

平成30年3月5日

特定非営利活動法人
消費者機構日本
代表理事 佐々木幸孝 様

大東建託株式会社
常務取締役
建築事業本部長 小林 亮

ご 回 答

拝復 時下、益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

この度、貴機構より、弊社の建築工事請負契約書等に関して平成30年2月9日付けの「申入・要請・問合せ」を頂戴しておりますので、それぞれについて下記の通りご回答いたします。

敬具

記

I. 申入れ事項へのご回答

1. 「第1 注文書記載の申込金の不返還」について

貴機構からの申入れを受け、ご指摘の注文書記載内容の変更について検討をしております。検討の結果につきましては、決定後に改めてご案内させていただきます。

2. 「第2 注文者の中止権・解除権」について

貴機構からの申入れを受け、建築工事請負契約約款第12条(1)項を以下のとおり変更いたします。

「注文者は、必要によって、書面をもって請負者に通知して工事を中止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、これによって生じる請負者の損害を賠償するものとします。」

なお、変更につきましては、平成30年4月1日以降の新規の請負契約からとすることを予定しています。

II. 要請事項へのご回答

1. 「第1 第三者損害」について

ご指摘の建築工事請負契約約款第3条(2)項は、弊社が請負会社として求められる善管注意義務を払っても避けることのできない損害に関するものですが、このような損害は工事場所(土地)に特有の事情により生じることが多いと考えられますので、工事場所を提供していただく注文者様のご負担とさせていただきます。

また、この条項は、建設業界を代表する7つの公益・一般社団法人による民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款委員会により作成された工事請負契約約款と同様の内容であり、同種の取引において広く使用されているものでもあります。

このようなことから、弊社としましては、注文者様に重い負担を強いるものではないと考えていますので、削除のご要請にお応えすることはできません。

2. 「第2 アフターサービス保証約款」について

ご要望に応じ、弊社の「アフターサービス保証約款」をご提供(添付)させていただきます。

3. 「第3 瑕疵の担保」について

ご指摘の建築工事請負契約約款第8条(2)項、(4)項、(5)項につきましても、要請事項の第1においてご指摘の条項と同様に、民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款委員会による工事請負契約約款と同様の内容となっておりますので、削除のご要望にお応えすることはできません。

4. 「第4 紛争の解決」について

仲裁合意書につきましては、建築工事請負契約約款第15条(1)項によっても紛争の解決が見込めない状況となった時点において締結することを想定しており、その際に個別に締結するものとしていますので、現状、ひな型というようなものは用意しておりません。

III. 問合せ事項へのご回答

1. 「1. 不可抗力による損害」について

ご指摘の建築工事請負契約約款第4条(2)項の「協議」につきましては、ご指摘のような、注文者様が負担すべき金額を双方で協議して決定するということを意味していますが、発生した事案によっては重大な損害といえるかどうかや、負担割合についての協議等を含む場合もあります。

また、協議が決裂した場合の対応につきましては、損害発生の状況により、対応範囲やその内容等も異なりますので、一概にどのようなものとは言えませんが、最終的に裁判所や建築審査会などの第三者機関を通じた解決に発展する場合も考えられます。

2. 「2. サブリース契約の不利益事実の説明」について

弊社では、営業の初期の段階において、建物賃貸事業全体のイメージをご理解いただくために添付の「賃貸経営受託システム」「賃貸経営のリスクを正しく理解するための大切なポイント」などのパンフレットを使用してお客様に説明をさせていただきます。

これらのパンフレットでは、弊社の賃貸経営受託システムにおいて借上賃料の更新が行われる期間などについての説明が行われ、「賃貸経営のリスクを正しく理解するための大切なポイント」では建物賃貸事業における一般的なリスクについての説明も行われています。

その後、お客様の土地において具体的な建物賃貸事業のご提案をさせていただく段階では、添付の「ご提案書」により、注文書に記載される一括借上条件の他、事業収支予想などもご説明させていただいていますが、このご提案書の各所において、借入利率は金融情勢等により変動すること、借上賃料は周辺家賃相場等を考慮し更新されること、収支予想は作成時点のもので継続して保証するものではないこと、などの説明をしております。

お客様は、このご提案書の説明を受けて弊社へのご注文、請負契約を決めていただいておりますので、弊社としましては、お客様はご注文の段階ではサブリース契約における将来的なリスクについてもご理解をいただいているものと考えております。

また、請負契約時には一括賃貸借契約書（見本）をお客様にお渡しする他、添付の「ご契約のしおり」を用いて、借上賃料の更新を含む一括借上の説明をさせていただいており、請負契約後も営業担当者以外の社員がお客様を訪問し、一括借上について正しくご理解いただいていることの確認を行っております。

なお、一括賃貸借契約の締結は建物の着工前に行われていますが、この際には借主となる大東建託パートナーズ株式会社より、賃貸住宅管理者登録制度に基づく重要事項説明が行われております。

IV. 添付資料

1. アフターサービス保証約款
2. 賃貸経営受託システム（パンフレット）
3. 賃貸経営のリスクを正しく理解するための大切なポイント（パンフレット）
4. ご提案書（事業試算書）
5. 一括賃貸借契約書（見本）
6. ご契約のしおり
7. ご契約に関する重要事項のご確認
8. 重要事項説明書（35年一括借上）

以上