

有料老人ホームとサ高住の違い (2)

はじめに

前回確認したとおり、サービス付き高齢者住宅(以下、サ高住)と有料老人ホーム(以下、ホーム)は、制度上、一部重なり合っています。それゆえ、両者の実態が酷似するのも当然の結果ともいえます。しかし、たとえ酷似したサービスの提供がなされても、そこで保障される権利の中身については違いがあります。ただ、さほど重要ではない差異が強調されることで、かえって正確な理解を妨げ、結果、誤った認識のもと、希望とは異なる住まいを選びかねません。そこで今回は、比較表*のうち、誤解の多い居住の権利形態についてみていきます。

賃借権も利用権の一種

居住の権利形態に着目し比較すると、サ高住は**賃借権**(正確には建物賃借権)、ホームは**利用権**であるのが一般的です。

賃借権は、利用権とは異なり、法的に居住の保障がなされているので、ホームと比べ、サ高住のほうが安心な住まいであるといった説明がなされることがあります。しかし、この説明は、少なくとも正確さを欠きます。

まず、上記の説明では、賃借権と利用権が、一見まったく異なる権利のような印象を与えますが、実際は賃借権も利用権の一種です。

一般に、私たちがいる建物に住むには、大別

して二通りの方法があります。第一が、建物を購入し、その建物という対象物を直接自ら支配する「所有(所有権)」という方法であり、第二が、建物の権利者と契約を結んで、建物を借り「利用(広義の利用権)」するという方法です。この分類でいけば、契約を結んで入居する両者の居住の権利形態はともに利用権です。

建物賃借権とは

それでは、賃借権と利用権とでは、一体何が異なるのでしょうか。この差異は、居住の保障の意味するところを考えるうえでも重要です。

民法では、売買や賃貸借などよく利用する13の契約に名称をつけており、これを典型契約(別名:有名契約)と呼んでいます。

一般に賃貸借契約とは、金銭を授受して物を貸し借りする約束です。契約が成立すると貸主は目的物を引き渡して借主に利用させ、収益を得ます。これに対し、借主は賃料を支払うことで目的物を利用する権利(賃借権)を得ます。

賃貸借の対象は、レンタカーなどの動産、土地および建物といった不動産、あらゆるものに及びます。しかし、不動産は私たちの生活の基盤です。それゆえ、建物所有を目的として借りる土地や建物自体の不動産賃貸借に関しては、民法の特別法である借地借家法に基づき、借主の権利をより強化し居住の保護を図っています。

例えば、民法では、通常は契約期間が満了すると、貸主と借主との間で合意更新しない限り、契約は終了します。しかし、借地借家法では、

* ウェブ版「国民生活」12月号 第3回「高齢者向け住まいを考える」
http://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-201512_05.pdf

借主が望めば通常契約は自動的に更新されます。さらに、この建物賃借権は、直接の契約相手方以外の第三者(他人)に対しても主張できるほどの財産性がある強い権利であり、相続の対象にもなります。つまり、一度賃借すれば相当なことがない限り、建物に住み続けることができ、さらにいえば、居室の空間を借りる契約である以上、望まぬ限りは居室の変更も貸主から求められない特別な権利だといえます。

なお、終身建物賃借権という特別な建物賃借権があります。これは建物賃借権の相続性を排除し、借主が活着している限り存続し、死亡した時に終了する賃借権です。しかし、終身建物賃借契約を結ぶには、貸主が賃貸事業実施の認可を都道府県知事から受けなければなりません。そのため、あまり普及していません。

利用権とは

賃貸借契約に対し、ホームへの入居契約は、非典型契約(別名:無名契約)と呼ばれています。これが意味することは、契約の名称も、その契約を結ぶことで生じる権利の名称も、その内容も、基本的には契約自由の原則に基づき、契約当事者に委ねられているということです。

ただし、一般的にホームに入居するには、入居契約という名称の契約を締結します。これに基づき、入居者はさまざまな生活支援等のサービスを受けながら、原則として死亡するまでホームの居室と共用施設を利用することができ、この権利を利用権と呼んでいます。つまり、入居契約は居住を保障する契約とサービス供給契約とが必ずしも分離せず、さまざまな要素が渾然一体となった混合契約といえます。

なお、ここでの利用権は、ホームの運営事業者と入居者との間でのみ有効な権利に過ぎません。したがって、入居中に事業者が変更したときは、当初の契約と同じ内容のサービスが必ずしも受けられる保証はありません。さらに、利

用権はホーム施設内全体を利用する権利ととらえられ、一般的に居室の割り当てが行われています。したがって、ある居室を継続して使用できるか、居室の変更が求められるかどうかは、個々の事業者との間の契約内容によることになります。しかも、利用権は相続もできません。

建物賃借権と利用権を比較する意味

以上のことから判断すると、居室の変更があり得る利用権と比べて、契約時の居室の継続性が確実に保障される建物賃借権は、法的に居住の保障が認められた権利だといえます。曖昧さを残す利用権を採用するホームよりも、法的に確立した居住の権利が保障される賃借権を採用するサ高住のほうが安心な住まいといえなくもありません。しかし、ホームやサ高住への入居を検討する高齢者の多くは、そもそも何を求めて長年住み続けた自宅から移り住むのでしょうか。

それは、おそらくその住まいで質の高い介護等のサービスを受けながら、安心して暮らせることを期待してのことではないでしょうか。

確かに、建物賃借権は居住空間の保障はしますが、肝心のサービスの部分については、別途契約自由の原則の下、あくまでも個別に必要なサービスを高齢者自らが選択して契約を結ぶ必要があります。サービスの契約部分については、建物賃借権のような特別な法律規定はないのです。たとえ居住空間のみの保障がなされても、そこで提供されるサービスの質や内容が十分でなければ、入居者が期待する真の意味での居住の保障がなされたとはいえないと思います。

したがって、居住の権利形態の内容の一部だけを取りあげ、比較してみたところで、あまり意味はないのです。大事なことは、住まいと質の高いサービスがうまく結び付き、それが安定的かつ継続して提供されることに尽きます。

今回は、契約の形態からみた両者の比較と留意すべき点についてみていきます。