

平成29年4月25日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官  
平成28年(ワ)第8188号 前払金不返還条項使用差止請求事件  
口頭弁論終結日 平成29年3月13日

判 決

東京都中央区日本橋堀留町2丁目3番5号

グランドメゾン日本橋堀留101号

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| 原 告       | 公益社団法人全国消費生活相談員協会 |
| 同代表者代表理事  | 金 子 晃             |
| 同訴訟代理人弁護士 | 大 塚 陵             |
| 同         | 桜 井 健 夫           |
| 同         | 釜 井 英 法           |
| 同         | 白 石 裕 美 子         |
| 同         | 齋 藤 雅 弘           |
| 同         | 村 田 彰 子           |

東京都港区南青山2丁目6番21号 TK南青山ビル

(登記簿上の本店所在地) 東京都渋谷区道玄坂1丁目21番2号

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| 被 告       | 東 急 不 動 産 株 式 会 社 |
| 同代表者代表取締役 | 植 村 仁             |
| 同訴訟代理人弁護士 | 武 井 一 浩           |
| 同         | 矢 嶋 雅 子           |
| 同         | 森 田 多 恵 子         |

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 被告は、消費者との間で、被告が設置・運営する有料老人ホームに係る一括払方式の入居契約を締結するに際し、被告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行ってはならない。
- 2 被告は、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せよ。
- 3 被告は、その従業員らに対し、被告が第1項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せよ。

## 第2 事案の概要

本件は、消費者契約法（以下「法」という。）13条に基づく内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体である原告が、複数の有料老人ホームを運営する被告に対し、被告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しているところ、当該契約条項は消費者の利益を一方的に害するもので法10条により無効であるにもかかわらず、被告は当該条項を含む消費者契約の申込み又は承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれがあると主張して、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た事案である。

### 1 前提事実（証拠等の記載のない事実は、当事者間に争いのない事実である。）

- (1) 原告は、平成19年11月9日に法13条に規定する内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体である。

被告は、土地建物の管理、賃貸、売買、仲介、コンサルティング及び鑑定のほか、横浜市に所在する「グランクレール藤が丘シニアレジデンス」（以下「本件老人ホーム」という。）を含む有料老人ホームの経営等を目的とする株式会社であり、複数の有料老人ホームを設置・運営している。

(2)ア 有料老人ホームの入居者が一括払方式の入居契約において支払う前払金及びその返還に関する関係法令等の内容は、別紙「関係法令等一覧表」のとおりである。

なお、同一覧表中の「標準指導指針（甲6）」とは、厚生労働省老健局長の通知であり（以下、この通知を「本件指針」という。）、同一覧表記載部分は、平成24年1月30日公布の老人福祉法施行規則の改正を受けて、同年3月16日の通知改正によって設けられたものである。

そして、同省老健局高齢者支援課は、本件指針の上記改正に伴って、同日付けで「有料老人ホームにおける家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について」と題する事務連絡（甲7。以下「本件事務連絡」という。）を発出した。

イ 本件事務連絡のうち終身建物賃貸借契約又は終身にわたる利用権契約に係る部分の内容は、以下のとおりである。

(ア) 家賃等の前払金の算定の基礎

入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）を設定した上で、下記のとおり算定することを基本とする。

記

$(1 \text{ か月の家賃等の額}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて居住が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額})$

この場合において、想定居住期間については、入居している又は入居することが想定される高齢者（母集団）の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、居住継続率がおおむね50パーセントとなるまでの期間を考慮して設定すること。その際、居住継続率は、上記高齢者（母集団）の入居時の年齢、性別、心身の状況等に応じて、簡易生命表等に

よる平均的な余命等を勘案して、具体的かつ客観的な根拠により示す必要があること。

また、家賃等の前払金の額については、居住継続率が0となる年度において残高が0となるように設定することを基本とする。

(イ) 家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法

① 入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除等された場合は、「(家賃等の前払金の額) - (1か月の家賃等の額) ÷ 30 × (入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数)」

② 入居者の入居後、3月が経過し、想定居住期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合は、「契約が解除等された日以降、想定居住期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃等の額」

(3) 被告は、消費者との間で、本件老人ホーム及び同タイプの老人ホームについて前払方式の入居契約（以下「本件入居契約」という。）を締結するに当たり、以下の内容を含む契約書（乙1。以下「本件契約書」という。）及び重要事項説明書（乙2。以下「本件重要事項説明書」という。）を使用している。なお、本件重要事項説明書には、前払方式と月払方式のいずれかを選択することができることが示されている。

ア 入居者は、以下の算定根拠に従って算定された前払金を被告に支払わなければならない（本件契約書9条1項2項、別表第5）。

ア 前払金の額は、「(想定居住期間内の家賃想定額(想定居住期間に応じた1か月分の家賃相当額×想定居住期間(月数))）」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」という。）の合計とする。

(なお、想定居住期間は、本件事務連絡で示された考え方に則り、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、被告が年齢に応じて決定している。) )

(イ) 超過期間のための受領金の額については、公益社団法人全国有料老人ホーム協会の試算モデルを踏まえ、簡易生命表に基づいて、以下のとおり、三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、前払金総額にこの割合を乗じて算出される。

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

イ 想定居住期間内に入居者の死亡又は契約の解除、解約により契約が終了する場合は、「(1か月分の家賃等の額(想定居住期間内の家賃相当額を想定居住期間(月数)で除したもの。)×(契約終了日以降、想定居住期間満了日までの期間)」が返還される(本件契約書9条3項、表題部5)。

ウ 入居日から3か月以内に入居者の死亡又は契約の解除、解約により契約が終了する場合は、イにかかわらず、「前払金－(1日当たりの家賃等の額(想定居住期間内の家賃相当額÷想定居住期間(月数)÷30日)×入居日から起算して契約が終了した日までの日数)」が返還される(本件契約書29条2項、表題部5)。

(イ及びウによれば、ウの場合に当たるほかは、前払金のうち超過期間のための受領金は、契約が解除等された場合でも返還されないこととなる。以下、本件契約書及び本件重要事項説明書中のこの内容を規律している部分を「本件不返還条項」という。)

(4) 本件契約書及び本件重要事項説明書は、平成28年5月16日付けで改訂されたものであり、それ以前は、一時金払方式の入居契約を締結するに当たり、以下の内容を含む契約書(甲4。以下「本件旧契約書」という。)及び

重要事項説明書（甲5）を被告は使用していた。なお、同重要事項説明書においても、一時金方式と月払方式のいずれかを選択することができることが示されていた。（弁論の全趣旨）

ア 入居者は、以下の算定式によって算定された終身にわたる賃料の一括払いの総額を支払わなければならない（本件旧契約書9条1項、表題部(4)、別表第5）。

(ア) 上記の総額は、「前払賃料+保険料」とする。

(イ) 「前払賃料」は、入居日から想定居住月数（想定居住期間を月数で表したもの。）の期間に応じて毎月均等に償却されるものであり、「月額賃料×想定居住月数×料率」によって算定する。「料率」は、入居者の年齢の区分に応じて定められている（具体的には、60歳から75歳までが90パーセント、76歳から85歳までが85パーセント、86歳以上が80パーセント。）。

(ウ) 「保険料」は、想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備えて被告が受領する額であり、「月額賃料×想定居住月数×一定の割合」により算定される。この「一定の割合」は、「100パーセント-(イ)の「料率」」である（すなわち、60歳から75歳までが10パーセント、76歳から85歳までが15パーセント、86歳以上が20パーセント。）。

イ 想定居住月数を経過する前に入居者の死亡又は契約の解除、解約があったときは、「前払賃料×（想定居住月数-現に経過した月数）／想定居住月数」の算定式により得られた金額が返還される（本件旧契約書9条2項本文）。

ただし、入居後3か月が経過するまでの間に入居者の死亡又は契約の解除、解約があったときは、「（終身にわたる賃料の一括払いの総額）-（月額賃料×ア(イ)の料率×入居日から死亡又は解除、解約までの期

間)」の算定式で算出される額が返還される（同項ただし書）。

- (5) 原告は、平成28年2月19日、法41条1項に規定する書面をもって、被告に対し、本件訴えに係る内容の差止請求をし、同書面は、同月22日に被告に到達したが、同月26日、被告は、同請求に応じることを拒んだ。

## 2 争点及びこれに関する当事者の主張

- (1) 本件不返還条項が法10条前段に違反するか否か。（争点1）

（原告）

ア 有料老人ホームへの入居契約のうち建物使用に係る部分は、賃貸借契約である。したがって、契約が途中で終了し、前払いした賃料のうち賃料に充当されなかった部分は、本来入居者に返還されなければならない。

そして、本件旧契約書においては「月額賃料×想定居住月数」の一部が返還されないこととなっていたのに対し、本件不返還条項においては想定居住期間内の家賃相当額とは別の超過期間のための受領金を返還しないこととされているが、その実質は、本件旧契約書と同じである（本件入居契約における前払金の額は、本件旧契約書を使用していたときの額から変更しなかったため、本件旧契約書における同一居室の「月額賃料」は年齢によって変わらなかったにもかかわらず、本件契約書の下では「1か月分の家賃相当額」が年齢によって異なるという不自然な事態が生じており、これは、本件不返還条項の実体が本件旧契約書における条項と異なることを示すものである。）。したがって、本件不返還条項も実質的には、本件旧契約書の条項と同様に、未経過部分の賃料の不返還を定めるものであり、賃貸借契約に比して消費者の権利を制限し、又は義務を加重するものである。

イ 仮に、超過期間のための受領金の不返還の根拠が、被告が主張するように相互扶助であるとしても、賃借人は、自己が使用する物に対してのみ賃料を支払うものであるから、何らの対価性のない他人の賃料の負担を求め

ることとなる本件不返還条項は、賃借人の義務を加重する特約となる。

ウ 以上によれば、本件不返還条項は、法10条前段に違反する。

(被告)

ア 本件不返還条項は、老人福祉法29条8項、同法施行規則21条並びにこれらを踏まえた本件指針及び本件事務連絡に沿って定められたものであり、想定居住期間に応じた賃料の一部を返還しないとするものではなく、超過期間のための受領金の不返還を定めるものである。

入居契約は、老人福祉法に基づく複合的な非典型契約であって、賃貸借の要素を含んではいても、賃貸借契約そのものではない。そして、本件不返還条項は老人福祉法に基づく入居契約の一部であるから、法10条前段の要件該当性については、老人福祉法の規定を踏まえた内容との比較で判断すべきであるところ、本件不返還条項が老人福祉法、同法施行規則に違反しないことは、(2)の被告の主張エのとおりであるから、本件不返還条項は、法10条前段に違反しない。

イ なお、本件旧契約書における前払金は「前払賃料」と「保険料」の合計であるところ、本件契約書における「1か月分の家賃相当額」に相当するものは、「前払賃料」を想定居住月数で除したものであり、「月額賃料」ではない（「月額賃料」は、想定居住月数の1か月分の「前払賃料」と同じくその1か月分の「保険料」を合わせたものである。）。したがって、本件旧契約書において入居日から3か月経過後に契約が終了した場合に返還されないこととされていたのも、前払金のうちの「保険料」であり、想定居住期間に応じた賃料の一部を返還しないとするものではない。そして、賃料は様々な要素によって決定されるものであるから、同一居室の賃料は年齢によって変わることはないとの前提に立つ原告の主張は失当である。

(2) 本件不返還条項が法10条後段に違反するか否か。(争点2)

(原告)



ア 本件不返還条項は、(1)の原告の主張アのとおり、想定居住期間に応じた賃料の一部を不返還とするものであるから、不返還の根拠が存しない。

イ 本件事務連絡においては、入居者集団の平均余命等を勘案した居住継続率が0となる年度の前払金残高が0になるように前払金の額を設定するように求めているところ、現実には、入居者の死亡以外にも契約の解除ないし解約により退去する入居者も一定割合で存在し、退去により空室になった居室は当然に再販売され、その度に事業者は前払金を受領することができることを考慮すれば、本件事務連絡に従って超過期間のための受領金の額を算定すると、その額が過大となることは明らかである。

ウ 現実にも、不返還部分は、前払金の10ないし20パーセントという高額になっており、入居者は、過大な負担を強いられ、中途解約を躊躇し、結果として、解約の自由が制限されることとなる。他方で、事業者は、過大な利益を得ることとなる。なお、超過期間のための受領金のことを理解せずに前払方式（一括払方式）を希望する入居者が多数あるとしても、そのことから前払方式についてニーズがあるということとはできない。新しく設置される老人ホームでは月払方式を採用する施設が増えているが、このことは、消費者の真のニーズ、ひいてはあるべき入居契約の方向を示しているものである。

さらに、入居者には月払方式の選択肢があるといっても、被告が提供する月払方式には「保険料」を支払う月払方式の選択肢は存在しないというように選択肢は限定されている。また、仮に、月払方式の選択肢があるとしても、まとまった資産を有し、終生の居所を探している高齢者は、当面の日常生活遂行への不安や体力・知力の衰えなどの事情から、中途退去の可能性を過小評価し、想定居住期間を経過しても家賃を払うことなく終生住むことができるとする前払方式を選択する方に傾くことが容易に予想されるのであり、事実上自由な選択をすることはできない。

エ 本件不返還条項は、(1)の原告の主張アのとおり、実質的に想定居住期間に応じた賃料の一部を返還しないこととするものであるから、老人福祉法施行規則21条2項2号に違反し、ひいては対価性のない又は不明確な金品の受領を禁止した老人福祉法29条6項にも違反する。

また、仮に、本件不返還条項が超過期間のための受領金を返還しないものとするのであるとしても、老人福祉法29条6項が新設された当時、前払金の一定割合部分を入居時点で償却して返還しないものとする初期償却が問題となっていたのであり、そのような立法経緯、条文の文言に照らせば、同項は、超過期間のための受領金のような金員を設置者が受領することを禁止していると解すべきである。

オ さらに、本件不返還条項の下では、入居者が想定居住期間を超えて居住し続ければ、入居者は追加家賃を支払うことなく居住でき、他方、被告は、その負担を負うこととなる。被告は、入居者の入居環境を左右する立場にあるところ、本件不返還条項は、そのような被告と入居者の利害が対立する関係を生じさせ、被告において恣意的に入居者の早期退去を促進する状況を生じさせる事象を誘発する危険を内在する不当なものである。

カ 以上によれば、本件不返還条項は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであり、法10条後段に違反する。

(被告)

ア 本件不返還条項は、(1)の被告の主張アのとおり、想定居住期間に応じた賃料の一部を返還しないものとするものではない。

イ 超過期間のための受領金は、入居者において入居時に今後どのくらいの期間入居し続けるかを予測することはできないため、将来長生きをした場合に備えて、前払方式を選択した全ての入居者が相互に将来の超過期間の入居に備えた賃料を少しずつ積み立てる相互扶助の仕組みであり、掛け捨て型の保険と類似する要素を併せ持つものであり、これを返還しないもの

とすることには合理性がある。

仮に、そのようなものの不返還が許されないとすれば、事業者は、想定居住期間満了時に追加的に超過期間分の家賃相当額を徴収しなければ約半数の入居者の超過期間に係る賃料相当額を自ら負担することとなり、前払方式自体採用することができなくなる。前払方式は、現実によく多くの契約がされていることに照らしても、多くの入居者の希望やニーズに合うものであるということができ、本件不返還条項は、消費者のニーズに応じて設計されたものである。

ウ 前払金の算定に関し、本件事務連絡は平均余命を勘案する算定方法を提示しているが、全国の老人ホームに標準化した基準となる算定方法として合理的である。解除・解約による退去や退去後の再売買を考慮していないから不当に過大であるとの原告の主張は、事業者は、各居住者の個別の現実の居住期間に厳密に対応した家賃しか受領してはならないとするものであって相当ではないし、入居者には、月払方式の選択肢も提供されているのであるから、原告主張の要素を考慮していないとしても、不当とはいえない。

エ 超過期間のための受領金は、将来想定居住期間を超えて居住する場合の家賃相当額に充当されるものとして対価性を有するものであり、老人福祉法29条6項において受領することが許容される「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」に含まれる。また、同法施行規則21条2項において、契約の解除等の時期が入居日から3月以内とそれ以降とで分けて規定していることに照らせば、同項が超過期間のための受領金の不返還を許容していることは明らかである。

オ 被告は、前払方式か月払方式かによって入居者への対応を変えることなどしておらず、前払方式を選択した入居者に対し、早期退去するような悪質な取扱いをするなどというのは事実無根である。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 争点1について

##### (1) 本件不返還条項の趣旨について

前提事実(2)で見た本件事務連絡と前提事実(3)で見た本件契約書の規定が同じ内容のものであることに照らせば、被告は、本件事務連絡に則って本件契約書の上記規定を作成したものと認められ、本件不返還条項は、本件事務連絡において返還しないことが認められている超過期間のための受領金の不返還を定めるものとして規定されたものであると解することができる。なお、本件旧契約書においても、前払金は想定居住期間に応じた賃料である「前払賃料」とそれ以外の「保険料」から成っており、入居日から3か月経過後に契約が終了した場合に返還されないのは超過期間のための受領金の実質を有する「保険料」部分であったのであるから、その実質は変わりがないということが出来る。

また、本件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」という要素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除したものであり、「保険料」部分も含むものであるから、「月額賃料」という用語から直ちにその一部の不返還が想定居住期間に応じた賃料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。

これに対し、原告は、本件契約書における「1か月分の家賃等の額」及び本件旧契約書における「前払賃料÷想定居住月数」は、同一居室であっても年齢により異なることとなるところ、本来同一居室であれば同一であるべきこれらの金額が異なることとなるのは、本件不返還条項の実質が想定居住期間に応じた賃料の一部の不返還を定めるものであることを示すものである旨主張するが、家賃等をいかに設定するかについては、入居者の年齢等を含めた属性等諸般の事情を考慮して事業者において決定する裁量部分が存するのであり、上記の事情をもって、直ちに本件不返還条項の趣旨に関する上記認

定を左右するものとするとはできない。

以上によれば、本件不返還条項は、超過期間のための受領金の不返還を定めるものと解することができる。

## (2) 法10条前段違反の有無

本件入居契約は、本件契約書の内容に照らせば、賃貸借の要素を含むものの、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えることができる。

したがって、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等するもので法10条前段に違反するといえることはできない。

そして、超過期間のための受領金は、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が続けられるという自らの利益を得るための費用といえることができるから、対価性がないといえることはできない。

以上によれば、複合的な性質を有する本件入居契約において、入居者が上記の対価性を有する金員の負担をすることとしても、賃貸借契約に比して消費者の権利を制限し、又は義務を加重するといえることはできない。

(3) したがって、本件不返還条項が法10条前段に違反するとの原告の主張は採用することができない。

## 2 争点2について

(1) 本件不返還条項は、1(1)のとおり、想定居住期間に応じた賃料の一部を返還しないものとするとして解することはできず、1(2)で見たように超過期間のための受領金が相互扶助的な性格を有すること、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

に大きな負担が生じることとなることに照らせば、保険金と同様、入居者全員が負担額を抑えつつ、これにつき不返還とすることに合理性が存しないとはいうことはできず、不返還の根拠がないとする原告の主張は採用することはできない。

(2)ア また、前提事実(2)イ及び(3)アのとおり本件事務連絡及びそれに則った本件契約書においては、前払金の額及びそこから算定される超過期間のための受領金の額は、平均余命を主たる考慮要素として算定されるものとされているが、平均余命が厚生労働省において発表する簡易生命表という公的資料に基づくものである一方で、入居契約の解除、解約の実態、超過期間のための受領金の再度の受領といった事情について、厳密にこれを反映することには困難が伴うものといえることができるから、原告が主張するような諸事情を勘案しないとしても、そのことから直ちに本件事務連絡の前払金の算定方法、そしてこれに則った被告の算定方法が不当であるとまでいうことはできないし、また、これらの算定方式自体についても合理性がないとはいえない。

したがって、(1)で見たところ及び入居者においては前払方式のほかに月払方式の入居契約の選択肢もあることも併せ考慮すれば、本件不返還条項が入居者に過大な負担を強い、事業者に過大な利益を得させるものであり不当なものであるとの原告の主張は採用することはできない。

イ なお、原告は、入居者の月払方式の選択肢が限られていること、老人ホームへの入居を希望する高齢者の性向等に照らせば事実上選択の自由は存しない旨主張するが、前払方式のほかに月払方式という選択肢があること自体は本件不返還条項の不当性の判断に当たって考慮されてしかるべきであり、例えば「保険料」を支払う月払方式というような他の類型が設けられていないことをもって、月払方式という選択肢の存在自体を上記の考慮要素から除外することは相当でないし、前払方式の入居契約の締結に当た

り、老人ホームを経営する事業者においては、前払金の一部が返還されない場合があること及びその趣旨について入居者が十分に理解できるよう、適切かつ十分な説明がされることが求められるとしても、高齢者の性向等に照らして入居者において選択の自由が存しないとまではいうことはできず、原告の上記主張をもって、上記アの判断を左右するものとすることはできない。

- (3) 老人福祉法29条6項は、「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」以外の金品の受領を禁止しているところ、証拠（甲14、15）によれば、同項が新設された際、初期償却の問題が議論されていたことが認められるが、同法施行規則21条2項2号において、契約の終了時期に応じて前払金の返還範囲が別に規定されていることに照らしても（入居期間にかかわらず、既に居住した期間に係る家賃等以外の前払金を全て返還するものとするれば、上記のように契約の終了時期に応じて規定を分ける必要性は存しないといえることができる。）、同項が前払金の一部についておよそ返還しないことを禁止する趣旨であるとまでは解することはできない。

そして、超過期間のための受領金は、1(1)で見たとおり、自らが将来、想定居住期間を超えて居住する利益の対価たる性質を有するものであるところ、その利益は将来のものであるとしても、その内容は老人ホームにおける居住という利益であることに変わりはないから、これの対価は、同項が掲げる「日常生活上の必要な便宜の供与の対価」に含まれると解するのが相当である。

したがって、本件不返還条項が老人福祉法29条6項の趣旨に反するとの原告の主張は採用することができない。

- (4) 原告は、本件不返還条項が被告と入居者の利害が対立する関係を生じさせ、被告において恣意的に入居者の早期退去を促進する状況を作成する事態を誘発する危険を内在する旨主張するが、被告は、入居者との入居契約により、

適切に老人ホームにおけるサービスを提供する義務を負っているのであり、上記状況から直ちに原告が主張する危険が誘発されるということとはできないから、上記原告の主張は採用することはできない。

(5) 以上によれば、本件不返還条項が法10条後段に違反するとは認められない。

### 3 結論

以上によれば、原告の請求はいずれも理由がないから、これを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第42部

裁判長裁判官 小野 瀬 厚

裁判官 加賀谷 友行

裁判官中畑洋輔は、転官につき、署名押印することができない。

裁判長裁判官 小野 瀬 厚



これは正本である。

平成29年4月25日

東京地方裁判所民事第42部

裁判所書記官 西 正

