

社会福祉法人創生会

理事長 伊藤 鐘賛 様

適 格 消 費 者 団 体
特定非営利活動法人消費者支援機構福岡
理 事 長 朝 見 行



〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1丁目5番1号ヒューリック博多ビル7階
(本件に関するお問い合わせ先) 担当者 弁護士 岡部 信政
TEL 092-589-0504 / FAX 092-589-0520

グッドタイムホーム西の丘施設入居契約等に関する申入れ

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

当機構は、2012年11月13日付にて、消費者契約法第2条第4項において定められた適格消費者団体としての認定を受けました。今後は、消費者契約法第12条以下の差止請求権の行使も視野におきながら、消費者の権利確立を目指す各種活動にさらに邁進してゆく所存です。国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展のため、引き続き、当機構の活動にご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

さて、当機構は、貴社で使用されている「グッドタイムホーム西の丘」の「入居契約書（以下、「本件契約書」といいます。）」等の契約条項についての検討を行った結果、消費者契約法、民法等に照らし、不相当と思われる点があるものと判断いたしました。よって、当機構としては、貴社に対し、下記のとおり、本件契約書につき当該条項を修正又は削除するなどの対応を講じていただくよう申入れを行うことになりました。つきましては、本申入れに対する貴社のご回答を、2013年12月25日までに、書面にて当機構事務局までご送付いただきますようお願い申し上げます。

なお、本申入れは公開の方式で行わせていただきます。したがって、本申入れの内容及びそれに対する貴社のご回答の有無とその内容等、本申入れ以降のすべての経緯・内容を当機構のウェブサイト等で公表いたしますので、その旨ご承知おきください。また、本申入れにおいて指摘のない条項につき、当機構において、当該条項が正当である旨承認する趣旨ではありませんので、その点についてもご留意ください。

敬具

記

申入れの趣旨

1. 入居一時金の非返還対象分（初期償却）について

- (1) 本件契約書表題部(7)の「入居一時金にかかる考え方」について、入居一時金の返還対象分と非返還対象分の区分を廃止し、入居一時金全額を入居一時金償却期間内に施設を使用するための費用の前受け分として返還対象に含めるよう求めます。
- (2) 上記(1)に沿って、本件契約書表題部(7)及び重要事項説明書記載の一時金の償却に関する事項及び解約時返還金の算定方法に関する記述を改めることを求めます。

2. 入居一時金の返還金算定について

- (1) 本件契約書表題部(7)の入居一時金償却期間を個々の入居者の平均余命を勘案したものに改めることを求めます。
- (2) 上記(1)に伴い、重要事項説明書記載の一時金の償却に関する事項及び解約時返還金の算定方法に関する記述も改めることを求めます。

申入れの理由

1. 入居一時金の法的性格について

入居一時金の法的性格は、入居者が家賃等（家賃、施設利用料等の対価等）各種サービスを受けるための対価の前払い金であり「預かり金」であり、入居それ自体の対価（権利金）ではないと解釈されます。

改正老人福祉法の第29条第6項においても「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」とされており、権利金としての入居一時金の受領が明示的に禁止されています。

2. 入居一時金の初期償却を定める条項について

上記1.のように、入居一時金は「預り金」である以上、建物使用もサービスの提供も受けていない段階での償却（初期償却）は、たとえ入居契約書に記載されていたとしても、許されないものであり、償却期間の間、月々均等に繰り入れられていくべきものです。実質的に見ても、入居一時金の一部が直ちに償却されることになると、交渉力の弱い入居者からの契約解除が事実上困難となる場合があり、不当な結果を招来すると言えます。

貴社の考え方は、入居一時金について、そのうち20%を非返還対象分とするものですが、上記1.のような理由から、一律に預かり金たる性格を有するものとして位置づけるべきであり、その結果、全額を返還対象に含めなければ不当というべきです。

そして、入居一時金が、家賃等各サービスを受けるための対価の前払いとしての性格を有

する以上、中途解約がなされた場合において、入居一時金は、民法の適用上、その時点において各サービスの提供を享受していない部分及び各サービスの提供を受けている場合であっても、別途、その対価が支払われている部分に対応する限度において、不当利得として入居者に返還されるべきものです。したがって、本件契約書における入居一時金の初期償却の規定は、民法の規定が適用される場合に比して賃借人の権利を制限するものであり、信義則に反して消費者である入居者の権利を一方的に制限するものとして、消費者契約法第10条に反し、無効であるものと考えます。

また、貴社契約書によれば、「お2人でご入居の場合の入居者(2)の追加一時金については、入居時一括償却となるため返還金はありません」(本件契約書表題部(7)「入居一時金による考え方 非返還対象分」)とありますが、上記の理由から入居一時金を一切返還しない規定はより一層違反性が高く、このことは追加一時金額の多寡にかかわらずのものと考えます。

以上につき、老人福祉法に定める移行期間より前の早期の改善を求めるものであります。

3. 入居一時金の償却期間を定める条項について

上記1.のように、入居一時金が「預り金」であるということからは、本来、個々の入居者の現実の生存年数が償却期間であるべきだということになりますが、実際には入居時に判断することは不可能であることから、一定の基準をもって判断せざるを得ません。

この点、当機構は、入居一時金の償却期間は、対象となる入居者の平均余命期間とするべきであると考えますし、福岡市指針にも「一時金の償却年数は平均余命を勘案して決められていること」との規定があります。

しかるに、本件契約書表題部(7)の入居一時金償却期間の記載は、入居時の年齢によっては(例えば94歳以上で入居する男性)、平均余命と適合していると言えるものの、81歳未満での入居者については、一律に96ヶ月(8年)を償却期間に設定されています。入居者の入居時の年齢及び性別はそれぞれ異なりうるにも関わらず償却期間を一律に定められることになり、多くの入居者にとって不利となりえます。例えば、65歳女性の平均余命は23.66となっていますが(厚生労働省発表の平成23年簡易生命表)、そうした若年の入居者にとっては、建物使用もサービスの提供も十分に受けていない段階で、短期間に入居一時金が償却されることとなる点で不当であり、また、個々の入居者に応じた平均余命を勘案したものとなっていない点において規定の正当性はないものと考えます。

以上の理由により申入れの趣旨に記載の申入れを行うものです。

以上