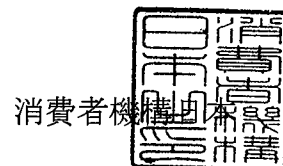


2014年(平成26年)5月12日

旭化成ホームズ株式会社  
代表取締役 平居 正仁 様

適格消費者団体  
特定非営利活動法人



会長 青山 侑  
理事長 芳賀 唯史

## 申入れ書

私ども消費者機構日本(以下、「当機構」といいます。)は、消費者契約に関する調査、研究、事業者への不当行為の是正申し入れ、消費者への情報提供等を通じ、消費者被害の拡大防止を図ることを目的に、消費生活の専門家と法律の専門家ならびに消費者団体などから構成されている特定非営利活動法人です。また、消費者契約法第13条に基づき、内閣総理大臣から適格消費者団体の認定を受けた団体です。詳しくは同封のパンフレット等をご覧ください。

この度、消費者より当機構に対し、貴社の工事請負契約約款(以下、「本件約款」という。)に関する情報提供がありました。当機構において本件約款及び貴社に対する苦情等を検討した結果、下記の問題点があるとの結論に達しました。

そこで、当機構は、貴社に対し、消費者契約法第12条に基づき、下記のとおり、第1ないし第3の事項について申入れを行います。

つきましては、本書面に対する貴社の文書による回答を2014年6月13日(金)までに当機構にお寄せください。(回答書には、本件に関する貴社の担当窓口、担当者名、住所、電話番号、FAX番号、E-Mail アドレスをご記載ください。)

なお、本件につきましては、一定の結論が出た段階で、本書面の内容並びに貴社のご回答の有無及び内容等を当機構のホームページ等に公表いたします。

また、当機構は、消費者契約法第23条4項に基づき、本書面の内容と結果を消費者庁に報告いたします。そして、消費者庁は、消費者契約法第39条に則り、その報告内容を公表する場合があります。

<本件に関する問合せ>

消費者機構日本

専務理事

磯 辺 浩 一

事務局

並 木 静 香

〒102-0085 東京都千代田区六番町15

主婦会館プラザエフ6階

TEL 03-5212-3066

FAX 03-5216-6077

## 申入れ事項

### 第1 本件約款第21条1項

#### 1 申入れの趣旨

今後、消費者との間で契約締結の際、貴社と消費者との間で使用している本件約款第21条1項（以下、「本条項1」といいます。）を内容とする意思表示を行わず、また、契約書面からこれを削除することを求めます。

#### 第21条（契約手付金等の扱い）

1. 甲の申し出によりこの契約が解除された場合、乙は、請負代金のうち契約手付金の全額と、諸費用のうち乙が既に支出または実施した金額の合計額を、違約金として收受し、残余は無利息で甲に返還します。

#### 2 申入れの理由

- (1) 消費者契約法第9条1号は、消費者契約の解除に伴う損害賠償額の予定や違約金を定める条項に関して、解除の事由や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、当該事業者が生じる平均的な損害の額を超える部分を無効としています。
- (2) 本条項1は、契約成立後から工事完成前までに契約を解除した場合、諸費用のうち既に支出または実施した金額の合計額に加え、契約手付金の全額を違約金として收受する旨定めています。  
しかし、貴社における契約手付金の受領額は、100万円を超えることが通常と考えられることから、解除の時期によっては、上記違約金の額が平均的な損害の額を超える場合が生じます。
- (3) したがって、本条項1は、消費者契約法第9条1号により、無効であると考えます。
- (4) なお、施主が請負契約を締結して間もない着工前の段階において、建築請負事業者が定める違約金条項（注1）は消費者契約法第9条1号により無効とし、契約解除の違約金は実際に支出した10万円であると判断した裁判例として、千葉地裁平成16年7月28日判決（事件番号：平成14年（ワ）第1550号）があります。  
また、建築請負事業者が定める違約金条項（注2）は消費者契約法第9条1号により無効とし、詳細設計前の段階において、契約解除の違約金は実損額の10万円であると判断した裁判例として、東京地裁平成18年6月12日判決（事件番号：平成17年（ワ）第22799号）があります。  
ご参照ください。

（注1）無効となった違約金条項の内容

工事の着工前において注文者が契約を解除する場合は、注文者は、請負人に対し、請負人が既に支出した費用及び請負代金の20%に相当する違約金を支払う。

(注2) 無効となった違約金条項の内容

注文者は諸般の事由によりこの契約を解除することができる。但し、注文者は解除に基づき請負人に対して建築請負金額総額の3分の1の金額もしくは注文者の解除により生じた請負人の損害金額のいずれかのうち大なる金額を賠償しなければならない。

## 第2 本件契約約款第20条2項の「または」以降

### 1. 申入れの趣旨

今後消費者との間で、契約の締結の際、貴社と消費者との間で使用している、本件契約約款第20条2項の「または」以降（下記の下線部分。以下、「本条項2」といいます。）を内容とする意思表示を行わず、また契約書面からこれを削除することを求めます。

#### 第20条（乙の契約解除）

2. 乙は、甲の責に帰すべき事由またはこの契約に定める事由により、着工の延期または工事の中止の期間が60日以上になったときは、催告してこの契約を解除することができます。
3. 前各項の場合、乙に損害が発生したときは、乙は甲に対しその賠償を請求することができます。

### 2. 申入れの理由

- (1) 本条項2は、契約成立後から工事完成前までに甲（注文者）の責に帰すべき事由およびその他の甲（注文者）の責によらない事由をも含めて、工事の延期または中止期間が60日以上になった場合、契約を解除することができる旨定めています。

更に、次の第3項で前2項の契約解除による乙（事業者）の損害を、すべて甲に請求することができる旨定めているため、契約全般に渡り、甲（注文者）の責に帰すことのできない事由による場合であっても、一方的に、甲（注文者）に損害賠償責任を負担させうる定めとなっており、民法第415条の適用による場合に比し、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項に規定する信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）に該当します。

- (2) したがって、本条項2は、消費者契約法第10条により、無効であると

考えます。

### 第3 本件約款第7条2項

#### 1 申入れの趣旨

今後消費者との間で、契約の締結の際、貴社と消費者との間で使用している本件約款第7条2項（以下、「本条項3」といいます。）を内容とする意思表示を行わず、また契約書面からこれを削除することを求めます。

#### 第7条（工事の延期または中止）

1. 乙は、次の各号の場合、着工を延期または工事を中止することができます。

- （1）建築基準法第6条第1項または第6条の2第1項の建築確認申請に対する確認が、着工予定日の30日前までに下りないとき
- （2）甲が、請負代金の支払いを遅滞したとき。
- （3）甲・乙間の意見の相違が著しく、正常な工事の遂行が困難なとき。
- （4）工事の施工等について、第三者との間に紛争が生じたとき。
- （5）その他甲がこの契約に定める義務を履行しないとき。
- （6）契約の目的物または工事の完成に重大な影響を及ぼすおそれのある事情が生じたとき。

2. 前項の場合、乙に損害が生じたときは、その損害は甲の負担とします。

#### 2 申入れの理由

（1）本条項3は、本件約款第7条1項（1）ないし（6）で定める事由が発生した場合、それによって乙（請負者）に生じた損害につき、甲（注文者）が損害賠償責任を負担する旨定めています。

しかし、本条項3は、本件約款第7条1項（1）、（3）、（4）及び（6）のように、甲（注文者）の責に帰すことのできない事由による場合であっても、一方的に、甲（注文者）に損害賠償責任を負担させており、民法第415条の適用による場合に比して、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項に規定する信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）に該当します。

（2）したがって、本条項3は、消費者契約法第10条により、無効であると考えます。

添付資料 ①旭化成建築工事請負契約 約款

以上