

平成 28 年 7 月 12 日

**消費者機構日本と住宅情報館株式会社との裁判外の和解について**

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. 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、建設工事請負事業を営む住宅情報館株式会社（旧商号：城南建設株式会社。以下「住宅情報館」という。）に対し、発注者である消費者と受注者である住宅情報館との間で締結する建築工事請負契約（以下「請負契約」という。）における①消費者が請負契約成立後から工事完成前までに請負契約を解除した場合、消費者は本体工事価格の 10%を違約金として支払うものとする旨の契約条項、②住宅情報館の責めに帰すべき事由により請負契約の目的物の引渡しが遅延し、消費者に損害が発生した場合、消費者は請負契約で定める方法で計算した額の違約金以外の損害の賠償を請求できないものとする旨の契約条項、③建築工事の変更又は追加による工事代金は全て消費者が負担するものとする旨の契約条項及び④工事の完成引渡し前の天災その他不可抗力による損害は消費者が負担するものとする旨の契約条項が、消費者契約法第 9 条第 1 号又は第 10 条に規定する消費者契約の条項に該当するとして、これらの契約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契約条項を削除することを求めた事案である。

**(2) 結果**

消費者機構日本と住宅情報館は、平成 28 年 6 月 20 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（法人番号：9010005008351）  
理事長 和田 寿昭

**3. 事業者等の氏名又は名称**

住宅情報館株式会社（法人番号：3021001014538）

代表取締役 黒羽 秀朗

4. 当該判決又は裁判外の和解に関する改善措置情報<sup>(※)</sup>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：03-3507-9252

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

## 合意書

住宅情報館株式会社を甲（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（発注者）との契約において使用する建築工事請負契約書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 甲は消費者（発注者）との建築工事請負契約に際し、2016年7月1日以降、次の各号の意思表示を行わない。

- (1) 発注者が甲に対して工事着手前に契約を解除した場合は、違約金として、発注者は甲に対して本体工事価格の10%を支払うものとする。
- (2) 甲の責に帰すべき事由により引渡日までに本契約に基づく工事の対象物を引き渡すことができないときは、発注者は甲に対し、遅延日数に応じて請負金額に対し、年利10%の割合で計算した額の違約金以外の損害を請求できないものとする。
- (3) 建築工事の変更または追加による工事代金はすべて発注者が負担するものとする。
- (4) 工事の完成引渡し前の天災その他不可抗力による損害は発注者が負担するものとする。

第2条 甲は、乙が2015年5月12日付け「申入れ書」で申入れの対象とした「建築工事請負契約書」の内容が記載された契約書、パンフレット等を2016年7月1日までに破棄（但し、管理・保存用は除く。）し、2016年7月1日から別紙内容に添って改定した「建築工事請負契約書」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（発注者）に対して、別紙内容に添って改定した「建築工事請負契約書」、パンフレットを交付する。
- (2) 甲は消費者（発注者）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) 乙は甲の違背行為について、乙のホームページに掲載して公表する。
- (5) 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、改定した建築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。

2016年6月20日

甲 神奈川県相模原市中央区富士見2-8-8  
住宅情報館株式会社  
代表取締役 黒羽 秀朗

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  
代表理事 理事長 和田 寿昭

## 合意書 別表

	消費者機構日本の申入れ内容	住宅情報館の回答 ・建築工事請負契約書の改定状況
申入れ事項①	<p>○下記（下線部分）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。</p> <p>第16条（発注者の中止権または解除権） ①発注者は、受注者が工事を完成するまでは受注者の損害を賠償して工事中止を指示し、本契約を解除できます。但し、<u>工事着手前の解除の場合でも企画及び調査料として、発注者は受注者に対して本体工事価格の10%を支払うものとします。</u>尚、受注者がそれまでに支出した費用が本体工事価格の10%を超えた場合には、<u>超過実費</u>を受注者に支払うものとします。</p>	<p>○左記下線部分を削除し、下記条項（下線部分）に改定します。</p> <p>第16条（発注者の中止権または解除権） ①発注者は、受注者が工事を完成するまでは受注者の損害を賠償して工事中止を指示し、本契約を解除できます。但し、<u>工事着手前の解除の場合でも、受注者は発注者に対して設計業務費用をその業務の進捗に応じて賠償請求することができるものとします。</u></p>
申入れ事項②	<p>○下記（下線部分）条項は、民法第415条に比して、事業者の債務不履行により消費者に生じた損害賠償の請求の権利を制限する条項であり、引渡しの遅延による消費者の損害に対する賠償額を著しく制限する点で、消費者に不当に不利益です。したがって、消費者契約法第10条により無効であり、削除を求めます。</p> <p>第15条（受注者の債務不履行があった場合） ①受注者の責に帰すべき事由により、表記（3）工期、c.引渡日（工期が変更された場合は、変更後の工期に基づいて定められる引渡期日）までに本契約に基づく工事の対象物を引き渡すことができないときは、発注者は受注者に対し、遅滞日数に応じて表記（6）請負代金の額に対し、<u>年利10%の割合で計算した額の違約金を請求することができるものとします。</u> ②前①項の違約金には、<u>発注者が負担した仮住まい費用その他一切の損害を含むものとし、発注者は受注者に対し、前項に定める違約金以外の損害を請求できないものとします。</u></p>	<p>○左記下線条項は削除します。</p> <p>第15条（受注者の債務不履行があった場合） ①受注者の責に帰すべき事由により、表記（3）工期、c.引渡日（工期が変更された場合は、変更後の工期に基づいて定められる引渡期日）までに本契約に基づく工事の対象物を引き渡すことができないときは、発注者は受注者に対し、遅滞日数に応じて表記（6）請負代金の額に対し、<u>年利10%の割合で計算した額の違約金を請求することができるものとします。</u></p>

<b>申入れ事項③</b>	<p>○下記（下線部分）条項は、受注者に責がある場合に生じた工事の変更または追加であっても、その工事代金の全額を一方的に発注者に費用を負担させる趣旨となっていることから、民法第415条の適用による場合に比して、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1条第2項に規定する信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条により無効であり、削除を求めます。</p> <p>第5条（工事の変更・追加）</p> <p>①発注者・受注者の別途協議により、工事の変更または追加ができるものとします。</p> <p>②施工にあたり現場の状況・形態、近隣との関係、または地盤などに予測できない状態が発生したり、行政指導により工事が困難となった場合は発注者・受注者は、協議して現状に適合するように設計図等を変更するものとします。</p> <p>③工事の変更または追加を必要とする場合、別途「営業・設計・工事打ち合わせ記録」に協議内容を記載し、本契約の補足とします。</p> <p>④工事の変更または追加による工事代金は、表記（6）請負代金とは別に発注者の負担とし、発注者は本契約に定めた表記（3）工期、c. 引渡日に支払うものとします。</p>	<p>○左記下線部分の後に下記条項（下線部分）を追加して改定します。</p> <p>第5条（工事の変更・追加）</p> <p>①発注者・受注者の別途協議により、工事の変更または追加ができるものとします。</p> <p>②施工にあたり現場の状況・形態、近隣との関係、または地盤などに予測できない状態が発生したり、行政指導により工事が困難となった場合は発注者・受注者は、協議して現状に適合するように設計図等を変更するものとします。</p> <p>③工事の変更または追加を必要とする場合、別途「営業・設計・工事打ち合わせ記録」に協議内容を記載し、本契約の補足とします。</p> <p>④工事の変更または追加による工事代金は、表記（6）請負代金とは別に発注者の負担とし、発注者は本契約に定めた表記（3）工期、c. 引渡日に支払うものとします。但し、受注者の責に帰すべき事由がある場合はその限りではありません。</p>
---------------	---	--

<b>申 入 れ 事 項 ④</b>	<p>○下記（下線部分）条項は、天災その他不可抗力のような発注者及び受注者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、発注者に損害賠償責任を負担させているため、民法第536条の適用による場合に比して、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1条第2項に規定する信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法第10条により無効であり、削除を求めます。</p> <p>第8条（施行一般の損害）  ①工事の完成引渡しまでに、本契約の目的物、工事材料、建築設備の機器、その他施行一般について生じた損害は、受注者の負担とします。  ②前①項の損害のうち、<u>天災その他不可抗力による損害は、第9条②項によるもの</u>とします。  ③前①項の損害のうち、次の各号のいずれかの場合に生じたものは、発注者の負担とします。受注者は発注者に対して、必要と認められる工期の延長を求めることができるものとします。</p> <p>以下略</p> <p>第9条（天災その他不可抗力による損害）  ①本工事においては、建設工事保険（工事火災保険を含む）に加入するものとします。期間は、表記（3）工期、a. 着手日よりc. 引渡日までとします。  ②天災その他不可抗力によって、<u>工事の既成部分または工事材料について損害が生じた場合、発注者が負担するものとします</u>。但し、受注者が善良な管理者としての注意義務を怠ったと認められるときは、受注者が負担するものとします。  ③前②項の損害について、発注者、受注者のいずれの損害に関わらず、建設工事保険等によりその損害を補填できるものがあるときは、それらの額を負担額から控除するものとします。</p>	<p>○左記下線部分を下記条項（下線部分）に改定します。</p> <p>第8条（施行一般の損害）  ①工事の完成引渡しまでに、本契約の目的物、工事材料、建築設備の機器、その他施行一般について生じた損害は、受注者の負担とします。  ②前項の損害のうち、天災その他不可抗力による損害は、第9条②項および③項によるものとします。  ③前①項の損害のうち、次の各号のいずれかの場合に生じたものは、発注者の負担とします。受注者は発注者に対して、必要と認められる工期の延長を求めることができるものとします。</p> <p>以下略</p> <p>第9条（天災その他不可抗力による損害）  ①本工事においては、建設工事保険（工事火災保険を含む）に加入するものとします。期間は、表記（3）工期、a. 着手日よりc. 引渡日までとします。  ②天災その他不可抗力によって損害が生じた場合、<u>その損害額の負担については発注者および受注者が協議して定めるものとします</u>。  ③前②項の損害について、<u>火災保険、建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、その額を前項の損害額より控除したものを損害額とします</u>。</p>
--	--	---