

平成 26 年 11 月 5 日

消費者機構日本と株式会社アサカワホームの裁判外の和解について

消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 39 条第 1 項の規定に基づき下記の事項を公表する。

記

1. 裁判外の和解の概要

(1) 事案の概要

本件は、適格消費者団体である特定非営利活動法人消費者機構日本（以下「消費者機構日本」という。）が、建設請負、設計及び施工等の事業を行う株式会社アサカワホーム（以下「アサカワホーム」という。）に対し、アサカワホームの使用する工事請負契約書において規定する条項のうち、消費者との間で契約を締結する際、以下の条項について当該条項を内容とする意思表示を行わず、また当該条項を契約書面から削除することを申し入れた事案である（括弧内の条文番号は根拠とする条文）。

- ・ 消費者から解約の申出があった場合は、消費者は違約金として請負金額の 20% をアサカワホームに支払わなければならないと規定する条項（消費者契約法（以下「法」という。）第 9 条第 1 号）
- ・ アサカワホームの責に帰すべき理由により、契約期間内に契約の目的物を引き渡すことができないときは、別に特約がない限り、消費者は遅滞日数 1 日につき請負金額から、工事の出来高部分、検査済の工事材料、建築設備の機器に対する請負代金相当額を控除した額の 4 / 10,000 に相当する額の違約金を請求できると規定する条項（法第 10 条）
- ・ 本契約に関する紛争について、東京地方裁判所立川支部（本店所在地を管轄する裁判所）を第一審管轄裁判所とすると規定する条項（法第 10 条）
- ・ 契約成立後から工事完成前までに契約を解除した場合、すでに受領済の工事請負代金を返還しないものと規定する条項（法第 9 条第 1 号）
- ・ 消費者が意図的に金融機関等の融資の承認が得られない状態を作出した場合に、請負代金の 20% 相当額の違約金を支払わなければならないと規定する条項（法第 9 条第 1 号及び第 10 条）
- ・ 建築確認申請による確認済証が交付されない場合の契約終了に伴う諸費用の清算について、アサカワホームの責めに帰すべき事由による契約終了の場合であっても、消費者が諸費用の負担をすることを規定する条項（法第 10 条）

- ・ 消費者による契約解除をやむを得ない事由のあるときに限定し、かつ、書面によることを規定する条項（法第 10 条）

(2) 結果

消費者機構日本とアサカワホームは、平成 26 年 9 月 27 日に別紙のとおり合意した。

2 . 適格消費者団体の名称

特定非営利活動法人消費者機構日本
理事長 芳賀 唯史

3 . 事業者等の氏名又は名称

株式会社アサカワホーム
代表取締役 細淵 弘之

4 . 当該判決又は裁判外の和解に関する改善措置情報()の概要
なし

() 改善措置情報とは、差止請求に係る相手方から、差止請求に係る相手方の行為の停止若しくは予防又は当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとった旨の連絡を受けた場合におけるその内容及び実施時期に係る情報のことをいう（消費者契約法施行規則（平成 19 年内閣府令第 17 号）第 14 条、第 28 条参照）。

以上

【本件に関する問合せ先】

消費者庁消費者制度課 電話：03 - 3507 - 9264

URL：http://www.caa.go.jp/planning/index.html

合意書

株式会社アサカワホームを甲（以下、「甲」）、特定非営利活動法人 適格消費者団体 消費者機構日本を乙（以下、「乙」）として、甲・乙は本日、甲が消費者（注文者）との契約において使用する工事請負契約書の是正協議の結果が別紙（「甲・乙間の是正協議結果」）のとおりであることを確認のうえ、下記事項につき合意した。

記

第1条 甲は消費者（注文者）との建築工事請負契約に際し、2014年10月1日以降、次の各号の意思表示を行わない。

- (1) 注文者が甲に対して解約の申し出をした場合、および甲が契約を解除した場合は、違約金として、注文者は甲に対して請負金額の20%を支払うものとする。
- (2) 本契約に関する紛争については、東京地方裁判所立川支部を専属的合意管轄裁判所とする。
- (3) 注文者が金融機関等の融資の承認を得られない状態を作出した場合、違約金として、注文者は甲に対して請負金額の20%を支払うものとする。

第2条 甲は、乙が2013年5月10日付け「申入れ及び要請書」および2014年3月27日付け「申入書（再）」で申入れの対象とした「工事請負契約書」の内容が記載された契約書、パンフレット等を2014年9月30日までに破棄（但し、管理・保存用は除く。）し、2014年10月1日から別紙内容に添って改定した「工事請負契約書」の内容が記載された契約書、パンフレット等を使用することを確約する。

第3条 甲は、甲の従業員等に対し、従業員等が本合意書第1条各号いずれの意思表示を行わないように、また、それら定めが記載された契約書等を使用しないように、適切な研修、指導を行うなど、必要な措置をとるものとする。

第4条 甲が前掲第1条から第3条に違背したことが判明した場合は、甲・乙は次の処置をとるものとする。

- (1) 甲は消費者（注文者）に対して、別紙内容に添って改定した「工事請負契約書」、パンフレットを交付する。
- (2) 甲は消費者（注文者）に対して、返金が必要な場合においては、速やかに対処する。
- (3) 再発防止のため、甲は違背した内容及び同違背行為に対して講じた措置を従業員等に周知する。

(4) 甲・乙は、必要に応じ、再発防止に向けて協議を行い、甲・乙合意の上、新たな合意書を締結する場合がある。

第5条 乙が本合意書の履行内容を確認するために、甲に対してその確認のための協力を求めたときには、甲は、改定した工事請負契約書の提供その他必要な協力を行うものとする。

第6条 甲・乙は、本合意書に記載した以外、何らの事項についても合意していないことを確認する。

甲・乙は、本合意書面を2通作成のうえ、各書面に記名・押印のうえ、各自がそれぞれ一通を保管する。

2014年9月27日

甲 東京都立川市曙町1-22-17
株式会社アサカワホーム
代表取締役 細瀬 弘

乙 東京都千代田区六番町15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

【甲・乙間の是正協議結果】

	当機構の申入れ内容	当該事業者の回答・ 工事請負契約書の改定状況
申入れ事項①	○下記条項は、注文者が契約を解除する際の賠償額について、事業者が生じる平均的な損害の額を超えて定めていると考えられます。よって、消費者契約法第9条1号に該当し、無効であり削除を求めます。 改定前の第7条(1) 甲が、乙に対して解約の申し出があった場合は、違約金として、甲は乙に対して請負金額の20%を支払うものとする。	○下記条項に改定します。 (甲の中止権・解除権) 改定後の第15条1項 甲は、乙の工事完成前において、甲にやむを得ない事由があるときは書面をもって工事を中止し、又はこの契約を解除することができます。但し、これによって生じる請負者の損害を、全て注文者が賠償する責任を負います。 ⇒再申入れ事項④に続く
申入れ事項②	○下記条項は、注文者に認められる損害賠償の範囲を一方向的に制限していると解することもできます。よって、かかる場合、消費者契約法第10条に該当し、無効であり削除を求めます。 改定前の第7条(2) 乙の責に帰すべき理由により、契約期間内に契約の目的物を引き渡す事が出来ない時は、別に特約がない限り、甲は遅滞日数1日につき請負金額から、工事の出来高部分と検査済の工事材料、建築設備の機器に対する請負代金相当額を控除した額の4/10,000に相当する額の違約金を請求する事ができる。	○改定後の第14条1項は、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、違約金を超えた損害賠償請求を排除するものではありません。 契約書の抜本的な改定により、下記条項に改定します。 (履行遅滞・違約金) 改定後の第14条1項 乙が正当な理由なくして工事の完成並びに本件建物の引渡しを遅延したときは、甲は乙に対し、遅延日数1日につき、請負代金から出来形部分等及び発注済みの材料に対する請負代金相当額を控除した金額について、支払遅延額の4/10,000に相当する額の違約金を請求する事ができます。
申入れ事項③	○下記条項が、そこでしか第1審の裁判が認められない専属的合意管轄を規定するものであるとすれば、消費者の権利を一方向的に制限するものです。よって、かかる場合、消費者契約法第10条に該当し、無効であり削除を求めます。 改定前の第13条 本契約に関する紛争については、東京地方裁判所立川支部を第1管轄裁判所とする。	○下記条項に改定します。専属的合意管轄ではなく、民事訴訟法で決まっている裁判所に加えて、合意した裁判所でも第1審の裁判ができる付加的合意管轄です。 (紛争の解決) 改定後の第22条 この契約について紛争が生じたときは、東京地方裁判所、東京簡易裁判所をもって合意管轄裁判所とすることとする。

	当機構の申入れ内容	当該事業者の回答・ 工事請負契約書の改定状況
要請事項①	○下記の条項につき、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に適合するように改訂するとともに、契約本体において甲の「保証約款」には同法律に反する定めはないことを明確にするよう要請します。 改定前の第8条2項 乙は甲に対して構造躯体部分及び雨漏りによる仕上げ部分の汚損については、品確法の保証に基づく10年とする。	○左記条項を、以下の通り改定します。 (瑕疵担保責任) 改定後の第11条1項 乙は、甲に本件建物を引渡した日(引渡し前に甲が乙の承諾を得て入居した日。以下、本条において同じ。)から、構造耐久上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として、住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下、「住宅品質確保促進法」といいます。)施行令第5条第1項及び第2項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きます。)について10年間、住宅品質確保促進法第94条第1項に定める担保の責任を負います。
要請事項②	○下記の条項につき、平面図には記載があるものの、見積書に記載がない場合でも(見積落ちの場合でも)、注文者に対して、別工事として追加代金請求が認められるおそれがあり、見積もり落ちの場合に追加請求が認められないことを明確にするよう要請します。 改定前の第16条 見積書及び計算書に記載されていない工事はすべて別途とする。	○以下の通り改定します。 (総則) 改定後の第1条 一般標準仕様、図面、見積書、特記仕様書のいずれにも記載のない工事は追加工事となります。

	当機構の申入れ内容	当該事業者の回答・ 工事請負契約書の改定状況
再申入れ事項①	<p>○下記条項なお書（下線）は、事業者が契約を解除する際の、注文者が負う賠償額について、受領済請負代金を返金しないことにより、事業者が生じる平均的な損害の額を超えて定めていると考えられます。よって、消費者契約法第9条1号に該当し、無効であり削除を求めます。</p> <p>改定前の第16条3項（なお書） 本条1項にもとづき、乙がこの契約を解除したときは、甲が工事の出来高部分及び工事材料を引き受けるものとし、甲・乙協議のうえ清算するものとします。また解除に伴い損害が生じた場合、乙は甲にその賠償を求めることができます。なお、本項にかかわらず、乙は甲からの受領済請負代金を返還しないものとし、乙の損害額が受領済請負代金の額を超えたときは、その額を甲に賠償請求できるものとします。</p>	<p>○下記条項に改定します。</p> <p>（乙の中止権・解除権） 改定後の第16条3項 本条1項にもとづき、乙がこの契約を解除したときは、甲が工事の出来高部分及び工事材料を引き受けるものとし、甲・乙協議のうえ清算するものとします。また解除に伴い損害が生じた場合、乙に生じた一切の損害について甲にその賠償を求めることができます。なお、乙の損害額が受領済請負代金の額を超えたときは、その額を甲に賠償できるものとします。</p>
再申入れ事項②	<p>○下記条項は、注文者が工事着工前に金融機関等の融資の承認を得られない状態により、契約が解除され、事業者が生じた損害賠償額が、請負代金の20%相当額に達することは通常考えられません。よって、消費者契約法第9条1号ないし第10条に該当し、無効であり削除を求めます。</p> <p>改定前の第17条3項 甲が意図的に金融機関等の融資の承認を得られない状態を作出した場合は、甲は乙に対して、請負代金の20%相当額の違約金を支払うものとします。</p>	<p>○下記条項に改定します。</p> <p>（契約の終了） 改定後の第17条3項 甲が意図的に金融機関等の融資の承認を得られない状態を作出した場合は、甲は乙に対して、乙に生じた全ての損害（調査費用、弁護士費用を含む。）を支払うものとします。</p>
再申入れ事項③	<p>○下記条項には、「建築確認申請による確認済証が交付されない場合」があり、この場合事業者の設計に係る建築計画が、建築基準法令に適合しないために確認済証の交付が得られないという、事業者の責に帰すべき事由による契約終了も含まれています。よって、消費者契約法第10条に該当し、無効であり削除を求めます。</p> <p>改定前の第17条4項 第1項の場合、乙が甲から受領した金銭は、事務手数料、100,000円及び印紙代等諸手続に要した諸費用を控除した上、その残金を甲に返還するものとします。</p>	<p>○下記条項に改定します。あわせて、事業者の責めに帰すべき事由のない場合について削除を行うことを明確にします。</p> <p>（契約の終了） 改定後の第17条4項 乙の責めに帰すべき事由なく第1項によりこの契約が終了した場合、乙が甲から受領した金銭は、事務手数料、100,000円とその消費税、及び印紙代等諸手続に要した諸費用を控除した上、その残金を甲に返還するものとします。</p>

	当機構の申入れ内容	当該事業者の回答・ 工事請負契約書の改定状況
再申入れ事項④	<p>○下記の条項は、注文者は、請負人が仕事を完成しない間は、「いつでも損害を賠償して契約の解除をすることができる」と民法で規定していることから、「やむを得ない事由のあるとき」に限定し、かつ「書面」をもって契約解除できるとしている点で、消費者の権利を制限するものです。よって、消費者契約法第10条に該当し、無効であり削除を求めます。</p> <p>改定前の第15条1項 甲は、乙の工事完成前において、甲にやむを得ない事由のあるときは書面をもって工事を中止し、又はこの契約を解除することができます。但し、これによって生じる請負者の損害を、全て注文者が賠償する責任を負います。</p>	<p>○左記条項を、以下の通り改定します。</p> <p>なお、解除にあたり書面を要求することは、解除を申し出た側を明確にできることで紛争の防止にもつながります。また、所定の書面を指定していないため、負担とならないことから、消費者契約法に反するものではないと考えます。</p> <p>（甲の中止権・解除権） 改定後の第15条1項 甲は、乙の工事完成前においては、乙に対する書面での通知をもって、工事を中止し、又はこの契約を解除することができます。但し、これによって生じた乙の損害を、全て甲が賠償する責任を負います。</p>