

Q サ高住の責任はどこまで？

相談者の 気持ち

中古の建物を利用したサービス付き高齢者向け住宅に入居を決め、施設側の承諾を得て、居室内をリフォームします。居室内で転んでけがをしても、施設側に責任は無いと言われました。安心のために入居するのに責任は問えないのでしょうか？



A 一般論として、高齢者施設の利用者が自らの居室内で転倒し、けがをした場合、施設側は、治療費等の損害について賠償責任を負う可能性があります。その根拠としては、①契約責任と②不法行為責任の2つがあります。

このうち、①契約責任とは、契約上の義務(契約に付随する義務を含む)に違反した場合に負う責任です。一般に、高齢者施設を運営する施設側には、利用者に対し、施設の管理運営上、利用者の生命や健康等に対する危険の発生を防止する義務(安全配慮義務)があります。この義務に違反した場合には、上記のような賠償責任を負います。他方、②不法行為責任とは、施設の管理者の過失(不注意)が原因で、利用者が転倒したような場合に負う責任です。

一般論としては以上ようになりますが、サービス付き高齢者向け住宅(以下、サ高住)については、少し事情が異なります。サ高住における典型的な契約内容は、高齢者向けの構造等を備えた居室の賃貸借契約を結ぶことに加え、生活支援サービス(安否確認や生活相談など)契約を結ぶというものです。賃貸借契約であれば、施

設側の承諾を得てリフォームすることも可能と考えられます。

サ高住は、あくまでも高齢者が暮らしやすい居住環境を提供することに主眼があり、居室内で介護サービス等を受けるなど、身の回りの世話をしてもらうためには、別途契約を結ぶ必要があります。そのため、別途契約を結ばない限り、施設側は、利用者に対し、生活支援サービス契約に付随する範囲でのみ前記安全配慮義務を負うこととなります(例えば、利用者が病気で倒れていないか、安否確認をする等)。そうすると、生活支援サービス契約の内容次第ではありますが、サ高住の居室内で利用者が転倒したとしても、施設側に安全配慮義務違反は認められず、①契約責任を負うことはないと考えられます。また、サ高住の居室内で利用者が転倒したとしても、基本的には、施設の管理者に過失(不注意)がないと考えられ、施設側が②不法行為責任を負うこともありません。

なお、サ高住の共用部分は、施設側が管理していますから、同部分の管理や構造に不備があり、それが原因で利用者が転倒した場合には、施設側が①や②の責任を負う可能性があります。