

平成26年12月10日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成25年(ワ)第1163号 入居一時金償却条項使用差止等請求事件

(口頭弁論終結日 平成26年9月30日)

判 決

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

同 代 表 者 理 事 朝 見 行 弘

同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士 朝 見 行 弘

同 平 田 広 志

同 黒 木 和 彰

同 北 古 賀 康 博

同 一 柳 俊 文

同 石 田 光 史

同 松 本 圭 司

同 鐘 ヶ 江 聖 一

同 岡 部 信 政

同 藤 村 元 気

同 星 野 圭

同 佐 藤 裕 介

同 吉 野 泉

東京都江東区大島二丁目1番1号

被 告 株 式 会 社 L I X I L

同 代 表 者 代 表 取 締 役 藤 森 義 明

同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士 荒 井 紀 充

同 齋 藤 理

同 片 岡 淳 平
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、「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か月（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ひな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、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。

第2 事案の概要

- 1 本件は、消費者契約法（以下「法」という。）13条に基づき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、有料老人ホームや高齢者専用住宅の運営等を業とする株式会社である被告に対し、被告がシニアマンションと称して運営している別紙物件目録記載の建物施設「レジアス百道」（以下「本件施設」という。）につき不特定多数の消費者との間で入居契約を締結する際に使用のおそれがある別紙契約条項目録記載の「入居一時金の一部を非返還対象とする」旨及び「入居一時金の償却期間を180ヶ月（15年）とする」旨の各条項は法10条に該当して無効であると主張して、法12条3項に基づ

き、当該各条項の内容を含む契約締結の意思表示の差止め及び当該各条項が記載された契約書用紙等の廃棄を求めるとともに、これらについての被告従業員に対する指示を必要な措置として求める事案である。

2 前提事実等（当事者間に争いがないか、後掲の証拠又は弁論の全趣旨により容易に認定できる事実等）

(1) 原告は、平成24年11月13日、法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）

(2) 被告は、有料老人ホームや高齢者専用住宅の運営などを目的とする株式会社であり、平成18年7月1日、高齢者専用住宅である「レジアス百道」

（本件施設）を開設して、本件施設での事業を開始した。本件施設は、福岡市早良区百道1丁目25番10号に所在する12階建の建物で、居室が62室あり（各室の専有面積は50.56㎡から95.24㎡）、共用施設ないし共用設備として、倶楽部ラウンジ、フロント（事務室）、トイレ、フィットネスラウンジ、コミュニティラウンジ、シアターラウンジ、和室大広間、創作工房、プレイサロン、大浴場（男女）、湯上がりラウンジ、屋上ガーデン、メインダイニング、ファミリーダイニング（プライベートダイニング）、オープンテラス、エントランスホール、ロビー、駐車場が設けられている。

また、本件施設の入居対象者は、基本的に自分で身の回りのことができる者で、原則として入居時の年齢が65歳以上（2人入居の場合はどちらか一方が65歳以上）、健康保険及び公的介護保険に加入している者とされている。

なお、被告は、本件施設と同一敷地内において、本件施設に隣接する介護付有料老人ホーム「フェリオ百道」（以下「隣接介護付有料老人ホーム」という。）を運営しているところ、本件施設の入居者が常時専門的な介護サービスを必要とする状態となり、入居者本人が希望する場合には、追加入居金なしで本件施設から隣接介護付有料老人ホームに移住できる仕組みになって

いる。

(乙1, 2)

- (3) 被告が少なくとも過去（本件訴えの提起時点を含む。）において使用していた本件施設の入居契約書のひな形（以下「本件契約書」という。）には、別紙契約条項目録記載の契約条項等（以下「本件契約条項」という。）が含まれている。

本件契約条項は、要するに、本件施設の入居者は、入居までの間に事業者である被告に対して、各居室毎に予め定められている額の入居一時金を支払うが（本件契約書21条）、当該額の20%相当額については直ちに事業者である被告が取得し（非返還対象分）、契約が終了等しても入居者に返還されることはなく（以下、これに該当する本件契約上の定めを「本件初期償却条項」という。）、また、その余の額については、入居者の年齢にかかわらず、原則として、入居日の属する月から起算して180か月間（償却期間月数）で均等に償却される扱いとなり、契約が終了等した場合の入居者に対する返還額は1か月経過毎に漸減し、入居期間が180か月に達した日（契約終了の日の属する月も1か月と計算）以降は返還金がゼロになるというもの（以下「本件償却期間条項」という。）である。

なお、本件施設に1名で入居することを前提とする入居一時金は、最下層の1階50.56㎡の居室の場合が最も安く3200万円、最上階12階の95.24㎡の居室の場合が最も高く7210万円であり、2名で入居する場合には追加入居金として一律600万円を要する。また、入居者は、入居後に毎月必要となる費用として、月額8万2600円から15万5600円の管理費（追加入居の場合、4万9000円を加算。いずれも食事を提供するための経費等に充てる月額1万1000円の基本サービス利用料を含む額である。）を支払う必要がある。

(乙1, 2)

- (4) 本件契約書並びに本件施設に関して被告が本件契約書と同時期に使用していた重要事項説明書、パンフレット及びチラシ等における本件施設のサービス内容、入居一時金、非返還対象分（本件初期償却条項）又は償却期間月数（本件償却期間条項）等についての説明ないし記載には、次のような内容のものがある。

ア 本件契約書（乙2）

- ① 別紙契約条項目録記載の条項等
- ② 物件の表示事項 居住の権利形態 利用権方式
- ③ 入居一時金の使途 入居者が居住する居室その他共用施設を利用するための家賃相当分等の前払い分、及び入居保障権利金
- ④ 入居一時金償却期間の起算日 鍵の引渡し日とします
- ⑤ 返還対象分 1. 居室及びその他共用施設を利用するための家賃相当分等の前払い分として、入居一時金分、及び2人入居の場合はそれに加えて追加入居一時金分の各々80%相当額を無利息の預り金とします。
2. 本契約に基づく利用月毎に、事業者は前項の預り金より当該月分の利用権取得対価を徴収（償却）します。3. 入居一時金償却期間内に本契約が終了する場合は、預り金残額を返還します。4. 入居一時金償却期間を超えて入居しても追加の入居金は徴収しません。
- ⑥ 管理費の使途 共用施設等の維持管理に係る費用及びその人件費、ホームセキュリティ費、共用部の清掃費、公租公課、共用部の水道光熱費
他
- ⑦ 居室の水道光熱費 別途入居者負担
- ⑧ 家賃相当額 入居一時金に含みます

イ 重要事項説明書（乙7）

- ① 物件の表示事項 居住の権利形態 利用権方式
- ② 費用の納入方法 入居一時金＋月額利用料

- ③ 入居一時金の使途 入居者が居住する居室その他共用施設を利用するための家賃相当分の前払い金及び入居保障権利金
- ④ 入居一時金返還金の算定方法 別紙契約条項目録記載の内容と同内容
- ⑤ 各種サービスの内容 共用施設の利用予約、各種取次、手配、長期不在時の居室管理等のフロントサービス、年2回の健康診断の機会確保、協力医療機関の定め、嘱託医による健康相談等の健康管理サービス（これらは本件施設と同一建物内の内科のクリニックの医師が嘱託医として対応）、居室内に設置した緊急コールによる緊急時の対応、リズムセンサーによる安否確認、ホームセキュリティーサービス（緊急コール等が夜間にされた場合は隣接介護付老人ホームの介護職員や看護職員が対応する）
- ⑥ 事業者からの解除 事業者は、入居者において、不正手段による入居、利用料の正当な理由なき不払い、許可無く第三者を同居、その他、契約上の禁止ないし制限事項に該当する事由があり、入居契約を将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合には契約を解除することができる。
- ⑦ フェリオ百道への転居 入居者が希望し、フェリオ百道に空き居室がある場合には、原則として事業者は転居を承諾し、空き居室がない場合には、空き住戸が発生次第、優先的に転居を承諾する。

ウ パンフレット（乙1）

- ① フェリオ百道への移住権 レジアス百道には、介護付有料老人ホーム「フェリオ百道」への移住権が付いています。レジアス百道にご入居された方が、もし将来、常時専門的な介護サービスを必要とされ、なお且つご本人が希望される場合には隣接する「介護付有料老人ホーム・フェリオ百道」に追加入居金なしで移住していただけます。介護を必要とされている方が安心して普段通りの生活を愉しめる「終の棲家」と、専任

介護・看護スタッフによる心の通う「介護サービス」で生涯に渡り豊かな暮らしのお手伝いをさせていただきます。

- ② 入居の際必要となる費用について 入居一時金は居室や共用施設を生涯にわたりご利用いただける権利を取得するための費用で、ご入居される居室により金額が異なります。また、将来的に介護付有料老人ホーム「フェリオ百道」へ優先して移住できる権利も含まれています。お二人入居の場合は、追加入居金として別途600万円/戸が必要となります。鍵の引渡し日より180ヶ月未満で契約を終了された場合は返還金制度があります。詳しくは「入居一時金と返還金」をご覧ください。また、180ヶ月を越えてお住まいいただいても、入居一時金の追加は必要ありません。
- ③ 管理費について 管理費は、共用施設の維持・管理、清掃費、水光熱費、及びその人件費、事務費、ホームセキュリティ費、健康管理などに要する費用などに充当されます。
- ④ 基本サービス費について 基本サービス費は、別途ご契約いただきます「レジアス百道サービス提供契約書」に基づく、メインダイニング等その他生活支援の用途に供する共用施設の水光熱費、及びそのサービスに係る基本的な人件費、設備・備品等の費用に充当されます。
- ⑤ 入居一時金の償却と返還金 入居一時金の80%を返還対象とし、180ヶ月で月割均等償却をおこないます。償却起算日以降180ヶ月未満でレジアス百道を退去させる場合には、ご契約終了時までの経過月数に応じて未償却の月数分を返還致します。また、償却起算日以降180ヶ月未満でフェリオ百道へ転居される場合には、追加入居金の80%を返還対象分とし、未償却分を返還致します。

エ ちらし等（甲9の1ないし3）

- ① 併設するクリニックと協力医療機関が健康をサポート 常時介護が必

要となった場合は「フェリオ百道」への移住権が付いています

- ② 安心・安全な居室整備 居室には緊急コールを設置し、24時間365日スタッフが対応いたします。さらに、住戸異常には緊急対処員が迅速に対応。異常信号を判断し、最寄りの提携会社から警備員を派遣。状況に応じて警察や消防にも連絡します。
- ③ 介護が必要になった場合には住替えができます。毎日の生活にいつも介護サポートが必要になった場合、併設する「フェリオ百道」に追加料金なしで住替えることが可能です。
- ④ レジアス百道でのケア 緊急コール・生活リズムセンサー・コンシェルジュの細やかな気遣いで万一の際も安心です。介護が必要になられた場合、フェリオへの転居、または在宅介護サービス（別途）を利用して生活が可能です。
- ⑤ 将来 介護棟フェリオ百道への優先転居 将来、24時間の手厚い看・介護が必要な時は、追加の一時金なく、空き状況に応じて優先的に介護棟フェリオ百道への転居（お住み替え）が可能です。
- ⑥ 優先転居の利用 ご自身やご家族及び医師の意見を基に総合的な判断をふまえ、空き状況により介護棟へ転居することができます。重度介護が必要でも住み慣れた場所で探す手間もいらず、その際の転居の為の費用は不要です。

- (5) 原告は、平成25年3月29日、法41条1項に定める書面をもって、被告に対し、あらかじめ、本件訴えに係る内容の差止請求をし、同書面は同年4月1日、被告に到達した。しかし、同月4日、被告が同差止請求を拒んだことから、原告は、同月12日、本件訴えを提起した。（甲6の1・2、7、当裁判所に顕著）
- (6) 被告は、平成25年10月1日頃、本件施設について有料老人ホームの届出を行った（以下「本件届出」という。）。

被告は、同時期以降、本件施設の入居契約書のひな形を改訂した。その主たる変更点は、①入居一時金の一部を非返還対象分として償却期間の起算日をもって事業者である被告が取得する旨の条項（本件初期償却条項）を削除し、②入居一時金の償却期間を入居者の年齢毎に最長180ヶ月（入居時の年齢65から69歳の場合）、最短96ヶ月（入居時の年齢85歳以上の場合）とし、返還金の計算方法を月割りから日割りに改めた、③償却期間の起算日から3ヶ月以内の契約解除若しくは入居者の死亡による契約終了の場合は、別途定める日額利用料その他の諸費用を控除して計算した額を返還する条項を加える、というものである。

（乙9、10、弁論の全趣旨）

- (7) 厚生労働省老健局長が平成24年3月16日付けで各都道府県知事宛に発出した「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」と題する書面により各都道府県知事に通知した「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」（以下「本件指針」という。）では、利用料等については、有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、一時金方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合であっても、家賃相当額、介護費用、食費、管理費等の取扱いについては、それぞれ次によること、とした上で、一時金方式（終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）により受領する場合は、「老人福祉法第29条6項の規定が適用される有料老人ホームについては、受領する一時金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。」、「一時金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。①期間の定めがある契約の場合（1か月分の家賃相当額）×（想定居住期間（月数））、②終身にわたる契約の場合（1か月分の家賃相当額）×（想定居住期間（月数））」と規定している。

賃相当額) × (想定居住期間 (月数)) + (想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額)」「一時金の償却年数は、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とすること」などと定められている。

また、福岡市保健福祉局高齢社会部介護サービス課が平成25年6月14日付けで作成した福岡市有料老人ホーム設置運営指導指針 (以下「福岡市指導指針」という。) においても、上記と同内容の定めがある。

(甲8, 乙3)

- 3 本件の争点は、①本件契約条項 (入居一時金について、非返還対象分を定める旨の本件初期償却条項及びその余の部分の償却期間を年齢にかかわらず一律180か月とする旨の本件初期償却期間) についての法10条前段該当性 (消費者の権利を制限し、又は義務を加重するか否か) 及び同条後段該当性 (民法の信義則の規定に反して、消費者の利益を一方的に害するか否か) と、②法12条3項の差止請求の前提として、被告において、本件施設の入居契約を締結するに際し、本件契約条項を含む意思表示を行うおそれがあると言えるか否かであるところ、これらの点についての当事者の主張は次のとおりである。

(原告の主張)

- (1) 本件契約書は、入居者が本件施設の所有権を取得することなく、居住を目的として居室及び共用施設を利用し、その利用の対価として入居一時金及び月額利用料を支払うことを内容とするから、被告と入居者との間の本件施設の入居契約は、賃貸借契約に該当する。

したがって、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 (通常は一月毎) により、都度支払われるべきものであり、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。

なお、入居者が本件施設で受けられることができるサービスは、別途、サービス提供契約が締結されているのであるから、サービスを受けられることは本件契約条項の法10条該当性を左右する事情ではない。

- (2) 上記のとおり、本件施設の入居契約は賃貸借契約であり、一時金は預かり金の性格を有するから、入居契約が中途解約された場合には、その全額を返還対象に含めなければ不当であり、民法の適用上も条理上も契約に関する一般法理上も、中途解約時点において居室等の使用をしていない期間に相当する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、不当利得として入居者に返還されるべきものであるにもかかわらず、本件初期償却条項は、一時金の20%相当額を非返還対象分とするものであるから、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（法10条前段該当性）。

そして、入居者は、何ら利益を受けることなく、本件初期償却条項により一方的に一定割合の金銭の支払を義務付けられており、その額も、現実の居住の有無及び期間にかかわらず、640万円から1442万円になるのである。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（暴利行為ともいい得る）といわざるを得ないし、入居者が原則として65歳以上の高齢者であって、交渉力が弱く、居室によっては7000万円を超える高額の入居一時金を支払うために自宅等を処分して資金を捻出した者も多いと思われることから、上記のような高額の入居一時金の初期償却があると、本件施設の入居契約を解除したいと考えても転居資金が欠乏することなどにより、解除が事実上困難となってしまうし、しかも、所有権等の財産権は何も残らないのであるから、本件初期償却条項は、信義

則に反して消費者の利益を一方的に害するというべきである（法10条後段該当性）。

- (3) また、前記のとおり、本件施設の入居契約は賃貸借契約であり、一時金は将来の入居期間中の賃料として、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から、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ところ、入居契約時に将来の入居期間を明確に認識することが困難であり、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が一定程度許容されるとしても、その期間は、個々の入居者の入居時点における平均余命又はこれに準じた基準が採用されるべきである（本件指針では、想定居住期間は入居者の平均的な余命等を勘案して想定される期間とすることと定められており、福岡市指導指針においても、償却年数は平均余命を勘案し決められていることとされている。）。

そして上記(2)のとおり、中途解約時点において居室等の使用をしていない期間に相当する部分等は、不当利得として入居者に返還されるべきものであるところ、本件償却期間条項は、入居者の入居時点における年齢にかかわらず一律に180か月を償却期間と定めるものであって、特に比較的若年の65歳で入居する者にとっては、同年齢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）よりも短い期間で全額が償却される結果、平均余命より短い期間で退去する者に返還されるべき金額が少なくなり、そのうち15年を経過した者については返還金がゼロになることから、民法の適用上も条理上も契約に関する一般法理上も、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（法10条前段該当性）。

そして、上記(2)と同様、自宅等を処分して資金を捻出した者も多いと思われる本件施設の入居者にとって、平均余命を考慮せずに一時金の全額が償却されることは甚大な負担が課されるものであるとともに、契約の解除が事実

上困難となったり、入居者のその後の生活を左右するものとして、看過できない不当な結果を招来する一方で、被告は大きな利益を得ることになるから、本件償却期間条項は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するというべきである（法10条後段該当性）。

- (4) 被告の後記主張を前提としても、本来であれば、1か月当たりの通常の家賃を明示し、その上で特定の期間（たとえば想定居住期間）の家賃等を前払いすることが示され、さらに、特定の期間が経過した後の家賃がどうなるのか、これが免除されるのであればその旨を示し、そのような説明を入居者にすべきであるのに、入居者には入居一時金がどのような性格を有するのか具体的に全く示されていないというべきである。

また、本件初期償却条項が相互扶助的な機能を有する想定居住期間経過後の家賃等の前払いであるという点や、いわば保険に相当するものであるという点は、本件契約書や被告が使用していた重要事項説明書等では全く説明されておらず、事後的にこじつけたものと考えざるを得ない。

そして、本件初期償却条項が存在することで、入居者の将来的な負担が軽減されていることは何ら立証されていないし、被告が高額の非返還対象分を取得する法的根拠も明確でない上、これらの割合が他の類似施設と同様であるからといって、それが合理的なものであるとの裏付けはなく、特に被告が取得する非返還対象分は高額であるから、割合が同様であってもこれを取得する合理性が根拠付けられるわけではない。

したがって、本件施設の入居希望者は、被告から本件初期償却条項の法的性質やこれに応じる必要性などの情報を何ら得られておらず、事業者である被告との間で、そもそも存在する交渉力格差に加え、情報不足による交渉力格差も存在する状態で契約を締結することになる。

なお、被告は、本件届出に至るまで、本件施設が有料老人ホームではないとして老人福祉法による規制等を回避ないし潜脱しようとしていたものと思

われ、そのような被告の姿勢の問題点は、原告が法10条に該当する無効なものであると主張する本件契約条項に顕著に表れているといえる。

- (5) 被告は、本件契約条項の法10条該当性を争っており、本件届出の時期以降の本件施設の入居契約書のひな形の改訂についても、法10条該当性とは全く関係がない理由によるものと述べているのであるから、被告が本件契約条項を使用するおそれは未だ存するというべきである。

また、被告は、隣接介護付有料老人ホームの契約では未だに初期償却条項を使用しているほか、本件施設の現入居者との関係でも本件契約条項が契約内容になっていることから、新入居者との間でだけ改訂後の契約書のひな形の内容で契約することは現入居者に対して合理的な説明ができず、そのような事態を回避するために、本件契約条項を使用する具体的おそれが存するというべきである。

(被告の主張)

- (1) 被告と入居者との間の本件施設の入居契約は、各種のサービスの提供を契約の本質的な構成要素とする一種の無名契約であり、賃貸借契約とは異なる契約形態である。
- (2) 本件契約書における入居一時金は、その一部が入居期間に応じて償還することが予定された前払費用である一方、本件初期償却条項に係る初期償却部分は、想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額であり、同期間（想定居住期間を超える期間）に在所する入居者の家賃等に充当されるという性質があるもので、自らが長寿になるのか否かやその場合に家賃等の負担がいつまで続くのか分からないという不安を抱える入居者相互間の相互扶助的な機能を有するいわば保険に相当するものである。これにより入居者は、想定居住期間を超えて長寿となった場合であっても、一定額かつ無理のないコスト負担により生活を送ることが可能となり、本件施設全体で見ると、入居一時金の全部が本件施設の使用収益の対価となっているといえる。

原告は、上記のとおり主張するが、そもそも原告がその主張の前提とする賃貸借契約においても、敷引契約や更新料など使用収益の対価という性質のみでは説明することが困難な支払が是認されているのであるから、本件施設の入居契約が賃貸借契約であることから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るとの主張はその立論の前提を欠くものである。また、上記のとおり、本件施設の入居者が支払う入居一時金は、本件初期償却条項による償却部分を含め、その全部が本件施設の使用収益の対価となっているといえるから、法10条前段の要件たる民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定、すなわち任意規定による場合に比し、消費者たる入居者の権利を制限し、又は義務を加重するものとはいえない。

また、本件初期償却条項は、上記のとおり入居者相互間の相互扶助的な機能を有する合理性があるもので、長寿となった場合の費用負担に不安を抱える入居者の需要にも合致し、その割合も他の類似施設との比較において適的な範囲内の割合に収まっているものであるところ、被告は、本件施設の入居希望者に対して、複数回にわたり本件初期償却条項等の重要な契約条項の説明をしており、その内容は、本件契約書や重要事項説明書にも明示されているから、本件初期償却条項について消費者と事業者との間に看過できないような知識、情報及び交渉力の差はない。そして、入居希望者は、本件契約条項の内容を理解した上で、他の多くの類似施設の条件と比較検討しながら、本件初期償却条項を含む本件契約書の条件に納得した場合に本件施設を選択して入居しているのである。

したがって、本件初期償却条項が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は到底いえない。

- (3) 本件契約書における入居一時金の償却期間である180か月（15年）は、本件施設の入居者の入居時点における平均年齢が77.42歳であり、同年

齢の平均余命が男性10.14歳、女性13.59歳（厚生労働省平成23年簡易生命表）であることに照らして、比較的長期の定めであり、原告が主張する平均余命を基準とする場合によりも入居者に有利な場合があり、また、一律の償却期間は入居者にとって分かりやすい料金体系であるということもできる。また、他の類似施設との比較において適性な範囲内の期間に収まっているものであるところ、被告による入居希望者に対する説明及び契約書面等への明示は本件初期償却条項のそれと同様であるから、本件償却期間条項は、法10条の前段後段のいずれにも該当しない。

原告が主張する平均余命を考慮した償却期間の設定は、それ自体合理性があるものだとしても、本件償却期間条項の合理性を失わせるものではないし、仮に平均余命を考慮した償却期間を設定して、その期間が180か月（15年）より長期になった場合、被告が受領する毎月の家賃相当額が減少することになる結果、被告の安定経営のために入居一時金そのものを増額する必要が生じることも考えられるのであって、原告の主張は独自の不合理な見解に基づくものである。

- (4) 被告は、現状において、本件契約条項を使用することは予定していないが、本件訴訟において、本件契約条項が法10条に該当するとの原告の主張を正当とすべき根拠が原告から何ら示されていない状況で、将来にわたってこれらの条項を一切使用しないとすべき状況にはない。

したがって、紛争の一回的解決の観点からも、本件契約条項の法10条該当性の判断を求める。

第3 当裁判所の判断

1 本件契約条項の使用のおそれについて

前記第2の3（被告の主張）(4)のとおり、被告は、本件契約条項について、将来にわたってこれらの条項を一切使用しないとすべき状況にはないと主張し、裁判所に対し、本件契約条項の法10条該当性の判断を求めるというのである

から、少なくとも本件訴えに係る法12条3項の差止請求権の行使の可否を判断するに当たっては、被告に本件契約条項を含む意思表示を行うおそれがあるものと認めるのが相当である。しかしながら、前記前提事実等(6)のとおり、被告は、本件施設について有料老人ホームの届出(本件届出)をした時期以降に、本件施設の入居契約書のひな形を改訂したというのであるから、被告において、将来的に本件初期償却条項を使用することがあるとしても、敢えて老人福祉法29条6項に反して、権利金名目で初期償却部分の取得を説明することは考え難い。したがって、同名目による初期償却部分の取得を前提とする本件初期償却条項については、その意思表示を行うおそれは認められないというべきである。

2 本件初期償却条項について

前記前提事実等のとおり、本件契約書の内容を前提とする本件施設の入居契約は、事業者である被告が、原則として65歳以上の入居希望者に対し、終身、本件施設における居室及び共用施設を利用させ、同時に、フロントサービス、健康管理サービス及びホームセキュリティサービス等を提供し、別途契約するサービス提供契約に基づきメインダイニング等での食事を提供すること等を内容とし、さらに、空き部屋が存在することを条件として、入居者が希望し、その必要がある場合には、追加入居金なしで隣接介護付有料老人ホームに優先的に入居することができる権利が含まれているということができるのに対し、入居希望者は、入居一時金として3200万円から7210万円を入居時に一括して支払い、以後、管理費(食事を提供する旨のサービス提供契約の費用を含む)として月額8万2600円から15万5600円を支払うものの、入居契約の終了時(入居者が死亡した場合など)まで家賃相当額を含む利用料を支払う必要がなく、それは入居一時金の償却期間(180か月)が経過した後も同様であること、入居一時金は、居室及び共用施設を利用するための家賃相当分等の前払い分及び入居保障権利金と位置付けられ、被告による入居契約の解除

は、所定の該当事由があり、かつ、入居契約を将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に限るなど、厳格な要件の下に限定されており、入居者は、原則として、終身にわたって、本件施設の居室及び共用施設を利用することができる地位を得ることができ、入居一時金については、鍵の引渡しから契約終了までの期間が15年未満の場合は、20%の初期償却をした後、180か月（15年）から利用経過月数を控除した残月数に対応した残金を返却するが、15年を経過した場合には返却しないものとされているというのである。

このような本件契約書を前提とする本件施設の入居契約の内容からすれば、入居一時金は、入居者が、本件施設の居室等を原則として終身にわたって利用し、各種サービスを受け得る地位を取得するための対価であったというべきである。そして、入居者は、入居一時金の支払により、原則として終身居室等を利用し、各種のサービスを受けることができるようになること、入居一時金の20%が初期償却されるほかは、契約終了までの期間が15年未満の場合には、利用経過月数を控除した残月数に対応した残金が返却され、15年を経過した場合には返却されないと定められていること、また、同15年を経過した場合には管理費等の支払のほかには、家賃相当分の利用料の支払を要しないとされていることからすると、入居一時金の中には、償却期間である15年を想定居住期間とする居室の家賃相当額及びサービス等の利用料金の前払部分と、契約が入居者の終身にわたり継続することを定額で保証するための対価的要素（多数の入居者のうち、一部の者の入居期間が15年を超えて継続する場合に、当該一部の者のみに超過期間の家賃相当額等を負担させるのではなく、多数の入居者が入居時に同一割合の負担をすることで、そのうちの誰が15年を超えて継続したとしても新たな負担を生じさせないという、いわば相互扶助的な要素であり、この場合、初期償却される額は将来に備える保険の保険料に類似する性格を持つといえる。）及び将来において隣接介護付有料老人ホームに優先的

に入居する権利ないし機会を確保するための対価的要素とがあり、後者（2つの対価的要素）が本件初期償却条項により償却される部分と解するのが相当である。

したがって、本件初期償却条項により入居者が負担する金銭は、上記意味における対価を得るための支払といえるから、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定、すなわち任意規定による場合に比し、消費者たる入居者の権利を制限し、又は義務を加重するものとはいえない。

なお、上記の対価的要素に関して、初期償却条項による支払が権利の対価であると位置付けることは老人福祉法29条6項により許容されないと解されるが、前記第3の1のとおり、被告が敢えて同条項に反して、権利金名目で初期償却部分の取得を説明することは考え難く、そのような形で本件初期償却条項を利用するおそれは認められない。そして、被告が本件訴訟で主張するとおり、本件初期償却条項により被告が取得する部分について、想定居住期間を超えて契約が存続する場合に備えて受領する額であるとすれば、これが法10条前段に該当するものでないことは上記と同様である。

3 本件償却期間条項について

前記前提事実等のとおり、本件償却期間条項は、入居者の入居時点での年齢にかかわらず、一律180か月（15年）を償却期間と定めて、入居一時金を家賃相当額等として償却していくものであるところ、本件施設のように入居者が終身の利用を前提として入居する場合において、一定期間の家賃相当額等の前払いの意味合いでの入居一時金を定めるに当たり、当該入居者の入居時の年齢に応じた平均余命をもって前払いが必要な期間と定めるべき（その余は無償ないし初期償却条項による支払とすべき）であるとの規定が民法の適用上、あるいは条理上、若しくは契約に関する一般法理上、導き出せるものとは考えられず、上記のような一律180か月の本件償却期間条項が消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するものとはいえない。

なお、平均余命をもって償却期間を定めるべきとの考え方は、本件指針や福岡市指導指針にも現れているものではあるが、これをもって唯一無二の、あるいは最もあるべき考え方ということとはできず、平均余命より期間を長くして（その分、事業者側は返還リスクが高まる。）、その代わり入居一時金の額を増やす方法や、平均余命より期間を短くして（その分、事業者側の回収可能性が高まる。）、その代わり入居一時金の額を減らす方法も考えられるし、本件指針において、一時金の償却年数は、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とすることという表現ぶりで定められ、福岡市指導指針においても同様の規定があることは、必ずしも平均余命をそのまま反映させた償却期間でなくとも許容されることを裏付けているというべきである。

よって、本件償却期間条項についても、その余の点を検討するまでもなく、法10条前段の要件を満たすものとはいえない。

- 5 以上によれば、その余の点を判断するまでもなく原告の請求はいずれも理由がないから棄却することとし、訴訟費用につき民訴法61条により原告に負担させることとして、主文のとおり判決する。

福岡地方裁判所第6民事部

裁判官 石 山 仁 朗

(別紙)

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「入居一時金償却期間」という。）	1. 180ヶ月（15年）
	2. 上記以外で事業者が定める場合 ヶ月 （年齢加算がある場合）
	当該契約時における入居一時金償却期間（ ヶ月）

非返還対象分	入居保障権利金として入居者の入居一時金分、及び2人入居の場合はそれに加えて追加入居一時金分の各々20%相当額を直ちに事業者は取得します。
--------	--

本文 第30条（返還金及び残額の算出）

1. 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。尚、入居一時金償却期間を超える場合は返還金はありません。

(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入居一時金償却期間内の場合

返還金＝（入居一時金－非返還対象分）×（償却期間月数－経過月数）／償

却期間月数

②フェリオ百道へ転居する場合

返還金 = (入居一時金 - 非返還対象分) × (償却期間月数 - 経過月数) / 償却期間月数 - (フェリオ百道転居先居室の入居一時金 - フェリオ百道転居先居室の非返還対象分)

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入居一時金償却期間内の場合

返還金 = (追加入居一時金 - 非返還対象分) × (償却期間月数 - 経過月数) / 償却期間月数

②そのうち1名がフェリオ百道へ転居する場合

返還金はありません。

③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項第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入居一時金償却期間内の場合

返還金 = (入居一時金 - 非返還対象分) × (償却期間月数 - 経過月数) / 償却期間月数 + (追加入居一時金 - 非返還対象分) × (償却期間月数 - 経過月数) / 償却期間月数

②フェリオ百道へ転居する場合

a 転居先が1人用2居室の場合

・基本入居者

返還金 = (入居一時金 - 非返還対象分) × (償却期間月数 - 経過月数) / 償却期間月数 - (フェリオ百道転居先居室の入居一時金 - フェリオ百道転居先居室の非返還対象分)

・追加入居者

返還金はありません。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。

b 転居先が追加入居可能な1居室の場合

$$\begin{aligned} \text{返還金} = & (\text{入居一時金} - \text{非返還対象分}) \times (\text{償却期間月数} - \text{経過月数}) \\ & / \text{償却期間月数} + (\text{追加入居一時金} - \text{非返還対象分}) \times (\text{償却期間月数} \\ & - \text{経過月数}) / \text{償却期間月数} - \{ (\text{フェリオ百道転居先居室の基本入居} \\ & \text{一時金} - \text{フェリオ百道転居先居室の非返還対象分}) + (\text{フェリオ百道転} \\ & \text{居先居室の追加入居一時金} - \text{フェリオ百道転居先居室の非返還対象} \\ & \text{分}) \} \end{aligned}$$

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. 事業者は、表題部に記載する入居者の基本入居一時金分、及び追加入居一時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。また、同日から表題部記載の償却期間が起算され、各月の償却額は当該月の家賃相当費用として、事業者に帰属します。

以 上

(別紙)

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)

以 上