

# 差 止 請 求 書

2 0 1 4 年（平成 2 6 年）9 月 2 0 日

東京都新宿区西新宿 1 - 2 4 - 1 エステック情報ビル

旭化成ホームズ株式会社

代表取締役 池 田 英 輔 様

東京都千代田区六番町 1 5 プラザエフ 6 階

適格消費者団体・特定非営利活動法人

消費者機構日本

理事長 芳 賀 唯 史

電 話 0 3 - 5 2 1 2 - 3 0 6 6

F A X 0 3 - 5 2 1 6 - 6 0 7 7

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、消費者団体及び研究者、  
弁護士、司法書士、消費生活相談員など消費者問題の専門

家により構成されている特定非営利活動法人であり、また消費者契約法第13条の内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体です。

当機構は、貴社に対し、消費者契約法第41条1項の請求として本差止請求書を送付いたします。つきましては、本差止請求に対して、本書到達後1週間以内に文書での回答をお願いいたします。

なお、本書到達から1週間経過後に、本書に従った貴社の是正措置がなされなかった場合には、当機構は貴社に対して差止請求訴訟を提起することができます。

また、回答の有無及び回答内容は公表することがあることを申し添えます。

## I . 請求の要旨

貴社が、消費者との間で、建築工事請負契約を締結するに際し、下記の内容の意思表示を行わないこと、同意意思表示を内容とするひな形が印刷された契約書、約款その他書類を破棄すること及びこれらを社内で周知徹底させること、をそれぞれ請求します。

注文者の申し出により契約が解除された場合、請負人は、請負代金のうち契約手付金の全額と、諸費用のうち請負人が既に支出または実施した金額の合計額を、違約金として収受する。

## Ⅱ．紛争の要点

### 1．違約金としての手付金額が平均的な損害の額を超えること

貴社が消費者との間で使用している約款第21条1項（以下、「本件条項」といいます。）は、以下のとおり定められています。

#### 第21条（契約手付金等の扱い）

- 1．甲（注文者）の申し出によりこの契約が解除された場合、乙（請負人）は、請負代金のうち契約手付金の全額と、諸費用のうち乙（請負人）が既に支出または実施した金額の合計額を、違約金として収受し、残余は無利息で甲（注文者）に返還します。

しかし、本件条項は、解除の事由や時期等の区分につ

いて何ら考慮することなく、一律に契約手付金及び請負人がすでに支出または実施した諸費用を違約金として收受する旨が定められており、貴社における契約手付金の額は100万円を超えることが通例であると考えられることから、契約を締結して間もない工事着工前の段階など、解除の時期によっては、当該違約金の額が平均的な損害の額を超える場合が生じるものといえます。

したがって、本件条項は、消費者契約法第9条1号で定める不当条項に該当します。

## 2. 貴社の主張

貴社は、平成26年6月4日付け回答書において、①「弊社においても、例えば契約直後の契約解除のような場合は、本条項が適用されないことは社内に周知させております」、②「消費者契約法第9条は、『平均的な損害を超えた部分が無効』となることを定めているにすぎず、違約金条項自体を無効とする趣旨ではありません」、③「弊社が当事者となった訴訟においても、この条項自体を有効とする前提で下された判決も存在する」などと主張しております。

### 3. 貴社の主張はいずれも理由がないこと

しかし、貴社の主張は、以下のとおり、いずれも理由がありません。

- 1) 上記①について、たとえ運用として本件条項を適用しなかったとしても、消費者契約法第9条1号に規定する条項を含む消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれがあるときは、消費者契約法第12条3項で定める差止請求権の対象となります。
- 2) 上記②について、本件条項自体を無効とする趣旨でなくとも、消費者契約法第9条1号に該当すれば、本件条項は同法第12条3項で定める差止請求権の対象となります。
- 3) 上記③について、貴社が指摘する判決の内容は不明ですが、「この条項を有効とする前提で下された判決」という記載からすれば、契約を締結して間もない段階における、本件条項の消費者契約法第9条1号該当性が争点となっていない判決であると思われれます。そのような判決は、本差止請求において、消費者契約法第

9 条 1 号 該 当 性 に つ い て の 先 例 的 価 値 は あ り ま せ ン。

#### 4 . 結 論

以 上 の 理 由 に よ り 、 当 機 構 は 、 貴 社 に 対 し 、 請 求 の 要 旨 記 載 の 措 置 を と る こ と を 請 求 い た し ま す 。

な お 、 本 書 は 、 消 費 者 契 約 法 第 4 1 条 1 項 に 基 づ く 差 止 請 求 で す の で 、 本 書 到 達 か ら 1 週 間 経 過 後 に 、 本 書 に 従 っ た 貴 社 の 是 正 措 置 が な さ れ て い な い 場 合 に は 、 後 記 裁 判 所 に 提 訴 す る 予 定 で す 。

#### Ⅲ . 訴 え を 提 起 す る 予 定 の 裁 判 所

東 京 地 方 裁 判 所

以 上