

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 6 月 20 日現在

機関番号：32665

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2014～2016

課題番号：26504014

研究課題名(和文)高齢者住まいの契約実態と権利関係に関する比較法的検討

研究課題名(英文) A Comparative Legal Study on elderly's housing Contractual Conditions and Relationship of Rights

研究代表者

矢田 尚子 (YATA, Naoko)

日本大学・法学部・准教授

研究者番号：40383195

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,500,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、日本での高齢者の居住の安定・確保のための契約内容(債務)を明確なものとするため、入居時・入居中・退去時等、様々な局面における契約規範、公的機関の関与の実態について比較法的研究を行った。そのなかで、特にスウェーデンにおける高齢者住まいに関する法制度・法的規制の調査研究を通じ、終身にわたる居住の保障や良質な住環境・介護の維持形成に向けての充実した仕組みや法制度が整備されている点、また、心身機能の回復も視野に入れながらも、高齢者(入居者)に寄り添った自立支援型の介護の仕組みが構築されている点、さらに、迅速な紛争解決のための仕組みも形成されている点等につき、重要な示唆を得ることができた。

研究成果の概要(英文)： This research aims at clarifying the clauses of a housing stabilization contract for the elderly in Japan. It involved the comparison method to examine the contract at the time of moving in, during the stay, and at the time of moving out. Further, it factored in the regulation of such contracts by public institutions in other countries.

The study provides significant implications arising from the systems and the legal restrictions that impact the elderly's housing conditions, particularly in Sweden. Further, it offers insights into the protection of habitation, maintenance of favorable and comfortable living environment, consistency in home care, functional recovery of mind and body, quick resolutions of disputes, among other aspects of elder care.

研究分野：民法

キーワード：高齢者住まい サ高住 スウェーデン 契約 介護

1. 研究開始当初の背景

(1) 研究の社会的背景

現在、日本の高齢者福祉政策は、「施設ケアから在宅ケアへ(地域居住)」の流れが加速している(地域包括ケアシステムの構築・強化)。そのような中、地域居住・ケアの拠点として期待され、急増しているのが、「サービス付き高齢者向け住宅(「サ高住」)」をはじめとする民間事業者が手掛ける高齢者住まいである。なかでも、「サ高住」は、平成23年10月に登録制度が開始して以来、わずか5年で20万戸を突破し、現在も数を伸ばしている。

「サ高住」とは、高齢者住まいとしてふさわしいハードと、安心できる見守りサービス(ソフト)を備えた都道府県等に登録された高齢者住まいをいう。この「サ高住」の最大の特徴は、居住と介護サービスがパッケージで提供される従来の「高齢者施設」とは異なり、一般に、住まいの提供と分離して介護サービス等のケアが必要な分だけ提供される「高齢者住宅」であるという点である。

つまり、サ高住では、居住空間の提供に関する賃貸借契約等に加えて、食事、介護といった複数のサービス提供契約が結びつくことではじめて高齢者住まいとしての機能を果たすことになる。

このように、サ高住では、複数の契約を結ぶのが一般的であることから、自ずと契約関係が複雑になる。そのうえ、契約の当事者の一方は、高齢(平均80歳代)である。そのため、複雑な契約内容を十分には理解できないまま、ときに自己に不利益な契約であっても締結してしまうこともある。その結果、近年、消費生活センター等には、サ高住等の契約にまつわるトラブル相談も数多く寄せられているという。この状態を放置すると、早晚、かつての有料老人ホームの入居をめぐるトラブルと同様、社会問題化するおそれがある。

(2) 着想に至った経緯

研究代表者は、平成24年度の老人保健健康増進等事業として、(一財)高齢者住宅財団が全国のサ高住に対して初めて実施した実態調査研究において、契約書等の分析を担当した。その結果、入居者(高齢者)の居住安定の観点からすると、とりわけ入居時の契約関係の適切さ、入居中の快適な居住環境・サービスの確保、(居住環境等に不満な場合・死亡時等の)退去の際の円満処理、家賃支払いが困難となった際の扱いにおいて、事業者と入居者との間で契約トラブルが起るおそれの高い契約書(契約条項)が複数あることを見出した。

なかでも、に関連するサービス提供に関する契約条項については、サービス内容と費用との対価関係が不明瞭であるものや、事業者の一方的理由からサービス内容や費用改定を自由に行えるといった記載のある契約

書が数多く散見され、入居者の居住を不安定にする契約書(契約条項)の存在が明らかとなった。

しかしながら、サ高住を取り巻く契約制度のもとでは、原則、入居者の居住を不安定にするおそれのある契約条項であっても、入居者の合意の上で契約を締結したものであるとされ、広く許容されているのが実状である。

そこで、我々は、上記の「施設ケア(高齢者施設)」から「在宅ケア(高齢者住宅)へ」の転換施策をいち早く取り入れ、高齢者住まいについて多年にわたる試行錯誤の歴史と実績のあるスウェーデン・デンマークを研究の対象とし、両国が高齢者住まいの入居者の居住を安定化させるために、契約面につき、何らかの配慮等を行っているのかも含め、広く両国の高齢者住まいの実態を法的観点から調査研究してみることにした。

もっとも、スウェーデン・デンマーク両国における高齢者住まいは、公が運営するか、公から委託された民間の会社が運営するのが一般的である。これに対し、日本では、民間事業者の資本にて、民間事業者が主体となり、高齢者(入居者)との間で契約が締結される。したがって、契約主体の点で、制度上大きな差異がある。しかし、そのことにより、かえって、日本の契約制度と比較する場合、契約内容におけるどの点が、どのように異なるのかということを確認することができ、そこに関与する公的機関の具体的な役割を明らかにすることができると思えた。

2. 研究の目的

本研究では、スウェーデン・デンマーク両国における高齢者住まいに関する契約(内容)について調査研究し、さらに公的機関の関与の実態についての調査も併せて行うことで、日本のサ高住をはじめとする高齢者住まいにおける、居住の安定等に資する適正な契約規制のあり方を提示することを目的とするものである。具体的には、次の5つの観点からアプローチを試みた。

スウェーデン・デンマークの契約内容と日本のサ高住の契約内容とを比較検討することで、高齢者の居住の安定・確保の観点から、特に契約上重要となる要素を明らかにする。

スウェーデン・デンマークにおける高齢者住まいに関する公的関与の実態を明らかにする(主に、公的管理制度の実状、具体的な管理内容)。

日本のサ高住等に関し、事業者・入居者双方にとって、適切な契約内容を明確にする。

サ高住等に対する公的関与の望ましいあり方を提言する。

サ高住のほか、広く有料老人ホーム等も含め、高齢者住まいに関する契約の本質論を提示するとともに、契約規制のあり方を提言する。

3. 研究の方法

まず、スウェーデン・デンマークにおける高齢者住まいに関し、具体的に締結される契約内容の実態を、高齢者の居住の保障（安定・確保）の視点から4つの場面に分けて調査検討を試みた。

そのうえで、公的機関の具体的関与の内容役割、及び公的機関が関与する上での課題等について、資料調査及び現地でのヒアリング調査を実施することで、その実態を明らかにした。

そして、上記の調査から得られた結果と示唆を整理し、日本の高齢者住まいに関する契約の法的性質を検討し、それに基づく契約法理、及び公的規制、公的管理のあり方について提言を考察することとした。

4. 研究成果

本研究では、主としてスウェーデン・デンマーク両国の高齢者住まいの制度及び法的規制を整理すると同時に、実際に用いられている高齢者住まいに関する契約書入手し、その翻訳を行いながら、日本との比較を進めた。

その結果、スウェーデンの法制度等の状況が、日本での高齢者住まいの居住の安定にかかる契約規制について検討していく上で、示唆に富む点の多いことが明らかとなった。

なかでも、現地でのヒアリング調査を行ったことで明らかとなった、日本も参考とする「施設ケア（高齢者施設）」から「在宅ケア（高齢者住まい）へ」転換した後の介護サービス提供場面での状況の変化や、日本の介護認定と類似するニーズ判定という制度及びその運用状況、さらにきめ細かなケアプランに基づく介護サービス提供の徹底といった点については、日本の高齢者住まいの多くで提供される介護サービス等の提供に際しての契約関係を検討していく上でも、参考とすべき点が多かった。

具体的には、スウェーデンにおける高齢者住まいの契約においては、真の意味での終身にわたる居住（単なる居住空間の提供のみならず、高齢期に必要な十分なサービスの提供）が保障され、居住の安定化が広く図られていること、また、高齢者（入居者）の意思や希望を最大限尊重しつつ、高齢者住まいと家族等の橋渡しの役割も担うコンタクトパーソンという者等が置かれることで、きめ細かな介護が保障され、高齢者（入居者）を取り巻く日常生活が円滑なものとなるような仕組みが構築されていること、さらに、高齢者住まいに入居後の生活の希望等を含む、46項目にも及ぶ項目から成るきめ細かなケアプランを作成することにより、高齢者の意思や希望が十分に契約書にも反映していることが明らかとなった。さらに、近年、日本の高齢者住まいでも増えている介護事故や虐待があった場合の通報システムやIVO（医療福祉監査局）による迅速な紛争解決の仕組みが構

築されている点なども、これからの日本における高齢者住まいに関する契約や介護事故紛争の処理のあり方を考えるにあたり重要な示唆を得ることができた。

同様に、公的機関の関与の実態について調査研究するなかでも、コミュニケーションや区域委員会の役割、IVOなど公的機関が高齢者住まいにおいて良質な介護、機能回復、住みよい環境の維持、紛争の迅速な解決などに重要な役割を果たしていることも明らかとなった。

もっともニーズ判定や医療・介護に関する法制度、居住の権利形態や裁判手続等に関する法制度など、その基礎となる法制度自体が、当初、想定していた以上に、日本とは大きく異なっていることも一方で明らかとなった。そのため、両国から得られた知見をすぐさま日本の法制度の検討に生かし、また、日本の法状況、契約状況にあてはめることは難しく、課題が多い。したがって、それらの点にも配慮しつつ、高齢者住まいを取り巻く様々な法制度を総合的かつより詳細に検討していく必要がある。特に、スウェーデンでは、「施設ケア（高齢者施設）」から「在宅ケア（高齢者住まい）へ」との転換が図られた際に、介護者に対する自立支援のあり方、概念（思想）も変化し、従来の施設的、お世話型介護から、本人の残存能力及び、本人の意思を最大限尊重する支援へと変化を遂げている。しかし、日本のサ高住をはじめとする高齢者住まいの実状は、いまだ施設の受け皿的な役割を果たしている面も強く、そもそも高齢者（入居者）に対する自立支援や居住の保障とは何かということについての検討が十分ではなく、再考する必要がある。そこで、その検討を踏まえたうえで、日本の高齢者住まいに関する契約についての提言をしていく必要があることから、今後の課題として、それらの作業を引き続き進めていくことにしたいと考えている。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計17件)

太矢 一彦、根岸 謙、スウェーデンにおける高齢者住まいに関する法制：居住に関する権利関係を中心として、東洋法学、査読無、59(2)、2016、295 - 348

太田 秀也、賃貸住宅仲介業の実態等に関する研究：プロパティ・マネジメント型モデルによる仲介の可能性、都市住宅学、査読有、92、2016、61-66

矢田 尚子、有料老人ホームに求められる役割と責任：介護事故裁判例を素材として、週刊社会保障、査読無、69(2840)、2015、50-55

〔学会発表〕(計2件)

矢田 尚子、シニア向け分譲マンションの

法的課題、日本マンション学会、2017年4月22日、椙山女学園大学（愛知県・名古屋市）

太田 秀也、賃貸住宅管理業の史的・実態的研究、都市住宅学会、2014年11月28日、奈良女子大学（奈良県・奈良市）

〔図書〕（計2件）

太田 秀也、大成出版、行政活動論、2015、220

太田 秀也、大成出版、賃貸住宅管理の法的課題（2）、2014、281

6. 研究組織

(1) 研究代表者

矢田 尚子（YATA, Naoko）
日本大学・法学部・准教授
研究者番号：40383195

(2) 研究分担者

太田 秀也（OTA, Hideya）
麗澤大学・経済学部・教授
研究者番号：00725004

太矢 一彦（TAYA, Kazuhiko）
東洋大学・法学部・教授
研究者番号：90368431