

2017年(平成29年)10月12日

住友不動産株式会社
代表取締役 仁島 浩順 様

適格消費者団体
特定非営利活動法人
代表理事 理事長 和田 寿昭

消費者機構



申入れ、要請及び問合せ

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、貴社の工事請負契約書(以下、「本件契約書」といいます。)及び工事請負契約約款(以下、「本件約款」といいます。)に関する情報提供があり、当機構において本件契約書、本件約款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の事項について申入れを行い、第2ないし第5の事項について要請を行い、第6ないし第9の事項について問合せを行います。

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11月11日(土)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

専務理事 磯 辺 浩 一

事務局 石 塚 英 司

〒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

申入れ事項

第1 本件約款第28条3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約款第28条3項の下記の下線部分（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、本件約款からこれを削除することを求めます。

第28条（甲の中止または解除権）

3. 甲が本契約締結後工事着手に至るまでの間に、本契約を甲の理由により解除するときは、それまでに乙が要した費用の他違約金として工事請負契約代金の5%相当額を甲が負担するものとする。

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、契約締結後から工事着手に至るまでに契約を解除した場合、既に発生した費用の他に、工事請負契約代金の5%相当額を違約金として発注者が負担する旨定めています。

しかし、既に発生した費用の他に違約金を定める部分は、平均的な損害の額を超えるものといえます。

(3) したがって、本条項1（下線部分）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。

要請事項

第2 本件約款第16条

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約款第16条2項の下記の下線部分（以下、「本条項2」といいます。）を内容とする意思表示を行わず、また本件約款からこれを削除することを要請いたします。

第16条（不可抗力による損害）

1. 天災地変、風水火災等の自然的事象または第三者による人為的事象であって、甲・乙いずれにも責を帰することのできない事由によって、工事の出来高部分、工事仮設物、工事現場に搬入済の工事材料に損害を生じたときは、乙は、事実発生後すみやかにその状況を甲に通知する。
2. 前項の損害で重大なものについて乙が善良なる管理者の注意をもって管理したと認められるときは、その損害額を甲・乙協議して定め、甲が負担するものとする。

2. 要請の理由

- (1) 民法第536条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、債務者が危険を負担する旨定めています。
- (2) 本条項2が、天災地変等により債務を履行することができなくなった場合に関する条項である場合には、同条項が、重大な損害について、請負人が善良なる管理者の注意を持って管理したと認められるときは、債権者である注文者が損害を負担する旨を定めている点で、民法第536条1項の

適用による場合に比し、消費者の義務を加重する契約条項となります。

- (3) また、本条項2が、天災地変等があった場合でも、依然として、債務を履行することができることを想定している条項であるときには、注文者が、何ら帰責事由がないのに、請負代金以外の損害を負担するものとしている点で、明文の任意規定や一般法理などに比して、消費者の義務を加重している条項であると評価されます。
- (4) したがって、本条項2（下線部分）を内容とする意思表示を行わず、また本件約款からこれを削除することを要請いたします。

第3 本件約款第20条1項

本件約款第20条（瑕疵担保責任）1項に定める貴社の「保証書」をご提供ください。

第4 本件約款第20条2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約款第20条2項の下記の下線部分（以下、「本条項3」といいます。）を本件約款から削除することを要請いたします。

第20条

2. 乙は、前項の瑕疵担保責任のうち、構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分（「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第94条により政令で定める部分。）の隠れた瑕疵（構造耐力または雨水の浸入に影響のないものを除く。）についての瑕疵担保責任の履行に関する措置として、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」第3条に基づき、住宅建設瑕疵担保保証金を東京法務局（所在地：東京都千代田区九段南一丁目1番15号）に供託するものとする。但し、本物件が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第2条に定める新築住宅に該当しない場合にはこの限りではない。

2. 要請の理由

- (1) 本条項3は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条により政令で定める部分の「隠れた」瑕疵について、瑕疵担保責任の履行に関する措置として供託する旨定めています。
- (2) しかし、住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例）は、同法第95条（新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例）と異なり、瑕疵担保責任の瑕疵を「隠れた」瑕疵に

限定しておりません。

(3) したがって、本条項3（下線部分）の削除を要請いたします。

第5 本件契約書の柱書

本件契約書の柱書記載の建築士法第22条3の3及び第24条の8に係る書面をご提供ください。

問合せ事項

第6 本件約款第6条2項

本件約款第6条2項（以下、「本条項4」といいます。）は、施工にあたり、工事現場の状態及び近隣地との関係、地盤等に予測できない状態が発生して設計変更が必要となった場合、これにより増加する工事代金は注文者が負担する旨定めています。

本条項4の「予測できない状態」とは、具体的にどのような状態を想定されているのでしょうか。

第7 本件約款第12条1項

本件約款第12条1項（以下、「本条項5」といいます。）は、第7条、第10条、第14条、第15条、第16条及び第32条所定の事由により工事期間内に工事を完成することができないと判断されたときは、請負人は注文者に通知し、理由を付して工事期間の延長を求めると定めています。

1. 本条項5の「第7条」とは「第7条2項」のことでしょうか。
2. 本条項5の「第15条」とは「第15条3項」のことでしょうか。
3. 本条項5の第32条所定の事由により工事を完成することができない旨の判断とは、具体的にどのような状態を想定されているのでしょうか。

第8 本件約款第27条1項

本件約款第27条1項（以下、「本条項6」といいます。）は、請負人の故意または過失によって履行遅滞となったときは、発注者は、遅滞1日について工事請負契約代金から工事の出来高部分に対する工事請負契約代金相当額を控除した額の2500分の1の違約金を請負人に対して請求できると定めています。

本条項6は、発注者が本条項6で定める違約金を超える損害を受けたときは、同損害の賠償請求を排斥する趣旨ではないとの理解でよろしいですか。

第9 本件約款第34条

本件約款第34条（以下、「本条項7」といいます。）は、本契約について紛争が生じたときは、東京地方裁判所を管轄裁判所とすることを定めています。

本条項7の管轄合意は、専属的合意ではなく、付加的合意であり、法定管轄を排斥する趣旨ではないとの理解でよろしいですか。

以上