていないか

- ・ 賃貸借契約にサービス契約の条項が含まれていたのは35事業者13事業者であった。
- ・ 利用者の安否確認並びに異常事態が想定された場合に借入人の了解を得ずに貸室内に立ち入ることができる」という「立ち入り」に関する条項が最も多く、7事業者で確認できた。
- ・ 「賃貸借契約とは別に、賃貸人の指定するサービス提供事業者と契約締結しなければならない」という「サービス契約の締結」に関する条項も3事業者で確認できた。

(エ) サービス契約に苦情対応窓口の記載があるか

- ・ サービス契約書を入手できた21事業者中10事業者で苦情対応窓口についての記載を確認した。
- ・ ただし10事業者中4事業者には具体的な連絡先の記載は無かった。

(オ) サービス契約で重要事項説明書が交付されているか

- ・ 重要事項説明書の交付が確認できたのはサービス契約書を入手できた 21 事業者中 4 事業者にとどまった。
- ・ 「重要事項の説明を賃貸人が行い、借借人はその内容を了承した」という内容の条項がサービス契約書に盛り込まれていたものが別に 4 事業者で確認できた。しかしいずれの条項においても「交付」の記載はないため、実際に交付がなされているかは不明であった。

(カ) 要介護状態になった場合の対応についての記載があるか

<賃貸借契約書について>

- ・ 賃貸借契約書を入手できた 28 事業者中 13 事業者で記載が見られた。「連帯保証人」に加えて「身元引受人」を設定し、「賃貸人は身元引受人に定期的に連絡を行う」との内容の条項が 9 事業者で確認できた。
- ・ 他には「転居」（整理番号〈5〉）に関する条項、「賃貸人からの契約の解約」に関する条項などが見られた。
- ・ 一方、「賃貸人の独断による居室移動の禁止」（整理番号〈5〉、〈10〉、〈19〉）といった借借人の立場にたった条項を設けている事業者も存在した。

<サービス契約書について>

- ・ サービス契約書を入手できた 21 事業者中 6 事業者で要介護状態になった場合の対応についての記載が見られた。
- ・ 条項の内容は「住み替え」（整理番号〈12〉、〈19〉、〈35〉）に関するものと「サービス契約の解約」に関するものであった。

契約書検証結果一覧表【1】

整理番号	1. 提供しているサービスとその提供者 ●建物管理者が提供／○委託先事業者が提供											生活支援サービスについての料金表の提示 ○あり、×なし、－契約書提供無し	入居時に要支援・要介護状態の入居希望者受け入れについて記載があるか ○あり、×なし、－契約書提供無し	2. 賃貸借契約とサービス契約との関係に触れているか ○触れられている ×触れられていない －契約書提供無し	3. 賃貸借契約にサービス契約の条項が含まれているか ○含まれている ×含まれていない －契約書提供無し	4. サービス契約で苦情対応窓口が入っているか ○入っている ×入っていない －契約書提供無し	5. サービス契約で重要事項説明書が交付されているか ○されている ×されていない －契約書提供無し	6. 要介護状態になった場合の対応についての記載があるか			
	a. 食事の提供	b. 家事・生活支援	c. 外出支援	d. 見守り(安否確認)	e. 緊急時対応	f. 排泄・入浴・食事等の介護	g. 生活相談	h. 健康相談・健康管理	i. フロントサービス	j. 地域交流・イベント	K. その他							【賃貸借】	【サービス】		
																		○記載あり ×記載なし －契約書提供なし			
<1>	●		●	●	●		●	●			●	●	●	○	×	○	×	○	○	×	×
<2>	○	●	●	●	●	●						○		○	×	○	○	○	○	×	○
<3>	●	●	●	●	●	●					●	●		○	○	○	○	○	○	×	×
<4>	○	●	●	●	●	●								○	×	○	○	○	○	×	○
<5>	●	●	●	●	●							●	●	○	×	○	○	○	○	○	×
<6>	●	●	●			●							●	○	○	○	○	○	○	○	×
<7>		●	●		●	●							●	○	○	○	○	○	○	×	×
<8>	●				●			●						○	×	○	○	○	○	×	○
<9>	●	●	●	●	●	●	●					●		○	○	○	○	○	○	×	×

契約書検証結果一覧表【2】

整理番号	1. 提供しているサービスとその提供者 ●建物管理者が提供/○委託先事業者が提供										生活支援サービスについての料金表の提示 ○あり, ×なし -契約書提供無し	入居時に要支援・要介護状態の入居希望者受け入れについて記載があるか ○あり, ×なし -契約書提供無し	2. 賃貸借契約とサービス契約との関係に触れているか ○触れられている ×触れられていない -契約書提供無し	3. 賃貸借契約にサービス契約の条項が含まれているか ○含まれている ×含まれていない -契約書提供無し	4. サービス契約で苦情対応窓口が入っているか ○入っている ×入っていない -契約書提供無し	5. サービス契約で重要事項説明書が交付されているか ○されている ×されていない -契約書提供無し	6. 要介護状態になった場合の対応についての記載があるか ○記載あり ×記載なし -契約書提供なし		
	a. 食事の提供	b. 家事・生活支援	c. 外出支援	d. 見守り(安否確認)	e. 緊急時対応	f. 排泄・入浴・食事等の介護	g. 生活相談	h. 健康相談・健康管理	i. フロントサービス	j. 地域交流・イベント							K. その他	【賃貸借】	【サービス】
<10>		●		●	●			●	●	●	・年1回の健康診断のご案内 ・居室への配膳、下膳 ・入院時のお見舞い ・買い物代行 ・役所への届出等手続き代行 ・一時介護室の利用(病気静養時など一時的に介護が必要な状態となり、居室での生活が不安な際に利用可) ・服薬支援 ・薬の仕分け(週1回)	○	×	○	○	×	○	×	
<11>	○		●	●	●	○	●	●			・入院時の介助 ・入院中における一時帰宅の際の援助 ※「介護保険適用者は制度に基づいて実施」する旨の記載あり	○	○	○	○	×	×	×	○
<12>	●	●		●	●	●	●	●	●	●	・食事の配膳、下膳 ・特別食の提供 ・入退院時の同行 ・入院中の買い物 ・入院中のお見舞い(2週間に1回) ・役所の手続き代行 ※「介護保険適用者は制度に基づいて実施」する旨の記載あり	○	○	-	-	○	○	×	○
<13>												×	×	○	×	×	×	○	○
<14>	●	●					●	●				-	○	-	-	×	×	○	○
<15>	●				●						・ペットレンタル ・洗濯	○	×	×	○	×	×	×	×
<16>												×	×	-	×	-	-	×	-
<17>					●							×	×	-	○	-	-	○	×
<18>												×	○	-	×	-	-	×	-
<19>	●	●			●		●	●	●		・食事の配膳、下膳 ・食事摂取量の確認 ※「介護保険適用者は制度に基づいて実施」する旨の記載あり	○	×	×	×	×	×	○	○
<20>					○							○	-	○	-	×	×	-	×
<21>												-	×	-	○	-	-	○	-
<22>												-	×	-	×	-	-	×	-
<23>												-	×	-	×	-	-	×	-
<24>												-	×	-	×	-	-	×	-
<25>					○					○		-	×	-	○	-	-	○	-
<26>					○							-	×	-	○	-	-	○	-
<27>												-	×	-	×	-	-	×	-
<28>					○							-	×	○	○	-	-	○	-
<29>					○							-	×	-	×	-	-	○	-
<30>										○		-	×	-	×	-	-	×	-
<31>			○	○	○		○	○	○	○	・食事の配膳・下膳 ・医師の往診の機会提供 ・介護保険に関わる行政手続の前段階の手続き代行 ・健康診断の機会提供	○	○	○	○	×	×	○	×
<32>		○	○		○	○						○	×	×	○	×	×	○	×
<33>	○	○		○	○	○		○				○	-	○	-	×	○	-	×
<34>	○											×	-	-	-	×	×	-	×
<35>	○					○					・機能訓練 ・送迎サービス	○	-	×	-	○	○	-	○



### Ⅲ 高齢者向け賃貸借契約及び生活支援（介護保険外）サービス契約の実態と問題点の検証

#### （１）はじめに

ここでは、アンケート回収の際に入手した賃貸借契約書及び生活支援（介護保険外）サービス契約書についての検討を行う。

なお、賃貸借契約書及び生活支援（介護保険外）サービス契約書とではその法的性質がかなり異なるため、それぞれ別に検討を行うが、当然のことながら共に消費者契約の一種でもあるため、消費者契約の視点から、契約条項の問題点を中心に検討を進めていくこととする。

#### （２）普通建物賃貸借契約の問題点

##### （ア）総論

まず、入手した建物賃貸借契約書をみると、一般的な建物賃貸借契約でも用いられている標準的な賃貸借契約書（国土交通省が公表する標準的な建物賃貸借契約書や、全宅連版や全日版といった契約書等に倣ったもの）に準拠していることが明らかとなった。

したがって、建物賃貸借契約にあっては、高齢者向け賃貸住宅における賃貸借契約であっても、一般的な建物賃貸借と同様に捉えている事業者が多いように思われる。それゆえ、高齢者向け賃貸住宅であっても、特別に高齢者福祉に配慮した契約書を用いているわけではなく、普通建物賃貸借と同様、敷金、礼金、更新料等の名目で一時金の授受が行われ、かつ、契約期間についても、2年や1年といった短期設定としているのが一般的である。

しかしながら、多くの高齢者が期待する終の住処（すみか）に実質的になりうる住まいにふさわしい契約書といえるかという点からすれば、賃借人への配慮に乏しい契約条項といえるものが存在する。以下では、それらの条項について紹介する。

##### （イ）契約条項の種類

賃借人（入居者）にとって不利な契約条項といえるかどうかについて検討するための判断基準については、民法や借地借家法のほか、数多くの借家判例から導き出すことが可能である。さらに、2001年の消費者契約法施行後は、不動産取引も消費者契約法の対象となった。それゆえ、不動産業界において、商慣習として長年認められてきたような実務での慣行（敷引特約、原状回復特約等）であっても例外なく、裁判で争われるようになり、近年、契約条項が無効と判断されたケースも散見するようになった。

そのような流れもふまえつつ、高齢者向け賃貸住宅における賃貸借契約における契約条項につき、今後、問題になるのではないかと考えられる契約条項を類型化し整理したのが、以下である。

- 1)事業者からの解除事由が不当あるいは曖昧なもの
- 2)連帯保証人と身元保証人の区別がつけられていないもの

- 3)契約期間の短いもの
- 4)更新料の収受が契約書から明らかでないもの
- 5)一方的な費用改定
- 6)一時金収受
- 7)契約終了時における立退料禁止条項
- 8)その他

(ウ) 類型別

以下では、上記の類型に従って検討を進めていく。なお、それぞれの記載例は入手した契約書から引用したものではなく、当方にて作成した参考例である。

1)事業者からの解除事由が不当あるいは曖昧なもの

事業者からの解除事由が、一方的であったり、曖昧な記述であると、入居者にとっては不意打ちとなるおそれがあり、また、居住の継続性をおびやかされる可能性が高いといえ、望ましい条項とはいえないであろう。具体的には、次のとおりである。

①賃料不払いを理由とする解除につき、滞納期間が短期に設定されているために高齢者に対する配慮がないもの

○ 1回の賃料不払いだけで催告のうえ解除を認めるもの

「乙が次の各号のいずれかに該当した場合、甲は通知及び催告をした上、本契約を解除することができる。

- ・賃料、管理費その他の費用の支払いを怠ったとき」

「甲は、乙が次の各号に該当するとき、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を督促したにもかかわらず、その期間内に当該義務を履行されない場合、本契約を解除することができる。

- ・第●条第▲項に規定する賃料若しくは管理費の支払い義務を1カ月以上怠ったとき」

○ 2か月以上の賃料遅滞で解除を認めるもの

【催告なし（無催告）】

「賃借人が次の場合の一つに該当した場合、賃貸人は賃借人への催告なしで本契約を解除でき、賃借人は〇〇日以内に退去し、賃貸借物件を引き渡す。

- ・賃料、管理費、立替金の支払いを2カ月分以上延滞したとき。」

「乙が次の場合の一つに該当した場合、甲は、乙への催告をしないで、直ちに当該契約を解約することができるものとする。

- ・2カ月分以上賃料、管理費等の支払いを滞納したとき。」

【催告あり】

「甲は、乙が次の各号に該当するとき、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を督促

したにもかかわらず、その期間内に該当義務を履行されない場合、本契約を解除することができる。

・賃料、管理費等の支払い金を滞納し、その額が2カ月分以上に達したとき」

「貸主は、借主が次のいずれかに該当したとき、貸主が相当の期間を定めて当該義務の履行を督促したにもかかわらず、その期間内に該当義務を履行されない場合、本契約を解除することができる。

・2カ月分以上賃料等の支払いを怠ったとき」

「甲は、乙が家賃、管理費等の支払いを2か月分以上滞納した場合、相当の期間を定めて当該義務の履行を督促し、その期間内に乙が履行しない場合、本契約を解除できる。」

「乙もしくはその関係者が次の各号のいずれかに該当する行為を行ったときは、乙に対し、相当の期間を定めて通知した上、甲は本契約を解除することができる。

・賃料等の支払いを2か月以上滞納した場合、又は、しばしば支払いを遅延し、相互の信頼関係を損なうと甲が判断した場合。」

#### ○3か月以上の賃料遅滞で無催告解除を認めるもの

「甲は、乙が次の各号の義務を懈怠し、遅延が3か月以上となったとき、乙への催告を経ずに直ちに本契約を解除することができる。

・第●条第▲項に規定する賃料支払い義務」

「甲は、乙が以下の各号のうちのいずれかに該当することとなった場合、催告を要せずに、この契約を即時解除することができる。

・賃料および、その他乙が甲に支払うべき費用を、3か月分以上滞納したとき」

「甲は、乙が次に掲げる義務に違反したとき、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を督促したにもかかわらず、その期間に当該義務が履行されない場合、本契約を解除することができる。

・家賃、共益費又は支援管理費等の支払いを3か月以上滞納したとき」

#### ②管理費・費用の支払いについても、1回の不払いだけで催告のうえ解除を認めるもの

「甲は、乙が次に掲げる義務に違反したとき、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を督促したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されない場合、本契約を解除することができる。

・第●条第▲項に規定する管理費支払い義務」

「甲は、乙が次の各号に該当するとき、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催促したにもかかわらず、その期間内に当該義務を履行されない場合、本契約を解除することができる。

・第●条第▲項に規定する賃料、共益費等の支払いを1か月以上怠ったとき」

### ③即日引渡条項があるもの

「賃借人が次の場合のいずれかに該当したときは、賃貸人は催告を要しないで本契約を解除でき、賃貸人は30日以内に退去し、賃貸借物件を引き渡さなければならない。

ただし、下記に該当する場合は、即日、引き渡さなければならない。

- ・賃借人の破産及びそれにもとづく競売の申し立て若しくは裁判所による強制執行がなされたとき、または賃借人が死亡したとき。
- ・賃借人が、反社会的勢力、その構成員若しくは準構成員等との友誼があると判明したとき。」

### ④単なる義務違反に対する無催告解除条項があるもの

「賃借人が次の場合のいずれかに該当した場合、賃貸人は催告を経ずに本契約を解除でき、賃借人は30日以内に退去し、賃貸借物件を引き渡さなければならない。

- ・電話料・ガス水道光熱費等の費用をしばしば賃貸人側に立替させたり、それらの各供給者の料金徴収や点検業務等に協力しなかった場合。
- ・その他の本契約の各条項に違反したときや、虚偽の届出を行うなどの行為によって、賃貸人賃借人相互の信頼関係が損なわれた場合。」

### ⑤「共同生活の遂行が困難」、「公序良俗に違反する行為をした」といった抽象的な文言で解除を認めるもの

「甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を督促したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されない場合、本契約を解除することができる。

- ・共同生活の遂行が困難になった場合」

### ⑥「常時医療機関において治療が必要になった」といった曖昧な表現が用いているもの

「乙が次の各号のいずれかに該当した場合、甲は通知催告の上、本契約を解除することができる。

- ・常時医療機関において治療が必要になった場合」

借家契約が締結されると、借家人には、賃料等を支払う義務、用法遵守義務など、さまざまな義務を負うことになる。したがって、民法によれば、賃料の不払いといった契約上の義務を債務者たる賃借人が特別の理由もなく履行しない場合には、賃貸人は、契約の解除や損害賠償を請求することが可能となる。

しかし、わずかな遅れ、滞納があっただけで、民法の一般原則通り、契約を解除となると、借家人にとって非常に不利な結果を生む可能性がある。そこで、判例は、わずかな契

約上の義務違反で、いまだ貸貸人と借家人との間の信頼関係が破壊されたといえない場合には、契約解除は認められないとされている。

したがって、上記の①、②については、たとえ契約条項が存在しても、実際に解除が認められる可能性は低いといえ、そのような契約条項を置くこと自体、すぐさま法律違反ということにはならないものの、入居者の居住の継続性の保護という観点からは、決して望ましい条項とはいえないであろう。

同様に、③、④のような無催告解除特約などについても、確かに当然には法的違反ではない。しかし、わずかな義務違反で催告もなく解除するというのも、やはり信頼関係理論からいっても、実際に解除が認められる可能性は低いと考えられ、望ましい契約条項とはいえないであろう。

さらに、⑤や⑥のように、曖昧な表現で、契約の解除が可能となるような契約条項については、貸主（事業者）自身の一方的な判断において契約解除ができる可能性がある。そのような点からすると、このような契約条項は、賃借人の法的地位を不安定するものといえ、事案によっては、貸貸人たる事業者の利益と、賃借人たる消費者の利益との均衡を失う場合も考えられる。

上記のような契約条項については、信頼関係破壊の理論のみならず、消費者法の不当条項の議論も視野にいれたうえでの慎重な検討が必要であろう。

## 2) 連帯保証人と身元保証人の区別がつけられていないもの

「前項の身元引受人は、この契約に基づく乙の甲に対する一切の契約上の債務について、乙と連帯して履行の責任を負うとともに、必要ときは、乙の身柄を引取る責任を負う。」

一般に、連帯保証人の保証の範囲とは、財産上の保証が想定されている。さらに、現在、進行している民法改正の議論の中でも、連帯保証人の過重な義務については、疑問が持たれている点等をふまえると、財産上の保証も含め、身元保証の役割を担わせるのは、疑問である。そのうえ、上記条項では、連帯保証と身元保証の役割の区別が、契約条項からも明らかではなく、保証人に不意打ち的な契約内容となっており、貸主たる事業者に一方的に有利な契約条項であるといえるであろう。このような条項については、消費者契約法の観点から、さらなる検討が必要であろう。

## 3) 契約期間が短いもの

契約期間につき、1年としている普通建物賃貸借契約書が、5件存在した。

民法、借地借家法上では、借家につき、契約期間については特別な規定はない。ただし、期間が1年未満の場合には、期間の定めのないものとなる。したがって、契約期間1年となっても、法的には問題はないといえる。

しかし、多くの高齢者からすれば、高齢者向け賃貸住宅も、一般に終の住まいと捉えていることからすれば、期間1年というのは短く、高齢者に配慮した契約条項とはいえない

だろう。

#### 4)更新料

更新時に、更新料收受の有無が契約書より明らかでない契約書が、5件存在した。

更新料特約条項自体が消費者に一方的な契約条項であるとし、消費者契約法10条違反に該当するかどうか、現在、争われている。

高齢者向け賃貸住宅の契約において、契約期間が短く設定されていることが一般的であるうえに、たとえば、1年ごとに更新料がとられるとすると、その更新料の性格については、少なくとも一般的な普通の賃貸借よりも、より慎重な議論が求められるといえる。そのうえ、入手した契約書を読む限りでは、更新料をそもそも収受するかも曖昧となっており、入居者にとって不意打ち的な出費が求められる可能性がある。

そのような意味では、今後の判例の動向に注目しつつ、慎重な議論が必要であろう。

#### 5)一方的な費用改定

「賃料が、経済情勢の変化、土地・建物に対する公租公課の増減、建物維持費の増減、又はサービス諸条件が諸般の事情によって不相応となった場合、当事者は賃料の増減を請求できる。」

一般に賃貸借契約は長期契約であるといえ、借地借家法でも、契約当事者に費用増減額請求権を認めている。しかし、上記条項が問題であるのは、契約条項の内容が曖昧な上に、賃貸人たる事業者が一方的に費用改定できる可能性のある契約条項となっている点である。費用改定は、入居者にとって多大な影響を与える上に、判断能力が徐々に衰えている入居者の状態を鑑みると、入居者に配慮した契約条項が望まれるであろう。

#### 6)一時金收受

##### ①建設協力金を賃借人に課しているもの

「賃借人は本契約締結と同時に、建設協力金として金〇〇円也を賃貸人に支払うものとする」

##### ②契約終了時に返還しなくてよい高額の一時金を収受している

一時金不返還とするといった特約条項については、消費者契約法9、10条違反がとわれ、法的に無効であるとの判断がなされるようになっている（たとえば、原状回復特約（京都地判平16.3.16）、敷金精算特約（大阪高判平16.5.27）、敷引特約（神戸地判平17.7.14）、定額補修分担金（京都地判平20.4.30）では、無効と判断された。ただし、礼金支払条項（京都地判平20.9.30）は消費者契約法違反でないといわれた。）

さらに、有料老人ホームの一金不返還合意条項は消費者法9、10条違反といえるかとい

う点につき、東京地判平 21.5.19 入居金返還請求事件（判時 2048 号 56 頁）があり、この判決では、消費者契約法違反ではないと判断されたが、東京都が行う紛争あっせんでは、事業者が一時金の返金に応じており、東京都生活文化スポーツ局が公表した「医療体制の充実をうたった有料老人ホームの契約に係る紛争案件報告書（東京都消費者被害救済委員会）」H21.10（消費者法ニュース 83 号 353 頁）によれば、契約条項が不当条項である可能性が高いと指摘され、理由のない一時金收受については、近年、厳しい目が向けられている。（たとえば、昨年 12 月に、①90 日ルール of 法制化・明確化、②前払金の保全措置の徹底、③その他規定の明確化（償却年数、前払金の算定基礎の明確化、情報・相談できる仕組みの整備を求める建議が消費者委員会よりも申し立てられた（消費者委員会「有料老人ホームの前払金に係る契約の問題に関する建議」。）

そのような状況をふまえると、上記の一時金收受の規定は、根拠がなく、建設協力金といった金銭を入居者が支払うのははなはだ疑問であり、判例はないものの消費者契約法にもとづく不当条項に該当する可能性もあるといえよう。

#### 7) 契約終了時における立退料禁止条項

「乙は、前条の規定により住宅を引き渡すにあたり、立退料、その他これに類する費用等を一切の請求をすることができない。」

上記のような立退料を一切支払わないとするような契約条項も、事業者たる賃貸人に一方的に有利な条項となる可能性があり、望ましい契約条項とはいえないだろう。

#### 8) その他

その他として、事業者に一方的な契約条項として次のようなものもあった。

①携帯電話を設置するにあたって賃貸人への通知義務まで定めている。

「乙は本物件入居後、電話（携帯電話を含む。）を設置した場合、事前にその旨を甲に通知しなければならない。」

②契約締結の条件として、敷金の授受の他、借家人賠償責任保険や警備会社のガス漏れ通報サービス契約の締結を強制するもの

「乙は、頭書の記載に従い借家人賠償責任保険及びガス自動通報サービスに加入しなければならない。」

③敷金の授受に代わって保険の締結を強制する例もある。

「甲は、本契約の建物と附属設備に対し、甲の費用において、時価額を保険金額とする住宅火災保険に加入しなければなりません。」

④定期借家契約でもないにもかかわらず、更新しないとするもの

「本契約は、前項に規定する期間の満了の日に終了し、更新はない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下、再契約

という。)をすることができる。」

⑤法律用語の使用に問題があるもの

「乙の連帯保証人が死亡もしくは破産し、又は禁治産もしくは準禁治産の宣告を受けたとき。」

「乙の身元引受人が死亡もしくは破産し、又は禁治産もしくは準禁治産の宣告を受けたとき。」

(エ) 検討

以上は賃貸契約書における契約条項につき、判例等の傾向とは異なる契約条項を抽出したものである。そこからみえてくるのは、とりわけ契約解消時に、貸主側に有利、都合のよい条項が存在するという点である。

しかし、この点については、信頼関係法理が確立しており、借主側にたとえ債務不履行が存在しても、状況によっては即時解除とならないよう判例では配慮がなされている。この傾向は、入居者が高齢者で、その入居者にとって、次の住まいへの住み替えが困難な場合には、さらに強まるものと考えられる。

なぜなら、高齢者向けの住まいにおける役割とは、終のすまいと考えられることが多く、その居住の継続性を保障することは、高齢者が安心して生活を送る上で、必要不可欠な要素と考えられるからである。

したがって、かような判例の状況もふまえた契約条項の作成が求められるといえよう。ただし、貸主側である事業者も民間事業者であり、決して慈善事業ではない以上、やはり、貸主側にも一定の配慮が必要であろう。すなわち、貸主が不安と考えていることが契約条項としてあらわれている点をふまえ、貸主側が安心して経営を行える環境を整える必要性も高齢者への安定した居住の提供を行う上で求められるであろう。

その際、問題となってくるのが、自治体やNPO等との役割分担を明らかとし、お互いに連携しつつ、総合的に高齢者を支援していくのかという視点であると思われる。

とりわけ、高齢者の住まいを検討するにあたっては、従来のような単なる居住空間（居室）の継続性の保障のみでは不十分であると考えられる。やはり、実質的な居住を保障するためにも、当該住まいで提供されるサービスが安定的に供給され、かつ、その質を確保するためのしかけが必要となろう。

そこで、次の章では、生活支援サービス契約条項の具体的事例からみえてきた契約上の問題点につき、検討していく。



### (3) 介護保険外の各種サービス契約の問題点

#### (ア) 総論

介護保険外の各種サービス契約については、高齢者向け住宅で提供される安否確認や食事の提供等の生活支援サービスにつき、医療や介護サービスとは異なり、法律による基準等がないことから、東京都福祉保健局が、モデル契約書及びその指針を策定し、2009年に公表している。また、高専賃を運営する事業者が加入する高専協でもモデル契約書等がHP等で公開している。そのようなモデル契約書と、入手した契約書を比較してみたところ、概ね、各契約条項につき、高齢者の実態に配慮した契約条項が作成されていることがわかる。

ただし、事業者の義務が明確に定められていないものや、契約がいつ終了するかといった終了事由、費用改定の場合の対応など、契約書として記載しておくのが望ましいと考えられる条項がないなど、若干契約書として不備なものが存在していることが明らかとなった。

#### (イ) 具体的事例

数は多くはないが、事業者に一方向的に有利といえる契約条項として次のようなものがあった。

##### ①連帯保証人の役割が不明なもの（契約当事者の定義がと混在しているもの）

「利用者が疾病等の理由により契約能力を有しない場合や、利用者が定めた成年後見人がある場合等を考慮し、連帯保証人は利用者と連名で本契約を締結する者とします。」

##### ②事業者の免責事由

「事業者は、自己の責めに帰すべき事由がない限り、法律上の損害賠償責任を負いません。とりわけ、以下の各号に該当する場合には、事業者は法律上、当該契約上一切の損害賠償責任を免れます。

- ・事業者が実施したサービスを原因としない事由にもつぱら起因した契約者の急激な体調の変化等の損害が発生した場合
- ・契約者が、事業者及びサービス従事者の指示、依頼に違反して行った行為にもつぱら起因して損害が発生した場合」

この条項については、入居後、判断能力や体力が徐々に衰えてくる高齢者像を想定した場合、状況によっては、表現が曖昧なこと、さらに、一般的にサービス契約において事業者の帰責性の有無なども判断が難しい点等を考慮すれば、入居者に不利な結果を導く可能性がある。

③欠食ないしは不在にあたってのサービス料金の請求の有無、返金に応じるかどうかといった点が、事業者によって対応がばらばらな印象を受ける。

実際にはかからなかった費用については、返金をするのが望ましいといえよう。

④サービス契約締結の場面で重要事項説明書が交付されているかどうかについては、交付されているものもあるが、実態は不明である。

#### (ウ) 検討

介護保険外サービス契約（生活支援サービス契約）は、準委任契約や請負契約といった要素を含んだ契約と位置づけられるが、さらに、サービスの内容にもよるが、福祉的な要素も含んだ契約であるといえ、福祉契約、介護契約といわれる契約類型と類似した配慮が必要とされる契約であると考えられる。

いいかえれば、介護保険外サービス契約とは、その内容や質の評価が難しいうえに、継続的契約であることが通常であり、入居者（サービス利用者）の生活、場合によっては生存に不可欠な契約でもあるといえよう。さらに、契約者の一方が、高齢者であることから、判断能力が十分ではない可能性もあり、情報量、情報の理解力の点でも事業者と比較し、格差があるといえる。

そのような点を考慮すれば、サービス内容、とくに、費用と対価の関係が明確であること、提供されるサービス内容が明確かつわかりやすい形で示されている必要があるといえ、さらに、継続的契約であるゆえに、費用改定といったケースも想定され、事情変更、事情改定条項も必要であるといえよう。

なお、判断能力等に疑問がもたれる場合については、数多く公表されている介護保険モデル契約書の契約条項が参考になると考えられる。

さらに、入手した契約書では配慮されているものが多かったが、サービス内容等が非常に個人的な情報、プライバシーにかかわる情報であることから、秘密保持という点に配慮した契約が望ましいといえるであろう。

なお、賃貸借契約書の契約条項でも問題となった、利用料滞納にもとづく解除等については、利用者の生活、生存に直接かかわる可能性高いことから、解除にあたっては、一定の配慮が求められると考えられる。

したがって、入手した契約書をみるかぎりにおいては、消費者契約法に即座に反するような契約条項はないといえそうである。ただし、明確で透明性の高い契約が求められている点からすると、契約内容につき、改良すべき余地のある契約書は多い印象をうける。