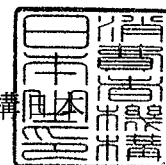


2013年（平成25年）5月10日

株式会社アサカワホーム
代表取締役 細渕 弘之様

適格消費者団体
特定非営利活動法人

消費者機構



会 長 青 山 侑
理事長 芳 賀 唯 史

申入れ及び要請書

本年3月8日付当機構発貴社宛「建設工事請負契約書等のご提供のお願い」
に対して、同年同月23日付貴社発当機構宛書面による契約書の提供をいただき、
ありがとうございました。

当機構が入手した情報および上記により提供いただいた工事請負契約書（以下、「本件契約書」という。）の内容を検討した結果、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3項に基づき、以下の第1ないし第3に関して、申し入れます。加えて要請事項として第4について要請をします。

つきましては、本申入れ及び要請に対する貴社の文書による回答を本年6月3日（月）までに当機構にお寄せください。

尚、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、貴社のご回答の有無・内容等を当機構のホームページ等に公表します。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。消費者庁は、消費者契約法第39条に則り公表を行う場合があります。

<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 坂 本 貴 生

〒102-0085 東京都千代田区六番町 15

主婦会館 プラザエフ 6階

T E L 03-5212-3066

F A X 03-5216-6077

第1 本件契約書第7条(1) 違約金条項

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契約書第7条(1)(以下、「本条1」という。)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(違約金条項)

(1) 甲が、乙に対して解約の申し出があった場合は、違約金として、甲は乙に対して請負金額の20%を支払うものとする。

2. 申入れの理由

(1) 本条1は、解約の時期を問わず、注文者が、契約の解約を行うときの違約金として、請負金額の20%を支払う旨を定めていますので、請負工事の着手前の解除に伴う違約金をも定めていると思われる。

(2) 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。

(3) 注文者が契約を着手前に解除する場合についても、請負人に対して、請負金額の20%を支払う旨の本条1は、請負人に生じる平均的な損害の額を上回るものと考えられるため、消費者契約法第9条1号により無効です。

(4) なお、建築請負事業者が定める違約金条項(注1)を消費者契約法第9条1号により無効と判断し、施主が請負契約を締結して間もない段階において契約解除の違約金を実際に支出した10万円とした裁判例として、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)を消費者契約法第9条1号により無効と判断し、詳細設計前契約解除の違約金を実損額の10万円とした裁判例として、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。

(注1) 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) 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 本件契約書第7条(2) 違約金条項

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契約書第7条(2)(以下、「本条2」という。)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(違約金条項)

(2) 乙の責に帰すべき理由により、契約期間内に契約の目的物を引き渡す事が出来ない時は、別に特約がない限り、甲は遅滞日数1日につき請負金額から、工事の出来高部分と検査済の工事材料、建築設備の機器に対する請負代金相当額を控除した額の4/10,000に相当する額の違約金を請求する事ができる。

2. 申入れの理由

(1) 乙の責に帰すべき事由により、契約の目的物の引渡しが遅延した場合、甲には仮住まいの住居の家賃等が必要となる場合があるなど、建築の進捗状況によっては、本条2に規定されている遅延損害金以上の損害が発生することがあると思われまます。

(2) 消費者契約法第10条は、民法・商法等の任意規定の適用の場合に比して、消費者の権利を制限し、又は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項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害する条項を無効としています。

(3) 民法第415条には「債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。」との定めがあります。

(4) 本条2は、民法第415条に比して、事業者の債務不履行により消費者に生じた損害賠償の請求の権利を制限する条項であり、引渡しの遅延による消費者の損害を著しく制限する点で、消費者に不当に不利益です。したがって、消費者契約法第10条により無効です。

第3 本件契約書第13条 合意管轄

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書第13条(以下、「本条3」という。)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13条（合意管轄）

本契約に関する紛争については、東京地方裁判所立川支部を第1管轄裁判所とする。

2. 申入れの理由

(1) 消費者契約法10条は、民法商法その他の法律の規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し又は義務を加重する条項であって、信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものを無効と定めています。

(2) 本条3は、貴社と消費者との本契約に関する紛争は、貴社の本店所在地たる東京地方裁判所立川支部で行うことと規定していますが、同訴訟について、東京地方裁判所立川支部に管轄を限定する趣旨なのか、他の裁判所の管轄を排除しない趣旨なのか明らかではありません。

この点に関して、仮に本条3が、他の裁判所の管轄を排除しているものだとすると、消費者が他の裁判所で訴訟を提起できる場合を規定する民事訴訟法5条の場合に比して、消費者の権利を制限する条項といえます。

また、貴社の本件規約は、定型書式であって、消費者は本条3をそのまま受け入れなければ貴社と契約の締結をすることができないと考えられます。また、貴社は、東大和、横須賀、春日部、群馬などに支社・営業所を有する企業（資本金9900万円）であるため（貴社HPによる）、たとえば、群馬の消費者も東京地方裁判所立川支部での裁判を強いられこととなります。これらの点を考慮し、貴社が訴訟の理解度や情報量、経済力において、個々の消費者よりも優位な立場にあることも考えあわせると、本条3は、信義則に反し、消費者の利益を一方的に害する条項といえます。したがって、本条3は、消費者契約法10条により無効です。

第4 要請事項

1. 要請事項1 本件契約書第8条（瑕疵担保責任等）について

(1) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、「品確法」という。）第94条第1項は、民法の瑕疵担保責任の特例として、「住宅を新築する建設工事の請負契約…においては、請負人は、注文者に引き渡した時から10年間、住宅のうち構造耐久上主要な部分又は雨漏りの侵入を防止する部分…の瑕疵について」、民法上の瑕疵担保責任を負うと定め、同項に反する特約で注文者に不利なものは、無効としています（同2項）。

(2) しかし、本件契約書第8条2項は、「雨漏りの侵入を防止する部分」ではなく、雨漏りによる「仕上げ部分」に限定している点について、品確法第94

条2項に反し、無効となると考えられます。

(3) そこで、本件契約書第8条2項には、「雨漏りの侵入を防止する部分」も瑕疵担保責任の対象となるように、同文言を加筆するよう要請します。また、本件契約書8条1項ないし3項が、品確法に反する定めではないことを明確にするために、同第4項を創設し、「4. 前1項ないし3項の内容は、住宅の品質確保の促進等に関する法律その他関係法令に基づき甲が有する権利に影響するものではありません。」との規定を盛り込むよう要請いたします。なお、貴社の「保証約款」には新設を要請する条項と同じ趣旨の規定が存在しておりますが(貴社の保証約款第9条)、消費者にとってわかりやすいように、本件契約書本体に規定を要請する趣旨です。

第8条(瑕疵担保責任等)

2. 乙は甲に対して構造躯体部分及び雨漏りによる仕上げ部分の汚損については、品確法の保証に基づく10年とする。(以下、省略)

2. 要請事項2 本件契約書第16条(特約条項)第2文について

(1) 本件契約書第16条第2文に関して、文言通り解釈すれば、例えば、平面図には記載があるものの、見積書に記載がない場合でも(見積落ちの場合でも)、注文者に対して、別工事として追加代金請求が認められるおそれがあります。

(2) しかし、見積落ちは請負人の責任になり、追加代金請求は認められないのが通常であるため、消費者たる注文者にとって一方的に不利益な条項となっております。

(3) そこで、本件契約書第16条第2文の削除を要請します。

第16条(特約条項)

(第1文省略)

見積書及び計算書に記載されていない工事はすべて別途とする。

(第3文以下省略)

以上