

平成31年2月1日

特定非営利活動法人 消費者ネット広島

理事長 古富 啓一郎 殿

担当(理事) 風呂橋 誠 殿

〒105-0003

東京都港区西新橋2-15-7

MSC西新橋ビル2階

弁護士法人ノーサイド法律事務所

株式会社 西本ハウス代理

弁護士 山崎 健

同 田村 吉

同 吉伊 和

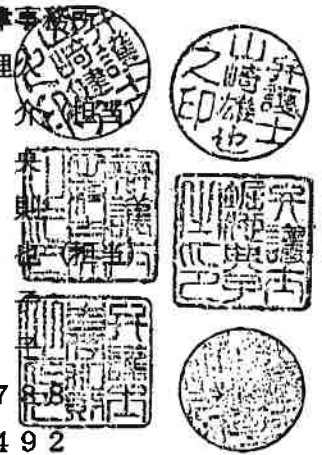
同 山崎 雄

同 堀池 典

同 成嶋 悠

TEL (03) 6257-17

FAX (03) 6800-1492



ご 連 絡

当職らは、株式会社西本ハウス（以下「依頼者」といいます。）を代理して、貴法人の「消費者契約法第41条1項に基づく請求書」に関して、以下のとおりご連絡致します。

第1 本件約款第15条7項について

本件約款第15条7項について、貴法人は、一般社団法人日本公正技術者協会（以下「本件協会」といいます。）の公平性・公正性に疑義があるとのご主張を頂いております。

本件協会は、悪質な業者を市場から排除するために、施工業者の品質を監視することを目的とする団体であることは既に述べたとおりです。貴法人からは、施工業者が本件協会において優良会員とされていることのみをもって、公平性・公正性が疑われる旨のご指摘頂いておりますが、根拠として不十分です。

なお、本件協会は、瑕疵該当性の判断をするにあたり、原則として施工業者と施主の両者の同意を得て調査に入り、最終的な判断に至る手続きを進める運用をしております。かかる運用からも貴法人のご懸念は当たりません。

以上のとおりですので、本条項に関する貴法人の修正要求には応じることができません。

第2 本件約款第19条1項、第21条について

請負契約における任意解除があった場合において、ある費目が請負人側に生じた損害と認められるには、当該費目と任意解除の間に相当因果関係が認められることが必要です。そして、相当因果関係が認められるためには、任意解除の意思表示をした時点において、当該損害が発生することが予見可能であれば足ります。

施工業者が請負契約により純利益相当額の利益を上げることは、施主・施工業者の両者ともに、契約締結時点において既に予見しています。したがって、「契約の翌日解除した場合」という、施主側が不法行為による損害賠償義務すら負いかねない極端な事例を引き合いに出しても、純利益は相当因果関係の範囲内の費目として損害に該当します。他方、貴法人は、「代替可能性の有無」「他の顧客を獲得する可能性の有無」を考慮要素として挙げておられますが、かかる事由は上述の予見可能性を左右する事由とはいえません。

以上のとおりですので、本条項に関する貴法人の修正要求には応じることができません。

第3 本件約款第19条2項、第21条について

貴法人のご指摘を確認致しましたが、施工業者の責に帰すべき事由による解除がなされた場合において、施工業者側が出来形部分に相応する報酬及び経費を施主に対して請求すること自体については、特にご異存はないものと見受けられます。

確かに、上述の報酬及び経費の請求権を損害賠償請求権と表現することには、誤解が生じる場合もありえるところですので、当該条項について、下記のとおり修正することをご提案致します。

記

21条

- 1 甲又は乙が、第19条1項又は第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。
ただし、着工部分については現状のまま甲が引き渡しを受けるものとし、甲は前記5%額に乙の算定する工事出来形に相当する実損額及びこれに対応する諸経費を合算して乙に支払うものとする。
- 2 甲が、第19条2項に基づいて本契約を解除した場合であっても、乙は、工事出来形の引き渡しと引き換えに、当該出来形に相当する報酬及び経費を請求することができる。

以上

第4 結語

現時点における依頼者の回答は以上のとおりですので、ご検討下さい。なお、貴法人の書面に連絡先として表示されている電話番号等は、ご担当者様の連絡のつくものをご記載下さいますようお願い申し上げます。

以上