

## 東京都消費者被害救済委員会

- ◆「有料老人ホームの入居一時金に係る紛争」をあっせん解決
- ◆「リゾートクラブ会員権の預託金返還に係る紛争」を新たに付託

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、「有料老人ホームの入居一時金に係る紛争」(平成24年10月29日付託)の審議の経過と結果について、知事に報告がありました。

また、東京都消費生活条例に基づき、知事は委員会に「リゾートクラブ会員権の預託金返還に係る紛争」を新たに付託しましたので、併せてお知らせします。

### 【解決案件】

#### 「有料老人ホームの入居一時金に係る紛争」

- 申立人 80歳代女性
- 契約金額 1,200万円(入居一時金)
- 紛争概要

平成18年9月、申立人は相手方の有料老人ホームと、入居一時金1,200万円、家賃等月額約32万円(介護費用を除く)の内容で契約を結び、入居した。

契約から約4年8か月後に申立人はホームを退去したが、入居一時金1,200万円は居室引渡日に全額償却されるとして、返還されなかった。

申立人は、入居一時金は入居期間に応じて償却されるべきであると主張したが、相手方が契約条項を理由に応じなかったため、紛争となった。

#### 《解決内容》

入居一時金を全額返還しないとする本件契約条項は、消費者契約法第10条により無効であり、実際の入居期間の割合に応じて償却されるべきであるとして、事業者が676万9千円を返還する内容であっせんし、合意した。

### 【付託案件】

#### 「リゾートクラブ会員権の預託金返還に係る紛争」

- 申立人 80歳代男性
- 契約金額 45万円(預託金)
- 紛争概要

昭和50年に購入したリゾートクラブ会員権の退会手続きをしたが預託金が返還されなかったため、申立人は平成22年に預託金返還届を提出したところ、相手方から、規約により、預託金返還届が提出されて10年据置いた平成32年から10年かけて返済することになるとの回答があった。

申立人は、契約時に全額返還まで30年も要するとは聞いていないとして、退会手続き後、早急な預託金の返還を求めたが、相手方が応じなかったため、紛争になった。

#### 《付託理由》

消費生活センターには、リゾートクラブ会員権に関する相談が多数寄せられており、今後も同様の相談が寄せられるおそれがあるため、付託した。

# I 解決案件 「有料老人ホームの入居一時金に係る紛争」

## ◆主な審議内容◆

### 1 契約の構造上の問題点

- (1) 本件有料老人ホームの契約は、居室契約と共用部契約に分かれている。
- (2) 入居者は、居室契約により家賃及び管理費を、共用部契約により入居一時金を、それぞれ支払う。入居一時金は「共用施設等の利用権取得の対価」として初日に全額が償却される。
- (3) 居室契約における家賃及び管理費は、一括払方式を選択した場合、実際の入居期間に応じて前払金が返還されるが、共用部契約における入居一時金は、一切返還されず、居室と共用部で取扱いが異なる。

### 2 入居一時金の全額を返還しないとする契約条項の効力

入居一時金を「共用施設等の利用権取得の対価」とする事業者の主張に合理性は認められず、入居一時金は共用部の賃料の前払いと解される。そして、中途解約の場合は、実際の入居期間の割合に応じて償却され、残額は入居者に返還されるべきである。これらのことから、入居一時金の全額を返還しないとする本条項は、消費者の利益を一方的に害するもので、消費者契約法第10条により無効と解される。

### 3 入居一時金の返還の考え方

- (1) 居室契約と共用部契約の料金体系は、整合的であるべきである。そして、居室契約の内容には合理性が認められることから、共用部契約における入居一時金についても、居室契約と同一の考え方にに基づき、返還額を算定すべきである。
- (2) 初期償却については、居室契約と同様に考え、想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて事業者が受領する家賃相当額に限り、初期償却を認める。
- (3) 入居一時金から初期償却費を控除し、そこから、想定居住期間（本件では12年）に対する実際の入居期間（4年8か月）の割合に応じた償却金額を差し引き、残額の676万9千円を返還すべきである。

## ◆委員会からのコメント ～同種・類似紛争の再発防止のために～ ◆

### 1 事業者に対して

事業者は、契約条項を定めるにあたっては、その内容が消費者にとって明確かつ平易なものとなるよう配慮する必要がある。一体として取り扱うべき契約を2つに分けるなど難解な契約内容とすることは好ましいとはいえず、高齢者であっても容易に理解できるような分かりやすい契約内容を定める必要がある。

また、老人福祉法改正前の案件であっても、法改正の趣旨は十分に考慮する必要がある。対価性の明確でない一時金を事業者が受領することは問題がある。事業者は、一時金が家賃、敷金及び便宜供与の対価であることを明確にし、算定基礎を明示しながら、消費者に対し十分な説明を行うべきである。

《参考》 改正老人福祉法第29条第6項（平成24年4月1日施行）

「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に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。」

### 2 消費者に対して

有料老人ホームに入居するにあたり、終身そこで生活するつもりであっても、何らかの事情により途中で退去することも十分考えられる。大切な老後資金を予想外の契約規定により喪失してしまうという事態を避けるためにも、消費者は、中途解約の場合の一時金返還の有無及び精算方法についても十分確認し、様々な点について慎重に検討し、その内容を了承した上で契約すべきである。

## Ⅱ 付託案件 「リゾートクラブ会員権の預託金返還に係る紛争」

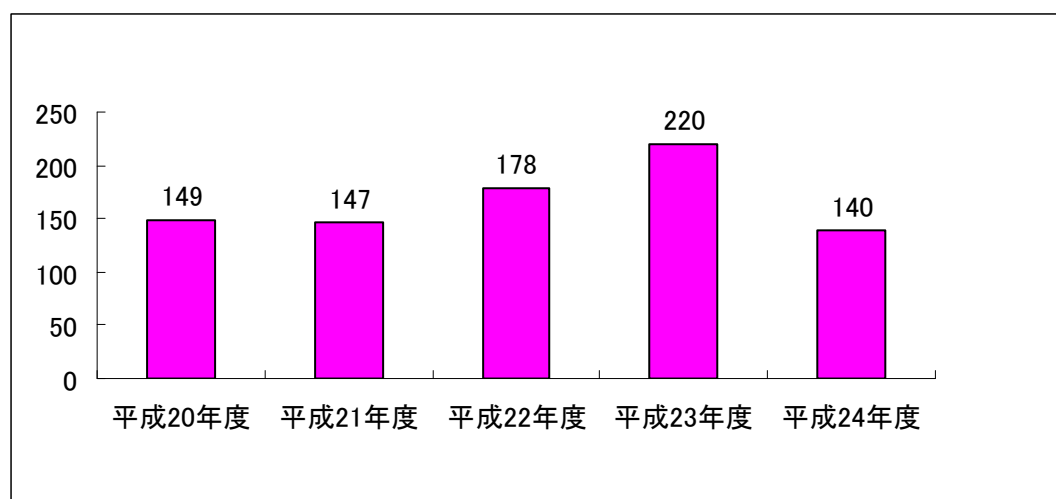
申立人の主張による紛争の概要は以下のとおりである。

- 申立人は、昭和 50 年に知人の紹介でリゾートクラブ会員権の契約を締結し、登録料 65 万円、預託金 45 万円を支払ったが、一度しか利用しなかったため、平成 7 年に、相手方の事務所に出向き、退会届を提出して預託金の返還を求めたところ、預託金が返還されなかったため、騙されたと思いあきらめていた。
- 娘が相手方に連絡し、預託金の返還を求めたが、相手方から、返還請求書が届いていないので返還できないという回答とともに、当該リゾートクラブの規約が送られてきた。
- 相手方に預託金返還請求書を送ったところ、相手方から、退会届を出してから、10 年経過後に預託金返還請求を行い、それから 10 年間据置いた後、10 年間の分割で返還されるという規定であり、申立人の場合は、平成 22 年に預託金返還届が提出されているので、10 年間据置いた平成 32 年から 10 年間の分割で返済することになるとの回答があった。
- 申立人は、契約時に、退会届を出して預託金全額返還までに 30 年もかかるということは聞いた覚えはなく、退会手続きをしたら預託金は返還されるものと思っていた。
- このことから、申立人は、退会手続き後 10 年据え置いた平成 17 年を起算として預託金を返還するよう求めたが、相手方が応じなかったため、紛争になった。

### 主な問題点と付託理由

- 1 本件契約の規約によると、「退会届を出してから、10 年経過後に預託金返還請求を行い、それから 10 年間据置いた後、10 年間の分割で返還される。」という規定になっている。本件契約は、消費者契約法の制定前の契約であるが、退会届を提出して 30 年後でないと預託金が返還されないという条項は、消費者にとって一方的に不利益であり、民法の信義則違反、公序良俗に反する契約ではないか。
- 2 消費生活センターには、リゾートクラブ会員権に関する相談が多数寄せられており、今後も同様の相談が寄せられるおそれがあるため、付託した。

### 《参考》リゾート会員権に関する相談件数の推移（都内消費生活センター合計）



※ 平成24年度の相談件数は、平成25年3月19日までの登録件数である。

# 東京都消費者被害救済委員会の概要

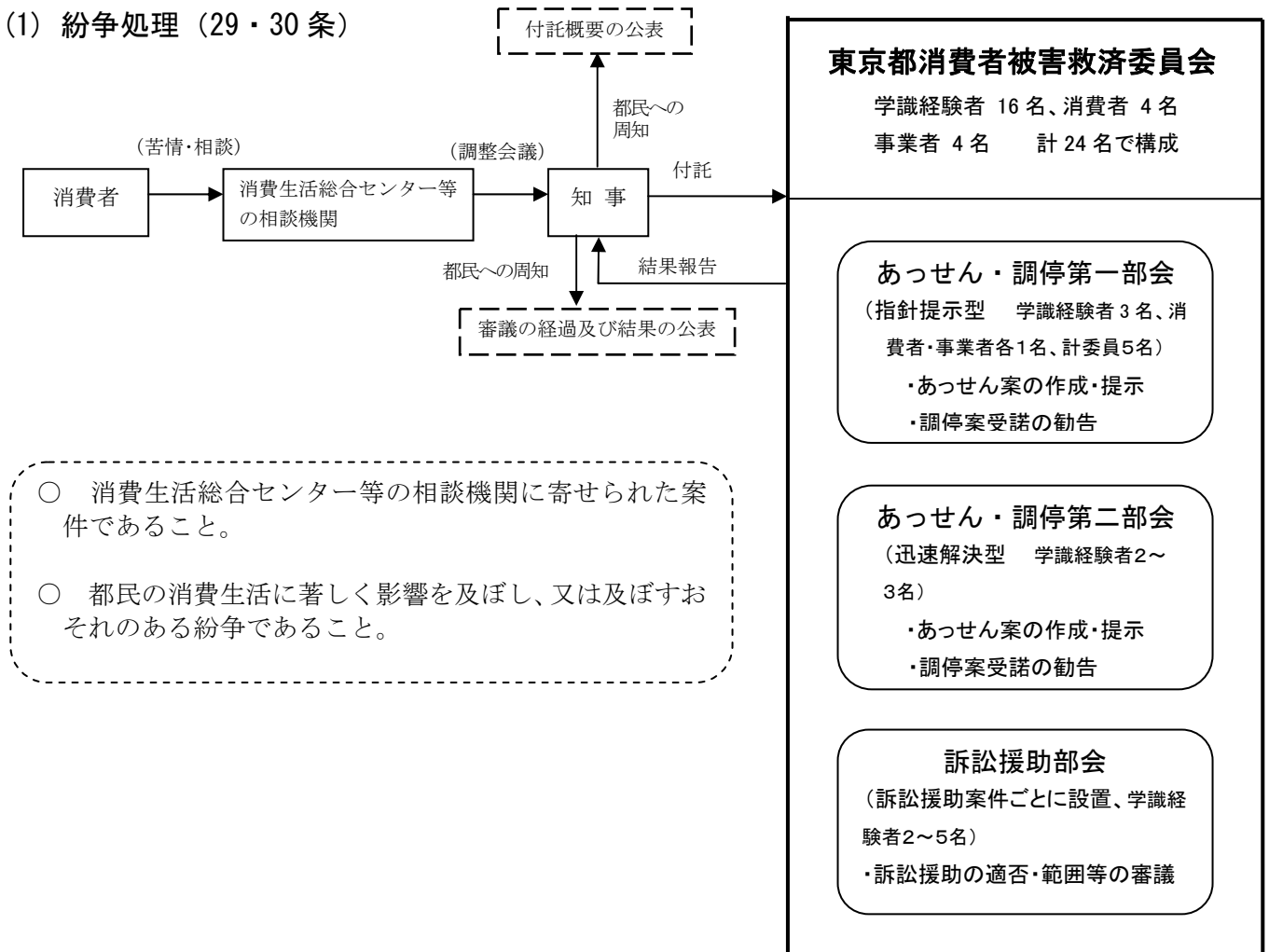
## 1 目的

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

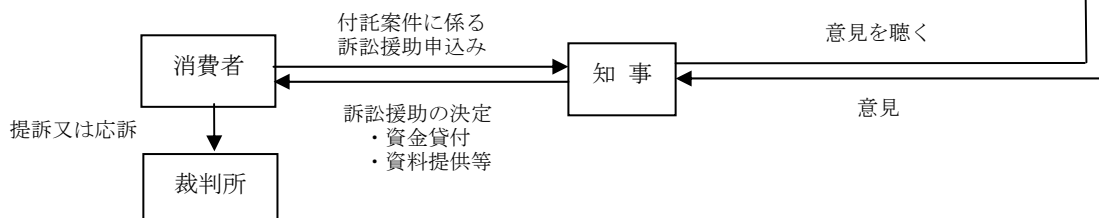
### (1) 紛争処理（29・30条）



- 消費生活総合センター等の相談機関に寄せられた案件であること。
- 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であること。

### (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25年3月27日現在

氏 名		備 考
学識経験者委員		(16名)
安 藤 朝 規	弁護士	解決案件 あっせん・調停部会長
上 柳 敏 郎	弁護士	
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	
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	解決案件 あっせん・調停部会委員
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
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	
宮 原 恵 子	特定非営利活動法人東京都地域婦人団体連盟 総務部 部長	
事業者委員		(4名)
小 川 高 宜	東京工業団体連合会 専務理事	
栗 山 昇	東京都商工会連合会 副会長	
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	