


訴 状

平成25年4月12日

福岡地方裁判所 御 中

原告訴訟代理人弁護士 朝 見 行 弘 
外13名

当事者の表示 別紙当事者目録記載の通り

入居一時金償却条項使用差止請求事件

訴訟物の価格 160万0000円

貼用印紙額 1万3000円

第1 請求の趣旨

- 1 被告は、消費者との間で、「レジアス百道」の入居契約を締結するに際し、別紙契約条項目録記載の契約条項等、入居一時金の一部を非返還対象とする旨の条項を含む意思表示を行ってはいならない。
- 2 被告は、消費者との間で、「レジアス百道」の入居契約を締結するに際し、別紙契約条項目録記載の契約条項等、入居一時金の償却期間を180カ月（15年）とする旨の条項を含む意思表示を行ってはいならない。
- 3 被告は、1項及び2項記載の各条項が記載された契約書雛形が印刷された契約書用紙、ちらし等の印刷物を破棄せよ。
- 4 被告は、その従業員らに対し、同被告が1項及び2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、ちらし等の印刷物を破棄すべきことを指示せよ。
- 5 訴訟費用は被告の負担とする
との判決並びに仮執行の宣言を求める。

第2 請求の原因

1 当事者

原告は、平成24年11月13日、消費者契約法第13条に基づいて内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体である（甲1）。

被告は、アルミニウム建材や木材・金属製建具の製造販売のほか、有料老人ホームの運営、高齢者専用住宅の運営等を業とする株式会社であって（甲2）、別紙物件目録記載の福岡市早良区百道1丁目25番10号に所在する「レジアス百道」を「シニアマンション」（甲5・4頁【施設概要】の欄）と称して運営している。

- 2 (1) 被告は、不特定かつ多数の消費者との間で、「レジアス百道」の入居契約を締結するに際し、甲第3号証「入居契約書 サービス提供契約書 レジアス百道」と題する契約書式（以下「本件契約書」という）を用いて意思表示をなし、甲第4号証「重要事項説明書 レジアス百道」（以下「本件重要事項説明書」という）と題する書面を用いて消費者に対して説明を行っている。

(2) 請求の趣旨1に関して

本件契約書には、別紙契約条項目録記載の契約条項等、契約者が支払うべき入居一時金の20%相当額を非返還対象とし、被告が直ちに取得する内容（以下「本件初期償却条項」という）が含まれている。

(3) 請求の趣旨2に関して

また、本件契約書には、別紙契約条項目録記載の契約条項等、契約者が支払った入居一時金の償却期間を、契約時の契約者の年齢に関わらず、一律180カ月（15年）とする内容（以下「本件償却期間条項」という）が含まれている。

3 被告は、今後も上記2. の内容の意思表示をなすおそれがある。

4 原告は、被告に対し、平成25年3月29日、消費者契約法第41条に定める書面をもって、被告が消費者との間で「レジアス百道」の入居契約を締結するに際し、請求の趣旨1ないし4記載の内容を実行することを請求し、同書面は平成25年4月1日、被告に到達した（甲6の1、甲6の2）。

その結果、被告は、事前請求の内容には応じない旨回答した（甲7）。

5 本件初期償却条項及び本件償却期間条項は、以下の通り、消費者契約法第10条により無効である。

(1) 「レジアス百道」入居契約の性質について

本件契約書は、入居者が「レジアス百道」の居住部分の所有権を取得することではなく（甲3・本件契約書第3条2項）、居住を目的として居室及び共用施設を利用し（本件契約書第3条1項）、他方で、当該利用の対価として入居一時金（本件契約書第21条、表題部3）及び月額の利用料（本件契約書第22条、表題部4(1)）を支払うことを内容とする。

かかる契約は、被告が被告施設「レジアス百道」の使用及び収益を入居者にさせることを約し、入居者がその対価を支払うことを約するものであるから、賃貸借契約に該当するというべきである。

(2) 「レジアス百道」入居一時金の性質について

従って、賃借人たる入居者が被告に対して支払うべき金銭は、居室及び共用施設の使用収益との対価関係が必要であり、家賃相当額として、当事者間で取り決められた合理的な方法（通常は一ヶ月毎）により、都度支払われるべきものである。

仮に入居時に一時金を受領すべき根拠があるとすれば、将来の入居期間中の家賃として、その全部又は一部を事前に預ける形で支払うものでしかなく、この一時金は入居期間の消化に伴い順次施設側の費用に繰り入れられるものであって、繰り入れ前の金銭は預かり金と性格付けるべきである。

(3) 本件初期償却条項（請求の趣旨1）についての消費者契約法第10条該当性

ア 消費者契約法第10条前段該当性

上記の通り、「レジアス百道」入居契約の性質は賃貸借契約であり、入居一時金は預かり金たる性格を有する以上、その全額を返還対象に含めなければ不当というべきである。そして、入居契約が中途解約された場合において、入居一時金は、民法の適用上も条理上も契約に関する一般法理上も、その時点において居室等の使用をしていない部分及び居室等の使用をし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、不当な利得として入居者に返還されるべきものであるにも関わらず、その20%相当額を非返還対象とし、被告が直ちに取得する内容を含む本件初期償却条項により、消費者たる入居者の権利が制限され、又は義務が加重されていることは明らかである。

なお、上記の理は、初期償却の割合（本件初期償却条項においては20%）の大小に関わらずあてはまる旨、付言する。

したがって、本件初期償却条項は、消費者契約法第10条前段の要件を満たす。

イ 消費者契約法第10条後段該当性

入居者は、本件初期償却条項により、何らの利益を受けることなく、一方的に一定割合の金銭の支払を義務付けられている。

被告パンフレット（甲5・4頁【施設概要】の欄）によれば、「レジアス百道」の入居一時金の額は3200万円～7210万円、「専有」面積は50.56㎡～95.24㎡、管理費及び基本サービス費として月額8万2600円～15万5600円が徴収されるとの記載があることからすれば、入居者が被告と入居契約を締結して入居一時金を支払う義務が生じた後は、現実の居住の有無・期間に関わらず、その入居一時金中640万円～1442万円が非返還対象となり、直ちに被告が手にすることとなる。

もとより、入居一時金の多寡については契約自由の原則があてはまるものであるとしても、上記の結果は、単に居室を賃借する入居者が支払う金額としては、社会通念を著しく逸脱したものであると言わざるを得ない。

また、このように、高額の入居一時金が直ちに償却されることになると、交渉力の弱い入居者（しかも満65歳以上の高齢者である。本件契約書表題部1頁 1. 目的物件 「物件の表示事項」 「入居時の要件」②）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。すなわち、高齢者は、多額の費用を支払って被告施設のような「シニアマンション」に入居する以上、当該施設を人生の終の棲家として考え、入居契約を締結することが多いと思われる。そして入居費用は7000万円を超える場合もあるほど極めて高額なのであるから、自宅等を処分して入居費用を捻出する者も少なくないのである。高額の入居一時金が返還されないとすると、入居者において被告施設を解約し、他に転居しようにも、その資金が欠乏する可能性が高いため、我慢するしかなく、しかも、所有権等の財産権としては何ら残らないのである。

以上のとおり、本件初期償却条項は、入居者をして多額の経済的負担を生じさせているものであるから、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るというべきであり、消費者契約法第10条後段の要件を満たす。

(4) 本件償却期間条項（請求の趣旨2）についての消費者契約法第10条該当性
ア 消費者契約法第10条前段該当性

上記の通り、「レジアス百道」入居契約の性質は賃貸借契約であり、入居一時金は将来の入居期間中の家賃として、その全部又は一部を事前に預ける形で支払うものである以上、当該入居一時金は本来、入居者個々人の現実の入居期間に即して支払われるべきものである一方、入居契約時に明確に将来の入居期間を予測することは不可能であるから、被告において、実際の入居期間を超えるであろう期間に相当する金員を受領することも一定程度許容されと言わざるを得ない。ただしその場合であっても、個々の入居者の、入居時の平均余命ないしこれに準じた基準が採用されるべきである。

そして、前記5(3)ア同様、民法の適用上も条理上も契約に関する一般法理上も、退去時において居室等の使用をしていない部分及び居室等の使用をし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、不当な利得として入居者に返還されるべきものである。

しかるに、本件償却期間条項は全年齢一律15年を償却期間として定めるものであって、特に65歳前後という比較的若年で入居する（二人入居の場合に、一方が65歳未満であることも許容されている。本件契約書表題部1頁 1. 目的物件 「物件の表示事項」 「入居時の要件」 ②括弧内）場合には、その平均余命である男性18.69年、女性23.66年（厚生労働省平成23年簡易生命表）よりも短い期間で償却される結果、平均余命より短期間で退去する者に返還されるべき金額が少なくなることから、消費者たる入居者の権利が制限され、又は義務が加重されていることは明らかである。

例えば65歳女性が入居し、10年で退去した場合、入居一時金の償却期間が平均余命である23.66年であるとする、その返還額（初期償却を認めないことを前提とした試算に基づく）は、平均余命を勘案した場合に、約1848万円（ $3200万円 \times (23.66 - 10) / 23.66$ ）～約4163万円（ $7210万円 \times (23.66 - 10) / 23.66$ ）となる一方、本件償却期間条項に従えば、約1067万円（ $3200万円 \times (15 - 10) / 15$ ）～約2403万円（ $7210万円 \times (15 - 10) / 15$ ）となるし、仮に当該入居者が15年以上23.66年未満で退去すると、返還金は一切ないことになる。

以上より、本件償却期間条項は、消費者契約法第10条前段の要件を満たす。

イ 消費者契約法第10条後段該当性

前記(3)イでも述べたことと重なるが、高齢者が被告施設に入居する際には、自宅等を処分して入居費用を捻出する者も少なくないと思われる。そういった中で平均余命を勘案せずに短期間で入居一時金を償却した場合、被告は大きな利益を得る反面、入居者である消費者には甚大な負担が課されるとともに、入居者による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。また、短期間での退去を選択した場合の返還額の少なさが、高齢者たる入居者のその後の生活を直ちに左右しうるものであることからすれば、本件償却期間条項による消費者の負担は到底看過できるものではなく、民法第1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるというべきであり、消費者契約法第10条後段の要件を満たす。

(5) 以上のとおり、本件入居一時金に関する本件初期償却条項及び本件償却期間条項は、消費者契約法第10条により無効である。

6 よって、原告は、被告に対し、消費者契約法第12条3項本文に基づき、請求の趣旨記載の請求を求め、本訴に及ぶものである。

証 拠 方 法

- | | | |
|---|---------|---------------------------|
| 1 | 甲第1号証 | 適格消費者団体として認定をした旨の通知書（通知） |
| 2 | 甲第2号証 | 履歴事項全部証明書 |
| 3 | 甲第3号証 | 入居契約書・サービス提供契約書 |
| 4 | 甲第4号証 | 重要事項説明書 |
| 5 | 甲第5号証 | 「レジアス百道」パンフレット |
| 6 | 甲第6号証の1 | 申入書兼消費者契約法第41条1項に基づく事前請求書 |
| 7 | 甲第6号証の2 | 配達証明書 |
| 8 | 甲第7号証 | 回答書 |

付 属 書 類

- | | | |
|---|---------|-----|
| 1 | 訴状副本 | 1通 |
| 2 | 甲号証写し | 各1通 |
| 3 | 被告資格証明書 | 1通 |
| 4 | 訴訟委任状 | 1通 |

当事者目録

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前一丁目5番1号

ヒューリック博多ビル7階

原告 特定非営利活動法人 消費者支援機構福岡

上記代表者理事 朝見 行弘

〒810-0042 福岡市中央区赤坂一丁目12番15号

読売福岡ビル5階

弁護士法人日野総合法律事務所福岡事務所

原告訴訟代理人 弁護士 朝見 行弘

〒810-0042 福岡市中央区赤坂一丁目15番33号

ダイアビル福岡赤坂7階

平和の森法律事務所

原告訴訟代理人 弁護士 平田 広志

〒810-0042 福岡市中央区赤坂一丁目6番15号

日新ビル5階

弁護士法人黒木・内田法律事務所

原告訴訟代理人 弁護士 黒木 和彰

〒810-0042 福岡市中央区赤坂一丁目14番35号

赤坂門A Iビル4階A号室

北古賀法律事務所

原告訴訟代理人 弁護士 北古賀 康博

〒803-0816 北九州市小倉北区金田一丁目8番5号

北九州法曹ビル5階

西日本法律事務所

原告訴訟代理人 弁護士 一柳 俊文

〒810-0073 福岡市中央区舞鶴三丁目2番1号
ジブラルタ生命福岡ビル4階
あかつき法律事務所
原告訴訟代理人 弁護士 石田 光 史

〒810-0074 福岡市中央区大手門一丁目7番20号
第一簀子ビル202
大手門法律事務所
原告訴訟代理人 弁護士 松本 圭 司

〒830-0023 福岡県久留米市中央町35番18号
エムコムビル3階西
鐘ヶ江・花田法律事務所
原告訴訟代理人 弁護士 鐘ヶ江 聖 一

〒810-0042 福岡市中央区赤坂一丁目15番33号
ダイヤビル福岡赤坂401
鴻和法律事務所
原告訴訟代理人 弁護士 清水 さやか

〒810-0004 福岡市中央区渡辺通二丁目1番82号
電気ビル北館11階
新星法律事務所（送達場所）
原告訴訟代理人 弁護士 岡 部 信 政
電 話 092-739-1555
FAX 092-739-1567

〒810-0041 福岡市中央区大名一丁目8番12号
第二西部ビル4階

福岡城南法律事務所

原告訴訟代理人 弁護士 藤 村 元 気

〒810-0041 福岡市中央区大名二丁目10番29号

福岡ようきビル2階

福岡第一法律事務所

原告訴訟代理人 弁護士 星 野 圭

〒810-0042 福岡市中央区赤坂一丁目7番23号

赤坂弁護士ビル405

福岡エクレール法律事務所

原告訴訟代理人 弁護士 佐 藤 裕 介

〒810-0074 福岡市中央区大手門一丁目8番8号

ベイサーージュ大手門303

すばる法律事務所

原告訴訟代理人 弁護士 吉 野 泉

〒136-8535 東京都江東区大島二丁目1番1号

被 告 株式会社LIXIL

上記代表者代表取締役 藤 森 義 明

契約条項目録

表題部 3. 入居までに支払う費用の内容

入居一時金にかかる 想定居住期間（以下 「入居金償却期間」 という。）	1. 180ヶ月（15年） 2. 上記以外で乙が定める場合 ヶ月（年齢加算があ る場合）
非返還対象分	入居に係る保障金として甲の基本入居金分、及び2人入居 の場合はそれに加えて追加入居金分の各々20%相当額 を直ちに乙は取得します。

第30条（返還金及び残額の算出）

入居一時金の返還は、本契約第24条（契約の終了）により本契約が終了した場合、又は2人入居で、そのうち1名が退去した場合に行われ、それらの返還金の算出は償却期間の起算日に基づき次の各項の内容で行います。

(1) 1人入居の場合（及び2人入居で、そのうち1名が退去した場合の残りの入居者）

①入居金償却期間内の場合。

$$\text{返還金} = (\text{基本入居金} \times 80\%) \times (\text{180ヶ月} - \text{経過月数}) / \text{180ヶ月}$$

②入居金償却期間を超える場合。

返還金はありません。

③フェリオ百道へ転居する場合。

$$\text{返還金} = (\text{基本入居金分} \times 80\%) \times (\text{180ヶ月} - \text{経過月数}) / \text{180ヶ月} - (\text{フェリオ百道転居先住戸の基本入居金分} \times 80\%)$$

尚、返還金の額がマイナスの場合でも追加の入居金は徴収しません。

(2) 2人入居の場合で、そのうち1名が退去する場合

①入居金償却期間内の場合

$$\text{返還金} = (\text{追加入居金分} \times 80\%) \times (\text{180ヶ月} - \text{経過月数}) / \text{180ヶ月}$$

月

②入居金償却期間を超える場合

返還金はありません。

③フェリオ百道へ転居する場合。

返還金はありません。

④基本入居者の入居期間中の各月末における未償却残高算出は本条第1項の(1)及び第2項の規定を準用します。

(3)2人入居の場合で、2人が同時に退去する場合

①入居金償却期間内の場合

$$\text{返還金} = (\text{基本入居金分} \times 80\%) \times (\text{180ヶ月} - \text{経過月数}) / 180\text{ヶ月} \\ + (\text{追加入居金分} \times 80\%) \times (\text{180ヶ月} - \text{経過月数}) / 180\text{ヶ月}$$

②入居金償却期間を超える場合

返還金はありません。

③フェリオ百道へ転居する場合。

I. 転居先が1人用2住戸の場合

基本入居者

$$\text{返還金} = (\text{基本入居金分} \times 80\%) \times (\text{180ヶ月} - \text{経過月数}) / 180\text{ヶ月} \\ - (\text{フェリオ百道転居先住戸の基本入居金分} \times 80\%)$$

追加入居者

返還金は有りません。

尚、返還金の額がマイナスの場合でも追加の入居金は徴収しません。

II. 転居先が追加入居可能な1住戸の場合

$$\text{返還金} = (\text{基本入居金分} \times 80\%) \times (\text{180ヶ月} - \text{経過月数}) / 180\text{ヶ月} \\ + (\text{追加入居金分} \times 80\%) \times (\text{180ヶ月} - \text{経過月数}) / 180\text{ヶ月} \\ - \{ (\text{フェリオ百道転居先住戸の基本入居金} + \text{フェリオ百道転居先住戸の追加入居金}) \times 80\% \}$$

尚、返還金がマイナスの場合でも追加の入居金は徴収しません。

2 乙は表題部に記載する甲の基本入居金分、及び追加入居金分の内非返還対象分を表題部記載の償却期間の起算日をもって取得します。

物 件 目 録

(主である建物の表示)

1 所 在	福岡市早良区百道一丁目804番地126	
2 家屋番号	804番126	
3 種類	老人ホーム・共同住宅	
4 構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
5 床面積	1階	2165.37平方メートル
	2階	1395.61平方メートル
	3階	1625.11平方メートル
	4階	1607.26平方メートル
	5階	1050.39平方メートル
	6階	1045.01平方メートル
	7階	445.00平方メートル
	8階	445.00平方メートル
	9階	445.00平方メートル
	10階	445.00平方メートル
	11階	403.55平方メートル
	12階	403.55平方メートル

(住居表示 福岡市早良区百道1丁目25番10号)