大東建託への裁判外の返金要請について

1．不返還条項

2018年当時、大東建託株式会社は、注文者から賃貸用建物の新築工事の「注文書」の提出を受けて申込金 30 万円を受け取った場合、注文者が請負契約を締結する前に申込みを撤回したとしても、申込金を返還しないという対応をしていることがわかりました。これは注文書の次のような記載（「不返還条項」）に基づくものです。「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ことを承諾します。」

2．差止請求と「不返還条項」の変更

そこで COJ は、2018 年 2 月、請負契約の成立前に申込みの撤回がなされた場合、任意規定等によれば申込金は全額返金されるべきものであるため、この不返還条項は消費者契約法 10 条により無効として事業者にその削除を求めました。

これに対し事業者は、同年 5 月 8 日以降の新規の注文から契約条項の修正を行い、地盤調査等を行った場合にはその実費に申込金を充当するものの、残額は返還するよう改めました。

3. 申込金の返金

（1）不返還条項が是正されたことを受けて、2018 年 9 月、COJ から申込金の返還を行うよう要請しました。これに対し事業者は、消費者契約法の適用がない等として返還には応じ難い等としていました。

（2）情報提供の呼びかけ

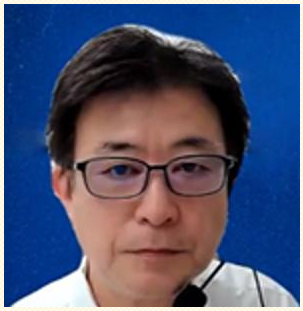
そこで、共通義務確認訴訟提起に向けて訴状案を準備するとともに、申込金の不返還について、現実にどのような相談やトラブル等があるのかについて情報を集めることとし、2019 年 2 月、消費者庁記者クラブで会見を行いました。そこで本件に関する情報の提供を呼びかけたところ、多数の情報が寄せられることとなりました。

（3）返金対応

その後、事業者との協議を継続した結果、2019 年 4 月には、2016 年 10 月 1 日（消費者裁判手続特例法の施行日）以降に申込金を支払ったが契約に至らなかった注文者については、事業者から個別に連絡を行い、申込金の返還を行うこととなりました。また、2019 年 5 月には、特例法の適用がない時期（2016 年 9 月 30 日以前）の注文による申込金についても、注文者からの問

合せがあれば、返還を行うこととしました。

4 COJ としては、不返還条項の是正と申込金の返金に向けて、取り得る方法を検討し、共通義務確認訴訟提起を準備しつつ当該事業者と粘り強く協議を行った結果、こうした任意の対応を引き出すことができたという点で一定の成果を得られたと考えています。



弁護士 谷合 周三