

《東京都消費者被害救済委員会報告》

高齢者向け賃貸住宅の退去に伴う返還金トラブルをあっせん解決

～ 礼金、介護一時金 計600万円のうち約490万円を事業者が返還 ～

本日、東京都消費者被害救済委員会（会長 松本 恒雄 一橋大学大学院法学研究科教授）から、「高齢者向け賃貸住宅の退去に伴う返還金に係る紛争」（平成23年11月9日付託）の審議の経過と結果について、東京都知事に報告がありましたので、お知らせします。

◆紛争の概要◆

申立人の主張による紛争案件の概要は、以下のとおりである。

- 申立人(一人暮らしの70歳代女性)は、介護サービスを受けられる施設として、相手方甲が運営する高齢者専用賃貸住宅※1を知り、平成22年7月、この住宅に入居した。
- 申立人は、相手方甲と賃貸借契約を結ぶほか、相手方甲の提携するサービス事業者(相手方乙)と介護サービス契約を結び、相手方乙から介護サービスを受けることとなった。申立人は、賃貸借契約に基づき礼金200万円、家賃7万円、共益費3万5千円を、介護サービス契約に基づき介護一時金※2 400万円を、それぞれ支払った。
- 入居後、体調が回復した申立人は、一人暮らしも可能と判断して平成22年12月に退去した。退去にあたり、礼金200万円は返金されず、介護一時金は400万円のうち208万円が返金された。
- 申立人は、200万円の礼金は高額で一切返金されないことに納得できず、また介護一時金についても、短期間で約半分が償却され返金額に納得できないと主張したが、相手方甲及び相手方乙が契約条項を理由にこれに応じなかったため紛争となった。

※1 高齢者専用賃貸住宅：「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき登録された、入居者を専ら高齢者に限定する賃貸住宅をいう。

※2 介護一時金：本件では、介護一時金を支払えば、介護保険が適用とならない介護サービスを一生受けられるとされていた。

◆解決内容◆

〈高齢者専用賃貸住宅運営事業者（相手方甲）に対して〉

賃貸借契約における礼金額として相当性が認められるのは賃料の3ヵ月分が限度であるとして、200万円のうち179万円を返還する内容であっせんし、合意した。

〈介護サービス事業者（相手方乙）に対して〉

介護一時金の償却条項は入居期間の長さに応じた償却となっておらず、合理性が認められないとして、400万円のうち310万8千円を返還する内容であっせんし、合意した。

【問合せ先】 東京都消費生活総合センター 活動推進課
電話：03-3235-4155

◆主な審議内容◆

1 賃貸借契約における礼金について

礼金自体が一切否定されるべきものではないが、不相当に高額であって消費者の利益を一方的に害するときは、相当性を逸脱する範囲において、消費者契約法第10条により無効になると解される。

本件礼金額は賃料の約28ヵ月分と著しく高額で、礼金額の相場や、原状回復費用が事業者負担であること等を勘案しても、相当性が認められるのは賃料の3ヵ月分が限度である。

2 介護サービス契約における介護一時金について

(1) 介護一時金の償却条項について

介護一時金は、合理性の認められる限度での初期償却は許容されるが、それ以外は、入居期間の割合に応じて償却されるべきであり、それを越えた償却の定めは、消費者契約法第10条により無効と考えられる。

本件償却条項は、入居期間の長さに応じた償却となっておらず、早期に退去する入居者に著しい不利益をもたらすもので、合理性は認められない。

(2) 返還額について

本件事情の下では、初期償却として合理性が認められるのは20%が限度である。

介護一時金400万円から初期償却費(20%)を控除し、そこから、想定される入居期間(申立人の平均余命)に対する実際の入居期間の割合に応じた償却金額を差し引き、残額である310万8千円を返還すべきである。(但し、事業者は既に208万円を返還しているので、差額の102万8千円を返還することとなる。)

◆同種・類似紛争の再発防止のために◆

■ 事業者に対して

高齢者専用賃貸住宅は法改正により平成23年10月に廃止となり、新たに「サービス付き高齢者向け住宅」が創設され、事業者は、敷金や家賃等の前払金を除き、権利金その他の金銭を受領してはならないとされた。また、有料老人ホームにおいても、老人福祉法の改正により、平成24年4月より権利金等の受領が禁止された(ただし、経過措置がある。)。事業者は、これら法改正を踏まえ適切に対応することが必要である。

また、本件では高額な礼金が問題となったが、事業者はその内容や趣旨を申立人に十分に説明しておらず、申立人が納得できなかったことが紛争の1つの要因となっていた。消費者トラブルの多くの事例でこのような説明不足が紛争の要因となっており、事業者は、消費者に対して、契約前及び契約締結時に契約内容について十分な説明をすべきである。

■ 消費者に向けて

消費者は、高齢者向け住宅や有料老人ホームに入居する際、一時金の趣旨やその算定の基礎、さらには契約解除時における返還条件等について、事業者に対して、十分な説明や情報提供を求めることが望ましい。そして、他施設との比較検討を行うなど、事前に契約内容を十分に吟味し、納得をしたうえで、契約を締結するよう心がけるべきである。

東京都消費者被害救済委員会の概要

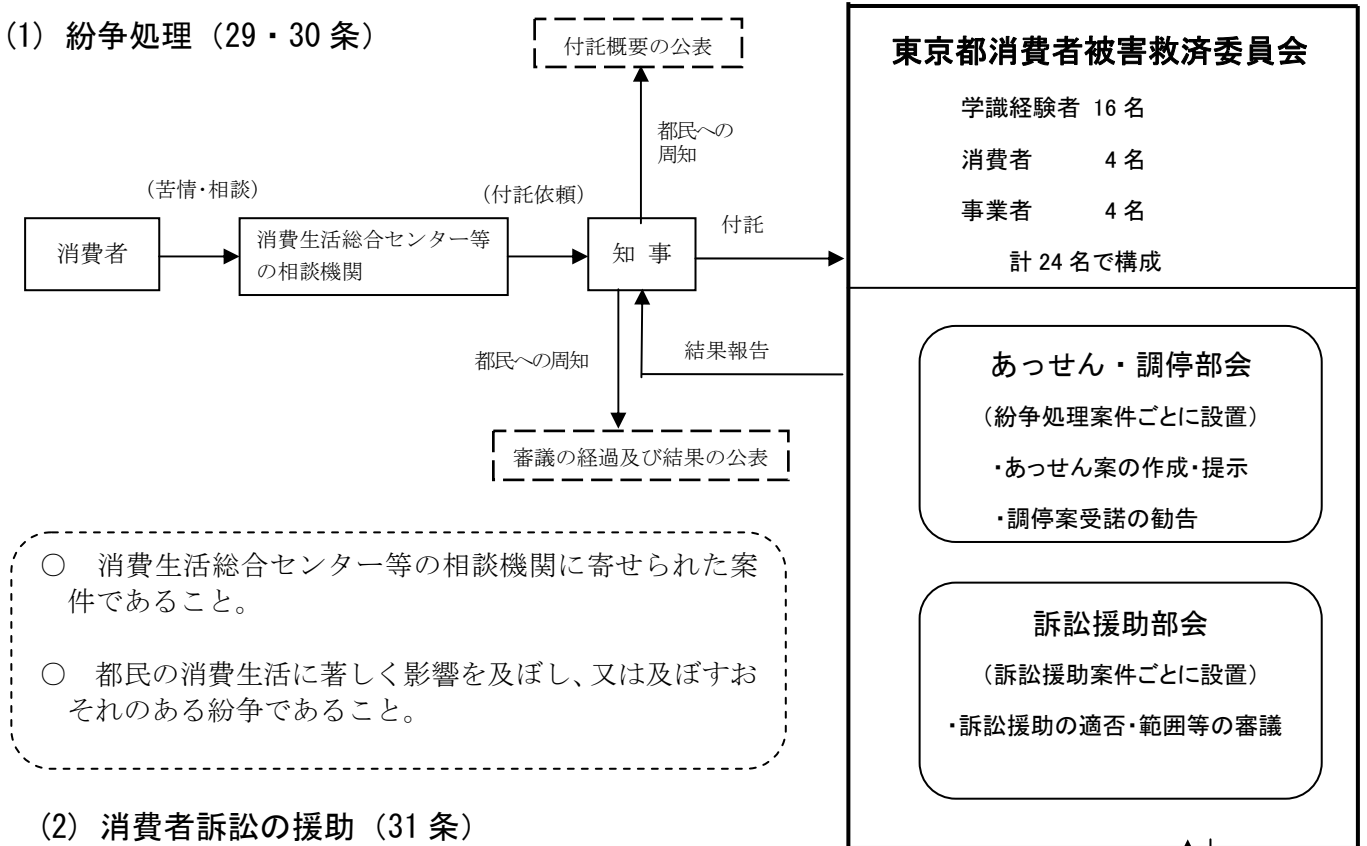
1 目的

消費生活総合センター及び区市町村並びに一定の要件を満たした消費者団体（以下「消費生活総合センター等」という。）の相談機関に寄せられた苦情・相談のうち、都民の消費生活に著しく影響を及ぼし又は及ぼすおそれのある紛争について、東京都消費生活条例に基づき設置された知事の附属機関である東京都消費者被害救済委員会が、「あっせん」や「調停」を行うことにより、公正かつ速やかな解決を図る。

また、知事は委員会の意見を聴いて、消費者訴訟に対して訴訟資金の貸付け等の必要な援助を行う。

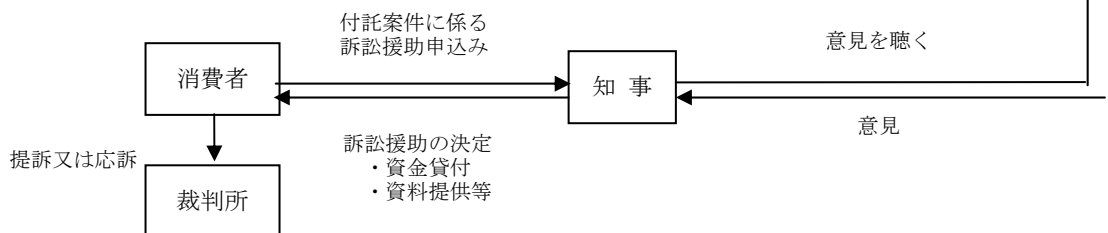
2 消費者被害救済のしくみ

(1) 紛争処理（29・30条）



(2) 消費者訴訟の援助（31条）

知事は、委員会に付託した紛争案件のあっせん・調停が不調となり、消費者が、事業者を相手に訴訟を提起する場合又は事業者に訴訟を提起された場合で、条例が規定する要件を満たすときは、委員会の意見を聴いて、当該消費者に対し、訴訟資金の貸付等、訴訟活動に必要な援助を行うことができる。



東京都消費者被害救済委員会委員名簿

平成24年5月10日現在

氏名		備考
学識経験者委員		(16名)
安藤朝規	弁護士	
上柳敏郎	弁護士	本件あつせん・調停部会委員
沖野眞巳	東京大学大学院法学政治学研究科教授	
織田博子	駿河台大学大学院法務研究科教授	
鹿野菜穂子	慶應義塾大学大学院法務研究科教授	本件あつせん・調停部会委員
鎌野邦樹	早稲田大学大学院法務研究科教授	
川地宏行	明治大学法学部教授	
桜井健夫	弁護士	
佐々木幸孝	弁護士	
執行秀幸	中央大学大学院法務研究科教授	
千葉肇	弁護士	
中野和子	弁護士	
野澤正充	立教大学法科大学院長・立教大学大学院法務研究科教授	会長代理 本件あつせん・調停部会長
松本恒雄	一橋大学大学院法学研究科教授	会長
村千鶴子	弁護士・東京経済大学現代法学部教授	
米川長平	弁護士	
消費者委員		(4名)
有田芳子	主婦連合会 副会長	
奥田明子	東京都地域消費者団体連絡会 代表委員	
橋本恵美子	東京都生活協同組合連合会 常任組織委員	本件あつせん・調停部会委員
宮原恵子	特定非営利活動法人東京都地域婦人団体連盟 政治部 副部長	
事業者委員		(4名)
井上敏夫	東京都商工会連合会 副会長	本件あつせん・調停部会委員
小川高宜	東京工業団体連合会 専務理事	
堀内忠	東京都中小企業団体中央会 専務理事	
間部彰成	東京商工会議所 理事・産業政策第二部長	