

M&P Legal Note 2014 No.2-3

# 入居契約についてのよくある誤解

2014年4月1日

松田綜合法律事務所  
弁護士 佐藤 康之

## 1. 入居契約内容の重要性

サービス付高齢者向け住宅事業(以下「サ高住」といいます。)<sup>1</sup>を成功させるためには、入居契約の内容は、最も重要といっても過言ではありません。

サ高住では、入居者へのサービスの対価、補助金収入等もあり、案件によって収益構造は異なりますが、家賃収入の比率がかなり高いのが一般的であり、滞りなく確実に家賃収入を確保できるような契約内容とすることは、事業計画どおりの事業を完遂するために不可欠です。

そもそも契約リスクを意識していない場合が問題なのはもちろんですが、事業者として、契約条項でリスクを回避しているように意図していても、実際にはリスク回避を出来ていないということもあります。

逆に、実際には法的リスクがないにも関わらず、必要以上に警戒してしまってせっかくのビジネスチャンスを逃してしまう場合もあります。

以下、契約に関して誤解しやすい典型的な例として二つの問題をご紹介します。

## 2. 死亡時終了条項があれば相続しない?

「入居者が死亡した時は契約を解除することが出来る」という条項を入れてある賃貸借契約があり、これによって当然に入居者の方が亡くなった場合は契約を終了させることが出来ると認識されている方もおられます。

しかし、借地借家法という法律により、賃借人死亡を契約解除事由とする特約は無効となりますので、入居者の相続人に契約が引き継がれてしまいます<sup>2</sup>。

入居者が亡くなった際に契約を終了させる、という契約をするには、知事の認可を受けて終身建物賃貸借契約を結ぶことが必須です<sup>3</sup>。

<sup>2</sup> 建物賃貸借契約の更新について定める借地借家法第三章第一節の第30条で、このような特約は、「この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なもの」であるとして、無効であると解釈されています。

<sup>3</sup> 終身建物賃貸借契約とは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者が死亡するまで終身にわたり居住することができ、死亡時に契約が終了する相続のない「一代限り」の契約です。(東京都 HP より)  
[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/jutaku\\_seisaku/yushin\\_tatemono/](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/jutaku_seisaku/yushin_tatemono/)

<sup>1</sup> 国土交通省 HP: サービス付き高齢者向け住宅について  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000005.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html)

### 3. 利用権が終了したらどうなる？

入居契約を賃貸借契約ではなく利用権契約とされているケースがありますが、その場合に利用権の期間が終了した際に入居者が明渡しを拒んだ場合に、明渡しを出来ないという事態が生じてしまうのではないかと、という不安をお持ちの方もいます。

この点については、利用権契約は、賃貸借契約と違って借地借家法の保護が及びませんので、原則として契約期間が終われば自動的に契約終了となります。したがって、仮に入居者が住み続けることを主張したとしても、最終的に訴訟、強制執行で明渡しを実現することが可能です。

サ高住においては、終身建物賃貸借という契約があることや、サービス契約もセットになっていること等、通常の賃貸経営と異なる問題が多々あります。

入居者とのトラブルを避け、計画どおりの事業を成功させるには、入居契約だけでなく、土地オーナーとの契約や介護事業者との契約整備が欠かせません。

この記事に記載されている情報は、依頼者及び関係当事者のための一般的な情報として作成されたものであり、教養及び参考情報の提供のみを目的とするものである。いかなる場合も当該情報について法律アドバイスとして依拠し又はそのように解釈してはならず、個別な事実関係に基づく具体的な法律アドバイスなしに行為してはならない。

この記事に関するお問い合わせ、ご照会は以下の連絡先までご連絡ください。

佐藤 康之

弁護士

松田綜合法律事務所

〒100-0004

東京都千代田区大手町2丁目6番1号

朝日生命大手町ビル7階

Email: [sato@jmatsuda-law.com](mailto:sato@jmatsuda-law.com)

Tel: 03-3272-0101