



暮らしの判例

国民生活センター 消費者判例情報検討委員会



消費者問題を考えるうえで参考になる判例を解説します

有料老人ホーム入居契約における前払金の取り扱いにつき、契約書面で不返還とした条項の効力について消費者契約法上の不当条項に当たるか判断した事例

本件は、適格消費者団体が、有料老人ホームの事業者に対し、入居者と入居契約を締結する際に使用している契約書について、終身にわたる賃料を一括前払いで徴収し、その一部を居住期間にかかわらず返還しないこととしている契約条項は、消費者の利益を一方的に害するものとして無効であるなどとして、当該行為の停止等を求めた事件である。

裁判所は、入居一時金の不返還特約が消費者契約法10条に違反しないと判断した。入居契約における入居一時金の性質について考えるうえで参考になる判決である。(東京高裁平成30年3月28日判決〈上告不受理〉)

控訴人：適格消費者団体(X)
被控訴人：有料老人ホーム運営事業者(Y)

事案の概要

本件は、適格消費者団体(X)が、複数の有料老人ホームを経営するYに対し、Yが入居者との間で一括払方式の入居契約をする際に前払金を徴収し、その一部を居住期間にかかわらず返還しないこととする契約条項(本件不返還条項)は、消費者契約法10条により無効であるなどとして、同法12条3項に規定する差止請求権に基づき、当該行為の停止等を求める訴訟を提起した事件である。この種の事件においては、前払金の額がどのような性質のものとして定められているかが問題となる。本件において、前払金の額はYが入居者の年齢に応じて定める「**想定居住期間**^{*1}内の**家賃想定額**^{*2}」と「**想定居住期間**を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額」(以下、この額に係る受領金を「**超過期間のための受領金**」^{かか})というの合計とし、**超過期間のための受領金の額**については、

前述の試算モデルを踏まえ、簡易生命表に基づいて、3つの年齢区分に分け、前払金総額のうちに占める割合が定められており(「60歳から75歳まで10パーセント」、「76歳から85歳まで15パーセント」、「86歳以上20パーセント」)、前払金総額にこの割合を乗じて算出することとされている。

原判決(参考判例①)は、本件入居契約は、本件契約書の内容に照らせば、賃貸借の要素は含むものの、前払金を払った入居者で想定居住期間を超えた者の負担を補うための相互扶助などの要素も含んだ複合的な非典型契約であって、賃貸借契約そのものではないといえるから、本件契約書において建物賃貸借契約上建物賃借人が負うべき負担以外の負担を課す条項が含まれていても、そのことから直ちに、建物賃借人である消費者の権利を制限等するもので法第10条前段に違反するということとはできないなどと述べて、Xの請求をすべて棄却した。

*1 本契約では、想定居住期間は厚生労働省老健局高齢者支援課2012年3月16日付事務連絡で示された考えにのっとり、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が策定している試算モデルを踏まえてYが決定するものとされている。

*2 想定居住期間に応じた1カ月分の家賃相当額×想定居住期間(月数)



そこで、Xがこれを不服として控訴した。

理由

本判決は、次のように、消費者契約法10条前段該当性および後段要件該当性をいずれも否定して、Xの請求を棄却した。

1 本件不返還特約の内容

Xは、本件不返還条項は、本件旧契約におけるものと同様に、「借主の想定居住月数に応じた賃料総額」の一部を不返還とするものであると主張するところ、これは、本件不返還条項が想定居住期間内の家賃相当額の一部を不返還とするものであると主張するものと解される。

しかしながら、本件契約書は、表題部の「5. 前払金」において、前払金は「想定居住期間内の家賃相当額」と「超過期間のための受領金」であること、後者の額は入居前もしくは短期解約により契約を終了する場合を除き返還しないことを明記し、別表第5においても同様のことを明記しているのであるから、本件不返還条項が不返還とするものは「超過期間のための受領金」であることは明らかである。

なお、本件入居契約は、Xの指摘により、2011年老人福祉法改正に従い、本件旧契約から表記を修正したものの、前払金および不返還部分の算定方法を変更したものでないことは、当事者間に争いがなく、表記について本件旧契約書では、表題部の「(4)賃料等」において、「終身にわたる賃料」の算定式は「前払賃料+保険料」とされており、保険料はYが想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備え受領する金額であること、保険料は3カ月以内に契約が終了した場合を除き居住期間にかかわらず返還しないことを明記し、別表第5においても同様のことを明記していたのであり、本件旧契約が不返還としていたものは、保険料、すなわち「Yが想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備え受領する金額」であることは明らかである。

ところで、Xは、旧契約書において、前払金の額は「月額賃料×想定居住月数」という数式により算出されることになっており、「保険料」はその一部であることが明示されていたから、「借主の想定居住月数に応じた賃料総額」の一部が不返還とされていたと主張するところ、確かに、旧契約書においては、前払金の総額の算定に当たり「月額賃料」という用語が用いられているが、その実質は、「前払賃料」と「保険料」の合計額を想定居住月数で割ったものであり、「保険料」部分も含むものであるから、「月額賃料」という用語が用いられていることからその一部の不返還が想定居住期間内の家賃相当額の一部を返還しないものであると解することはできない。

2 消費者契約法10条前段該当性

本件不返還条項を含む本件入居契約は、有料老人ホームの入居契約であるし、その契約内容を具体的にみても、①入居者は、被控訴人が設置する老人ホームに入居し、終身にわたってこれを利用し、かつ、契約期間中本件契約書別表第1記載のサービスの提供を受けること、②入居者は、本件入居契約に定める事項を承諾して、被控訴人に対し、前払金、提供サービスの費用、管理費その他の費用を支払うこと、③被控訴人は、入居者または第三者の生命、身体、財産に重大な損害が生じるおそれがある場合その他の緊急の必要がある場合はあらかじめ入居者の承諾を得ることなく居室に立ち入ることができること、④入居者が提供サービスの費用の支払を怠った場合には、居室の利用に関する部分を含めて本件入居契約の解除事由となることなどが規定されているから、本件入居契約が有料老人ホームの施設の入居・利用と継続的かつ複合的なサービス等を提供する契約であり、住居の提供・確保とサービス等の提供が不可分一体となっているものであることは明らかである。したがって、本件入居契約は、賃貸借の要素は含むものの、複合的な非典型契約であって、賃貸

借契約そのものではないということができるから、本件契約書において建物賃貸借契約上賃借人が負うべき負担以外の負担を課す条項が含まれていても、そのことから直ちに建物賃借人である消費者の権利を制限または義務を加重するもので法10条前段に該当するということとはできない。そして、超過期間のための受領金は、入居者が、将来、想定居住期間を超えて居住する場合の費用を相互扶助の観点から前払方式を選択した入居者全員で分担するものであり、想定居住期間を超えた場合に、追加出資を求められることなく居住を継続することができるという自らの利益を得るための費用ということができるから、対価性がないということとはできないのであって、前述のとおり複合的な性質を有する本件入居契約において、入居者が前述の対価性を有する金員の負担をすることとしても、賃貸借契約における一般的法理等または民法の賃貸借契約に関する規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限または義務を加重するということとはできない。

3 消費者契約法10条後段該当性

本件不返還条項により不返還とされる超過期間のための受領金は、相互扶助的な性格を有しており、仮に入居者が想定居住期間に応じた負担しかしないとするれば、これを超えた入居者が生じた場合に事業者には大きな負担が生じることとなることに照らせば、入居者全員の負担額を抑えつつ、これにつき不返還とすることにも合理性がないということとはできない。



解説

1 入居一時金の法的性質

有料老人ホームについては、高齢者やその家族等が入居する前に得ている情報と入居した後に得られる情報に大きな格差等が存在する事例が少なくなく、その結果、比較的短期間で中途

解約に至る場合が少なからず存在する。また、入居後の慣れない環境の下で、要介護度の状態が急速に変化し、短期間で契約を解除せざるを得ない場合などもみられる。

ところが、有料老人ホームの入居契約においては、終身の利用権取得と入居一時金の結び付きを踏まえて、入居一時金の一部を居住期間にかかわらず返還しないこととする条項が存在することが多く、問題とされてきた。

そこで、入居一時金の法的性質が議論の対象となり、終身利用できる対価と解する判決(参考判例②等。参考判例④の控訴審判決である参考判例⑤も入居一時金にこれに相当する部分があるとする)と、施設利用ないし役務提供の前払いと解する判決(参考判例③④等)がある。前者のように解すると、入居者は入居により既に終身利用できる地位を取得しているため、入居金の返還を拒否する論理と結び付くが、こう解すると、入居者が早期に死亡した場合や、退去した場合であっても、事業者は何らの返還義務もないことになって、不当である。そのため、後者の立場が妥当であり、裁判例の多数もこの立場である。もっとも、結論として、入居一時金の不返還特約が消費者契約法10条に違反して無効とした判決はないようである。

2 不返還の理由としての保険料

本判決は、本件不返還特約は、前払金のうち、「想定居住期間内の家賃相当額」とは区別された「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する額」を不返還とするものであるとしたうえ、本件契約が不返還としているものが、保険料すなわちYが想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備え受領する金額であることは明らかであるとし、超過期間のための受領金は、入居者が、将来、想定居住期間を超えて居住する場合の費用を相互扶助の観点から前払方式を選択した入居者全体で負担するものであり、想定居住期間を超えた場合に、



追加出資を求められることなく居住を継続することができるという自らの利益を得るための費用とすることができるから、対価性がないということとはできないとしている。

このように不返還部分の説明として保険料を援用する判決として、**参考判例⑥**がある。

参考判例⑥は、「入居一時金は、入居者が、本件施設の居室等を原則として終身にわたって利用し、各種サービスを受け得る地位を取得するための対価であった」とし、「入居一時金の中には、償却期間である15年を想定居住期間とする居室の家賃相当額及びサービス等の利用料金の前払部分と、契約が入居者の終身にわたり継続することを定額で保証するための対価的要素(多数の入居者のうち、一部の者の入居期間が15年を超えて継続する場合に、当該一部の者のみに超過期間の家賃相当額等を負担させるのではなく、多数の入居者が入居時に同一割合の負担をすることで、そのうちの誰が15年を超えて継続したとしても新たな負担を生じさせないという、いわば相互扶助的な要素であり、この場合、初期償却される額は将来に備える保険の保険料に類似する性格を持つといえる。)および将来において隣接介護付有料老人ホームに優先的に入居する権利ないし機会を確保するための対価的要素とがあり、後者(2つの対価的要素)が本件初期償却条項により償却される部分と解するのが相当である」として、「本件初期償却条項により入居者が負担する金銭は、上記意味における対価を得るための支払いといえるから、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定、すなわち任意規定による場合に比し、消費者たる入居者の権利を制限し、又は義務を加重するものとはいえない」として、不返還条項を有効としている(**参考判例⑥**の控訴審判決である**参考判例⑦**判決は、差止めの要件を満たさないとして、控訴を棄却しており、実体的な判断はしていない)。

3 保険料という考え方の妥当性

このように、**参考判例⑥**および本判決は、不返還部分は保険における保険料に相当するような対価性のある支出であるとして、不返還特約の有効性を根拠づけている。しかし、超過期間のための受領金の額は、年齢に応じ受領金額の10パーセントから20パーセントという高額のものであり、これを保険の考え方で説明するのは説得力を欠く。そもそも入居後1、2年程度で退去・死亡した場合に返還されるべき金銭を長期入居者のために充当しなければならない理由は明らかでなく、事業者が後の長期入居者に充当するかどうかも確定できない。充当するならば、より具体的な算定根拠をもって明確に相互扶助的な要素の部分に対する金額を示す必要がある。2011年6月22日に改正された老人福祉法29条6項が、「有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金損の他の金員を受領してはならない」としていることから、入居一時金は、「家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用」の前払金としての性格をもつと解すべきであり、入居一時金の一部を保険料とみる本判決の判断は適切なものとはいえない。本件に消費者契約法10条の適用を否定した点は疑問である。

参考判例

- ①東京地裁平成29年4月25日判決(LEX/DB)
- ②東京地裁平成24年12月13日判決(LEX/DB)
- ③東京地裁平成22年9月28日判決(『判例時報』2104号57ページ)
- ④名古屋地裁平成24年8月31日判決(LEX/DB)
- ⑤名古屋高裁平成26年8月7日判決(LEX/DB)
- ⑥福岡地裁平成26年12月10日判決(『金融・商事判例』1477号53ページ)
- ⑦福岡高裁平成27年7月28日判決(『金融・商事判例』1477号45ページ)