

平成 29 年 2 月 27 日

**消費者機構日本とスウェーデンハウス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スウェーデンハウス株式会社（以下「スウェーデンハウス」という。）に対し、発注者である消費者と受注者であるスウェーデンハウスとの間で締結する工事請負契約（以下「請負契約」という。）について、消費者が契約の目的物が完成するまでの間に請負契約を解除する場合は、解除の時期を問わず、消費者がスウェーデンハウスに対し違約金として請負金額の 5%相当額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し無効であるとして、当該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当該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**

消費者機構日本とスウェーデンハウスは、平成 28 年 12 月 22 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**

スウェーデンハウス株式会社（法人番号：3010901005960）

**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

スウェーデンハウス株式会社を甲（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工事請負等契約約款について、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の締結に際し、2016年7月1日以降、次の意思表示を行わない。  
契約の目的物が完成するまでの間、消費者（発注者）が甲に対して契約を解除した場合は、違約金として、消費者（発注者）は甲に対して本体工事価格の5%を支払う。
- 第2条 甲は、乙が2016年5月24日付け「申入れ及び問合せ」書で申入れの対象とした「工事請負等契約約款」の使用を2016年7月1日までに止め、2016年7月1日から別紙内容に添って改定した「工事請負等契約約款」を使用していることを各確認する。
- 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条の意思表示を行わないように、また、その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「工事請負等契約約款」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、改定した工事請負等契約約款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12月22日

甲 東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号  
スウェーデンハウス株式会社  
代表取締役 社長 岡田 正人

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 洋嗣

合意書 別表

	当機構の申入れ・問合せ内容	スウェーデンハウスの回答
申入れ事項 ①	<p>○下記事項は、契約成立後から工事完成前までに契約を解除した場合、違約金として賠償金額の5%相当額を収受する旨定めています。しかし、貴社との契約における賠償金額の5%相当額は、100万円を超える場合が多いと考えられることから、解除の時期によっては、上記違約金の額が平均的な損害の額を超える場合が生じます。消費者契約法第9条1号により、無効である場合があると考え、削除を求めます。</p> <p>第18条（買注者の中止権・解除権） (1) 買注者は、契約の目的物が完成するまでの間は、この契約を解除することができるものとします。 (2) 前項の場合、買注者は請負者に対し、違約金として賠償金額の5%相当額を支払うものとします。ただし、工事の出来高相当額及び購入材料費等、請負者の損害が上記の違約金を超えるときは、買注者は当該超える額を付加して賠償するものとします。</p>	<p>○改定契約約款では、下記事項（下線部分）に改定しております。 （改定契約約款では、請負者から買注者に表記を変更しております。以下同じ。）</p> <p>第18条（買注者の中止権・解除権） (1) 買注者は、契約の目的物が完成するまでの間は、この契約を解除することができるものとします。 (2) 前項の場合、買注者は受注者に対し、これによって生じた受注者の損害を賠償するものとします。</p>

○下記条項(4)は、請負者の責により、建築確認申請等の許認可が下りず、発注者損害を与えた場合でも、損害賠償請求を認めないという趣旨でしょうか。本条項の趣旨について、ご説明いただけますようお願いいたします。

第21条（建築確認申請等許認可の特例）  
（略）

(4) 発注者または請負者は、許認可が取得できない場合または前各項に関して発注者・請負者間の協議が整わない場合には、この契約を解除することができます。その場合、発注者および請負者は、損害賠償の請求をしないものとします。

(5) 前項の場合において、請負者が請負代金の一部を受領しているときは、請負者は発注者に対し、これを無利息で返還するものとします。

また、請負者が支出した費用、設計料、建築確認申請費用、地盤改良費等があるときは、発注者がこれを負担するものとします。

⇒右記(5)は、事業者側の法令違反により契約が取り消された場合でも、任意解約と同様の費用精算が為される条項となるため、次回建設工事請負約款改定時に、削除を要請しています。

○前21条4項は、許認可が取得できず契約を解除する際の損害賠償を双方行わない主旨でしたが、改定契約約款では、下記条項（下線部分）に改定しております。

第23条（建築確認申請等許認可の特例）  
（略）

(4) 発注者または受注者は、法令その他やむを得ない事由により、発注者の希望する工事について、確認済証が交付されないことが客観的に明らかとなった場合または前各項に関して発注者・受注者間の協議が整わない場合には、この契約を解除することができます。

(5) 前項の場合、第20条に準じて処理するものとします。

（参考 新設条項）

第20条（契約解除後の処理）

(1) 本契約が解除により終了したときは、発注者は、受注者に対し、契約解除までの間の履行割合に応じた設計及び工事監理に関する業務報酬、工事の出来高部分と現場搬入済の工事材料に相当する請負代金額を支払って費用を清算した上で、受注者から工事の出来高部分と現場搬入済みの工事材料の引渡しを受けるものとします。なお、設計図書（未完了のものを含む）は、設計に関する業務報酬及び費用の全額の支払並びに交付済みの設計図書及び官公署への届け出において受注者の氏名又は名称を表示しないことを条件として、発注者はこれを受領し、本契約の目的物建築のために利用することができるものとします。

(2) 本契約を解除したときは、発注者および受注者は、協議の上、各当事者に属する物件について期間を定めてその引取り、後片付けなどの処理を行います。

(3) 受注者の催告にもかかわらず、発注者による前項の処置が遅れている場合、受注者は、発注者に代わってこれを行ない、その費用を請求することができます。

(4) 第1項に基づき交付された設計図書は、発注者の責任において利用することができます。

(5) 法令違反等を理由に本契約が取り消された場合または無効となった場合も、前4項に準じて処理するものとします。

⇒上記(5)は運用を行わず、次回改定時に削除する予定です。