

2018（平成30）年 6月26日

株式会社 西本ハウス
代表取締役 西本賢治 殿

特定非営利活動法人消費者ネット広島
理事長 吉 富 啓 一 郎
担当（理事） 風 呂 橋 誠



（連絡先）

〒730-0017

広島市中区鉄砲町1番20号

第3ウエノヤビル3階D号室

特定非営利活動法人消費者ネット広島

TEL(082)962-6181

FAX(082)962-6182

申 入 書

謹啓

当法人は、消費者契約に関する調査・研究、救済・支援、啓発事業等を通じて消費者の権利擁護を目的とし、消費者、消費生活相談員、学者、弁護士、司法書士らで構成しているNPO法人で、2008年（平成20年）1月29日に内閣総理大臣から消費者契約法第13条の認定を受けた適格消費者団体です。当法人の概要及び活動はホームページ(<http://www.shohinet-h.or.jp/>)に掲載していますので、ご参照ください。

さて、貴社は、消費者向けの注文住宅の建築工事を多数受注しておられますが、貴社の工事請負契約書に添付されている工事請負約款には、注文者「甲」が消費者の場合、以下のように、消費者契約法に反し、無効と考えられる規定が存在します。

1、まず、約款第15条は、乙の瑕疵担保責任に関し、第7項として

「工事目的物等の滅失毀損が、本条に基づく瑕疵であるか否かの点について争いがある場合、甲及び乙は一般社団法人日本公正技術者協会に瑕疵該当性の判断をすることを申し出ることができる。甲及び乙のいずれかより、本項の申し出がなされた場合、甲及び乙は一般社団法人日本公正技術者協会の瑕疵該当性に関する判断にしたがうものとする。」

と規定しています。しかし、これでは、乙のみが瑕疵判断該当性の判断を一般社団法人日本公正技術者協会に申し出て、同協会が「瑕疵ではない」と判断した場合、甲は、その判断に従うものとされているため、乙に対して瑕疵担保責任を追及することができなくなります。

民法によれば、発注者である消費者は、目的物に瑕疵があることを主張・立証して請負人の瑕疵担保責任を追及できますが、約款第15条7項は、甲が瑕疵該当性について自ら証明する機会を乙が一方的に奪ってしまうことを可能にする規定です。

消費者契約法10条は、民法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して、消費者の証明責任を加重する条項を挙げていますが、約款第15条第7項の規定は証明の機会すら奪うものであり、明らかに無効です。

2、つぎに、約款第21条本文は、

「甲又は乙が、第19条又は第20条に基づいて本契約を解除したときは、甲は違約損害金として工事請負契約書第2条の請負代金の総額の5%を乙に支払うものとする。」

と規定し、工事が完成するまでの契約解除の場合の損害賠償の額を予定しています。

しかし、約款第21条が定める第19条に基づく契約解除には、2つの異なる場面が含まれており、これを区別することなく、一律に損害賠償の額の予定を定めることは消費者契約法9条第1号に照らし、妥当ではありません。すなわち、消費者契約法第9条第1号は、解除に伴う損害賠償の額の予定条項について、解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるものについて、当該超える部分を無効としているからです。

そこで、まず約款第19条第1項についてみると、これは注文者のいわゆる無理由解除の場合を定めたものですが、乙に生ずべき平均的損害は、解除の時期によって異なることは明らかです。そうだとすれば、甲の解除の時期にかかわらず、一律に、請負代金総額の5%を損害賠償の額の予定としている点は、消費者契約法9条1号の平均的損害を超えるものとして無効です。

つぎに、約款19条第2項についてみると、これは請負人の債務不履行を理由とした解除の場合の規定です。この場合は、第19条第2項においても、「甲は、乙に損害の賠償を求めることができる。」と規定されており、そもそも甲が乙に違約損害金を支払う場面ではありません。にもかかわらず、この場合にも、約款第21条により、解除の事由を考慮せず一律に、請負代金総額の5%を甲が乙に対して支払うものとされている点は、消費者契約法9条第1号の平均的損害を超えることが明らかで、無効です。

以上のとおり、貴社の工事請負契約約款には、消費者契約法に反し、無効な規定が存在しますので、同約款を使用した請負契約の締結を直ちにお止めいただくよう申し入れます。

つきましては、本書送達後1カ月以内に、同約款の改廃についての貴社のご見解を当法人まで書面でお知らせください。

なお、本申入れの内容、申入れに対する貴社のご回答の有無、内容及び本申入れ以降の経緯、内容等につきましては、消費者被害防止の観点から、消費者契約法第23条の規定、当法人の差止請求業務関係規程等に基づき、当法人のホームページその他適宜の方法により公表させていただくことを申し添えます。

敬具