

令和6年12月17日

消費者機構日本とアエラホーム株式会社との間で  
差止請求に関する協議が調ったことについて

消費者契約法第39条第1項の規定に基づき、下記の事項を公表する。

記

1. 協議が調ったと認められるものの概要

(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、アエラホーム株式会社（以下「アエラホーム」という。）に対し、アエラホームの建築工事請負契約約款における以下の条項（以下「本件条項」という。）について、消費者契約法（以下「法」という。）第10条<sup>(※1)</sup>に規定する消費者契約の条項に該当し無効であるとして、下記のとおり本件条項の削除を求めた事案である。

(本件条項)

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浸入を防止する部分として住宅品質確保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浸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。…（後略）。
- 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）。

(理由)

住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品質法」という。）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いる。

本件条項は、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日から 10 年間とする本件約款第 23 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いる。

したがって、本件条項は、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、法第 10 条に規定する消費者契約の条項に該当し無効である。

#### (※1) 消費者契約法

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二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は、無効とする。

注) 上記の差止請求が行われた日現在の規定

## (2) 結果

消費者機構日本は、令和 6 年 3 月 8 日、アエラホームに対する申入れを開始し、アエラホームにより申入れの趣旨に沿う対応がなされたものとして、令和 6 年 10 月 11 日、申入れを終了した。

## 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 (法人番号 9010005008351)

## 3. 事業者等の氏名又は名称

アエラホーム株式会社 (法人番号 : 7090001002468)

## 4. 当該事案に関する改善措置情報<sup>(※2)</sup>の概要

なし

(※2) 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条及び第28条参照）。

以上

消費者庁消費者制度課

電話番号:03-3507-8800(代表)

URL : [https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer\\_system/index.html](https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/index.html)