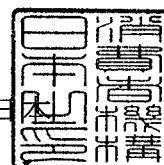


2013年（平成25年）7月3日

株式会社アイダ設計
代表取締役 會田 貞光様
上記代理人弁護士 佐藤 昭様

適格消費者団体
特定非営利活動法人

消費者機構



会 長 青 山 侑
理事長 芳 賀 唯 史

申入れ及び問合せ

本年2月13日付当機構発貴社宛「建設工事請負契約書に関するご質問とご提供のお願い」に対して、同年3月6日付貴社発当機構宛「回答書」による契約書の提供を含む回答（以下、「本件回答」という。）をいただき、ありがとうございました。

当機構が入手した情報および本件回答を検討した結果、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3項に基づき、以下の第1および第2につき、申し入れます。

また、第3につき問い合わせをします。

つきましては、本申入れおよび問い合わせに対する貴社の文書による回答を2013年8月5日（月）までに当機構にお寄せください。

尚、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。消費者庁は、消費者契約法第39条に則り公表を行う場合があります。

第1 建築工事請負契約書第7条

1 申入れの趣旨

今後消費者との間で、契約の締結の際、貴社と消費者との間で使用している建設工事請負契約書第7条1項ないし3項（以下、「本条項1」という。）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7条 [契約解除]

甲及び乙は、本契約の建物の引渡までに次の各号に定める場合本契約を、解除する事が出来るものとします。

1. 乙が本契約の履行に着手する迄に、甲が本契約を解除する場合には、甲は手付金及び中間金を放棄する事により、本契約を解除する事が出来るものとします。又履行の着手の時期については、工事所在地の確認申請時とします。
2. 乙が本契約の履行に着手した後、甲が本契約を解除する場合、手付金及び中間金を放棄するものとし、その金額が請負価格の20%、若しくは実質損害金に満たない時甲は、乙に別途不足分を支払うものとします。
3. 甲の債務不履行により乙が期限を定めた履行の催告後、本契約を解除する場合、甲が乙へ支払済みの手付金及び中間金を没収する事とします。その金額が請負価格の20%若しくは実質損害金に満たない時甲は、乙に別途不足を支払うものとします。

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) 本件回答によれば、貴社(乙)は、注文者(甲)より、請負代金を現金で支払う注文者については請負代金額の20%程度を手付金および中間金として徴収するとのことでした。この回答を前提にすれば、本条項1は、甲が確認申請前後に契約を解除する場合および甲の債務不履行により乙が解除する場合、必ず請負金額の20%を支払う旨の解除に伴う違約金を定める条項ということになります。そこで、本条項は、乙に生じる平均的な損害の額を上回ることが考えられるため、消費者契約法第9条1号により無効になると考えられます。

(3) なお、建築請負事業者が定める違約金条項(注1)を消費者契約法第9条1号により無効と判断し、施主が請負契約を締結して間もない段階において契約解除の違約金を実際に支出した10万円とした裁判例として、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）を消費者契約法第9条1号により無効と判断し、詳細設計前契約解除の違約金を実損額の10万円とした裁判例として、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。

（注1）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）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。

第2 建築工事請負契約書第12条

1. 申入れの趣旨

今後消費者との間で、契約の締結の際、貴社と消費者との間で使用している建設工事請負契約書第12条（以下、「本条2」という。）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12条 [管轄裁判所]

本契約及び本契約に基づく取引に関する訴訟については、東京地方裁判所を管轄裁判所とします。

2. 申入れの理由

（1）消費者契約法10条は、民法商法その他の法律の規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し又は義務を加重する条項であって、信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものを無効と定めています。なお、埼玉県では、当該契約に関する訴訟について、消費者に著しく不利な裁判管轄を定めた内容の契約を締結される行為を不当な取引行為として禁止しています（埼玉県民の消費生活の安定及び向上に関する条例第21条第2号、埼玉県民の消費生活の安全及び向上に関する条例施行規則第2条第6号）。

（2）本条2は、貴社と消費者との本契約及び本契約に基づく取引に関する訴訟は、東京地方裁判所を管轄裁判所とする旨規定していますが、同訴訟について、東京地方裁判所に管轄を限定する趣旨なのか、他の裁判所の管轄を排除しない趣旨なのか明らかではありません。

この点に関して、仮に本条2が、他の裁判所の管轄を排除しているものだとすると、消費者が他の裁判所で訴訟を提起できる場合を規定する民事訴訟法5条の場合に比して、消費者の権利を制限する条項といえます。

貴社の契約書は、定型書式であって、消費者は本条2をそのまま受け入れなければ貴社と契約の締結をすることができないと考えられます。また、貴社は、群馬県、千葉県、神奈川県、東京都、埼玉県、愛知県、新潟県、福島県、茨城県、静岡県、栃木県に支店があるため（履歴事項全部証明書）、たとえば、愛知県の消費者も東京地方裁判所での裁判を強いられこととなります。これらの点を考慮し、貴社が訴訟の理解度や情報量、経済力において、個々の消費者よりも優位な立場にあることも考えあわせると、本条2は、信義則に反し、消費者の利益を一方的に害する条項といえます。したがって、本条2は、消費者契約法10条により無効です。

第3 問い合わせ

建設工事請負契約書第8条2項なお書は、本物件の瑕疵について修補の請求以外、損害賠償の請求等できないと定め、同9条1項は、建物の瑕疵につき、担保責任を負うと定めています。

上記2つの規定に関して、両者の射程はどのような関係なのでしょう。具体的には、同8条2項は、建物の完成前かつ引渡し前の規定であり、同9条は完成後引渡し後の規定という趣旨でしょうか。

第8条 [完成検査]

2. 検査の結果、工事に瑕疵があった時は、甲はその瑕疵を相当の期限を定めて修補の請求ができるものとします。なお甲は乙に対し本物件の瑕疵について修補の請求以外、本契約の無効及び本契約の解除、損害賠償の請求等できないものとします。

第9条 [瑕疵担保責任]

1. 乙は甲に対し、本契約の建物の瑕疵につき原則として、引渡し後2年に限りその担保の責任を負うものとします。(以下、略)

以上

<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 坂 本 貴 生

〒102-0085 東京都千代田区六番町15

主婦会館 プラザエフ6階

TEL 03-5212-3066

FAX 03-5216-6077