

平成 28 年 8 月 26 日

**消費者機構日本と株式会社アイダ設計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株式会社アイダ設計（以下「アイダ設計」という。）に対し、発注者である消費者と受注者であるアイダ設計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。）について、①ア）消費者が確認申請前に請負契約を解除する場合は、手付金及び中間金（手付金及び中間金の合計額は請負価格の 20%程度）を放棄することとなる旨の契約条項、イ）消費者が確認申請後に請負契約を解除する場合は、手付金及び中間金を放棄し、その金額が請負価格の 20%に満たない場合は別途不足金を支払うものとする旨の契約条項、ウ）消費者の債務不履行によりアイダ設計が請負契約を解除する場合は、手付金及び中間金をアイダ設計が没収し、その金額が請負価格の 20%に満たない場合は、消費者は別途不足金を支払うものとする旨の契約条項が、消費者契約法第 9 条第 1 号に規定する消費者契約の条項に該当するとして、②請負契約に関する訴訟については、東京地方裁判所を管轄裁判所とする旨の契約条項が、消費者契約法第 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るなどした事案である。

**(2) 結果**

消費者機構日本とアイダ設計は、平成 28 年 8 月 3 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）

3. 事業者等の氏名又は名称

株式会社アイダ設計（法人番号：9030001000566）

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

株式会社アイダ設計（以下、「会社」という。）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」という。）は、本日、会社が消費者（注文者）との契約において使用する建設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 会社は、消費者（注文者）との建築工事請負契約に際し、合意書締結日以降、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があった場合は、違約金として、消費者（注文者）は会社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、東京地方裁判所を管轄裁判所とする。
- (3) 検査の結果、工事に瑕疵があった時は、消費者（注文者）は会社に対し本物件の瑕疵について修補の請求以外、本契約の無効及び本契約の解除、損害賠償の請求等をできないものとする。

第2条 会社は、機構が2013年7月3日付け「申入れ及び問合せ」で申入れの対象とした「建設工事請負契約書」の内容が記載された契約書、パンフレット等を2015年7月31日までに破棄したこと（但し、管理・保存用は除く。）、2015年8月1日から別表記載の内容に添って改定した「建設工事請負契約書」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条に違背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「建設工事請負契約書」、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) 機構は会社の違背行為について、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、改定した建設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 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。

2016年8月3日

埼玉県さいたま市大宮区桜木町二丁目286番地  
株式会社アイダ設計

代表取締役 會田 貞光

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

下表記載の甲・乙は、建築工事請負契約書における注文者・請負者です。

	消費者機構日本の申入れ内容	アイデア設計の回答 ・建築工事請負契約書の改定状況
申入れ事項①	<p>○下記条項は、請負代金を現金で支払う注文者については、請負代金額の20%程度を手付金および中間金として徴収するとの回答により、本条項1は、注文者が確認申請前後に契約を解除する場合および注文者の債務不履行により事業者が解除する場合、必ず請負金額の20%を支払う旨の解除に伴う違約金を定める条項ということになります。そのため、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ものであり、消費者契約法第9条1号に該当します。よって、第7条1項ないし3項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。</p> <p>改定前の第7条 甲及び乙は、本契約の建物の引渡までに次の各号に定める場合本契約を、解除する事が出来るものとします。 1. 乙が本契約の履行に着手する迄に、甲が本契約を解除する場合には、甲は手付金及び中間金を放棄する事により、本契約を解除する事が出来るものとします。又履行の着手の時期については、工事所在地の確認申請時とします。 2. 乙が本契約の履行に着手した後、甲が本契約を解除する場合、手付金及び中間金を放棄するものとし、その金額が請負価格の20%、若しくは実質損害金に満たない時甲は、乙に別途不足分を支払うものとします。 3. 甲の債務不履行により乙が期限を定めた履行の催告後、本契約を解除する場合、甲が乙へ支払済みの手付金及び中間金を没収する事とします。その金額が請負価格の20%若しくは実質損害金に満たない時甲は、乙に別途不足を支払うものとします。</p>	<p>○第7条を注文者からの解除権の条項として下記条項に改定し、事業者の解除権について、新たに第8条で整備します。</p> <p>改定後の第7条〔甲の解除権〕 1. 甲は、工事完成前においては、乙に対し書面をもって通知して、工事の中止し、又は本契約を解除することができます。但し、これにより生じる乙の損害を、全て甲が賠償するものとします。なお、損害の詳細は乙が書面にて甲に提示します。 2. 融資利用による契約解除については、第17条〔特約条項〕3.（融資利用の特約）に記載の通りとします。</p> <p>改定後の第8条〔乙の解除権〕 1. 乙は、甲が次の各号の一にあたる時、本契約を解除することができます。 ①甲が本契約に違反し、本契約を継続することができなくなったと認められるとき。 ②甲が請負代金の一部を支払うことが不可能となり、本契約を継続することが出来なくなったと認められるとき。 2. 本条により本契約が解除された場合、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、甲乙は協議して精算するものとします。</p>

	消費者機構日本の申入れ内容	アイダ設計の回答 ・建築工事請負契約書の改定状況
申入れ事項②	<p>○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的に制限するものです。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12条 本契約及び本契約に基づく取引に関する訴訟については、東京地方裁判所を管轄裁判所とします。</p>	<p>○左記条項は削除します。</p>
申入れ事項③	<p>○下記の条項につき、第8条2項なお書は、本物件の瑕疵について修補の請求以外、損害賠償の請求等できないと定め、完成前であれば消費者に著しく不利な規定となります。</p> <p>同9条1項は、建物の瑕疵につき、担保責任を負うと定めています。</p> <p>上記2つの規定に関して、両者の射程はどのような関係なのでしょう。</p> <p>改定前の第8条 [完成検査] 1. (略) 2. 検査の結果、工事に瑕疵があった時は、甲はその瑕疵を相当の期限を定めて修補の請求ができるものとします。なお甲は乙に対し本物件の瑕疵について修補の請求以外、本契約の無効及び本契約の解除、損害賠償の請求等できないものとします。</p> <p>改定前の第9条 [瑕疵担保責任] 1. 乙は甲に対し、本契約の建物に瑕疵につき原則として、引渡し後2年に限りその担保の責任を負うものとします。(以下、略)</p>	<p>○第8条2項は建物完成前かつ引渡し前の規定で、第9条1項は完成後引渡し後の規定です。</p> <p>○第8条を全面的に削除します。</p>