

2012年7月24日

スルガ銀行株式会社  
代表取締役社長 岡野 光喜様

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 大阪市中央区石町一丁目  
1番1号天満橋千代田ビル  
TEL 06-6945-0729 FAX 06-6945-0730  
メールアドレス info@kc-s.or.jp  
ホームページ <http://www.kc-s.or.jp/>

#### 要 請 書

当団体は、スルガ銀行株式会社（以下「貴社」といいます。）が消費者との間で締結する住宅ローン契約に関する抵当権設定金銭消費貸借契約証書（以下「契約書」という）の条項及び契約者に対する貴社の対応について、消費者からの情報提供を受け、調査・検討を行ってきました。

そのうえで、2011年2月25日付で貴社に対し、お問い合わせ書を送付し、貴社からは同年3月23日付で回答を頂いたうえで、貴社との間で2度の協議を行いました。上記協議等を踏まえたうえで、貴社同年10月21日付ご回答及び貴社2012年4月24日付文書を受けて、今後の対応等をさらに検討いたしました。

その結果、貴社の使用する契約条項及び契約者に対する貴社の対応は、当団体が消費者からの情報提供を受けた時点と比較して、一定の改善は見られるものの、貴社からの上記ご回答を踏まえてもなお、下記の点に関して問題点があると認識するに至りました。

そこで、貴社契約書に関して、下記の要請に従い、必要な措置を実施して頂きますよう本要請書を送付します。

本要請に対する貴社のご回答を、来る2012年8月31日までに、書面にて当団体事務局まで送付いただきますようお願いいたします。貴社の誠実、真摯な対応を期待します。

なお、本要請書は、消費者契約法第12条に基づくものではなく、消費者団体としての任意の要請です<sup>1</sup>。

また、契約書の条項については、相当数の契約者が見込まれることから本件の影響の大きさ等にも鑑み、本要請及び事後の手続きは全て、公開の方式で行わせていただきます。したがって、本要請の内容及びそれに対する貴社のご回答の有無とその内容等、本要請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。

## 記

### 第1 要請の趣旨

- 1 当団体は、貴社に早期完済における定率の違約金条項（上記契約書第7条）の削除を要請します。
- 2 仮に同違約金条項を維持されとしても、貴社担当者から消費者に対し、消費者が住宅ローン契約申込みを行うよりも前の段階で、違約金条項について現状以上の十分な説明を行うとともに、貴社パンフレット等で同制度について十分に告知し、消費者が貴社を含む住宅ローンの契約先を比較検討する段階で、前記違約金の発生する契約を選択することについて、消費者に実質的な選択の機会を設けることを要請します。

### 第2 要請の理由

#### 1 繰上げ返済による手数料及び違約金条項の問題点

貴社が制定されている契約書の条項の第7条（繰上げ返済）第1項において、「債務者は、本契約締結の日より5年以内に本契約による借入金、未払利息について、約定返済期限前にその一部または全額を繰り上げて返済する場合には繰上げ返済額の % を手数料および違約金として支払うものとします。」と規定されています（%は債務者の手書きで2.0と指示しています。以下「本件違約金条項」と言います。）。

本件のような期限の定めのある利息付金銭消費貸借について、現行民法の規定によれば、法第591条第2項に規定により消費者はいつでも繰上返済をすることはできるが、その返済をする場合には、期限の利益は貴社・消費者双方にあるため、法第136条第2項により貴社の利益を害してはならないとしています。同規定を形式的に適用すれば、貴社は利益の一部として本件違約金の徴求が可能なのにも見えます。

しかし、当団体としては、本件違約金条項には、以下の問題点があると考えており、消費者保護の観点から削除を要請します。

---

<sup>1</sup> ただし、今後、法12条に基づく申入れを行う場合があります。

## 2 本件違約金条項と消費者契約法 10 条との関係

### (1) 本件違約金は消費者によって過大な負担であること

消費者が月々の住宅ローンを返済するにあたり、その返済原資は原則給料等から生活費を除いた金銭となります。

返済月額が消費者の収入にもよりますが、平均 10 万円前後と考えられます。これに対し、繰上返済による違約金等が発生する期間が、契約締結から 5 年以内であることから、違約金等の金額は月返済額の数倍に及ぶものとなり、消費者にとって過大な負担となります。

例えば、消費者が貴社から 3000 万円の融資を受けて、月々 10 万円が元金に充当される場合（利息は除いて考えます）、3 年後（36 か月後）に繰り上げ返済をするときには、554,400 円の違約金が発生します。月返済額の 5 倍を超える高額な違約金の支払いは、消費者には大変な負担となります。

そして、このような過大な違約金を徴求することは、民法第 591 条第 2 項で保障されている「債務者の返済時期の自由」についての権利を実質的に制限しかねません。

### (2) 違約金等を徴収することにより生じる不均衡

#### ア 貴社は二重の利益を得ていること<sup>2</sup>

本来、利息とは元本利用の対価ですから、その利用期間に応じて発生するものとなるはずですが、だとすれば、消費者は利用した金額・期間に対応した利息を払うことで契約上の自己の義務を果たしたと考えますので、繰上返済した場合、返済以降の利息は支払う必要はないこととなります。

ところで、前記のとおり返済期限に定めがある場合は、民法 136 条第 2 項に基づき、貸主がその期間に得られたであろう利息の金額を損害として借主に請求できるため、契約の未収利息の一部を違約金等として請求できるとも考えられます。そのように考えた場合、未収利息と違約金は、同じ性質の金員と考えられます。

他方で、貴社が繰上返済を受けた場合、約定による将来の利息を受け取れない代わりに、返済を受けた金員を他に運用して、同様に利益を上げることができます。

その意味で、早期完済違約金を徴求することは貴社が元金により二重の利益を得ていると評価することができます。

#### イ 貸倒リスク回避の利益

また、貴社が繰上返済を受ければ、貸倒というリスクから解放されることにも着目すると、繰上げ返済により貴社には貸倒リスクの回避と

<sup>2</sup> 畑中久彌『現代民事法の課題』223 頁参照

いうメリットが生ずることになります。

#### ウ 消費者契約法9条1号の趣旨との均衡

消費者契約法9条1号では、契約を解除した場合、同種の消費者契約の解除に伴い事業者が生ずる平均的な損害を超える違約金の定めは無効とされます。

繰り上げ弁済は、法的には貸金の返済義務の先履行であり、契約解除ではありませんが、利息を対価とする元金の利用という、金銭消費貸借契約関係（一種の継続的契約関係）の早期解消という意味では、法9条1号が予定する契約過程の中途での解消という場面と類似性を有しています。

そして、法9条1号の趣旨は、事業者は契約解除（解消）により、過大な利益を得ることを禁ずる点にあります。本件のように、違約金徴求により、債権者が元金について二重の運用利益を得ることは、同号の趣旨に反するものです。少なくとも本件違約金条項の法10条該当性を考えるにあたっては、その点を考慮すべきと考えます。

(3) なお、後記最高裁平成15年判決や、大阪高裁平成21年10月23日判決（当団体ホームページ）においても、民法136条2項にいう債権者の利益が、消費者契約法その他の法令との関係上制約される場面があることは認められているところです。

#### (4) まとめ

以上述べたとおり、本件違約金条項によって発生する違約金は、消費者に対して過大な負担となり、自由に返済ができる借主側の権利を奪うことになる一方で、貴社は貸倒リスクを回避した上で二重の利息を得られる利益を有することになり、不均衡な結果を招くこととなります。

たとえ消費者が「2.0%」を記入していたとしても、完済時期毎の具体的な違約金額が分からないため、高額な負担を消費者が予想できずに負ってしまうことになっており、消費者は早期完済を断念せざるを得なくなります。

したがって、本件違約金条項は、消費者に対して、高額な違約金という不利益を課して消費者の自由返済の権利を制限しかねず、両当事者間の経済的格差を考えても消費者契約法10条との問題が生じる可能性があると考えられます。

### 3 民法136条2項但書を検討する民法改正案との問題

#### (1) 社会情勢の変化からの問題提起

民法制定当時の社会情勢が大きく変わり、現在の社会情勢に合致するように改正が協議されている民法の改正案では、貸主が事業者、借主が消費者

である場合は、期限の定めのある利息付金銭消費貸借の繰上返済でも貸主への損害を賠償する条文の適用を排除する規定が協議されています。

このような社会情勢・民法改正の動きからも、本件違約金条項には問題があると当団体は考えます。

## (2) 改正が求められている理由<sup>3</sup>

### ア 借主側の立場から

借主は、通常、期限までの利息の負担を軽減することを目的として、期限前弁済をしたいと考えているのであり、返還時期の定めのある利息付消費貸借契約において期限前弁済をすることができるとして、その場合に、借主は貸主に生ずる損害として、約定の返済時期までの利息相当額を賠償しなければならないとすると、借主には、期限前弁済のメリットが全くないことになり、期限前弁済を認める意義がなくなってしまいます。そもそも、利息付消費貸借契約の借主は、元本の返還義務と期限までの利息支払義務を負っているところ、期限前に元本を弁済し、約定の返済期限までの利息相当額を賠償すると、結局、借主の義務を全部履行したのと同じ結果になってしまいます。

それに加え、利息は、元本の運用に対する対価なので、元本を返済した後の弁済期までの期間運用に対する利息相当額を借主に負担させる根拠はないといえます。

### イ 貸主側の立場から

上記 2(2)のとおり、事業者にとって、元本の返済を受ければ他に運用して得た利益と、消費者に賠償させた利息相当額の一部は二重の利益となります。消費者の損害のもと、事業者にこのような二重の利益を与える根拠はありません。

また、事業者は、繰上返済を受けることによって、上記運用によって利益を得ることができると同時に貸倒のリスクから解放されるので、事業者側に不均衡な利益が生じてしまう結果になります。

### ウ 小括

このような貸主・借主の立場を考えると、期限前弁済における約定の返済期限までの利息相当額を「貸主の損害」として捉えるのは適切ではなく、期限前返済の自由を認めても、「期限前弁済のときに、借主は貸主に生じる損害を賠償しなければならないとの規定は明記すべきではない」という意見や、賠償に関する規定は「貸主が事業者であり、借主が消費者である場合には適用しない」という意見が提示されています。

このような民法改正の議論を踏まえ、現在の社会情勢に照らせば、当団体としては、貴社には未収利息を違約金として収受できる権利は認めら

<sup>3</sup> 大阪弁護士会編『民法（債権法）改正の論点と実務（下）』179頁以下参照

れない可能性があると考えています。

### (3) 最高裁判例の考え方

最高裁平成 15 年 7 月 18 日判決・民集 57 卷 7 号 895 頁は、借入金債務について生じた過払金が利息制限法所定の制限利率を超える定めのある他の借入金債務に充当される場合に貸主が充当されるべき元本に対する約定の期限までの利息を取得することができるか否かが問題となった事案で、「(利息制限) 法 1 条 1 項及び 2 条の規定は、金銭消費貸借上の貸主には、借主が実際に利用することが可能な貸付額とその利用期間とを基礎とする法所定の制限内の利息の取得のみを認め、上記各規定が適用される限りにおいては、民法 136 条 2 項ただし書の規定の適用を排除する趣旨と解すべきであるから、過払金が充当される他の借入金債務についての貸主の期限の利益は保護されるものではなく、充当されるべき元本に対する期限までの利息の発生を認めることはできないというべきである。」と判断しました。

このような判例の考え方によれば、元本が弁済されている状況においては、現民法 136 条 2 項但し書きによって導かれる「期限までの利息全額の授受」という貸主の利益は、いかなる場合でも保護されるものとはいえないことが理解できます。

この点貴社は、現在使用しておられる約款においては「繰上返済手数料が利息制限法所定の上限金利を超えるときは(中略)同法上の上限利率においていただきます」との文言を用いておられるようです。

もっとも、この判例は、法定利率内であっても、繰上返済による期限の利益として事業者が二重の利益を取得することを積極的に認めたものでもありません。むしろ、上記(2)の消費者のデメリット、事業者のメリットの検討からすれば、法定利率内であっても、事業者が二重の利益を認めるべきではないと考えます。

## 4 住宅ローンの早期完済に対する違約金についての金融機関の意識

当団体は、本件違約金条項が金融機関の趨勢に叶ったものかを判断するために、住宅ローンを取り扱っていると思われる金融機関 169 行を対象に、住宅ローンにおける早期完済の手数料及び違約金の取扱についてアンケートを実施しました。

アンケートを送付した金融機関の内訳は、都市銀行、地方銀行、信託銀行、近畿地域の信用金庫、ノンバンクなどです。

上記アンケートを実施したところ、平成 24 年 3 月末現在で、68 行(そのうち 1 行は住宅ローンの取扱なしと回答)からの次のような回答がありました。

### (1) アンケートの内容、回答の結果

- ①早期完済について、手数料・違約金の定めがあるか
  - 設定していないところ…6行
  - 設定（全部及び一部の契約）しているところ…61行
- ②①の定めがあるうち、手数料・違約金は定額か定率か
  - 定額…60行
  - 定率…1行
- ③違約金などの消費者への周知・徹底の方法とその時期（複数回答可）
  - 書面に記載し、かつ必ず口頭でも説明…47行
  - 書面に記載し、配布のみ行っている…2行
  - 住宅ローンを説明するパンフレットに記載…37行
  - 重要事項説明書に記載…13行
  - 住宅ローン説明書に記載…23行
- ④違約金などの対面での説明の時期（複数回答可）
  - 特にルール化していない…1行
  - 顧客がローン申込の意思表示をした時…5行
  - ローン申込時…19行
  - 契約時…30行

(2) アンケート結果の分析

当団体では、上記アンケート結果から、金融機関の住宅ローンに関する手数料・違約金に対する認識・対応について、次のとおり分析をしています。

ア 定率制は極めて例外的なものであること

早期完済についての手数料・違約金を設定している金融機関は多いと認識していますが、大多数は定額で算定しています。定率を採用している金融機関はごく少数であることが分かります。

このような結果から、多くの金融機関は、定率の違約金等を消費者に課すことについては消極的であり、例外的な運用にしていると思われます。

また、住宅ローンを利用しようとする一般消費者にとっても、定率の早期完済違約金を徴求されることを通常予想しておらず、これらが消費者にとって不測の負担となる可能性が高いといえます。

イ 消費者に高額なリスクを転嫁することは例外であること

定額制を採用している金融機関の手数料・違約金の金額は、多少幅がありますが、3,150円から52,500円の範囲内で設定されており、定率制の場合に比べると、その金額は低くなります。

これは、多くの金融機関において、金融機関側のリスク（本来の返済期間内に発生する利息を得ることができなくなることを）、消費者に一部とはいえ転換することは消極的であり、例外的な運用にしていると思われます。

ウ 違約金条項には慎重な配慮が必要であること

さらに、早期完済における手数料・違約金等については、定額制を採用している大多数の金融機関でさえ、消費者に注意喚起・認識をさせるために、書面やパンフレットに記載するだけでなく、口頭での説明も行っています。この結果からも、違約金等の条項は消費者に不利であるため、金融機関は後日の紛争防止のため、消費者に事前に理解を得るために十分な配慮を行っていると思われま

エ 仮に違約金の支払いが正当化されるとしても、それは消費者の自由な選択の結果である必要があること

以上述べたとおり、定率の早期完済違約金は、消費者にとって異例かつ過大な負担であり、消費者契約法10条に抵触する可能性が払拭できません。仮にこれが同条上正当化されるとしても、消費者に対する十分かつ実質的に選択の機会がある段階においての情報提供が不可欠と考えま

す。ところで、住宅ローンの選択は、対象物件の購入と並行して行われていることが多く、消費者が契約対象となるローンを選択し、申込みを行う段階では、消費者はすでに対象不動産の売買契約等の拘束により、住宅ローンを自由に選択することが事実上困難となっている場合が少なくありません。したがって、金銭消費貸借契約の締結や住宅ローンの申込みの段階において、消費者に本件早期完済違約金の情報を提供したとしても、消費者は同違約金を生じない（あるいは定額の違約金の支払い義務を負うに留まる）商品を別途選択することが事実上困難になるおそれがあります。

したがって、消費者の実質的な選択の自由が確保されているといえるためには、少なくとも、①パンフレット等の消費者が商品を比較検討する際に参考にする広告・勧誘媒体において、本件違約金の存在及び料率が明示されるとともに、シミュレーション等により具体的に違約金額のイメージが出来るような表示が行われ、②かつ消費者からの問い合わせ段階における商品説明においても、①の表示等を用いた適切な説明が行われる必要があると考えま

(3) まとめ

アンケート結果は、全ての金融機関からの回答ではありませんが、70近くの金融機関からという回答ということで、住宅ローンにおける金融業界の実情・実務・慣行を正確に反映している資料といえます。

上記の分析を踏まえると、貴社が採用している早期完済の定率の違約金等の条項は、現在の金融業界の実情・慣行には沿わない例外的なものと思われま

当団体としては、定率の本件違約金条項は、金融業界の趨勢に合わない、消費者に予測外かつ過大な負担を強いるものとして削除を要請します。

仮に、貴社が現状の早期完済における定率の違約金等の条項をそのまま維持するとしても、少なくとも、定額制を採用している金融機関の説明に関するアンケート結果の上記(1)③（「書面に記載し、かつ必ず口頭でも説明」）や④（「顧客がローン申込の意思表示をした時に」説明）記載されている内容以上の説明を行い、一般的な商品との間で消費者の実質的選択権を保障することが必要と考えます。

## 5 結論

以上のことから、当団体は、貴社に早期完済における定率の違約金条項の削除を要請します。

仮に貴社が早期完済における定率の違約金条項を維持するならば、消費者に対して、本件違約金条項について、①パンフレット等の消費者が商品を比較検討する際に参考にする広告・勧誘媒体において、本件違約金の存在及び料率が明示されるとともに、シミュレーション等により具体的に違約金額のイメージが出来るような表示が行われ、②かつ消費者からの問い合わせ段階における商品説明においても、①の表示等を用いた適切な説明を行うことを要請します。

以上