

2016年(平成28年)12月19日

株式会社センチュリーホーム
代表取締役 荻津 一久 様

特定適格消費者団体
特定非営利活動法人
理事長

消費者機構
和田



再申入れ及び要請

本年10月7日に、私ども消費者機構日本(以下、「当機構」といいます。)へ、貴社の最新の工事請負契約書等、及び9月13日付当機構からの「申入れ及び問合せ」文書に対する回答をお送りいただき、誠にありがとうございました。しかし、申入れ事項に対する大半の項目は改善されていないものと考えます。

貴社からの回答書及び最新の工事請負契約書等を受けて、当機構の理事会でも検討したところ、当機構は貴社に対し、消費者契約法第12条3項に基づき、最新の工事請負契約書(以下、「本件契約書」)、工事請負契約約款(以下、「本件契約約款」)、契約承認書(以下、「本件承認書」)、ご契約に際しての基本条項確認書(以下、「本件確認書」)、特定商取引に関する法律の適用を受ける場合のクーリングオフについての説明書(以下、「本件クーリングオフ説明書」)、に対し以下の第1ないし第9に関して、再度申し入れ、第10ないし第14に関して要請を行います。下記の点についてご検討の上ご回答を賜りたくお願い申し上げます。前回の申入れ事項につきましては、ご回答は不要ですが、今回の申入れ・要請事項については、改善等をご検討いただき、真摯なご回答をよろしくお願いいたします。

お忙しいところ恐れ入りますが、本書面に対する貴社のご回答は書面にて、2017年1月27日(金)までにご提示をお願いいたします。なお、回答に時間を要す場合は、回答予定日をご連絡いただきますようお願いいたします。

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及び内容等を一部当機構のホームページ等に公表する場合があります。

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
事務局

磯 辺 浩 一
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 本件契約書第10条

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10条（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10条

甲は、必要によって、書面をもって本契約を解約することができます。その場合、甲は、これによって生じる乙の損害（請負工事金額の15%）を賠償します。また、契約解除までに発生した費用（例えば地盤調査費用や申請業務に要した費用等）についても、甲が負担することとします。

2 申入れの理由

- (1) 消費者契約法第9条第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、既に発生した地盤調査費用や申請業務に要した費用の他に、本体工事価格の15%を賠償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、上記賠償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条第1号に該当する不当条項であると考えられます。
- (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条第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条第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11条第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書第11条第2項があることを前提に、支払遅滞の場合における同第3項（下記の下線部分。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11条

2. 甲が請負代金の全部または一部の支払いを怠ったときは、乙は甲に対し、遅滞日数に応じて、支払遅滞額に対し年14.6%の違約金を請求することができます。
3. 甲が前項の遅滞にあるときは、乙は本契約の目的物の引渡しを拒むことができます。この場合において、乙が自己のものと同一の注意をもって管理したにもかかわらず、本契約の目的物に生じた損害及び乙が管理のために要した費用（1日あたり1万円とする）は甲の負担とする。

2. 申入れの理由

- (1) 消費者契約法第9条第2号は、契約に基づき支払うべき金銭を消費者が支払期日までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、または違約金を定める条項に関して、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年14.6パーセントの割合を乗じて計算した額を超える部分を無効としています。
- (2) ところが、本件契約書第11条第2項では、施主が支払いを遅滞したときは、貴社が施主に対し、請負金額から既に受領した金額を控除した残額

に対して年14.6パーセントの違約金を請求できると定められ、さらに、本条項3では、施主が支払いを遅滞したときは、引渡しまでの管理に要した費用として、施主が貴社に対して1日当たり1万円を限度として支払うことが定められており、それらの額を合算すると、請負金額から既払額を控除した額に年14.6パーセントの割合を乗じて計算した額を超えます。

(3) したがって、本件契約書第11条第2項があることを前提に、本条項2は、消費者契約法第9条2号に抵触すると考えられます。

第3 本件契約書第6条・本件承認書 ご注意4項及び7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6条及び本件承認書 ご注意4項及び7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。

(契約書)

第6条

1. 甲及び乙その他のいかなる事情によっても、基礎工事着手が契約日より6ヶ月経過した場合は、経過した日から実際に基礎工事着手した日の期間について、1ヶ月につき請負工事額の1%が、契約時に合意した出精値引及び特典内容より控除となります。（出精値引より控除できない場合は特典内容が変更となります。）
2. 甲及び乙その他のいかなる事情によっても、基礎工事着手が契約日より6ヶ月経過した場合は、商品は基礎工事着手日の属する月の乙の同等販売商品に自動的に変更となります。
3. 甲及び乙その他のいかなる事情によっても、販売商品・プランの変更に伴い、延床面積または延工事面積が減少した場合には、既に合意した出精値引及び特典内容が変更となります。
4. 別添「契約承認書」に本条1項乃至3項に準ずる定めがある場合は、それを適用するものとします。

(契約承認書《ご注意》)

4. 上記商品は、ご契約日より6ヶ月以内の基礎工事着手が条件となります。6ヶ月を経過した場合には、出精値引・特典内容は白紙撤回となり、商品は基礎工事着手日が属する月の同等販売商品に変更となります。
7. ご契約時内容より基本プランの変更に伴い延床面積・延工事面積が減

少した場合、及び商品を変更された場合は、出精値引及び特典が変更となります。

2. 申入れの理由

- (1) 消費者契約法は、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、また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ものは、無効としています。
- (2) 民法第632条では、請負契約は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずると定められており、請負契約の成立により報酬額が定まった以上、原則として、注文主は、追加変更工事等がない限り、その報酬額以上の支払い義務を負わず、請負人は、その契約内容に基づいて仕事の完成義務を負います。
- (3) ところが、本条項3は、諸物価、資材等の価格変動がなくとも、また、貴社に責任がある場合であっても、「いかなる事情でも」基礎工事着手が契約日より6ヶ月を経過した場合には、契約時に合意した出精値引及び特典内容が白紙撤回あるいは出精値引の削減になるとして、実質的に報酬額の増額や特典など履行義務の免除を定めています。

また、出精値引や特典がない契約であっても、基礎工事着手が契約日より6ヶ月を経過した場合には、同様に、「事由の如何を問わず」基礎工事着手時の月の貴社における同等の販売商品に変更するとして、実質的に貴社の仕事完成義務の内容を変更しております。

さらに、契約後の基本プランの変更に伴い延床面積または延工事面積が減少した場合及び商品を変更した場合には、「事由の如何を問わず」出精値引及び特典が変更になるとして、貴社に責任がある場合であっても、実質的に施主に不利益に契約内容を変更させる規定となっております。
- (4) したがって、本条項3は、民法第632条の規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、また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時的に害するものとして、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 本件契約約款第11条

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11条第2文以降（下線部分。以下、「本条項4」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。

(契約約款)

第11条（変更費用）

本契約締結後、甲よりプラン・仕様・設備等の追加もしくは変更の依頼がなされた場合には、その費用は別途甲の負担となります。又、甲の同意を得て乙による今後の詳細な調査や打合せにより別途費用が発生したのも甲の負担となります。例えば岩盤等による浄化槽埋設工事費用の増額等がこれに該当します。

2. 申入れの理由

- (1) 本条項4では、甲の負担する工事費用の増額の例示として、「岩盤等による浄化槽埋設工事費用の増額等」としています。通例、地盤調査を行って設計した後、建築請負契約を締結すると考えられますが、本条項4は、その地盤調査で確認できなかった「岩盤等による浄化槽埋設工事費用の増額」分について、その全額を施主が負担すると定める趣旨と考えられます。このように、本条項4は、貴社に責任がある場合であっても、施主側には是正工事費用等の損害を負担させることを定めております。
- (2) したがって、本条項4は、民法第415条の債務不履行による損害賠償の規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、また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ものとして、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5 本件契約書第9条第5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9条5項（以下、「本条項5」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9条

甲が次の各号にあたるときは、乙は催告なしに工事の中止または本契約を解除することができます。

1～4 略

5. 乙の責めに帰すことができない工事の遅延または中止の期間が工期の三分の一以上、または2ヶ月に達したとき。

2. 申入れの理由

- (1) 民法では、第三編第二章第九節の請負において、請負人の解除権が定められていないことから、請負人が契約を解除できるのは、発注者の債務不履行（民法第541条の履行遅滞または同法第543条の履行不能）による場合に限られます。
- (2) ところが、本条項5は、貴社の責めに帰すことができない工事の遅延が三分の一以上、または2ヶ月に達したときは、施主に催告なく工事の中止または契約解除をすることができる旨定められています。
- (3) したがって、本条項5は、民法第541条及び543条の規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、また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ものとして、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6 本件契約約款第5条

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5条（以下、下線部分「本条項6」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5条

行政の指導により、プラン変更、配置変更、建物及び基礎形状の変更等を行う必要が生じた場合は、甲は、乙の協力、助言を受けて適切に変更しなければなりません。その場合、生じた費用は甲の負担となります。建築確認申請もしくは建築するための都市計画法等の許可等が得られない場合、甲は乙に対しそれまでに発生した費用を支払い、本契約は解除となります。

2. 申入れの理由

- (1) 本件契約約款第5条は、「行政の指導によるプラン等の変更」に伴う費用負担規定、及び「建築確認申請等の許可が得られない場合」等に「この契約は当然終了する」ものとし、本条項6は、契約終了に伴う諸費用の清算を規定し、甲に、それまでに発生した費用の全額負担義務を課しています。
- (2) しかしながら、「行政の指導によるプラン等の変更」や「建築確認申請等の許可が得られない場合」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などの、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、民法第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、事務手数料やその他に要した費用も、甲の損害となります。

にもかかわらず、甲が、乙に発生した費用全額を負担しなければならないとする本条項6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。

(3) したがって、本条項6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7 本件契約約款第10条

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10条（下記の下線部分。以下、「本条項7」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10条（不可抗力による損害）

天災その他甲、乙いずれにもその責に帰することのできない不可抗力によって工事の出来高部分、又は工事材料について損害が生じた時は、乙はすみやかにその状況を甲に通知しなければなりません。発生した損害について、乙が善良な管理者の注意を果たしたにも拘わらず発生したと認められるときには、甲の負担となりますが、損害を埋めるものがあるときは、それらの額を損害額から控除したものを甲が負担する損害額とします。

2. 申入れの理由

(1) 民法第536条第1項では、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して、不可抗力による危険は債務者が負担とすることが定められています。

(2) ところが、本条項7は、貴社が善良な管理者の注意を果たしたにもかかわらず不可抗力による損害が発生したときは、債権者である施主がその損害を負担することを原則としています。そして、「損害を埋めるものがあるときは、それらの額を損害額から控除したもの」について甲に負担させるとしています。

- (3) したがって、本条項7は、民法第536条第1項（債務者の危険負担等）の規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、また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ものとして、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8 本件契約約款第14条

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14条（下記の下線部分。以下、「本条項8」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14条（地盤調査）

乙の施工現場は全て地盤調査が義務付けとなっております。本規約締結後、地盤調査の結果、地盤改良工事が必要との結論が得られた場合、甲は地盤改良工事に同意しなければなりません。その工事費用は甲の負担となります。又、地盤調査の結果によらず、行政指導及び乙の保証基準により地盤改良工事が必要となる場合、及び既設建物解体後の地盤調査結果による地盤改良工事も前記と同様です。又、建物解体後の地盤調査（2回目）費用も甲の負担となります。地盤調査は、建設地の地盤の支持力調査を目的とするもので、地中埋設物や地中障害物の有無を調査するものではありません。地中埋設物等による不同沈下等住宅への影響は保証対象外となる事を甲は承諾し、地中障害物等による施工内容の変更についての費用は甲の負担となります。

2. 申入れの理由

- (1) 本条項8の前半は、地盤調査の目的が、建設地の地盤の支持力調査であり、地中埋設物や地中障害物の有無の調査ではないため、地中埋設物等による不同沈下等住宅への影響は保証対象外であると定められています。
また、本条項8の後半は、地中障害物等による施工内容の変更についての費用は施主の負担となる旨定められています。
- (2) しかし、本条項8の前半について、地中埋設物や地中障害物によって住宅の不同沈下等が生じた場合でも、貴社が債務不履行責任または瑕疵担保責任を負う可能性はあります。
- (3) したがって、本条項8の前半は、事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項として、消費者契約法第8

条第1項第1号により無効となり、かつ、有償の消費者契約の仕事の目的物の瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項として、同条第5号により無効となります。

- (4) また、本条項8の後半について、貴社に責任がある場合であっても、施工内容の変更についての費用を施主側に負担させることを定めております。
- (5) したがって、本条項8の後半は、債務不履行による損害賠償を定めた民法第415条の規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限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向的に害するものとして、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9 本件契約約款第17条4項及び第18条第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項及び第18条第4項（以下、「本条項9」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（瑕疵担保責任等）

1. 契約の目的物に瑕疵があるときは、甲は乙に対して、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を求め、又は修補に代え損害の賠償を求めることができます。但し、瑕疵が重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を求めることができません。その場合、乙は修補に代えて損害賠償金を甲に支払うことにより、修補の責を免れるものとしします。

2～3 略

4. 甲は、引渡しを受けたときに、1項の瑕疵があることを知った時は、遅滞なく書面をもってその旨を乙に通知しなければ、1項の規定にかかわらず当該瑕疵を修補または損害の賠償を求めることはできません。

第18条（新築住宅の瑕疵の担保）

2. 住宅のうち構造耐力上主要な部分または雨水の侵入を防止する部分として同法施行令第5条第1項及び第2項に定めるものの瑕疵（構造耐力または雨水の侵入に影響のないものを除く。）があるときは、甲は、乙に対して相当の期間を定めて、その瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は、修補を求めることができ

ません。

3. 本条2項による瑕疵担保期間は、引渡しの日から10年間とします。
4. 本条2項の瑕疵による契約の目的物の滅失または毀損については、甲は、本条3項に定める期間内で、かつ、その滅失または毀損の日から6ヶ月以内でなければ、本条2項の権利を行使することはできません。

2. 申入れの理由

- (1) 本条項9のうち本件契約約款第17条第4項は、瑕疵があることを知ってから遅滞なく書面で通知しなければ瑕疵担保責任を追及することができないとする条項です。

しかし、民法第638条2項等では、瑕疵による滅失または損傷の時から1年間などの権利行使の期間制限を定めていますが、その前提として、消費者に通知義務を課しているわけではありません。

- (2) したがって、本条項9のうち本件契約約款第17条第4項は、民法に比し、消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重する条項であり、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ものとして、消費者契約法第10条により無効であると考えられます。
- (3) また、本条項9のうち本件契約約款第18条第4項は、事業者に対し瑕疵担保の責任を追及できる期間を、滅失または毀損の日から6ヶ月以内としています。

しかし、民法第638条2項では、請負契約に関する瑕疵担保の責任を請求できる期間については、滅失または損傷の時から1年間と規定しています。

- (4) したがって、本条項9のうち本件契約約款第18条第4項は、民法第638条2項に比し、瑕疵担保請求権の権利行使を著しく短期間に制限する条項です。建物の瑕疵については相当期間経過後に発覚することも多々あることを考慮すれば、これは消費者に不当に不利益を強いることとなります。

よって、これも消費者契約法第10条により無効であると考えられます。

要請事項

第10 本件確認書 頭書

1. 要請の趣旨

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、本件確認書頭書（下記の下線部分。以下、「本条項10」といいます。）を契約書面から削除することを求めます。

（基本条項確認書）

私の住宅建築にあたり、貴社に工事請負を依頼し工事請負契約（以下、本契約という。）を締結するに際し、以下の貴社基本条項の説明を受け、本契約にいささかも異議を申し立てることなく、確認いたしました。

2. 要請の理由

本条項10は、基本条項の説明を受け、その内容について「いささかも異議を申し立てること」がなかった旨を確認的に規定しています。

しかし、契約に際し基本条項の内容を協議し、一部変更のうえ契約締結にいたることもありうるところです。また、消費者契約法で無効とされるような条項があれば、契約締結後であっても当該条項に異議を申し立てることができます。

そのように考えますと、本条項10は確認的規定とはいえ、消費者の異議申立てを制約するものとして受け止められるおそれもあるところであり、不適切と考えられますので、削除を要請します。

第11 本件クーリングオフ説明書 頭書

1. 要請の趣旨

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、本件クーリングオフ説明書頭書（下記の下線部分。以下、「本条項11」といいます。）を契約書面から削除することを求めます。

（クーリングオフ説明書）

本書面は、クーリングオフ（一定期間内の解除）に関する規定です。重要な規定ですので、本書面の内容を十分にお読みください。ただし、本書面が添付されている工事請負契約（以下、「本契約」という。）がクーリングオフ制度の適用とならない取引形態の場合には確認文書として、消費者契約法における契約解除等に関する重要事項の告知が為されたものと取り扱わせていただきますことをご理解ください。

2. 要請の理由

本件クーリングオフの①から⑥の取引形態の場合は、クーリングオフとならないことを明示しているため、消費者契約法の不当勧誘類型である不実告知あるいは不利益事実の不告知にはあたらない旨を確認する趣旨でおかれた規定と考えられます。

そうであるならば、不当勧誘に該当するか否かは、説明事項の記載の有無だけではなく、口頭での説明含め契約締結過程における勧誘全体をとおして判断されるべきであることから、この記載のみをもって不実告知あるいは不利益事実の不告知にはあたらないとみなすことには無理があると考えます。

第12 本件契約書第11条第1項

1. 要請の趣旨

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11条第1項（以下、「本条項12」という。）について、貴社の軽過失に関する遅延についても規定の違約金を超える損害が発生した場合の賠償を行うよう要請します。

第11条

1. 乙が、甲の責に帰すべき理由によらず工事の完成引渡ができず遅滞にあるときは、甲は遅延日数に応じて遅延1日について請負金額代金の1万分の1の割合による違約金を請求することができます。

2. 要請の理由

本件契約書第9条1項では、貴社が建物の完成引渡しを遅滞した場合、施主は、遅延日数1日について請負契約代金の1万分の1の違約金を請求できると定められています。

上記条項の趣旨について、貴社からの回答では、貴社の故意または重大な過失のあるときは、仮住まい費用など上記違約金を超える損害が発生した場合、施主は貴社に対して違約金を超える損害額を請求できると説明されていますが、それでは貴社の軽過失による遅延に関する損害は対象になりません。そのため、貴社の軽過失による遅延についても同様の対応とするよう要請します。

第13 本件契約約款第3条

本件契約約款第3条は、請負代金の変更を求める条項ですが、貴社との請負契約においては、申入れ事項第3ないし6のような条項があることにより、施主との十分な協議で請負代金の変更が決められる状況にあるとは思料できません。

よって、重ねて本件契約約款第3条の忠実な履行を要請するものです。

第14 「住宅性能保証約款」

本件契約約款第17条（瑕疵担保責任等）に定める貴社の「住宅性能保証約

款」をご提供ください。

以上