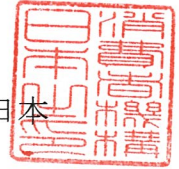


2014年(平成26年)3月27日

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

消費者機構日本



会長 青山 侑  
理事長 芳賀 唯史

### 申入書(再)

昨年5月10日付当機構発貴社宛「申入れ及び要請書」に対し、この間、回答及び要請に対応いただきましてありがとうございました。

今月中にも合意書の締結、公表の予定でございましたが、貴社から2月28日にご提供いただきました4月1日以降使用予定の「工事請負契約約款」(以下、「本件契約約款」という。)について、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4に関して、申し入れます。

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4月25日(金)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 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

## 第1 本件契約約款第16条3項なお書

### 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16条3項なお書（下記の下線部分。以下、「本件条項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16条（乙の中止権・解除権）

3 本条1項にもとづき、乙がこの契約を解除したときは、甲が工事の出来高部分及び工事材料を引き受けるものとし、甲・乙協議のうえ清算するものとし、また解除に伴い損害が生じた場合、乙は甲にその賠償を求めることができます。なお、本項にかかわらず、乙は甲からの受領済請負代金を返還しないものとし、乙の損害額が受領済請負代金の額を超えたときは、その額を甲に賠償請求できるものとし、

### 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) 本件条項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、すでに受領済みの工事請負代金等を返還しない旨定めています。

しかし、受領済の工事請負代金等の額や解除の時期によっては、受領済の工事請負代金等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、本件条項1は、消費者契約法第9条1号により、無効であると考えられます。

(4) なお、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、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17条3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、本件契約約款第17条3項（以下、「本件条項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17条（契約の終了）

3 甲が意図的に金融機関等の融資の承認が得られない状態を作出した場合は、甲は乙に対して、請負代金の20%相当額の違約金を支払うものとします。

### 2. 申入れの理由

- (1) 本件契約約款17条1項は、「工事着手までに甲が金融機関等の融資を受けられなくなった場合」等に、「この契約は当然終了する」ものとし、本件条項2は、甲の責に帰すべき事由により、金融機関等の融資を受けられない状態となって、契約終了となったときに、甲に、請負代金の20%相当額の違約金の支払義務を課すものです。
- (2) 本件条項2は、実質的に、甲の責に帰すべき事由により契約が解除される場合の違約金を定めたものと解されます。そして、工事着手前の契約解除の場合、事業者が生じ得る平均的損害が、請負代金の20%相当額を超えることはないと思料されます。
- (3) また、甲の責に帰すべき事由により契約終了となった場合、民法415条、416条に基づき、甲は、その債務不履行によって乙に生じた損害を賠償すべき責任を負いますが、乙が工事着手前に契約が終了した場合に、乙に生じる損害が、請負代金の20%相当額に達するという事は、通常考えられません。

にもかかわらず、乙が、必ず請負代金の20%相当額の違約金を請求で

きることとしている本件条項2は、民法の任意規定に比し、消費者の義務を加重するものであって、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものと思料されます。

(4) したがって、本件条項1は、消費者契約法第9条1号ないし同法第10条により、無効であると考えられます。

### 第3 本件契約約款17条4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、本件契約約款第17条4項（以下、「本件条項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17条（契約の終了）

4 第1項の場合、乙が甲から受領した金銭は、事務手数料、100,000円及び印紙代等諸手続に要した諸費用を控除した上、その残金を甲に返還するものとします。

#### 2. 申入れの理由

(1) 本件契約約款17条1項は、「建築確認申請による確認済証が交付されない場合」等に、「この契約は当然終了する」ものとし、本件条項3は、契約終了に伴う諸費用の清算を規定し、甲に、事務手数料等の負担義務を課しています。

(2) しかしながら、「建築確認申請による確認済証が交付されない場合」の中には、乙の設計に係る建築計画が、建築基準法令に適合しないために、確認済証の交付が得られないという、乙の責に帰すべき事由による契約終了であるケースも含まれます。

この場合、民法415条、416条に基づき、甲は、乙の債務不履行によって甲に生じた損害の賠償を求める権利を有しているところ、事務手数料や印紙代等諸手続に要した費用も、甲の損害となります。

にもかかわらず、甲が、事務手数料や印紙代等諸手続に要した費用を負担しなければならないとする本件条項3は、民法の任意規定に比し、消費者の権利を制限するものであって、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものと思料されます。

(4) したがって、本件条項1は、消費者契約法第10条により、無効であると考えられます。

## 第4 本件契約約款15条1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、本件契約約款第15条1項（以下、「本件条項4」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15条（甲の中止権・解除権）

1 甲は、乙の工事完成前において、甲にやむを得ない事由のあるときは書面をもって工事を中止し、又はこの契約を解除することができます。但し、これによって生じる請負者の損害を、全て注文者が賠償する責任を負います。

### 2. 申入れの理由

- (1) 本件条項4は、消費者である甲に、「やむを得ない事由のあるとき」に、「書面」をもって、契約解除をすることができるとしています。
- (2) しかしながら、民法641条は、注文者は、請負人が仕事を完成しない間は、「いつでも損害を賠償して契約の解除をすることができる。」と規定しています。
- (3) そのため、本件条項4は、注文者（消費者）による契約解除権を、「やむを得ない事由のあるとき」に限定し、かつ、書面によることを必要としている点で、民法の任意規定に比し、消費者の権利を制限するものであって、信義則に反して消費者の利益を一方向的に害するものと思料されます。
- (4) したがって、本件条項4は、消費者契約法第10条により、無効であると考えられます。
- (5) なお、上記申入事項は、前回の申入書においては指摘しておりませんが、この度、合意の締結を予定していた貴社よりご提供いただいた本件契約約款において、前述したとおり、新たに多数の消費者契約法違反と考えられる条項がご提示されたことから、今後、本条項4においても、貴社が消費者による契約解除に応じない等の問題が生じることが懸念されるため、上記申入れを行うこととしました。

以上