

2016年(平成28年)5月24日

スウェーデンハウス株式会社
代表取締役 岡田 正人 様

適格消費者団体
特定非営利活動法人

消費者機構日本



会 長 青 山 侑
理事長 和 田 寿 昭

申入れ及び問合せ

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し入れ、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約款(以下、「本件約款」という。)に関する情報提供がありました。当機構において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、申入れ及び問合せを行います。

つきましては、本書面に対する貴社の文書による回答を2016年6月27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 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
TEL03-5212-3066 FAX03-5216-6077

申入れ事項

第1 本件約款第18条2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契約書第18条2項（以下の下線部分、「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18条（発注者の中止権・解除権）

- (1) 発注者は、契約の目的物が完成するまでの間は、この契約を解除することができるものとします。
- (2) 前項の場合、発注者は請負者に対し、違約金として請負金額の5%相当額を支払うものとします。ただし、工事の出来高相当額及び購入済材料費等、請負者の損害が上記の違約金を超えるときは、発注者は当該超える額を付加して賠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、違約金として請負金額の5%相当額を収受する旨定めています。
しかし、貴社との契約における請負金額の5%相当額は、100万円を超える場合が多いと考えられることから、解除の時期によっては、上記違約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1号により、無効である場合があると考え、その差し止めを求めるものです。
- (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。

問合せ事項

第2 本件約款第21条4項

1 問合せの趣旨

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21条4項（以下、「本条項2」といいます。）について、請負者の責により、建築確認申請等の許認可が下りず、発注者損害を与えた場合でも、損害賠償請求を認めないという趣旨でしょうか。本条項2の趣旨について、事例でご説明いただけますようお願いいたします。

第21条（建築確認申請等許認可の特例）

(4) 発注者または請負者は、許認可が取得できない場合または前各項に関して発注者・請負者間の協議が整わない場合には、この契約を解除することができます。その場合、発注者および請負者は、損害賠償の請求をしないものとします。

2 問合せの理由

本条項2は、請負者の過失により許認可が取得できない場合であっても、契約解除に伴う損害を、発注者に負わせることにつながります。これは、民法第415条または同法第536条第1項に違反すると考えられ、民法の適用による場合に比し、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項に規定する信義誠実の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（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）に該当するおそれがあります。また、事業者の損害賠償責任を免除することとなる可能性もある点で、消費者契約法第8条（事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効）に該当する可能性もあると思料します。

添付資料 ①スウェーデンハウス工事請負契約約款

以上