

平成 27 年 2 月 9 日

消費者機構日本と旭化成ホームズ株式会社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、新築請負事業を行う旭化成ホームズ株式会社（以下「旭化成ホームズ」という。）に対し、消費者との間で契約の締結をする際に、以下の から までの条項を含む意思表示を行わないこと及び契約書面からこれらの条項を削除することを求めた事案である（括弧内の条文番号は根拠とする条文）。

契約成立後から工事完成前までに契約を解除した場合、諸費用のうちで既に支出又は実施した金額の合計額に加え、契約手付金の全額を違約金として収受する旨を規定する条項（消費者契約法（以下「法」という。）第 9 条第 1 号）

注文者の責によらない事由をも含む契約に定める事由により着工の延期又は工事の中止期間が 60 日以上になった場合、請負人は催告して契約を解除することができ、請負人に損害が発生したときは注文者に対し賠償を請求することができる」と規定する条項（法第 10 条）

契約に定める事由が発生し着工の延期又は工事の中止した場合、それによって請負人に損害が発生したときは注文者がその損害を負担する旨を規定した条項（法第 10 条）

(2) 結果

消費者機構日本と旭化成ホームズは、平成 27 年 1 月 23 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
旭化成ホームズ株式会社
代表取締役 池田 英輔

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

旭化成ホームズ株式会社（以下、「会社」と言う。）と、特定非営利活動法人 適格消費者団体 消費者機構日本（以下、「機構」と言う。）は、本日、会社が消費者（注文者）との契約において使用する工事請負契約約款の是正協議の結果が別表のとおりであることを踏まえ、下記事項につき合意した。

記

第1条 会社は、消費者（注文者）との建築工事請負契約に際し、2014年12月7日以降、次の各号の意思表示を行わない。

- (1) 消費者（注文者）が会社に対して解約の申し出をした場合、会社は違約金または損害賠償金として、当該契約の解除による会社の損害を超える金員を消費者（注文者）に請求する。
- (2) 会社が工事の延期、中止、契約解除を行う場合、消費者（注文者）の責に帰すべき事由がないにもかかわらず、会社に発生した損害を消費者（注文者）に賠償請求する。

第2条 会社は、機構が2014年5月12日付け「申入れ書」で申入れの対象とした「工事請負契約約款」の内容が記載された契約書、パンフレット等を2014年12月27日までに破棄したこと（但し、管理・保存用は除く。）、2014年12月7日から別表記載の内容に添って改定した「工事請負契約約款」の内容が記載された契約書、パンフレット等を使用していることを各確認する。

第3条 会社は、自らの従業員等に対し、従業員等が本合意書第1条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 会社が前掲第1条から第3条に違反したことが判明した場合は、会社及び機構は次の処置をとるものとする。

- (1) 会社は消費者（注文者）に対して、別表記載の内容に添って改定した「工事請負契約書・約款」、パンフレットを交付する。
- (2) 会社は消費者（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、会社は違反した内容及び同違反行為に対して講じた措置を従業員等に周知する。
- (4) 機構は会社の違反行為について、機構のホームページに掲載して公表する。
- (5) 会社及び機構は、必要に応じ、再発防止に向けて協議を行い、双方合意の上、新たな合意書を締結する場合がある。

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

第6条 会社及び機構は、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。

会社及び機構は、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。

2015年 1月 23日

東京都新宿区西新宿1-24-1 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

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

合意書 別表

下表記載の甲・乙は、建築工事請負契約書及び工事請負契約約款における注文者・請負者です。

	消費者機構日本の申入れ内容	旭化成ホームズの回答 ・工事請負契約約款の改定状況
申入れ (差止請求) 事項①	<p>○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、事業者に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>第21条（契約手付金等の扱い）</p> <p>1. 甲の申し出によりこの契約が解除された場合、乙は、請負代金のうち契約手付金の全額と、諸費用のうち乙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、残余は無利息で甲に返還します。</p> <p>2. 前項の場合において、この契約の解除による乙の損害額が、前項に定める合計額を超えるときは、乙は当該超過額を甲に請求できるものとしします。</p>	<p>○1項、2項を廃し、下記条項に全面的に改定します。</p> <p>第21条（契約解除による損害賠償）</p> <p>甲の申し出によりこの契約が解除された場合、甲は、この契約の解除による乙の損害額を賠償するものとしします。</p>
申入れ事項②	<p>○下記条項は、契約成立後から工事完成前までに甲の責に帰すべき事由およびその他の甲の責によらない事由をも含めて、工事の延期または中止期間が60日以上になった場合、契約を解除することができる旨定めています。更に、次の第3項で前2項の契約解除による乙の損害を、すべて甲に請求することができる旨定めているため、契約全般に渡り、甲の責に帰すことのできない事由による場合であっても、一方的に、甲に損害賠償責任を負担させうる定めとなっており、消費者契約法第10条に該当し、無効であり下線部分の削除を求めます。</p> <p>第20条（乙の契約解除）</p> <p>2. 乙は、甲の責に帰すべき事由またはこの契約に定める事由により、着工の延期または工事の中止の期間が60日以上になったときは、催告してこの契約を解除することができます。</p> <p>3. 前各項の場合、乙に損害が発生したときは、乙は甲に対しその賠償を請求することができます。</p>	<p>○3項を下記条項に改定します。</p> <p>第20条（乙の契約解除） (従前と同様)</p> <p>3. 前各項の場合、乙に損害が生じたときは、甲の負担とします。ただし、甲の責に帰すべき事由がないときはこの限りではないものとしします。</p>

	消費者機構日本の申入れ内容	旭化成ホームズの回答 ・工事請負契約約款の改定状況
申入れ事項③	<p>○下記条項は、1項(1)(3)(4)(6)のように、甲の責に帰すことのできない事由による場合であっても、一方的に、甲に損害賠償責任を負担させる条項となっており、消費者契約法第10条に該当し、無効であり下線部分の削除を求めます。</p> <p>第7条（工事の延期または中止） 1. 乙は、次の各号の場合、着工を延期しまたは工事を中止することができます。 （1）建築基準法第6条第1項または第6条の2第1項の建築確認申請に対する確認が、着工予定日の30日前までに下りないとき （2）甲が、請負代金の支払いを遅滞したとき。 （3）甲乙間の意見の相違が著しく、正常な工事の遂行が困難なとき。 （4）工事の施工等について、第三者との間に紛争が生じたとき。 （5）その他甲がこの契約に定める義務を履行しないとき。 （6）契約の目的物または工事の完成に重大な影響を及ぼすおそれのある事情が生じたとき。 <u>2. 前項の場合、乙に損害が生じたときは、その損害は甲の負担とします。</u></p>	<p>○下記条項のうち2項につき、但し書き（下線部）を加えます。</p> <p>第7条（工事の延期または中止） （従前と同様）</p> <p>2. 前項の場合、乙に損害が生じたときは、その損害は甲の負担とします。<u>ただし、甲の責に帰すべき事由がないときはこの限りではないものとします。</u></p>