

平成 28 年 2 月 19 日

〒 150-0043

東京都渋谷区道玄坂 1-21-2

東急不動産株式会社

代表取締役 植村 仁 殿

〒 103-0012

東京都中央区日本橋堀留町 2-3-5

グランドメゾン日本橋堀留 101

公益社団法人全国消費生活相談員協会

会長 金子 晃

電話 03-5614-0543

F A X 03-5614-0743

差止請求書

本協会は、平成 24 年 4 月 1 日に内閣総理大臣より認定を受けた公益社団法人であり、会員の多くが全国各地の消費生活相談窓口で相談員を務める消費者問題の専門家で構成している団体です。また、平成 19 年 11 月には、内閣総理大臣から、消費者契約法に基づき差止請求権を行使することができる「適格消費者団体」の認定を受けております。

ところで、本協会は、貴社が設置・運営する有料老人ホームである「グランクレール藤

が丘」(以下「本件施設」といいます。)に係る入居契約について、貴社に対し、平成25年3月4日付け「申入書」にて、入居一時金の不返還条項の使用停止等を求めましたが、これに対し貴社からは、2014年(平成26年)5月9日付け「回答書(その5)」にて、入居一時金は廃止した上、入居契約につき月払方式と一括払方式の2種類を設けるとのご回答をいただき、さらにその後、当該契約内容等についてご説明の書面をいただきました。

しかしながら、本協会において検討しましたところ、本件施設及びその他の貴社の有料老人ホームに係る一括払方式の入居契約(以下「本件入居契約」といいます。)には、前払金の返還に関し、なお消費者契約法に反して無効となる条項があると判断いたしました。

つきましては、本協会は、貴社に対し、下記のとおり、消費者契約法41条1項の請求として本請求書を送付いたします。なお、本書面が到達した時から1週間以内に当方の請求に応じていただけない場合には、貴社に対して、消費者契約法所定の差止請求訴訟を提起させていただきますことをご留意ください。

19

また、本請求書並びに貴社からの回答の有無及び回答の内容は、消費者契約法27条に定める消費者に対する情報提供の一環として、本協会において公表することを申し添えます。

記

1 請求の要旨

- (1) 貴社が消費者との間で本件入居契約を締結するに際し、貴社が消費者から受領する前払金の一部は居住期間にかかわらず消費者に返還しない旨を内容とする意思表示をしないこと。
- (2) 前項記載の内容の条項が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙及び重要事項説明書ひな形が印刷された重要事項説明書用紙等を破棄すること。
- (3) 貴社の従業員らに対し、貴社が上記(1)記載の意思表示を行うための事務を行わないこと及び前項記載の契約書用紙及び重要事項説明書用紙等を破棄すべきことを指示すること。

2 紛争の要点

貴社が設置・運営する有料老人ホームの「入居契約書（一括払方式）」によれば、貴社は、本件入居契約において、入居者は、月額賃料に所定の想定居住期間を乗じた金額を「終身にわたる賃料」として入居時に一括して貴社に支払うものとした上で、このうち所定の割合を「保険料」とし、これを「入居日から3ヶ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。」とされています（かかる条項を、以下「本件条項」といいます。）。

しかしながら、本件入居契約は賃貸借契約の性質を有するところ、本件条項は、賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人（入居者）に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者たる入居者の義務を加重するもの（消費者契約法10条前段）に当たります。

また、①本件条項による「保険料」はそれ自体極めて高額であること、②本件条項は、入居者の解約の自由を制限すること、③貴社は「保険料」によって過大な利益を得ること、④本件条項は、対価性のない金品の受領を禁止する老人福祉法29条6項



を潜脱するものであることなどに照らして、本件条項によって入居者が被る不利益は看過できない程度に達しており、同条項は、信義則に反して消費者たる入居者の利益を一方的に害するもの（消費者契約法10条後段）に当たります。

したがって、本件条項は消費者契約法10条により無効と解されます。

よって、本協会は、本書をもって、請求の要旨のとおり、本件条項の使用の停止等を請求いたします。

3 訴えを提起する予定の裁判所

東京地方裁判所

以上

この郵便物は平成 28 年 2 月 19 日
第 85728 号書留内容証明郵便物として
差し出されたことを証明します。

日本郵便株式会社

郵便認証司

28.2.19

