

2025.5.19（月）

有料老人ホーム契約の契約構造と法的課題

日本大学法学部 准教授 矢田尚子

（於：東京虎ノ門グローバルスクエア コンファレンス）

—本日のテーマ—

第1 はじめに

第2 有料老人ホーム契約の契約構造と法的性質

第3 有料老人ホーム契約と主な法的規制（民事）

第4 有料老人ホーム契約の契約構造等から生じる主な法的課題

第5 おわりに—その他の課題

第1 はじめに

(1) 有料老人ホームの要件（老人福祉法 29 条）の変化

① 1963 年老人福祉法制定当時

① 定員：常時 10 人以上の老人（を入所）

② 給付サービス：給食その他日常生活上必要な便宜（給食のみ必須）

→ ・老後生活が不安な富裕層が高額な一時金を支払うことで終身利用権を購入して、身の回りの世話や食事の提供をしてもらいながら過ごす住まいというイメージ（福祉の対象とならないような人たち向けの高齢期の住まいの選択肢）

・特養等の老人福祉施設には含まれず、公的助成がないかわりに制約を受けないのが原則、事後届出制

※1991 年老人福祉法改正

① 事前届出制、設置段階での行政指導、改善命令も可能、給食から食事の提供

② 指導指針の性格変更（事前届出の際の行政の指導の基準）

入居者の福祉の観点から少なくとも満たすことが求められる事項について行政としてその指導の指針（←従前は、「この程度の要件は満たしてほしいという指針」）

③ 情報開示

◎6 類型 ① 終身利用（同一施設内介護）型、② 終身利用（提携施設介護）型

③ 提携施設移行型、④ 限定介護型、⑤ 健康型、⑥ 介護専用型

② 2005 年老人福祉法改正（2000 年の介護保険法成立後）

① 定員要件廃止（老人を入居）

② 給付サービス：介護等（入浴、排せつ、食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜のいずれか）（委託供与可、将来において供与も可）

※措置から契約へ（介護保険サービスも提供）

◎3 類型 ① 介護付き：要介護となってもホームが提供する「特定施設入居者生活介護」を利用して生活（※特定施設）

② 住宅型：要介護となったら、自身の選択により地域の訪問介護等の介護サービスを利用して生活

③ 健康型：要介護となったら、契約解除し退去

- ・高齢期の期間が長期化、高齢者も多様化（加齢により認知能力の低下）
- ・恒常的に脆弱な消費者として的高齢者（⇔平均的な消費者）

(2) 高齢者向け住まいに求められることとは(居住を保障するとは)？

安心安全な住まい（居住空間）＋サービス（生活支援・介護サービス等）
（バリアフリー、住み続けの保障）

第2 有料老人ホーム契約の契約構造と法的性質

(1) 2つの契約

① 入居契約とは何か？

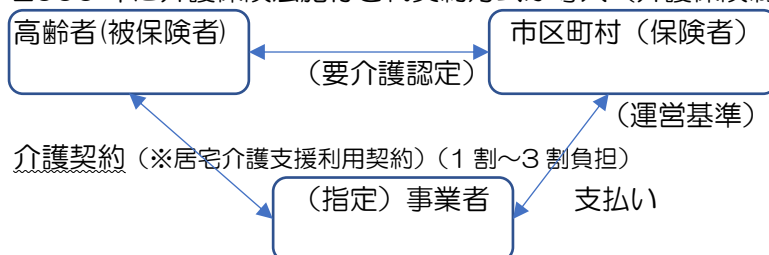
- ① 意義：事業者が入居者に対して居室の提供と食事の提供など各種のサービスを一体的に提供することを約し、これに対し、入居者が入居一時金などの対価を支払うことにより生ずる契約（一般に終身利用権を取得する）
- ② 特徴：・居室等の利用契約（賃貸借契約）と食事などの役務提供契約（準委任、請負契約等）とが不可分一体的に提供される混合契約、無名契約といわれている。

典型契約（有名契約）：民法典に記載されている型の契約（13種類）
例）賃貸借、請負、委任（準委任）など
※建物賃貸借契約（建物賃借権←借地借家法が適用）

- ・継続的契約
- ・枠契約（契約内容は、柔軟な変更が認められ、契約内容が確定していない）
- ・消費者契約（脆弱な高齢者）
←※高齢者福祉の視点も考慮

② 福祉契約（介護契約）とは何か？

- ① 意義：定義は一義的でない。福祉サービス利用契約（社会福祉サービス利用契約）ともいう。介護保険法にかかる利用契約たる介護契約がその典型
2000年に介護保険法施行され契約方式が導入（介護保険制度スタート）



- ② 特徴：・準委任契約（請負契約的性質）（※施設契約：賃貸借、準委任、請負の複合的契約）
- ・役務提供契約（サービスの質の評価が困難→利用者の合理的選択を困難にする、対価関係が不透明、サービスは貯蔵できないので、市場が小さく、競争原理が働きづらい、市場原理の中でサービスの質の向上が期待しづらいという特徴）
→それゆえ、信義則上の説明義務や助言義務あり（契約締結前、締結後も…）
- ・サービス内容は、利用者の生命、身体、人権にかかわるサービス
（←高い倫理性が求められ、公的規制の必要性が高い、生命身体、人権に配慮する義務、高齢者の権利擁護（後見制度、日常生活自立支援事業）の視点も必要）
- ・継続的契約（債務不履行、瑕疵の判断が容易ではないため、利用者による中途解約権の保障、終期が生ずる限りとなる場合も多いので、強い信頼関係が成立する）

- ・サービスの中身（債務）の特定が困難（柔軟な対応の必要性、選択権の保障）
- ・消費者契約（当事者間の交渉力の圧倒的格差、情報収集・分析力の差、契約当事者の一方が脆弱な消費者である判断力が十分ではない可能性のある高齢者、サービスの内容は、事業者が用意した契約や約款等によることがほとんど。利用者の意思が反映されにくい。損害回復も困難を伴う。）→福祉契約は消費者契約を超える側面あり
- ・介護保険サービスの公共性（給付決定という行政行為の介在（介護財源）。公的契約の側面あり（一定の制約が生じる）。介護保険法の理念や運営基準との整合性が求められ、公的介入の必要性もある。純粋な私的契約ではないといえる。）

(2) 有料老人ホーム契約の類型と契約構造

- ①介護付き：入居契約（住まい＋生活支援）＋介護契約（特定施設入居者生活介護利用契約）
住まいとケアが一体化（パッケージ化）した契約
- ・【一般型】包括報酬（ケアプランの作成、ケアの提供）
【外部型】定額報酬（ケアプラン作成）＋【ケアの委託】出来高報酬
- ※特養：施設契約（住まい、生活支援、介護サービスが一体化した契約）
- ・人員基準・設備基準あり（省令）
- ②住宅型：入居契約（＋介護保険契約（居宅介護支援利用契約＋各種居宅サービス契約））
- ・生活支援等のサービスが付いた居住施設、（ただし、訪問介護事業所等が同一建物内に併設し、同一・関連法人によるケアの提供がなされていることも少なくない。実質一体化しているケースも。←囲い込みが生じるおそれ）
 - ・（ほぼ）人員基準・設備基準なし（※指針の中で触れられてはいる）
 - ・自立・要介護度が低い人の入居が建前だが、要介護度の高い人も多い。

③健康型：入居契約

※サ高住（サ付き）：建物賃貸借契約（借地借家法直接適用）＋生活支援サービス契約（見守り・生活相談必須）（＋介護保険契約）（※サ高住で特定施設あり）

→介護契約（福祉契約）も締結している以上、もはや純粋な民民の契約とはいえない。
有料老人ホームの公と私との間での位置づけを決定すべきでは？（→行政的規制＋私法的規制のあり方）。また、高齢者福祉（入居者の福祉）の視点も必要

第3 有料老人ホーム契約と現行の主な法的規制（民事）

(1) 契約締結過程の規制

①広告・表示規制

- ・老人福祉法 29 条 7 項は、有料老人ホーム事業者の情報開示義務のみ
- ・景品表示法：①一般的な不当表示規制：優良誤認、有利誤認
②指示告示にかかる不当表示：有料老人ホームに関する不当な表示違反した場合：措置命令、課徴金納付命令 ※確約手続等
※「有料老人ホームに関する不当な表示」の運用基準
- ・有料老人ホームの広告等に関する表示ガイドライン（有老協）

②勧誘規制

私的自治の原則（当事者は自らの意思決定したことについて拘束され、自ら意思決定しない限りは拘束されない）→契約締結にあたり、自らの意思決定が重要。

そのために、私的自治の実現を実現するため特に重要となるのが勧誘規制

①情報提供義務

- ①契約を締結するか否かを意思決定するために必要な情報を提供する義務
- ②契約目的となっている利益を実現するための情報や生命身体や所有権等の財産的利益一般を保護するために必要な情報提供義務
- ・民法：詐欺、錯誤（95・96条）に基づく契約取消し、不法行為に基づく損害賠償請求（※民法は、基本的に取引の当事者が対等な立場にあることが前提）
- ・消費者法3条（※努力義務）
 - ①契約締結、②定型約款の内容開示請求権、③解除権行使に関する情報提供義務
 - ※透明性の原則：契約内容が明確かつ平易なものとなるように配慮する義務
 - ②適合性の原則：消費者の知識、経験及び財産の状況、契約目的などに適合した形で勧誘しなければならないというルール（※多くは業法）
 - ③消費者契約法4条（【誤認類型】不実告知、断定的判断の提供、不利益事実不告知、このほか【困惑類型】あおり・つけこみ型等、【心理的負担創出型】等）→効果は取消権（追認可能時から1年、契約締結時から5年）

(2) 契約締結前

指針による有料老人ホームにおける重要事項説明義務

（※老人福祉法29⑦の情報開示義務、老人福祉法施行規則20条の7書面交付）

(3) 契約内容規制

- ①民法：公助良俗違反（90条）、強行規定違反（91条）
 - 原則は、契約自由の原則（契約に関する規定は任意規定 ※借地借家法）
 - 定型約款の内容規制（548条の2②）
- ②消費者契約法：損害賠償責任を制限する条項、解除権放棄条項、解除権付与条項、損害賠償額の予定、違約金条項、消費者の利益を一方的に害する条項（8～10条）→効果は無効

(4) 権利行使

- ①契約の履行請求
 - ②契約の拘束力の否定（無効、取消し、解除）
 - ※老人福祉法21条 クーリングオフ（短期解約特例3か月ルール）
 - ③損害賠償の請求（契約責任、不法行為責任）
- 民法が効果を発揮できるのは、契約締結後の事後救済（例：入居一時金返還、原状回復）
- 消費者契約法は広告・表示規制、勧誘規制、さらに内容規制もあり、民法よりは消費者である入居者保護に資するものの、制裁的な意義は十分とはいえず、実効性で限界あり。

第4 有料老人ホーム契約の契約構造から生じる主な法的課題

(1) 住宅型有料老人ホームの裁判例の紹介—福岡高裁宮崎支部令3年4月21判決（判例時報2526号39頁）を素材として

① 事案の概要等

- ①本件は、Y₁（被告、被控訴人）が開設し、運営する住宅型有料老人ホーム（以下、本件施設）に入居し、本件施設の一部を賃借して訪問介護事業所を開設するY₂から訪問介護サービスの提供を受けていた亡B（89歳）が、本件施設2階の居室（本件居室）の腰高窓から転落して胸椎破裂骨折、後頭部挫創等の障害を負い、その後死亡した事故について、亡Bの相続人である亡A及びXら（原告、控訴人）は、認知症であった亡Bが本件居室の窓から転落する危険性は予見でき、当該窓に備え付けられたストッパーを

使用して開閉幅を制限していれば転落を防ぐことできたとして、Y₁、Y₂に対しては安全配慮義務の債務不履行又は共同不法行為に基づき、Y₁に対しては工作物責任に基づき、損害賠償を求めた事案である。

②本件施設の各窓には鍵付きストッパーが設置されており、これを使用すると窓は15センチメートル程度開き、人の出入りを防止することができるようになっていたが、本件事故時、本件居室の窓にはストッパーが使用されていなかった。また、亡B（事故当時89歳）には認知症の症状がみられ、本件施設内を徘徊して他の居室に立ち入ることを繰り返しており、帰宅願望を示したこともあった。本件事故当時、本件居室の出入り口は施錠されていた。

③第1審（鹿児島地裁令和2年10月30日判例時報2526号43頁）は、請求棄却。

本件入居契約上の義務は、「本件施設や本件居室を利用させるほかは、生活サービスの提供に留まるものであり、居室への立ち入りも、基本的には、入居者の承諾を得て行われるとされている。そうすると、Y₁が、本件入居者の身体の安全に配慮する義務を負うとしても、あくまで生活支援サービスに付随する部分に限られるというべきであり、その範囲を超えて、常時亡Bの動静を注視し、その身体等の安全への危害を予見してそれを防止するような注意義務まで負うものとはいえない。」

また、本件訪問介護契約も、「本件訪問介護契約のサービスが365日24時間提供可能との趣旨は、」「コールボタンで呼出しがあった場合等には対応可能であるというものにすぎず、」「介護サービス提供時以外にY₂が本件安全配慮義務を負うものとはいえない。」

「Yらの業務提携によっても、通常施設外に設置される介護サービスの拠点が施設内に置かれることで入居者の利便性が高まるにすぎず、これによって、住宅型有料老人ホームに外部の介護サービスが付加されたに留まる本件施設の性質が変容するものではないし、Yらが負うべき義務が加重されるということもできない。」

要介護5の者にまで対応している点についても、「要介護度が高い者を受け入れていることから直ちに、本件安全配慮義務が基礎づけられるものでもない。」

ストッパーの鍵の管理をYらは行っていたが、その鍵の管理の事実は、「何ら本件のストッパーの使用に関する管理を引き受けたことを示すものではない。」

本件窓にストッパーが使用されていない状況について、通常有すべき安全性を欠いていた旨のXの主張に対し、「そもそも本件ストッパーが使用されているか否かは、それを人為的に使用するか否かの問題であり、工作物自体の瑕疵の有無の問題ではない」

②判旨（控訴棄却（確定））

「本件施設は、介護サービスが付いていない住宅型有料老人ホームであり、施設内にY₂の訪問介護事業所が開設されることで入居者の利便性が高まっているとはいえ、その性質が介護付き有料老人ホームに変容するものではないから、Yらが介護サービス提供時以外にも一体として、居室内を含めた入居者の生活全般についてあらゆる危険を予測し、入居者に対する安全を配慮すべき義務を負うということとはできない。」

「亡Bには本件事故以前から徘徊や帰宅願望が見られたものの、窓から外に出ようとするなどの危険な行動を取ったことやそのような行動を取るおそれがあることを具体的にうかがわせる事情は認められず、亡Bは本件事故当日にも自ら本件居室の出入口の鍵を操作していたというのであるから、亡Bが本件居室の出入口から退室できず本件窓から外に出ようとして転落することをYらが予見することができたとは認められない。」

「本件窓及び本件ストッパー自体に不備はなく、亡Bが本件窓から転落することを予見できたとはいえない本件において、本件事故時に本件ストッパーが使用されていなかったからといって、本件窓が通常有すべき安全性を欠いていたということはできない。」

③検討

①本判決のポイント

- ・認知症高齢者による転落、転倒等の事故についての裁判例も少なくない。そのため、認知症高齢者に帰宅願望があり施設からの外出を試みて窓等から転落する一般的な危険は、高齢者施設側に広く認識されていると思われる。とはいえ、転落等の事故を防止する必要性があると同時に、高齢者の行動を過度に制約することも相当でないとして、症状の内容、程度等の具体的状況に即した慎重な対応が重要。
- ・仮に入居者（高齢者側）が住まいの種類の違いを意識・理解せずに入居したとしても、ホーム側が負う安全配慮義務は、住まいの種類や契約上のサービス提供義務の内容に応じて差異が生じるものという判断が示されている。特に、本件では、Yらそれぞれの安全配慮義務の範囲をその各契約内容を参考に検討し、Yらの提携関係を一体的に捉えて介護付き有料老人ホーム等と同視することは相当でないとしている。

②【参考】従来の判例の紹介

【窓からの転落事例：東京高判平成 28 年 3 月 23 日：事業者の責任を一部認容】

（事案の概要）

認知症状が進んだ A（当時 85 歳）は、Y（被告、被控訴人）の開設する介護者健施設（認知症専門棟）に入所（ショートステイ）していたが、Y 施設の 2 階にある食堂の窓から外に出て、雨どい伝いに降りようとして地面から落下し、搬送先の病院で死亡した。そこで、A の子である X（原告、控訴人）は、Y 施設職員には、帰宅願望の強い A が窓から抜け出すことを予見すべき義務があったこと、また、Y 施設の食堂の窓には、ストッパーが設置されていたものの、本件窓からの転落防止対策としては何ら有効ではなかったとして A の死亡は Y 施設における安全配慮義務違反、又は食堂の窓に係る瑕疵によるものと主張し、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償を請求した。

一審は、A の帰宅願望を認識していたことをもって直ちに 2 階の窓のストッパーを壊して施設を抜け出すことまでは予見できないとし、安全配慮義務を否定した。

（判旨）一部認容

これに対し、本判決でも安全配慮義務は否定したが、工作物責任を肯定。すなわち、認知症に関する一般的知見に照らせば、認知症患者の介護施設においては、利用者が 2 階以上の窓から建物の外へ出ようとすることもあり得るものとして、「施設の設置又は保存において適切な措置を講ずべきである」。

具体的には、本件食堂の窓は、ストッパーにより最大 150 mm 程度しか開放されないようになっていたが、「本件ストッパーは、本件窓をコツコツと特に大きな力によることなく当てることにより容易にずらすことができ、ごく短時間で大人が通り抜けられる程度のすき間が開けられる」ところ、このようなずらし方は、「帰宅願望を有する認知症患者が、帰宅願望に基づき本件ストッパーの設置された窓を無理に開放しようと考えた際、思いつき得る方法と認められる。」また、本件ストッパーの使用方法（中間止め）が、製造業者が想定した使用方法ではないと認められることから、窓の開放制限措置として不適切で、通常有すべき安全性を欠いていたものと認めるのが相当である。

土地の工作物責任は、通常予想される危険を前提としたときに当該工作物が備えるべき安全性

を備えているか否かが問題とされるところ、本件事故時の利用者の行動は、認知症の「一般的知見に沿うものと認められるのであるから、通常予想される危険に属するものというべきであり、本件窓はその設置又は保存に瑕疵があったものというべきである。」

【住宅型有料老人ホームにおける転倒（東京地判令和 2 年 7 月 3 日：事業者の責任否定）】

（事案の概要）

住宅型有料老人ホーム Y に入居し、併設された Y が設置した居宅介護事業所と居宅介護支援利用契約を締結した要介護 3 の認知症高齢者 X（88 歳）が、自身の居宅内で転倒し、右大腿骨転子部を骨折し障害を負い、歩行困難となった。そこで X は、Y が転倒を防止すべき義務を怠ったなどと主張して、入居契約上または居宅介護支援利用契約上の安全配慮義務違反の債務不履行、不法行為に基づく損害賠償を請求した。なお、（X は口頭弁論終結時に死亡し、子が相続）

（判旨）請求棄却

Y は、「本件入居契約に基づき、利用者である Y に対し、健康を保持し、日常生活を円滑に送ることができるよう配慮すべき義務を負う。」また、Y は、「本件居宅介護支援利用契約に基づき、X の能力に応じて具体的に予見することが可能な危険から、その生命及び健康等を保護するよう配慮する義務も、負っているというべきである」。

入居時作成された居宅サービス計画書には、「生活全般については自立傾向にあるが歩行のフラツキや転倒・骨折の経緯がある」との記載があり、また、医師が作成した居宅療養管理指導書にも、転倒への注意が喚起されていた。したがって、Y は「歩行時に介助又は補助を受けなければ、転倒する可能性があることを認識し、又は認識し得たといえる。」そうすると、Y には、「X が歩行する際には、転倒を防止するため、不均衡な荷重を補正できるよう介助又は補助を施す義務を負っていたというべき」である。

「Y は、X に対し、必要などときにはナースコールを使うようにとの指導をしていたことが認められるところ、X 自身がこれを利用しなかったにすぎない」ため、Y には義務違反ないとした。

③課題・疑問点

①消費者側の住まいに対する認識・理解のずれについて

- 本件の住宅型有料老人ホームの入居者全員、併設の訪問介護事業所のサービスを利用しており、実質は介護サービスも一体的に提供し、また、ホームのパンフレット等でも提携サービスがあることで安心であることを売りにしていたという実態があるにもかかわらず、裁判所は、居室という住宅内の事故ということで基本的には、入居者の自己責任という判断であり、実態を考慮した判断はしなかった。しかし、入居者（家族）は、一体的にサービスを受けられると思って契約を締結している。
- どの高齢期の住まいに入居するかの違いにより、介護事故が起きた場合、少なくとも結論に開きがある現状については検討する余地があるのではないか。
- 住宅型有料老人ホームという類型が想定していたような住まいとは異なる実態がある中、今回の裁判所の判断を踏まえると、3 類型自体についても見直してみてもよいのではないか（住宅型という分類だと介護の別がわかりにくい？、健康型の意義等）。
- 複雑な有料老人ホーム契約を締結して入居する住まいがどのような性質をもつ住まいなのかを脆弱な消費者である入居者及びその家族にいかにして正確に理解してもらうか。少なくとも、もう少し、わかりづらさ、理解しづらさを解消する必要性があるのではないか（公表されている契約書のひな型の更なる活用。運営懇談会の利用）。
- 有料老人ホームをめぐる契約関係は複雑なため、その契約上の結びつきかたや様々な契約内容を入居者らに理解・納得してもらうことには困難が伴う。契約締結前の

情報提供のあり方等は更なる検討をする必要があるのではないか（重説の説明の仕方・内容等含む、何らかの公的規制の必要性）。

- ・要介護度が進んだ入居者にとって、住宅型有料老人ホームは（終身の）利用権が保障された安心安全な住まいといえるのか（いってよいのか）。（少なくとも誤解を与える表記については何らかの対策・規制が必要では？、総量規制の見直し）

提供されるサービスの質の保障をいかに図るか（虐待事案の増加も踏まえる必要性）
（民民の契約ということで、契約当事者らに委ねることのみでは限界があるのでは？）

②いわゆる囲い込みについて

- ・本事案では重視されていなかったが、当該ホームは、いわゆる囲い込みをしているホームと思われる。確かに、ホーム内に訪問介護事業所が併設されていることから、入居者の利便性は高まっていることから、当該サービスを入居者自らが選択し利用することはありうる。しかし、併設事業所との間で介護契約を締結するにあたり入居者はどのような説明を受けたのか。そもそも居宅介護支援利用契約の締結の経緯はどのようなになっているのか（併設事業者が提供できるサービスの内容、他の事業所との契約を締結する余地、選択の自由があること、ホームに実質紐づいた居宅介護支援施設であること、住み替えの際に、ケアマネの（変更の）選択しなくてもよいことなどをいかに消費者に理解してもらうのか。理解が難しい消費者には形式的に選択権の存在を示すだけでは不十分ではないか。）。また、ケアマネによって作成された居宅サービス計画は、住宅型ホームで生活する本人にとって果たして適切なものだったのか（住宅型ホームにおける居宅介護支援利用契約のあり方の更なる検討の必要性、ケアマネの役割の重要性）。

③紹介業者の役割・責任の明確化

- ・そもそも当該消費者にあった住まいが紹介できているのか（紹介業者と消費者との間の関係性やそのあり方についての整理の必要性、既存の公表制度の積極的な活用などは可能か）

第5 おわりにーその他の課題

- ・シニア向け分譲マンション（分譲型有料老人ホーム）（※リースバック）の位置づけ
- ・サブリース（運営事業者の業務縮小、倒産）
- ・身元保証・死後事務委任契約、後見（権利擁護）

【主要参考文献】

- ・執行秀幸「福祉契約ー介護契約を中心に」NBL929号56頁
- ・笠井修「福祉契約論の課題ーサービスの『質』の確保と契約責任」半田正夫古希『著作権法と民法の現代的課題』（法学書院・2003）674頁
- ・新井誠・秋元美世・本沢巳世子編『福祉契約と利用者の権利擁護』（日本加除出版・2006）
- ・岩村正彦編『福祉サービス契約の法的研究』（信山社・2007）
- ・丸山英気・前田敬子『検証 有料老人ホーム』（有斐閣・1993）
- ・下森定編『有料老人ホーム契約』（有斐閣・1995）
- ・平野裕之『高齢者向け民間住宅の論点と解釈』（慶應義塾大学出版会・2022）
- ・香取照幸『高齢者福祉論』（東洋経済新報社・2022）
- ・長沼健一郎『介護事故の法政策と保険政策』（法律文化社・2011）
- ・古笛恵子編『介護事故の裁判と実務』（ぎょうせい・2024）
- ・宮下修一ほか『消費者法（第2版）』（有斐閣・2024）