

# 法律問題の今

2006年に国が  
ルール定める

入居一時金に関する  
紛争の背景問題の一つ

に、施設入所後、短期  
間で解約・退所に至っ  
た場合にも、一時金が  
大幅に償却されるとい  
ったことがありまし  
た。いわゆる短期解約  
特例制度(90日ルール)  
の問題です。

施設側は、一時金に  
よって設備投資や毎月  
々の家賃で賄えない経  
費を賄っている側面が  
ある為、償却できない  
と事業計画が狂ってし  
まうという苦しい事情  
もあったかと思いま  
す。

他方で殆ど施設を利

用していないのに、高  
額な一時金を償却され  
るのは不合理な契約だ  
と利用者が思うのも理  
解できることです。

かかる利用者の声を  
踏まえ、2006年に  
厚生労働省は「有料老  
人ホーム設置運営標準  
指導指針」で、この短  
期解約特例制度を設け  
ました。

ところが消費者委員  
会が2010年に行っ  
た有料老人ホームの契  
約に関する実態調査に  
よると、90日ルールを  
重要事項説明書で規定  
しているのは、調査対  
象施設の69%しか  
なく、規定している施設  
においても、一時金か  
ら控除される費用の内

## 改正老人福祉法と入居一時金問題③

容が具体的に明示され  
ていない等、この制度  
が余り尊重されていな  
い実態が明らかになり  
ました。

「契約締結日」から  
入居日起算に変更

その為、今回の法改  
正では、利用者保護を  
強める方向で90日ル  
ールが明確化され、合  
せて指導指針や老福法  
施行規則も改正されま  
した。

まず、①90日の起算  
点が、従前の「契約締  
結日」から(施設に)  
入居した日」とされま  
した。

また、②「概ね90日  
以内」との曖昧な期間  
設定が「三月」と明示  
された上、③単なる契  
約解除の場合だけでな  
く「入居者の死亡によ

り終了した場合」も含  
まれることになりまし  
た。

更に、④返金額から  
差し引く契約解除日ま  
での利用料等につい  
て、従前は「適切な範  
囲で設定」としか規定

されず、それも「契約  
書等に明示すること」  
としかされていません  
でしたが、「家賃等の  
月額を30で除した額  
に、入居の日から起算  
して契約が解除され又  
は入居者の死亡により

終了した日までの日数  
を乗する方法」と明確  
化された上で、契約書  
に明示するだけでなく  
「入居契約に際し、  
十分に説明する」よう  
規定されました。

加えて、90日ルール  
の潜脱がなされないよ  
う、⑤「予告期間等

設定し、…(90日の期  
間を)事実上短縮する  
ことによって、入居者  
の利益を不当に害して  
はならない」と規定さ  
れました。

改正法が遵守されな  
ければ、今後更に、施  
設側に厳しい形での改  
正がされます。

従って、既存の契約  
書等をきちんと見直す  
必要があります。



弁護士法人アヴァンセ  
リィガルグループ執行  
役員  
民事企業法務部部長  
弁護士 長谷川 桃  
【プロフィール】

上智大学外国語学部下  
イッソ語学科卒業、東京  
弁護士会所属、日本司  
法支援センター相談員  
を務める。

離婚、相続等の家事  
一般(渉外事件等含む)  
や消費者問題含む民事  
訴訟一般が得意分野。

## 「90日ルール」より明確に規定

### 既存の契約書等見直し必要