

(参考1)

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書コメント

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書（以下「参考契約書」という。）コメントは、本参考契約書の性格、内容を明らかにすること等により、本参考契約書が実際に利用される場合の的確な指針となることをねらいとして作成したものである。

全般関係

- ① 参考契約書は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「法」という。）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書の雛型として作成されたものである。その使用は強制されるものではないが、サービス付き高齢者向け住宅に係る入居契約において当事者間の紛争を未然に防止し、入居者である高齢者の居住の安定の確保を図る観点から、使用されることが望ましい。なお、当事者の合意により、合理的な範囲で必要に応じて修正を加えて使用することも可能である。
- ② サービス付き高齢者向け住宅に係る賃貸借契約については、地域慣行、物件の構造等により、個々具体的なケースで契約内容が異なりうるものである。このため、本参考契約書は、最低限定めなければならないと考えられる事項について、合理的な内容を持たせるべく規定したものであり、より具体的かつ詳細な契約関係については、特約による補充がされるケースもあると想定されることから、本参考契約書は、第22条において特約条項の欄を設けている。
- ③ 有料老人ホームをサービス付き高齢者向け住宅として登録する場合には、いわゆる利用権契約が結ばれることも想定され、賃貸借契約と利用権契約のいずれを締結するかについては、当事者間の判断に委ねられる。本参考契約書では賃貸借契約を前提として作成し、あわせて利用権契約とする場合の留意事項をコメントにおいて記載している。なお、終身にわたる利用権契約又は終身建物賃貸借契約を締結する場合には、普通建物賃貸借契約とは異なり、入居者の死亡による相続が発生しないことに留意する必要がある。
- ④ サービス付き高齢者向け住宅においては、当事者間で「賃貸借契約」、「状況把握・生活相談サービス提供契約」、「状況把握・生活相談サービス提供契約以外の高齢者生活支援サービス提供契約」を締結し得るが、本参考契約書においては、「賃貸借契約」及び「状況把握・生活相談サービス提供契約」を統合した契約書とし、「状況把握・生活相談サービス以外の高齢者生活支援サービス提供契約」のみ別契約とする形式を採用している。

これは、法においてサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度を創設した趣旨が、高齢者向け住宅と少なくとも状況把握・生活相談サービスが一体として提供される住まいの供給を促進するものであることから、状況把握・生活相談サービスのみ部分的に解除さ

登録事業者が入居者の承諾を事前を得ることなく賃貸住宅に立ち入ることができる要件を具体的に記載している。

【利用権契約とする場合の留意事項等】

- ・入居者に過度な負担とならない内容であること。

第 19 条関係

(連帯保証人)

第 19 条 連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。

2 前項の丙の負担は、頭書(7)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。

4 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

○連帯保証人を定める場合

① 賃貸借契約上の借主の債務を担保するため、人的保証として連帯保証人を立てることとしている。また、賃貸借契約更新があった場合にも特段の事情が無い限り連帯保証契約の効力が及ぶと解されている（最判平成 9 年 11 月 13 日集民第 186 号 105 頁）ため、保証契約の効果は更新後も及ぶこととしている。この点に関して、紛争防止の観点から、賃貸借契約が更新された場合には、貸主は連帯保証人への通知に努めることが望ましいと考えられる。

② 連帯保証人が負担する限度額を極度額として定め、頭書及び記名押印欄に記載することにより、契約の一覧性を確保しつつ、連帯保証人が極度額を契約時に認識できるようにしている。平成 29 年民法改正で、個人の保証人は極度額を限度として責任を負うこと（民法第 465 条の 2 第 1 項）、また極度額の定めのない保証契約は無効となること（民法第 465 条の 2 第 2 項）が規定された。極度額とは保証の限度額をいう。

③ 連帯保証人が負担する債務の元本は、借主又は連帯保証人が死亡したときに確定することとしている。平成 29 年民法改正で、①債権者が保証人の財産について金銭の支払を目的とする債権について強制執行又は担保権の実行を申し立て、かつ、強制執行又は担保権の実行の開始があったとき、②保証人が破産手続開始の決定を受けたとき、③主たる債務者又は保証人が死亡したとき、が元本確定事由となることが規定された（民法第 465 条の 4 第 1 項）。契約書においても、元本確定事由があることを明確化するため、確認的に記載している。③のみ規定しているが、①、②の事由を排除する趣旨ではない。なお、主たる債務者が死亡したときに元本が確定するという事は、基本的な考え方としては、保証人は、借主の死亡時まで生じている債務についてのみ（極度額を限度として）責任を負い、死亡後に生じた債務については責任を負わないということになり、例えば借主死亡後の賃料については、保証人の責任範囲（元本）に含まれないと考えられる。ただ