

2016年(平成28年)2月1日

住友林業株式会社  
代表取締役 社長 市川 晃 様

適格消費者団体  
特定非営利活動法人  
専務理事 磯 辺 浩

消費者機構日本



## 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ところ、下記の不明な点がありました。

そこで、当機構は貴社に対し、下記のとおり、第1ないし第3の事項について要請、第1および第2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2016年3月4日(金)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。)

大変ご多忙な中とは存じますが、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

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、貴社のご回答の有無・内容等を当機構のホームページ等に公表することがあります。

### 記

#### 要請事項1

建築工事請負契約締結の前の「建築工事申込書」および申込みに関する書類を、当機構へご提供願います。

#### 工事請負契約約款について

##### 要請事項2

第23条(瑕疵担保責任)では、瑕疵担保責任に関する記載がほとんどないことから、瑕疵担保責任の範囲等を確認することができません。本件約款に定める貴社が発行する一般住宅の保証書について、当機構へご提供願います。

### 要請事項 3

第24条1項では、工事が遅滞した際の違約金について「総額請負代金（消費税別）から工事の出来高部分を減じた部分に相当する額に対して年14.6%の割合による」と定めています。この規定では、竣工間近の時期に工事が遅延した場合は、違約金額が少額になり、例えば仮住まいの延長に要する費用を違約金ではまかなえないことも考えられます。第24条1項第1文では、「違約金を乙に請求することができます。」と規定していますので、仮住まい延長費用等の損害額について請求することを排除していないということによろしいでしょうか。請求を排除しないということであれば、規定の明確化という観点から、第24条2項として、以下の趣旨の条項を追加されるよう要請します。

「2.前項の規定は、施主に実際に生じた損害が違約金額を上回る場合における損害賠償請求を妨げるものではない。」

### 問合せ事項 1

第25条（甲の中止または解除権）1項の損害賠償の予定として収受する項目のうち、第2号の「総請負額（消費税別）に対する1.5%の営業経費」について、下記事項を質問します。

- (1) そもそも営業経費が、契約解除時の損害賠償額に含まれる根拠をご説明ください。
- (2) 総請負額の1.5%ということは、例えば20,000,000円の請負金額であれば、30万円となります。着工前の営業経費が平均的にこのような水準に達しているという根拠をお示しください。

ちなみに、請負契約を締結して間もない段階の違約金を、実際に支出した10万円とした千葉地裁平成16年7月28日付判決（事件番号 平成14年（ワ）第1550号）及び、詳細設計前契約解除の違約金を実損額の10万円とした東京地裁平成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。上記判例では、いずれも営業経費が契約解除による損害とは認められておりません。

### 問合せ事項 2

本件約款には、施主の住宅ローン借入審査が通らなかった時の対処に関する条項がありませんが、その場合、契約は白紙解約されるのでしょうか。実際の取扱いはどうなっているのかご回答ください。

以上

### 【添付資料】

- ・工事請負契約約款の写し

<本件に関する問合せ> 消費者機構日本 事務局 並木 静香

〒102-0085 東京都千代田区六番町 15 7 17 6 階

TEL 03-5212-3066 FAX 03-5216-6077