

有料老人ホームの前払金不返還条項使用差止請求訴訟

本協会は、適格消費者団体として、東急不動産(株)の有料老人ホームの入居契約（一括払方式）における「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、2016 年 3 月 14 日東京地方裁判所に同条項の使用差止請求訴訟を提起しました。2017 年 4 月 25 日請求棄却の判決がありましたので、2017 年 5 月 8 日東京高等裁判所に控訴しました。2018 年 3 月 28 日控訴棄却の判決があり、2018 年 4 月 9 日に上告提起と上告受理申立を行いました。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 : 東急不動産株式会社
- 事件の表示 : 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）

事業者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ます。

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」）が行われていたため、解約・退去時における前払金の返還についてトラブルが生じていました。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ました。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ことになりました。ところが、その後、本協会に、消費者より、「当該事業者の有料老人ホームは、入居時に支払う前払金の一部が返還されない。不当ではないか」という情報が寄せられたため、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、是正を求める必要があると判断したため、本裁判を提起することとしました。

3 法律的な問題

事業者は、前払金の一部を、入居者が想定居住期間を超えて入居し続けるための「保険料」として受領し、それを不返還とする条項を設けていたため、本協会は、この前払金不返還条項は消費者契約法 10 条により無効と主張しています。

- 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。