

2010年9月28日

住宅金融支援機構 御中

適格消費者団体

特定非営利活動法人 消費者支援機構関西

理事長 榎 彰 徳

【連絡先（事務局）】担当：西島

〒540-0033 大阪市中央区石町

1丁目1番1号天満橋千代田ビル

TEL06-6945-0729/FAX06-6945-0730

メールアドレス info@kc-s.or.jp

ホームページ [http:// www.kc-s.or.jp](http://www.kc-s.or.jp)

申 入 書

当団体は、消費者団体訴訟制度の制度化を受けて、不当な勧誘行為や不当条項の使用の中止を申入れ、また訴権を行使していくことを重要な活動内容として、関西地域の7府県の消費者団体、消費者問題に取り組む個人等によって構成され、2005年12月3日に結成された消費者団体であり、2007年8月23日には、内閣総理大臣より消費者契約法13条に基づく適格消費者団体として認定されました（組織概要についてはホームページをご参照下さい）。

当団体において、貴機構の「機構団信制度ご案内」を検討いたしましたところ、保障期間中の住宅ローンの繰上返済・脱退の際に特約料が返還されないとの条項について消費者契約法に反し不当との疑義が生ずる点がありました。

そこで、2010年2月24日付「お問い合わせ」を送付したところ、これに対し貴機構より2010年3月16日付文書にて回答があり、さらに当団体から2010年5

月27日付で再度の「お問い合わせ」を送付したところ、貴機構から2010年6月15日付文書にて回答をいただきました。当団体は、貴機構からの回答も含め検討を重ねた結果、消費者契約法に反し不当と思われる点があると判断いたしました。

よって、当団体は、貴機構に対し下記のとおり、当該条項を修正・削除するなど対応いただくよう申し入れます。つきましては、本申入れに対する貴機構のご回答を、2010年10月19日までに書面にて当団体事務局までご送付頂きますようお願いいたします。貴機構の誠実、真摯な対応を期待します。

なお、既に貴機構にご連絡いたしておりますとおり、本申入れは公開の方式で行わせていただきます。したがって、本申入れの内容、及びそれに対する貴機構のご回答の有無とその内容等、本申入れ以降のすべての経緯・内容を当団体ホームページ等で公表いたしますので、その旨ご承知おきください。

また、「申入」時点で当団体の「お問い合わせ」の内容及び経過も当団体ホームページ等で公表いたします。

## 記

### 第1 申入の趣旨

団信加入者（以下「加入者」といいます。）が、機構団信保障期間中、住宅ローンを繰上返済した場合または脱退した場合であっても年払い方式で支払う特約料について一切返還しないとしている条項を、加入者の繰上返済・脱退時を基準に特約料を月割計算に基づいて返還する旨の条項に改めること。

### 第2 申入の理由

当団体は、貴機構の機構団信制度事業において、団信保障期間中に加入者が住宅ローンを繰上返済した場合または脱退した場合であっても、当該加入者が貴機構に対して支払った特約料について一律不返還とする条項は、平均的損害額を超える損害額を定めた違約金条項に該当し、消費者契約法9条1号に違反するものと考えます。

#### 1 団信制度について

機構団信制度は、住宅金融支援機構に債権譲渡された債務者を対象として、債務者自身が死亡・高度障害状態となった場合の返済に充てるため、貴機構と債務弁済充当契約を締結し、債務者自身を被保険者として死亡・高度障害状態となった場合の保険金を住宅ローンの残額に充当する制度となっています。

この制度では、貴機構は、生命保険会社との間で、貴機構を保険契約者及び保険金受取人、住宅ローン債務者を被保険者とする団体信用生命保険契約を締結し、貴機構は自らの負担において生命保険会社に対して保険料を払っておられます。

これに対して、住宅ローン債務者（加入者）が、上記債務弁済充当契約に基づいて、貴機構に対して支払う特約料は、実質的には上記保険料支払の財源になっていますが、貴機構はこれを預り保険料として收受するものではなく、自らの収入として受領するものです。

#### 2 保険料と特約料の支払い方法

上記の保険料については、保険会社と貴機構との契約に基づく支払いであり、月ごとの総債務額の増減を予定した団体生命保険の保険料であることから、その支払い

は月単位で行われていると考えられます。

これに対して、加入者から貴機構に支払われる特約料は、一括年払いの方式がとられています。

### 3 特約料の不返還条項は「違約金」条項にあたる

#### (1) 特約料の不返還

貴機構は、現在、加入者との債務弁済充当契約において、加入者が団信保障期間中に住宅ローンを繰上返済した場合または脱退した場合であっても加入者から年払いによって受け取った特約料は一切返還しないとの規定をされております。

しかし、住宅ローンを繰上返済した場合または脱退した場合には、当該加入者はそれ以降充当されるべき住宅ローン債務を貴機構に負担しておらず、貴機構が生命保険金を受け取ることはありません。

よって、このような住宅ローンを繰上返済した場合または脱退した場合による総債務の減少は、貴機構が毎月保険会社に対して支払う保険料に反映されているはずです。

#### (2) 債務弁済充当契約は中途解約を認める契約である

上述したような住宅ローンの繰上返済または脱退は、債務弁済充当契約によって禁止されているものではなく、当該契約は加入者の中途解約を認めているものと考えられます。

#### (3) 不返還条項は消費者契約法9条1号の「違約金を定める」条項にあたる

##### ア 消費者契約法9条1号の「違約金を定める条項」とは

同条同号の「違約金を定める条項」とは、契約当事者に対する制裁として課する額をあらかじめ合意する条項をいいます（落合誠一「消費者契約法」初版第2刷（補訂）137頁）。

そして、当該条項が契約当事者に対する制裁として課する額を定めているか否かの判断は、当該条項の文言によるのではなく、その条項の意図する実質から判断すべきとされています（前出「消費者契約法」138頁、日本弁護士連合会消費者問題対策委員会編「コンメンタール消費者契約法」第2版162頁）。

このような考えから、具体的には「事業者の消費者に対する原状回復義務等の減免を定めた条項」や「前払報酬の不返還を定める条項」等も同法9条1号の「損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項」に該当すると解釈されています。

#### イ 本件不返還条項は「違約金」を定める条項である

以上述べた団信制度の概要、債務弁済充当契約の性質、保険料・特約料の性質及び支払方法、消費者契約法の解釈を考慮すれば、本件特約料不返還条項は消費者契約法9条1号の「違約金を定める条項」に当たります。

貴機構は、年一度加入者から特約料を受け取り、当該加入者を被保険者として含む団体生命保険の保険料を毎月払っておられるものの、当該加入者が団信保障期間中に機構を脱退し当該加入者が被保険者に含まれなくなったとしても既に一括年払で受け取った特約料の返還（月割を含む）には一切応じておられません。

このような事実を評価すると、消費者は、貴機構と機構団信による債務弁済充当契約を締結するに当たり、契約後の中途解約（繰上返済・脱退）自体は制限されないにもかかわらず、団信保障期間中の中途解約の場合には既に年払いで支払った特約料の返還が一切受けられないという仕組みとなっており、これを実質的に評価すれば加入者に中途解約に対する制裁を課する条項であるといえます。

なお、この点についての解釈は、事業目的や違約金の使途が公益的な目的を有していたとしても変わるところはありません。

#### 4 特約料の一律不返還は平均的損害を超える違約金条項である

##### (1) 消費者契約法9条1号の「平均的な損害」とは

同一事業者が締結する多数の同種契約事案について典型的に考察した場合に算定される平均的な損害の額をいい、その判断資料としては解除の事由、時期以外の事項についても総合的に考慮するべきであるとされています（前出「コンメンタール消費者契約法」166頁）。

##### (2) 本件における平均的損害

本件の場合には、既に述べたとおり貴機構は、加入者から年払いで受け取った特約料を、当該加入者を被保険者として含む団体生命保険の月額保険料の支払い

に充てるといふ仕組みがとられており、かつ加入者の中途解約は翌月の保険料額には反映されているものと考えられます。

この事実からすれば、加入者の繰上返済・脱退の際に住宅ローン債務全額の支払いを受け、それ以降保険料の支払額も減少している貴機構には、中途解約による直接的な損害は生じていないと考えられます。

## 5 結論

以上の検討から、加入者が、団信保障期間中に繰上返済または脱退した（機構団信による債務弁済充当契約の中途解約）場合、貴機構に損害は生じておらず、解約月以降も当該加入者が既に支払った特約料を一切返還しないとするのは、平均的な損害額を超える違約金を加入者に課するものであり消費者契約法9条1号に違反し、無効であると考えます。

よって、本申し入れ以降は、当該条項の使用を停止し、加入者に対し、解約月以降、特約料を月割計算に基づき一部返還する旨を定めた条項を使用することを申し入れいたします。

以 上