

最近の判例から (12) - 入居金の償却特約 -

高齢者用介護サービス付賃貸マンションにおける入居金の償却特約が、消費者契約法10条により無効とされた事例

(大阪高判 平22・8・31 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

5年間で償却する約定で600万円の入居金を支払って被控訴人の高齢者用介護サービス付賃貸マンションに母親を入居させていた控訴人が、賃貸借契約の終了に伴い、入居金の返還を求めた事案の控訴審において、入居金の法的性格は、居室への入居の対価及び入居後の医師・看護師らによるサービスの対価としての性格を併有するところ、被控訴人が対価に相当するサービスを提供しておらず、本件約定は消費者契約法10条により無効であるとして、控訴人の入居金返還請求を認めた事例（大阪高裁 平22年8月31日判決 原判決棄却部分取消 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、高齢者用の介護サービス付賃貸マンションの居室を被控訴人Yと本件賃貸借契約を締結し、母親Bを入居させていた控訴人Xが、被控訴人Yに対し、不当利得返還請求権に基づき、既払水道光熱費のうち適正額を超える13万8927円の支払請求及び本件賃貸借契約の終了に基づき、600万円の入居金のうち残り240万円の支払を求めた事案である。

原審は、Xの請求中、既払水道光熱費にかかる不当利得返還請求について、これを認容し、その余を棄却し、入居金にかかる不当利得返還請求については、これを全部棄却した。

そこで、Xは、棄却部分のうち、入居金にかかる不当利得返還請求を棄却した部分を不服として、控訴を申し立てた。

したがって、当審の審理の対象は、入居金

にかかる不当利得返還請求を棄却した原審の判断の当否である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) Xが支払った本件入居金については、①本件賃貸借契約から生ずるXの債務を担保する目的に止まらず、②医師及び看護師による24時間対応体制が整った本件居室への入居を可能ならしめることへの対価、③Yが本件居室に入居したBに提供する医師・看護師らによるサービスの対価としての性質も併せ持つものとして、合意されたと認めるのが相当である。

(2) 本件パンフレットには、「医師、看護師が昼夜の異変に即対応!」と記載されている。

しかし、本件介護サービス付き賃貸マンションにおける医師の対応の実態は、本件建物1階の診療所においてC医師が診療をしている限りにおいて、同医師が入居者の異変に対応することが可能であることを意味するにすぎず、診療所の休診日（木曜日と土曜日）及び夜間は、「医師が昼夜の異変に即対応!」の体制とはほど遠い実情にあった。

(3) また、本件介護サービス付き賃貸マンションにおける看護師の対応の実態は、診療所の休診日（毎週木曜日と土曜日の昼間）、診療所の看護師の勤務時間と夜勤看護師の勤務時間との狭間、看護師に代わって事務員が夜勤をした日は、看護師が本件建物に不在であ

ったことが認められる。したがって、本件パンフレットに記載されている「医師、看護師が昼夜の異変に即対応！」の記載も、虚偽であることが認められる。そして、Bが本件居室に入居していた約1年5か月間のうち、C医師が本件居室を訪れたのは、全部でたったの2回に過ぎなかった。

(4) したがって、Yは、大きな病気を抱え、健康に不安がある高齢者の弱みにつけ込み、本件介護サービス付き賃貸マンションに入居すれば、医師及び看護師から24時間対応の医療サービスを受けることができる、と偽った本件パンフレットで入居者を募り、入居金600万円を5年間で償却するというYに極めて旨味のある条件で、Xに600万円を払い込ませていたのであり、しかも、YがBに提供した医療サービスは、入居金（年間120万円）に見合う価値など全くなかったのであるから、Yが展開している介護サービス付き賃貸マンションビジネスは極めて問題のある商法であるといわざるを得ない。

(5) 本件償却特約は、①本件居室への入居を可能ならしめた対価の客観的価額がほとんどなく、②実際にBが本件居室で受けた対価未払のサービスが皆無に近いのに、Yが、重大な病気を抱えた高齢者であるBの健康上の弱みにつけこみ、BないしはXに対し、医師及び看護師から24時間対応の医療サービスを受けることができる、という虚偽の事実を告げて、Xに本件入居金600万円を払い込ませ、1年毎に120万円ずつを取得するものであるから（しかも、Yは、1年未満の期間は1年とみなす趣旨であると主張している。）、本件償却特約は、民法の一般規定による場合に比して消費者であるXの権利を制限する条項であり、民法1条2項に規定する基本原則（信義誠実の原則）に反してXの利益を一方的に害するものというべきである。

(6) よって、本件償却特約は、消費者契約法10条により無効と認めるのが相当である。

そうすると、Xの本件入居金残金240万円の支払請求は理由があるから認容し、原判決のうちXの同請求を棄却した部分を取り消す。

3 まとめ

本判決は、入居金の償却特約は、民法の一般規定による場合に比して消費者であるXの権利を制限する条項であり、民法1条2項に規定する基本原則（信義誠実の原則）に反してXの利益を一方的に害するものというべきであり、消費者契約法10条により無効であると判断された事例である。

近年、高齢者向け賃貸住宅の供給が急速に増大しており、それに伴い介護サービスを付けた上で入居一時金等の名目で多額の金員を賃料とは別に預かるケースが多く、その返還等を巡って争われた事例も増えており、同種事案の参考になると思われる。

なお、介護付有料老人ホームの入居契約上の入居一時金を償却する旨の特約が、消費者契約法10条に違反しないとされた事例（東京地裁 H22.9.28 判決、判時2104-57）、介護付有料老人ホームの入居金につき、「終身利用権金」を返還しない合意、「入居一時金」を月割り均等償却をする旨の合意は消費者契約法に違反しないとされた事例（東京地裁 H21.5.19 判決、判例時報2048-56）も併せて参考とされたい。

（調査研究部主任調整役）