

2017年(平成29年)7月31日

アエラホーム株式会社  
代表取締役 中島 鷹秀 様

適格消費者団体 消費者機構日本  
特定非営利活動法人  
代表理事 理事長 和田 寿 昭



## 申入れ・要請・問合せ

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約款(以下、「本件契約約款」という。)に関する情報提供があり、当機構において本件契約約款を検討した結果、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3の事項について申入れ、第4ないし第5の事項について要請、4項目の問合せを行います。

つきましては、本書面に対する貴社の文書による回答を2017年8月31日(木)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条第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 事務局 石塚 英司 E-mail:ishiduka@coj.gr.jp  
専務理事 磯辺 浩一  
〒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 本件契約約款第9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書第9条第4項の内の下線部分（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9条（建築確認申請が受けられない場合の特例）

- 1 本契約に基づいた建築確認済証が交付されない、または工事計画の変更等を求められた場合は、請負者は速やかに注文者に連絡し、注文者と協議の上、本契約の内容を変更するものとします。
- 2 請負者は、着工日の20日前までに建築確認済証の交付が受けられない場合は、その工期を変更することができます。
- 3 第1項に基づく協議及び変更を経ても建築確認が受けられない、または受けられないと請負者が判断した場合は、注文者もしくは請負者は、本契約を解除することができるものとします。
- 4 第1項及び第2項により本契約の内容が変更された場合は、第18条及び第19条により処理するものとし、第3項により本契約が解除された場合は、第28条により処理するものとします。

#### 参照

##### 第18条

- 1 注文者は、本契約の成立後であっても、注文者と請負者との間に別段の合意がない限り、必要に応じて工事の追加・変更または工期の変更を請負者に求めることができます。その変更内容及びこれに伴う請負代金の変更については、本契約に準じて変更契約を締結するものとします。ただし、変更によって生じた増加費用及び請負者に生じた損害は、注文者が負担するものとします。

##### 第28条（解除後の処理）

- 1 本契約が解除等により失効した場合は、請負者は注文者に対して、受領済みの金員を無利息にて返還するものとします。ただし、請負者が注文者に対して請求できる金員があるときは、この金員を受領済みの金員から控除することができるものとし、また請求できる金員が受領済みの

金員を超えるときは、その超える金員を注文者に対して請求できるものとしません。

- 2 前項に基づく金員の清算が完了した場合は、請負者は、本契約の出来形部分等または発注済の材料（有償支給材を含む）を、注文者に対して引き渡すものとしません。

## 2. 申入れの理由

- (1) 消費者契約法第10条は、明文の任意規定や一般法理などに比して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) 本条項1は、貴社の責により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場合であっても、すべての損害賠償を注文者に求める旨定めています。
- (3) この場合、民法第415条、416条に基づき、発注者は、請負者の債務不履行によって発注者に生じた損害の賠償を求める権利を有しています。にもかかわらず、発注者が、請負者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1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2 本件契約約款第18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書第18条の内の下線部分（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18条（工事内容の変更・中止・追加）

- 1 注文者は、本契約の成立後であっても、注文者と請負者との間に別段の合意がない限り、必要に応じて工事の追加・変更または工期の変更を請負者に求めることができます。その変更内容及びこれに伴う請負代金の変更については、本契約に準じて変更契約を締結するものとしません。ただし、変更によって生じた増加費用及び請負者に生じた損害は、注文者が負担するものとしません。

## 2. 申入れの理由

- (1) 消費者契約法第10条は、明文の任意規定や一般法理などに比して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) 本条項2は、追加変更工事が必要となった際に、その原因が、貴社に責任がある場合であっても、施主側に増加費用及び損害を負担させる規定となっております。
- (3) この場合、民法第415条、416条に基づき、発注者は、請負者の債務不履行によって発注者に生じた損害の賠償を求める権利を有しています。にもかかわらず、発注者が、請負者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2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、本条項2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3 本件契約約款第35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約款第35条第3項（以下、「本条項3」という。）を内容とする意思表示を行わず、また契約約款からこれを削除することを求めます。

#### 第35条（紛争の解決）

- 1 本契約について紛争が生じた場合は、注文者と請負者とが誠意をもって解決にあたるものとします。なお、解決しがたいときは、注文者と請負者との双方もしくは一方から、相手方の承諾する第三者を選び、これに紛争解決を依頼するか、または建築業法による建設工事紛争審査会の斡旋もしくは調停に付することができるものとします。
- 2 前項によっても紛争の解決の見込みがない場合は、建築業法による建設工事紛争審査会の仲裁に付することができるものとします。
- 3 訴訟により紛争の解決を図る場合は、東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とします。
- 4 前各号による紛争の解決のために要した費用の負担割合は、建設工事紛争審査会、仲裁人または裁判所の定めるところによるものとします。

### 2. 申入れの理由

- (1) 消費者契約法10条は、明文の任意規定や一般法理などに比して、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) 本条項3は、貴社と消費者との本契約及び本契約に基づく取引に関する訴訟は、東京地方裁判所を管轄裁判所とする旨規定していますが、これは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（本支店の所在地を管轄する裁判所に提訴することができる）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。

貴社の契約書は、定型書式であって、消費者は本条項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、26都道府県に支店があるため（履歴事項全部証明書）、たとえば、熊本県の消費者も東京地方裁判所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、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。

(3) したがって、本条項3は、消費者契約法10条により無効です。

## 要請事項

### 第4 注文者の異議を認めない条文の削除

#### 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、本件契約約款において、「注文者は異議なくこれを承諾するものとします。」（以下、「本条項5」といいます。）という条文を、契約書面から削除することを求めます。当該条文が記載されている条文番号等は次の通りです。

- ①第15条第4項
- ②第18条第3項
- ③第19条第1項
- ④第20条第1項

#### 2. 要請の理由

本条項5は、基本条項の説明を受け、その内容について「注文者は異議なくこれを承諾する」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5は、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5 本件契約約款第23条（瑕疵担保責任等）第1項「保証書」

本件契約約款第23条（瑕疵担保責任等）に定める貴社の「保証書」をご提供ください。

## 問合せ事項

### 1. 本件契約約款第7条第1項、第2項

(1) 下記7条1項は、貴社が消費者との間で請負契約を締結した後、着工日までに地盤調査を実施することを予定した条項ですが、そもそも、地盤調査を実施する前に、当該土地に建築すべき建物の基礎構造の設計は不可能なはずです。

そこで、地盤調査を実施する前に、請負契約の対象となる設計図書の内容（基礎構造を含みます）と工事請負代金を、どのように決定されているのか、また、発注者に設計図書の内容及び請負代金額をどの様に説明されているのかをご教示ください。

(2) 地盤調査をせず、設計、工事を開始するということは、請負業者としてすべきではないと考えますが、下記7条2項によると「注文者の責めに帰すべき事由により地盤調査が実施できない」場合でも、建築工事を着工しているように見受けられます。「注文者の責めに帰すべき事由により地盤調査が実施できない」場合とは、具体的にどのような事態を想定されているのかをご教示ください。

### 第7条（地盤調査）

- 1 注文者は建築用地について、着工日までに請負者の求める地盤調査を実施するものとします。なお、この調査に関する費用は、注文者が負担するものとします。
- 2 注文者の責めに帰すべき事由により地盤調査が実施できないため、地盤軟弱等を原因とする建築物の基礎・軸組・床・壁・屋根（主要構造部分）の構造耐力性能の低下による破損・傾き等が生じた場合は、請負者は、当該破損・傾き等について、すべての責任を免れるものとします。

### 2. 本件契約約款第14条（損害の防止）第2項

本件契約約款第14条では、本住宅および第三者に対する損害防止のため、

工事と環境に相応した必要な処理をとる旨の定めがありますが、第2項に定める契約締結時に「当事者に予想できなかった費用」とは、具体的にどのような費用のことでしょうか。

### **3. 本件契約約款第16条（第三者損害）第2項**

本件契約約款第16条では、工事に際して第三者に損害を与えた場合の損害賠償について定められています。

第2項の趣旨について、請負者の責めによらず、民法上の過失がないのに、発注者が責任を負う必要があるのかどうか、ご教示願います。

### **4. 本件契約約款第25条（履行遅延、遅延損害金）第1項**

本件契約約款第25条第1項の定めでは、遅延損害金の算定時に、本住宅の出来高部分および発注済み分を控除して算出するため、完成間際の違約金が低額になります。そのため、仮住まいの賃貸料を含めた実際の損害額が年利10%を超えた場合は、これに対する保証はあるのでしょうか。

添付資料

① 消費者庁 消費者団体訴訟制度パンフレット

以上