

2018年(平成30年)2月9日

大東建託株式会社
代表取締役社長 熊切 直美 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 佐々木 幸孝

申入・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。詳しくは別紙をご覧ください。

この度、消費者より当機構に対し、高齢者をはじめとした勧誘時のトラブル、貴社の建築工事請負契約書、工事請負契約約款、及び注文書に関する情報提供がありました。消費者被害の拡大防止等のため、当機構において検討した結果、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、是正を申し入れます。

つきましては、本書面に対する貴社の文書による回答を2018年3月5日(月)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
TEL 03-5212-3066 FAX 03-5216-6077

申入れ事項

第1 注文書記載の申込金の不返還について

1. 申入れの趣旨

今後、注文書に記載の内の下線部分（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、またこれを削除することを求めます。

注文書

本注文が新築工事請負契約に至らなかった場合、申込金は御社で要した諸経費等に充当されるものとし、申込金の返金請求はしない事を承諾します。

2. 申入れの理由

- (1) 貴社と集合住宅新築工事の請負契約を締結する者の中には、消費者契約法における消費者も相当数いるものと考えられます。
- (2) 注文書は契約申込の意思表示であり、建築工事請負契約書を取り交わすまでは建築工事請負契約は成立していません。このことは、注文書に契約予定日が記載されていることから明らかです。注文書を記載後、契約に至らなかった場合は、契約の解除ではなく、注文の撤回です。契約が成立していないのですから、申込金は全額返金すべきです。
- (3) 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。
- (4) 申込撤回の場合にいかなる場合も申込金の返金請求をすることができないとしている本条項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 注文者の中止権・解除権について

1. 申入れの趣旨

今後、消費者との間で、契約の締結の際に使用している工事請負契約約款（以下「本件契約約款」という）第12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、また本件契約約款からこれを削除することを求めます。

第12条 注文者の中止権・解除権

(1) 注文者は、必要によって、書面を請負者に通知して工事を中止しま

たはこの契約を解除することができるものとします。この場合、注文者は契約時金を放棄するとともに、これによって生ずる請負者の損害を補償するものとします。

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2は、契約成立後に契約を解除した場合、解除の時期を問わず契約時金を放棄させ、それに加えて貴社の損害を負担させる規定となっています。つまり、貴社の損害額に関係なく貴社は契約時金を取得し、その上で損害の補償を注文者にさせるという趣旨であり、貴社に生じる平均的損害を超えた違約金を定めた条項と言えます。
- (3) したがって、本条項2は、消費者契約法第9条1号により、平均的損害を超える部分について無効であると考えます。

要請事項

第1 第三者損害

1. 要請の趣旨

今後消費者との間で、契約の締結に際し、本件契約約款第3条第2項（以下、「本条項3」という。）を内容とする意思表示を行わず、また本件契約約款からこれを削除することを要請します。

第3条 第三者損害

(2) 本条(1)の定めにかかわらず、施工について請負者が善良な管理者としての注意を払っても避けることのできない騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶などの事由により第三者に与えた損害を補償するときは、注文者がこれを負担します。

2. 要請の理由

- (1) 民法716条では、「注文者は、請負人がその仕事について第三者に加えた損害を賠償する責任を負わない。ただし、注文又は指図についてその注文者に過失があったときはこの限りではない」としています。本条項3は注文者の過失がなかった場合でも、請負者が善良な管理者としての注意を払っていれば、注文者に第三者に対する賠償責任を負わせるものであり、民法第716条に比して、重い負担を注文者に強いています。

(2) よって本条項3を削除することを要請します。

第2 アフターサービス保証約款

本件契約約款第7条(アフターサービス)に定める貴社の「アフター保証約款」をご提供ください。

第3 瑕疵の担保

1. 要請の趣旨

今後消費者との間で、契約の締結に際し、本件契約約款第8条(2)(4)(5)の下線部を内容とする意思表示を行わず、また本件契約約款からこれを削除することを要請します。

第8条 瑕疵の担保

(2) 本条(1)による瑕疵担保期間は、引渡しの日から、木造の建物については1年間、石造・金属造・コンクリート造およびこれらに類する建物、その他土地の工作物もしくは地盤については2年とします。ただし、その瑕疵が請負者の故意または重大な過失によって生じたものである時は1年を5年とし、2年を10年とします。

(4) 注文者は、契約の目的物の引渡の時に、本条(1)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請負者に通知しなければ、本条(1)の定めにかかわらず、当該瑕疵の補修または損害賠償を求められません。ただし、請負者がその瑕疵があることを知っていた時はこの限りではありません。

(5) 本条(1)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、注文者は、本条(2)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(1)の権利を行使することはできません。

2. 要請の理由

(1) 本件契約約款第8条(2)は、民法に比して、瑕疵担保の期間を短く設定しており、消費者の権利行使のできる期間を制限しています。民法と同等の期間の設定を要請します。

(2) 本件契約約款第8条(4)は、注文者が瑕疵があるときを知った時には遅滞なく書面で通知しなければ、瑕疵の補修または損害賠償を求められない旨定めています。しかし民法638条2項では、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を定めています。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。したがって、本件契約約款第8条(4)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と考えます。よって本条項を削除することを要請し

ます。

(3) 民法638条2項では、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を定めています。本件契約約款第8条(5)は、滅失毀損の日から6ヶ月以内に権利行使期間を限定しています。民法と同等の期間の設定を要請します。

※参考

民法第638条

建物その他の土地の工作物の請負人は、その工作物又は地盤の瑕疵について、引渡しの後五年間その担保の責任を負う。ただし、この期間は石造、土造、レンガ造、コンクリート造、金属造その他これらに類する構造の工作物については、十年とする。

②工作物が前項の瑕疵によって滅失し、又は損傷したときは、注文者は、その滅失又は損傷の時から一年以内に、第634条の規定による権利を行使しなければならない。

第4 紛争の解決

本件契約約款第15条2項によると、仲裁合意書にもとづいて、審査会の仲裁に付することができるとしていますが、この仲裁合意書は、どの時期に締結をするのかご教示ください。また、貴社が使用している仲介合意書のひな型をご提供ください。

第15条 紛争の解決

(2) 注文者または請負者が本条(1)により紛争を解決する見込みがないと認めるとき、または審査会があつせんもしくは調停をしないものとしたとき、または打ち切ったときは、注文者または請負者は、仲裁合意書にもとづいて審査会の仲裁に付することができるものとします。

問合せ事項

1. 不可抗力による損害

(1) 本件契約約款第4条第2項によると、不可抗力による損害が発生した時は、貴社と注文者が協議をし、重大なものと認め、かつ、貴社に善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、注文者が負担することとしています。この協議というのは、注文者が負担すべき金額を双方で協議して決定するという意味合いでしょうか。協議が決裂した場合には、どのように対応されるのかご教示ください。

なお、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。本件契約約款第4条が、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。

また、本件契約約款第4条が、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。

2.サブリース契約の不利益事実の説明

注文書では、一括の借上条件の記載がありますが、サブリース契約における将来的なリスクについて、どのような資料に基づいて、どのような説明をしているかご教示ください。

またサブリース契約に関する契約書類および説明の書類をご提供ください。

以上