

2012年8月30日

特定非営利活動法人 消費者支援機構関西  
理事長 榎 彰 徳 殿

回 答 書

〒100-000 東京都千代田区

スルガ銀行株式会社  
代理人 弁護士

同代理人 弁護士

同代理人 弁護士

当職らは、貴法人との従前からの協議等に引き続いて、スルガ銀行株式会社（以下「当社」といいます）の代理人として、貴法人から当社に対する2012年7月24日付「要請書」（以下「本件要請書」といいます）について回答いたします。

当社は、貴法人より、当社の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「本件契約証書」といいます）の繰上げ返済手数料の条項について、2011年2月25日付「お問い合わせ書」を送付いただいて以降、誠実かつ真摯に、貴法人と協議等を行い、契約条項の明確化及び消費者・お客さまに対する説明の改善を実行してまいりました。

ところで、貴法人は、本件要請書において、

(1) 繰上げ返済手数料について定めた本件契約証書第7条（以下、第7条について「本件条項」といい、本件条項に規定された手数料について「本件繰上げ返済手数料」といいます）の削除、又は、

(2) 本件条項を維持するとした場合、当社担当者から消費者に対して、当該条項の現状以上の十分な説明、パンフレット等での十分な告知によって、本件条項に係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与えることを要請しておられますので、これらについて当社は下記のとおり回答いたします。

## 記

### 第1 「要請の趣旨」について

#### 1. 「要請の趣旨1」(本件条項の削除の要請)について

当社は、貴法人との協議等においてすでに回答しましたとおり、本件条項は適法かつ妥当なものと判断しております。

したがって、現時点において、本件条項を削除する予定はございません。

#### 2. 「要請の趣旨2」(消費者に対する実質的な商品選択の機会の保障の要請)について

(1) 当社は、貴法人との協議を踏まえ、すでに以下のとおり、消費者、お客さまに対して、本件繰上げ返済手数料について情報を提供し、十分な説明を実施しております。

① 当社は、当社住宅ローンを検討されているお客さまに対して、お客さまが住宅ローン契約を申し込む前に、本件繰上げ返済手数料について、担当者から「繰り上げ返済手数料について」と題する説明文書をお渡しするとともに、口頭で十分な説明を行う体制を整備し、当社の各担当者はこれにしたがって説明を行っております。

当該説明文書には、本件繰り上げ返済手数料の計算式に具体的金額を入れて算出した具体例も記載しております。

② 当社の住宅ローンのパンフレットには、繰り上げ返済手数料について以下の内容を記載しております。当該パンフレットは当社店舗において誰でも入手でき、店頭にお越しになったお客さま全員がこれらの情報を把握することができます。

繰上返済：ご融資実行日より5年以内(※1)に一部・全額繰上返済を行なう場合の繰上返済手数料：繰上返済額の2.0%(※2)

※1 5年以内とは、ご契約日の5年後の応答日の属する月の末日(銀行休業日の場合は前営業日)をいいます。

※2 利息制限法所定の上限利率を超えてお支払いいただくことはありません。

ご融資実行日より5年経過後に繰上返済を行なう場合の手数料：(1)一部繰上返済：6,300円(税込)(2)全額繰上返済：10,500円(税込)

③ 当社ホームページには住宅ローンの各商品について商品概要説明書を掲載しておりますが、そこにも、②と同じ内容の本件繰上げ返済手数料の制度説明を記載しております。ホームページにアクセスされたお客さま、消費者は全員このページにアクセスすることができますので、誰でもこの情報を把握することができます。

当社は、これらの①②③を通じて、本件繰上げ返済手数料の制度について、当社

住宅ローンを検討されるお客さまに情報提供及び説明を行い、消費者全体にも十分な情報提供を行っております。

以上のとおり、当社は、本件繰上げ返済手数料が規定されている契約を選択するについて、消費者に実質的な選択の機会を設けております。

なお、当社は、上記①ないし③について、貴法人との協議等において、すでに貴法人に口頭及び文書でご説明するとともに、該当するパンフレット、説明文書もお渡ししております。

(2) さらに、当社は、本件繰上げ返済手数料について、消費者の実質的な選択の機会を保障するために、本年10月1日から、「繰上げ返済額シミュレーション・ソフト」(仮称)を当社ホームページに掲載し、消費者、お客さまにご利用いただく予定です。

当社としましては、担当者から住宅ローンを検討中のお客さまに対して、住宅ローンの返済計画等についてご説明する際に、シミュレーション・ソフトを活用し、繰り上げ返済した場合の繰上げ返済手数料の具体的金額をお示しするなどして、さらに消費者保護の実質強化を図ってまいります。

## 第2「要請の理由」についての当社の見解

### 1. 本件条項と消費者契約法第10条との関係について

(1) 本件繰上げ返済手数料は、債務者が最終弁済期限以前に借入金残額全額を一括して弁済することによって当社に発生する事務処理費用と、民法136条2項ただし書に基づく当社の「逸失利益の一部」を債務者に支払っていただくものです。

債務者による全額繰上げ返済は期限の利益の放棄に当たるところ、民法第136条2項ただし書は、期限の利益を放棄する場合には「相手方の利益を害することはできない」と定めています。当社は、債務者の全額繰上げ返済によって当初の各返済期限までの利息受領という「利益」を害されることになるため、債務者は当社に対して各返済期限までの利息全額を支払わなければならないのが原則です。しかしながら、民法136条2項ただし書に基づく取扱いを徹底すれば、債務者に過度な負担を課することになるため、当社は債務者の負担に配慮し、本件契約証書において当社の逸失利益の填補の範囲を繰上げ返済額の2%かつ5年以内の繰上返済に限定しております。

このように本件全額繰上げ返済手数料は、本来当社が請求しうる逸失利益の一部であって、消費者の義務を過重し利益を一方的に害するものとはいえず、消費者契約法に違反するものではありません。

この点につきましては、債務者が当社に対して本件全額繰上げ返済手数料の返還を求めた訴訟において、東京地方裁判所は、「原告らの借入はいずれも銀行である被告との間の利息附消費貸借契約であって、その性質上、原告らのために返済について期限の利

益を付与するのみならず、被告に期限までの利息の受領を可能にする期限の利益が付与されていることは明らかである。そうすると、原告らが期限の利益を放棄して全額繰上返済をする場合には、民法第136条第2項ただし書により、これによって害した被告の利益を賠償すべきであって、上記繰上返済手数料は、被告が期限まで収受し得た利息相当額の一部を徴求するものであると考えることができる。その場合、どの程度の額の繰上返済手数料を徴求するかは金融機関の経営判断等によるところとなるものの、証拠(略)によれば、本件合意にかかる繰上返済手数料の額は、被告が期限までの間に収受し得る利息額の一部であること、返済額の2パーセント程度を徴求している金融機関もあることが認められることに照らすと、本件合意にかかる繰上返済手数料をもって、消費者の義務を過重し利益を一方的に害するもの(消費者契約法第10条)とか、暴利行為であるということは困難である。また、上記計算方法等からすると、繰上返済手数料の額が、被告に生じ得る平均的な損害の額(期限までに収受し得る利息の総額、あるいは他の金融機関に比しての繰上返済手数料の額)を超えるため効力がない(消費者契約法第9条第1号)ということもできない。」と判示して当社の主張を認め、債務者側の請求を棄却する判決を出しております。

(2) また、当社は、上記で述べたとおり、債務者が当社との契約申し込みを検討する段階において、本件繰上げ返済手数料について必要かつ十分な情報提供及び説明を行っており、債務者は、他の金融機関の住宅ローンとの比較検討した上で、当社の住宅ローンを自由意思で選択し、本件契約証書の締結に至っております。

加えて、繰上げ返済は、債務者が自らの自由意思に基づき、元本の使用を継続するか、期限の利益を放棄するかを選択権を行使しているものであって、本件繰上げ返済手数料は、債務者が自ら繰上げ返済を選択しない限り、契約上の義務としてその支払いは強制されません。つまり、本件繰上げ返済手数料は、債務者がその自由意思に基づく判断により繰上げ返済を行ったことにより発生するものであり、債務者の自由返済の権利を制限するものではありません。

(3) なお、貴法人は、当社には、全額繰上げ返済によって貸倒れリスクから解放されるメリットがあり、消費者と当社が不均衡である旨を述べておられます。しかし、債務者は、全額繰上げ返済によって発生する本件繰上げ返済手数料の金額、他の金融機関からの借り換えした場合などを検討し、債務者自身の経済的利益を考慮して全額繰上げ返済を選択するのであって、当社が一方的に利益を得るものではありません。

(4) 当社は、他の金融機関において、典型的に信用力が低めに評価され、一般的に住宅ローンを借りることが難しいとされている方(たとえば、企業の勤務実績の浅い方、

個人事業主、女性、スポーツ選手等)についても、独自に個別に信用リスクを審査して、リスクを取って住宅ローンを融資させていただき、幅広い消費者、お客さまに住宅ローンを提供しております。このように、当社は、金融業界の横並びではないビジネスを推進し、広い意味での消費者の利益のために、商品を提供しているところです。

当社としましては、本件繰上げ返済手数料をいただく可能性のある住宅ローンについては、お客さまがローンの申し込みを検討される段階において、十分な情報提供及び説明を行うことによって、他の金融機関の住宅ローンとの比較検討の機会を保障し、消費者契約法の趣旨である消費者の実質的保護を図っていく所存です。

## 2. 民法136条2項但書を検討する民法改正案との問題について

貴法人は、民法改正をめぐる議論で取り上げられている見解や最高裁判例を根拠として本件条項に問題があると述べておられます。

しかし、本件繰り上げ返済手数料は、上記で述べましたとおり、約定の返済期限までの利息相当額全額について債務者にお支払いいただくものではなく、かかる見解が前提とする状況とは異なります。また、民法改正に関する中間論点整理の補足説明(平成23年5月・法務省民事局参事官室)によれば、期限前弁済があった場合に貸主の生ずる損害を賠償する義務を負うことは交渉力や情報量の格差と関係しない、借主が消費者であるからという理由だけで損害賠償義務を免除することは不当である、といった意見も提出されており(同補足説明328頁)、貴法人が指摘する民法改正案の動向自体が流動的な状況といえます。

また、当該最高裁判例は、利息制限法所定の制限金利を超える事案についての判断であって、本件条項にはその射程が及ばないものです。

## 3. 金融機関の意識について

貴法人は、独自に行った金融機関のアンケート結果をもとにして、本件条項が金融業界の実情・慣行、趨勢に沿わない例外的なものである、消費者に予測できない過大な負担を強いるなどと述べておられます。

しかしながら、当社の住宅ローン施策は、上記で述べたとおりであり、金融業界の慣行により住宅ローンを借りることが難しいとされる消費者に対しても住宅ローンを提供するものです。

また、本件繰り上げ返済手数料は、繰り上げ返済額の2%であり、単純な計算式に金額を当てはめて具体的金額を算出できるものであって、住宅ローンを借りることを検討されている消費者、お客さまは容易に算出することができます。

加えて、当社においては、第1. 2で述べたとおり、従前より、消費者、お客さまに対して、あらかじめ必要十分な情報提供及び説明を実施しております。加えて、今後、

繰上げ返済手数料シミュレーション・ソフトを導入し、消費者、お客さまに利用していただくことによって、契約の申し込み前の段階で、複数のパターンに即した繰上げ返済手数料の具体的な金額をあらかじめ把握し、この結果を他の金融機関の商品と比較検討して商品選択をしていただく予定です。

したがって、本件繰上げ返済手数料は、消費者に予測できない過大な負担を強いるものではありません。

### 第3. 結語

以上に述べましたとおり、当社としましては、消費者、お客さまが、住宅ローンを検討する段階（契約の申し込み前の段階）において、本件条項について十分な情報を提供し、説明を実施して、他の金融機関の住宅ローン（商品）との間で実質的選択権を保障しており、今後もこれを継続してまいります。

以 上