

平成27年12月15日

〒700-0953  
岡山市南区西市522-1  
株式会社メッセージ 御中

特定非営利活動法人  
消費者被害防止ネットワーク東海  
理事長 杉浦市郎  
(連絡先) 〒460-0002  
名古屋市中区丸の内2-18-22  
三博ビル8階  
事務局長 外山孝司  
TEL: 052-265-9258  
FAX: 052-265-9259

## 申入書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当団体は、消費生活に関する情報の収集及び提供、消費者の被害の防止及び救済などを目的とし、平成22年4月14日に消費者団体訴訟制度の適格消費者団体として消費者契約法13条の内閣総理大臣の認定を受けている特定非営利活動法人（NPO法人）です。

さて、今般、貴社の入居契約書につき、消費者保護の観点から検討をさせていただいた結果、消費者契約法その他の法律等に鑑み、消費者の利益を害し不当ないし不適切と思われる条項がありました。

つきましては、別紙のとおり、是正の申入れをさせていただきますので、ご検討の上、貴社の見解や対応につき、平成28年1月25日までに上記連絡先宛に、書面にてご回答くださいますようお願い申し上げます。

なお、本申入れの内容、貴社からの回答の有無及び回答内容、本申入れ以降の経緯・内容等については、消費者被害防止の観点から、当団体ホームページその他適宜の方法により公表することがありますので、その旨申し添えます。

敬具

本条項は、民事訴訟法5条の適用による場合に比し、消費者の権利を制限する条項となっています。

したがって、本条項は消費者契約法10条に反するため、削除するよう求めます。

以 上

## 申入れ事項

### 1 入居契約書 第7条第3項但書について

#### (1) 入居契約書の条項

(基本利用料等の支払い及び清算)

第7条第3項 甲は、乙が月の中途に退去する場合、基本利用料(※1)のうち食費については、乙の退去翌日から該当月末日までの日数分を第5項の不在日の扱いに準じて(※2)返還するものとする。ただし、家賃及び管理費については、返還しない。

#### (2) 申入れの趣旨

入居契約書第7条第3項但書について、「家賃及び管理費については、返還しない。」とするのを、消費者契約法9条1号、同法10条に適合するように改めてください。

#### (3) 申入れの理由

##### ア 消費者契約法9条1号違反

消費者契約法9条1号は、

次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

- 一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分

と規定しています。

この点、貴社と入居者の入居契約は、死亡（入居契約書第12条第1号）、貴社からの解除（入居契約書第12条第2号、同第10条）、入居者からの解除（入居契約書第12条第3号、同第11条）により終了するものとされているところ、貴社は、入居者が月の途中で死亡や契約解除による退去をした場合に、入居契約書第7条第3項但書に基づき、入居契約書第6条第1項に定める基本利用料のうち、家賃8万7000円及び管理費2万1000円については、一切返還しないとしています。

これは、入居契約の解除又は終了にあたり、消費者に対して、事業者が生じる平均的な損害を超える損害賠償額の予定・違約金を課す条項といえ、消費者契約法9条1号の適用ないし類推適用により、平均的な損害を超える部分は無効というべきです。

以上により、入居契約書第7条第3項但書は、消費者契約法9条1号に反するため、同条に適合するように改めてください。

## イ 消費者契約法10条違反

消費者契約法10条は、

民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする

と規定しています。

民法の双務有償契約では、給付の対価的均衡が必要となります。

介護付有料老人ホーム契約において、入居者には、居室等の専用部分の利用権、食堂等の共有スペースを共同で使用する権利、介護等のサービスを受給する権利があり、施設には、これらに対応する義務があります。また、入居者は、施設が提供する専有部分の賃貸借の対価として家賃を支払い、施設が提供する介護サービスを受給する対価として管理費や食費を支払っていると考えられます。

すなわち、介護付有料老人ホーム契約は、賃貸借と役務提供契約の要素を含む混成契約であり、双務有償契約となっています。

しかるに、入居契約書第7条第3項但書では、入居者の死亡や解除による

契約終了により、入居者に対する専有部分の賃貸借や介護サービスの給付がそもそも存在しえない場合であっても、対価としての家賃及び管理費を支払わなければならないものとされています。

これは、民法の双務有償契約にいう給付の対価性に反し、消費者の権利を制限し、義務を加重し、民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものというべきです。

また、民法89条2項は、賃料等の法定果実について、これを収受する権利の存続期間に応じて、日割計算によりこれを取得すると規定しています。

本条項は、民法の日割り計算の原則に比べ、消費者の権利を制限し、義務を加重し、民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものというべきです。

以上により、入居契約書第7条第3項但書は、消費者契約法10条に反するため、同条に適合するように改めてください。

## 2 入居契約書 第15条について

### (1) 入居契約書の条項

(合意管轄)

第15条 甲、乙及び身元保証人は、本契約から生じる紛争について、当ホームの所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

### (2) 申入れの趣旨

入居契約書第15条について、削除してください。

### (3) 申入れの理由