

2024年（令和6年）3月8日

アエラホーム株式会社
代表取締役 中島 秀行 様

適格消費者団体 特定適格消費者団体
特定非営利活動法人 消費者機構日本
代表理事 佐々木 幸孝



申入・要請・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、貴社の建築工事請負契約約款（以下、「本件約款」といいます。）に関する情報提供があり、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2024年4月26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。）

なお、本件につきましては、一定の結論が出た段階で申入れの内容、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。（正確性を期すために貴社からの文書の引用を含めて公表することがあります。）

また、当機構は消費者契約法第23条4項に基づき、申入れ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。

<本件に関する問合せ>

消費者機構日本 専務理事 板谷 伸彦
事務局 森口 直樹
〒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

第1 申入れ事項

1 本件約款第二十三条（契約不適合責任等）第7項

（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本件約款第二十三条第7項本文（以下、「本条項」といいます。）を内容とする意思表示を行わず、また当該約款からこれを削除することを求めます。

第二十三条（契約不適合責任等）

- 5 契約不適合が、構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分として住宅品質法施行令第五条一項及び二項に定めるものの契約不適合（構造耐力又は雨水の侵入に影響のないものを除きます。）であるときは、契約不適合責任期間は、引渡し日から、十年間とします。
（中略）
- 7 前二項の規定にかかわらず、注文者が契約不適合（数量の不足は除きます。）を引き渡しの時から一年以内に、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定根拠等当該請求等の根拠を示した上で、契約不適合責任を問う旨を明確に請負者へ通知しないときは、その契約不適合を理由とする修補請求、代金減額請求、損害賠償請求及び本契約の解除を行うことができないものとします。（後略）

（2）申入れの理由

住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、「品確法」といいます。）第94条第1項では、住宅を新築する建設工事の請負契約においては、請負人は、注文者に引き渡した時から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものの瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について、民法第415条、第541条及び第542条並びに同法第559条において準用する同法第562条及び第563条に規定する担保の責任を負うと定められており、民法第637条第1項では、注文者が契約不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人に通知しないときは、その不適合による責任を追及できない旨定められております。

ところが、本条項は、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の契約不適合責任期間を引渡し日から10年間とする本件約款第二十

三条第5項に関し、同項の規定にかかわらず、注文者が契約不適合を引き渡しの時から1年以内に、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定根拠等当該請求等の根拠を示した上で、契約不適合責任を問う旨を明確に請負者へ通知しないときは、契約不適合責任を追及できないことを定めております。

したがって、本条項は、品確法及び民法の規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限する条項であって、引き渡した時から10年間の担保責任の期間をわずか1年に短縮していることから、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものといえるため、消費者契約法第10条により無効であると考えられます。

なお、品確法第94条第1項は強行法規であり、当該条項違反は同条第2項により無効となります。

第2 要請事項

1 本件約款第十七条の二（不可抗力による損害）第2項

本件約款第十七条の二第2項では、不可抗力による損害は全て注文者がこれを負担することが定められています。上記条項は、民法の規定の適用による場合に比して消費者の義務を加重するものですので、当該条項の削除を要請します。

第3 問合せ事項

1 本件約款第七条（地盤調査）及び本件約款第八条（地盤改良及び基礎補強）第1項

本件約款第七条では、注文者は遅くとも着工日の1週間前までに地盤調査を実施することが定められ、本件約款第8条第1項では、前条の地盤調査の結果、地盤改良ないし基礎補強等の工事が必要であることが判明した場合、同工事の請負契約を締結することが定められています。

① 地盤調査を行わずに建築工事請負契約の内容を決めているのでしょうか。

② 仮に建築工事請負契約締結時に地盤調査を行わない場合、注文者に対し、地盤改良ないし基礎補強等の工事費用の負担につき、いつ、どのような説明をしているのでしょうか。

2 本件約款第九条（建築確認申請が受けられない場合の特例）第3項

本件約款第九条第3項では、建築確認済証の交付が受けられない場合、設計仕様等の変更によって生じる材料、工事等の増加費用は注文者が負担することが定められています。これは、請負者の責めに帰すべき事由により増

加した材料、工事等の費用も注文者が負担するのでしょうか。仮にそうであれば、その理由をお知らせください。

3 本件約款第十八条（工事内容・工期の変更協議等）第6項

本件約款第十八条第6項では、請負者の責めに帰すべき事由により工事内容等の変更が必要になった場合、請負者と注文者は、協議により、必要妥当な工事内容等の変更を合意するものと定められ、同条第7項では、請負代金等を変更する場合、工事の増加部分は時価によるものと定められています。これは、請負者の責めに帰すべき事由により工事内容等の変更が必要になった場合、工事費用の増加分を注文者が負担するのでしょうか。仮にそうであれば、その理由をお知らせください。

4 本件約款第十九条（工期の変更）第2項

建築工事請負契約約款第十九条第2項では、請負者の責めに帰すべき事由により工期の変更が必要になった場合、請負者と注文者は、協議により、必要妥当な工期等の変更を合意するものと定められています。この場合、注文者には仮住まい費用等の損害が発生することが考えられますが、注文者は、工期の変更を合意したとしても、請負者に対し、当該損害の賠償を請求できるのでしょうか。

5 本件約款第二十五条（履行遅滞、遅延損害金）第1項

本件約款第二十五条第1項では、遅延損害金の算定時に、本住宅の出来高部分および発注済み分を控除して算出するため、完成間際の違約金が低額になります。そのため、仮住まいの賃貸料を含めた実際の損害額が年利10%を超えた場合は、これに対する保証はあるのでしょうか。

過去に貴社の約款に同様の定めがあったため、当機構が貴社に対して2017年（平成29年）7月31日付け「申入れ・要請・問合せ」書面により、上記問合せを行ったところ、貴社から、「注文者に認められる損害賠償の範囲を制限する規定ではなく、規定を超えた損害賠償請求を排除するものではない」旨の回答を受けたため、本書面でも念のため確認する次第です。

以 上