

2015年(平成27年)5月12日

城南建設株式会社
代表取締役 黒羽秀朗様

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、貴社の建築工事請負契約書(以下、「本件契約書」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契約書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4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2015年6月12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
TEL03-5212-3066 FAX03-5216-6077

申入れ事項

第1 本件契約書第16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契約書第16条1項「但し」以降（下記の下線部分。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16条（発注者の中止権または解除権）

① 発注者は、受注者が工事を完成するまでは受注者の損害を賠償して工事の中止を指示し、本契約を解除できます。但し、工事着手前の解除の場合でも企画及び調査料として、発注者は受注者に対して本体工事価格の10%を支払うものとし、尚、受注者がそれまでに支出した費用が本体工事価格の10%を超えた場合には、超過実費を受注者に支払うものとし、

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、本体工事価格の10%を違約金として収受する旨定めています。
しかし、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号に該当する不当条項と考えられますので、その削除等を求めるものです。
- (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 本件契約書第15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契約書第15条2項（以下、「本条項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15条（受注者の債務不履行があった場合）

- ① 受注者の責に帰すべき事由により、表記（3）工期、c. 引渡日（工期が変更された場合は、変更後の工期に基づいて定められる引渡期日）までに本契約に基づく工事の対象物を引き渡すことができないときは、発注者は受注者に対し、遅滞日数に応じて表記（6）請負代金の額に対し、年利10%の割合で計算した額の違約金を請求することができるものとします。
- ② 前①項の違約金には、発注者が負担した仮住まい費用その他一切の損害を含むものとし、発注者は受注者に対し、前項に定める違約金以外の損害を請求できないものとします。

2. 申入れの理由

- (1) 受注者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、発注者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、本条項2に規定されている遅延損害金以上の損害が発生する可能性があります。
- (2) 消費者契約法第8条1項2号は、事業者の故意または重過失による債務不履行によって、消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項を無効としています。

そのため、事業者の故意または重過失によって、本条項2に規定されて

いる以上の遅延損害金が発生した場合でも、その責任を免除する点で、本条項2は、同法8条1項2号に違反しています。

- (3) また、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。
- (4) 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。
- (5) そのため、本条項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、引渡し遅延による消費者の損害に対する賠償額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条により無効であると考えます。

第3 本件契約書第5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書第5条4項（以下、「本条項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5条（工事の変更・追加）

- ① 発注者・受注者の別途協議により、工事の変更または追加ができるものとします。
- ② 施工にあたり現場の状況・形態、近隣との関係、または地盤などに予測できない状態が発生したり、行政指導により工事が困難となった場合は発注者・受注者は、協議して現状に適合するように設計図等を変更するものとします。
- ③ 工事の変更または追加を必要とする場合、別途「営業・設計・工事打ち合わせ記録」に協議内容を記載し、本契約の補足とします。
- ④ 工事の変更または追加による工事代金は、表記（6）請負代金とは別に発注者の負担とし、発注者は本契約に定めた表記（3）工期、c. 引渡日に支払うものとします。

2. 申入れの理由

- (1) 本条項3は、本件契約書第5条1項及び2項で定める事由が発生した場合、それによって生ずる工事代金につき、発注者がその全額を負担する旨

定めています。

しかし、本件契約書第5条2項に定めのある現場の状況・形態、近隣との関係、または地盤などに予測できない状態が発生したり、行政指導により工事が困難となった場合には、受注者に責がある場合も含まれます。

そのため本条項3は、受注者に責がある場合に生じた工事の変更または追加であっても、その工事代金の全額を一方的に発注者に費用を負担させる趣旨となっていることから、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。

第4 本件契約書第8条2項及び第9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、本件契約書第8条2項及び第9条2項（下記の下線部分。以下、「本条項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8条（施行一般の損害）

- ① 工事の完成引渡しまでに、本契約の目的物、工事材料、建築設備の機器、その他施行一般について生じた損害は、受注者の負担とします。
- ② 前①項の損害のうち、天災その他不可抗力による損害は、第9条②項によるものとします。

以下略

第9条（天災その他不可抗力による損害）

- ① 本工事においては、建設工事保険（工事火災保険を含む）に加入するものとします。期間は、表記（3）工期、a. 着手日よりc. 引渡日までとします。
- ② 天災その他不可抗力によって、工事の既成部分または工事材料について損害が生じた場合、発注者が負担するものとします。但し、受注者が善良な管理者としての注意義務を怠ったと認められるときは、受注者が負担するものとします。

以下略

2. 申入れの理由

- (1) 本条項4は、天災その他不可抗力によって受注者に損害が生じた場合、発注者が損害賠償責任を負担する旨定めています。
- (2) しかし、民法では、当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、危険負担の問題として民法第534条ないし第536条に定めがあるところ、通常の請負契約は民法第536条が適用され、同条では「当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債務者は、反対給付を受ける権利を有しない。」と定められております。
- この民法の定めによれば、受注者である請負人（債務者）は、天災その他不可抗力によって債務を履行することができなくなり、それによって損害が生じたとしても、発注者に対してその損害賠償を求める権利を有しません。
- (3) ところが、本条項4は、天災その他不可抗力のような発注者及び受注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、発注者に損害賠償責任を負担させているため、民法第536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。
- (4) したがって、本条項4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城南建設 建築工事請負契約書（契約条項）

以上