

平成20年6月27日

株式会社 ライク  
代表取締役 中 島 鷹 秀 殿

〒102-0085 東京都千代田区六番町15プラザエフ6階  
適格消費者団体 消費者機構日本  
特定非営利活動法人  
会 長 根 來 泰 周  
理事長 品 川 尚 志

## 申入れ書

私ども消費者機構日本（以下「当機構」）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、消費者団体及び研究者、弁護士、司法書士、消費生活相談員など消費者問題の専門家により構成されている特定非営利活動法人です。また、内閣総理大臣より認定を受けた消費者団体訴訟制度の適格消費者団体でもあります。

当機構に対して、貴社の建築申込制度等に関する情報が寄せられました。

当機構において、当該情報及びその他の貴社に対する苦情、並びに貴社作成の「建築申込書」「建築工事請負契約書」等の関係資料を検討した結果、以下の問題点があるとの結論に達しました。そこで貴社に対し、下記のとおり申し入れます。

つきましては、本申入れに対する貴社の文書によるご回答を、2008年7月18日までに、当方にお寄せ下さるよう要請します。

## 記

### 1 申入れの趣旨

- (1) 貴社の「建築申込書・建築約定事項」（資料1）において、建築申込者が建築申込みを撤回した場合に、貴社は建築申込金5万円全額を撤回手数料及び当該申込み後の業務手数料として受領することができる旨の規定（第5条）を設けていますが、同規定の削除を求めます。
- (2) 貴社の「建築工事請負契約書・建築工事請負契約約款」（資料2）第19条（甲の解除権等）において、注文者が着工日前に契約を解除した場合には、注文主は貴社が既に支出した費用を負担するとともに、違約金として請負代金の20%を違約金として支払う規定を設けていますが、

同規定の削除を求めます。

## 2 申入れの理由

申入れの理由は、貴社の建築申込金不返還条項及び注文者による解除の場合の違約金条項が消費者契約法に違反していることにあります。

- (1) 貴社は、新聞チラシ等で「限定〇〇棟」などのキャンペーンを行い、これをみて展示場等に来場した者に対して、貴社の建築申込制度を勧誘し、これに応じた者から建築申込金として5万円を受領しています。この建築申込金を支払った後に顧客が申込みの撤回を申し出ても、貴社の「建築申入書・建築約定事項」第5条によれば建築申込金全額を貴社が取得でき、返還を要しないことになっています。

しかしながら、建築申込制度への申込みを撤回する顧客は一律ではなく、申込み後まだ極めて短期間しか経過していない者、あるいは貴社から何らの役務の提供も受けていない者も含まれています。これらの顧客が申込みを撤回した場合に、貴社には殆ど損害が生じないものと考えられます（仮に、損害が考えられるとしても、申込みの事務処理に通常必要とされる費用程度と思われま

す）。消費者契約法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を超える部分は無効とされています。

貴社の場合建築申込者の多くが消費者であると考えられます。

貴社が、建築申込み後に受けた役務の有無や内容、あるいは建築申込み後経過した期間等の要因を全く考慮せず、一律に建築申込金5万円を返還しないとする条項は、消費者契約法9条1号に該当すると考えられますので、同条項の削除を求めます。

- (2) 貴社は「建築工事請負契約書・建築工事請負契約約款」第19条（甲の解除権等）において、注文者が着工日前に契約を解除した場合には、注文主は貴社が既に支出した費用を負担するとともに、違約金として請負代金の20%を違約金として支払う規定を設けています。

しかし、この場合貴社は未だ工事に着工しておらず、また既に支出した費用については別途支払を受けられることを考えますと、注文主が請負契約を解除した場合に、貴社には殆ど損害が生じないものと考えられます。

消費者契約法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を超える部分は無効とされています。

貴社の場合注文主の多くは消費者であると考えられます。

貴社が、着工前にもかかわらず、一律に請負工事代金の20%を違約金としているのは消費者契約法9条1号に該当すると考えられますので、同条項の削除を求めるものです（なお、同様の判断を示す裁判例として千葉地方裁判所平成16年7月28日判決があります）。

以上

#### 添付資料

資料1. 建築約定事項（抄）

資料2. 建築工事請負契約約款（抄）