

有料老人ホームの前払金不返還条項使用差止請求訴訟の提起について

本協会は、適格消費者団体として、下記事業者に対し、同事業者が有料老人ホームの入居契約（一括払方式）において使用する「前払金不返還条項」について、消費者契約法第10条により無効であることを理由に、同条項の使用差止請求訴訟を提起しました。

なお、本訴訟は、本協会が適格消費者団体として行う初めての差止請求訴訟です。

- 事業者（被告）：東急不動産株式会社
東京都渋谷区道玄坂1丁目21番2号
- 事件の表示：東京地方裁判所 平成28年（ワ）第8188号
前払金不返還条項使用差止請求事件
- 提 訴 日：平成28年3月14日

1 本裁判の内容（請求の趣旨）

被告事業者は、同社が経営する有料老人ホームについて、消費者との間で一括払方式の入居契約を締結する場合、前払金の一部を不返還とする条項を使用しているが、本協会は、これをやめるように求めている。

2 本裁判の背景

従前、多くの有料老人ホームにおいて、入居時に「入居一時金」等の名目で契約者から前払金を徴収した上で、そのうちの一定割合の金額を入居時点で償却して不返還とすること（いわゆる「初期償却」）が行われていた。このため、解約・退去時における前払金の返還について、施設運営者と契約者との間で多数のトラブルが生じていた。

このような事態を受けて、平成23年6月、老人福祉法が改正され（施行は平成24年4月1日）、「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、権利金その他の金品を受領してはならない。」（同法29条6項）との規定が設けられた。これにより、「初期償却」を含め、施設の使用やサービスの提供等と対価性のない金品の受領は禁止されるに至った。

ところが、その後、被告事業者が経営する有料老人ホーム「グランクレール藤が丘シニアレジデンス」について、入居時に支払う前払金の一部が返還されないのは不当ではないかという情報が本協会に寄せられた。

本協会においてこの前払金不返還条項を検討した結果、同条項は、老人福祉法の趣旨に反して「初期償却」が形を変えて残されたものであり、是正を求めると判断したため、本裁判を提起することとした。

3 本件の前払金不返還条項の内容

(1) 前払金（終身にわたる賃料）の計算方法

前払金＝月額賃料×年齢別に定められる想定居住期間（下表）

記

年齢（才）	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
想定居住月数（ヶ月）	324	312	300	288	276	276	276	264	252	240	228	216
年齢（才）	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82～	
想定居住月数（ヶ月）	216	204	192	180	168	168	156	144	144	132	120	

(2) 不返還部分（保険料）の割合

上記前払金のうち、年齢に応じて定められる割合（下記）を「保険料」として、この部分を返還しないと定めている。

記

60～75才：10%

76～85才：15%

86才～：20%

(3) 具体例

別表のとおり。

4 法律的な問題

本協会は、次の理由により、被告事業者の前払金不返還条項を消費者契約法 10 条に違反して無効であると主張している。

- ① 賃料の前払いである以上、想定居住期間が経過する前に契約が終了（退去）した場合には、残りの賃料は消費者に返還されるべきである。
- ② 被告事業者が設定する「保険料」は極めて高額である。そのため、消費者は中途解約を制限され、また実際に解約した場合には、その後の生活が経済的に逼迫する。
- ③ 他方で、被告事業者は「保険料」により過大な利益を得る。
- ④ 老人福祉法 29 条 6 項を潜脱している。

以上

間取り	入居時年齢(括弧内は「保険料」の割合)	①月額賃料(円)	②想定居住期間(月)	③終身にわたる賃料の一括払い(円)(①×②)		
				④「前払賃料」部分(円)	⑤「保険料」部分(円)	
1Rタイプ	60歳の場合(10%)	341,000	324	110,484,000	99,435,600	11,048,400
	76歳の場合(15%)	341,000	168	57,288,000	48,694,800	8,593,200
	86歳の場合(20%)	341,000	120	40,920,000	32,736,000	8,184,000
1LDKタイプ	60歳の場合(10%)	308,000	324	99,792,000	89,812,800	9,979,200
	76歳の場合(15%)	308,000	168	51,744,000	43,982,400	7,761,600
	86歳の場合(20%)	308,000	120	36,960,000	29,568,000	7,392,000
2LDKタイプ	60歳の場合(10%)	321,000	324	104,004,000	93,603,600	10,400,400
	76歳の場合(15%)	321,000	168	53,928,000	45,838,800	8,089,200
	86歳の場合(20%)	321,000	120	38,520,000	30,816,000	7,704,000