

2014年(平成26年)11月12日

積水ハウス株式会社
代表取締役 阿部 俊則 様

適格消費者団体
特定非営利活動法人
会 長
理事長

消費者機構日本
青 山 俊
芳 賀 唯 史



申入れ書

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書(以下、「本件契約書」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契約書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2014年12月15日(月)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、本書面の内容並びに貴社のご回答の有無及び内容等を当機構のホームページ等に公表いたします。

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。そして、消費者庁は、消費者契約法第39条に則り、その報告内容を公表する場合があります。

<本件に関する問合せ>

消費者機構日本

専務理事 磯 辺 浩 一

事務局 並 木 静 香

〒102-0085 東京都千代田区六番町15 主婦会館プラザエフ6階

T E L 03-5212-3066 F A X 03-5216-6077

申入れ事項

第1 本件契約書第18条

1 申入れの趣旨

今後、消費者との間で契約締結の際、貴社と消費者との間で使用している本件契約書第18条第1文契約手付金以降（以下の下線部分、「本条項1」といいます。）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18条（契約手付金の効力等）

甲の都合または甲の責に帰すべき事由により、この契約が解除されたときは、契約手付金は違約金として乙が収受し、乙はその返還を要しないものとします。また、乙において甲のために支出した立替金があるときは、甲は直ちにこれを償還するものとします。但し、上記解除が着工後になされた場合で、解除による乙の損害額が契約手付金の額を超えるときは、甲は当該超える額を契約手付金に付加して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) 本条項1は、契約成立後から工事完成前までに契約を解除した場合、契約手付金の全額を違約金として収受する旨定めています。
しかし、貴社における契約手付金の受領額は、100万円～300万円が多いと考えられることから、解除の時期によっては、上記違約金の額が平均的な損害の額を超える場合が生じます。
- (3) したがって、本条項1は、消費者契約法第9条1号により、無効である場合があると考え、その差し止めを求めるものです。
- (4) なお、施主が請負契約を締結して間もない着工前の段階において、建築請負事業者が定める違約金条項（注1）は消費者契約法第9条1号により無効とし、契約解除の違約金は実際に支出した10万円であると判断した裁判例として、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）は消費者契約法第9条1号により無効とし、詳細設計前の段階において、契約解除の違約金は実損額の10万円であると判断した裁判例として、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。
ご参照ください。

（注1）無効となった違約金条項の内容

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）無効となった違約金条項の内容

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。

添付資料 ①積水ハウス建築工事請負契約書

以上