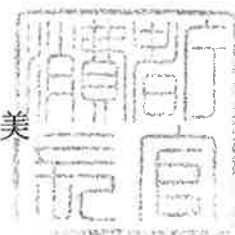




消制度第13号
平成29年1月27日

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 殿

消費者庁長官 岡村 和美



適格消費者団体の認定の有効期間の更新をした旨の通知書(通知)

貴法人から平成28年11月11日付けでされた消費者契約法(平成12年法律第61号)第17条第3項の申請については、同条第2項の規定に基づき、内閣総理大臣が認定の有効期間の更新をしたので、同条第6項の規定により準用する同法第16条第1項の規定に基づき、通知する。

記

- 1 適格消費者団体の名称**
特定非営利活動法人消費者ネット広島
- 2 適格消費者団体の住所**
広島市中区鉄砲町1番20号
- 3 差止請求関係業務を行う事務所の所在地**
広島市中区鉄砲町1番20号
- 4 認定の有効期間の更新をした日**
平成29年1月25日
(更新後の認定の有効期間は、平成32年1月28日まで)

以上

工 事 請 負 契 約 書



注文者 [Redacted] 様 (以下「甲」という) と
請負者 株式会社 西本ハウス (以下「乙」という) は
第1条に表示された工事の施工について、以下の各条項に基づき、工事請負契約
(以下「本契約」という) を締結する。

第1条 (工事内容)

(1) 工事名 [Redacted] 様 邸新築工事

(2) 工事場所 [Redacted]

(3) 建物用途 居 宅

(4) 構 造 木造軸組構造 2 階建

(5) 商品名称 [Redacted]

(6) 床面積 延床面積 [Redacted] m² [Redacted] 坪

(7) 仕 様 別途作成する添付図面、仕様書、見積書、特記事項のとおりとする。

(8) 工 期 着工 : 平成 [Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日

上棟 : 平成 [Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日

完成 : 平成 [Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日

引渡 : 平成 [Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日



第2条 (請負代金)

請負代金の額は、以下のとおりとする。

金	_____	円
うち工事価格	_____	円
取引にかかる消費税及び地方消費税の額	_____	円

(注) 請負代金額は、工事価格に取引にかかる消費税及び地方消費税の額を加えた額

第3条 (代金の支払方法および時期)

1 甲は、前条に定める請負代金額を、次のとおり分割して、乙に支払うものとする。

- | | | |
|---------|---------|---|
| (1) 契約金 | | |
| 本契約締結時 | 金 _____ | 円 |
| (2) 着工金 | | |
| 着工日の7日前 | 金 _____ | 円 |
| (3) 中間金 | | |
| 上棟日の7日前 | 金 _____ | 円 |
| (4) 最終金 | | |
| 引渡日の7日前 | 金 _____ | 円 |

2 甲が乙に対して、本契約を締結する前に建築工事申込金を支払った場合には、その額を前条に定める請負代金額から控除する。控除の方法は、まず(1)から控除するものとし、控除残額がある場合には(2)、(3)、(4)の順番で控除する。

本契約における申込金控除額 金 _____ 0 円

上記の工事について、甲及び乙が別途工事請負契約約款を作成した場合には、約款は本契約と一体をなし、本契約の一部を構成するものとする。

本契約の証として本書1通を作成し、甲・乙記名押印の上、その原本は、甲が保有し、乙はその写しを保有するものとする。

尚、これに要する収入印紙の費用は甲・乙折半にて負担するものとし、甲は当該費用をこの請求に基づき、その指定する方法にて乙に支払うものとする。

平成 年 月 日

注文者（甲）

住所

氏名

注文者（甲）

住所

氏名

印

請負者（乙）

住所

広島市東区牛田新町4丁目8-40

名称

株式会社 西本ハウス

代表者

代表取締役 西本 賢治



甲保証人

住所

氏名

印

上記保証人は工事請負約款第2条に規定される保証人である。

立会人

住所

東京都港区新橋4丁目31番3号

新橋オーシャンビル7階

名称

一般社団法人日本公正技術者協会

契約立会人

工事請負契約約款

「総則」

第1条

- 1 注文者（以下「甲」という）と請負者（以下「乙」という）は、この約款（契約書も含む）に基づき、甲の利益に配慮しつつ、工事の円滑な遂行のために互いに協力し、信義を守り、誠実にこの契約を履行する。
- 2 契約の履行にあたっては、工事請負契約書、工事請負契約約款（以下「約款」という）及び添付の図面・仕様書（以下「設計図書」といい、見積書、現場説明書及びその質問回答書を含む）に基づいて、この契約（契約書、約款及び設計図書を内容とする請負契約をいい、その内容を変更した場合を含む。以下同じ）を履行する。

「保証人」（本条は土地所有者、保証人をおかない場合には適用しない）

第2条

- 1 契約目的物を建設する土地の所有権利者（土地所有権利者という）が甲（注文者）と異なる場合、土地所有権利者は本契約工事目的物の建設許可も含め建設用地提供の証として本契約書に署名捺印する
- 2 甲が契約時に満60才以上、また乙が単独での事業主であり（役員、従業員がいない事を指す）で且つ契約時に満60才以上の場合、本工事契約に対し保証人を立てなければならない。
- 3 保証人はこの契約から生ずる金銭債務について保証の責を負う。
- 4 保証人がその責を果たせないことが明らかになったとき、甲又は乙は、相手方にその交代を求めることができる。
- 5 この契約時に契約金額の内90%を超える工事代金支払いの定めをするとき、甲は乙に対し、保証人を立てることを求めることができる。

「権利義務の譲渡等」

第3条

- 1 甲及び乙は、相手方の書面による承諾を得なければ、この契約から生ずる自己の権利又は義務を第三者に譲渡し、もしくは承継させることはできない。
- 2 甲及び乙は、相手方の書面による承諾を得なければ、契約の目的物又は工事材料及び建築設備の機器（いずれも製造工場等にある製品を含む。以下同じ）を第三者に譲渡もしくは貸与し、または抵当権その他の担保

の目的に供することはできない。

- 3 第1項の規定にかかわらず、相続等の原因により、甲の意思によることなく甲の地位の承継が生じた場合には、新たに甲の地位を承継した者（以下「甲承継人」という。甲承継人が複数にわたるときは、その代表者を定めるものとする。）と乙との間で、本契約の遂行について協議を行うものとする。
- 4 乙は、前項の協議が整うまで工事を中断することができる。
- 5 工事の中断によって生じた費用はすべて甲承継人が負担するものとし、乙に損害が発生したときは、甲承継人は乙に対してその損害を賠償する。
- 6 甲は、本契約に基づいて乙に対する指示（工事進行、工事内容の変更などに関する指示を含むが、これに限られない）をする者（以下「指示担当者」という）を定めることができる。
- 7 甲が指示担当者を定める場合、甲は、乙に対して指示担当者の氏名及び指示内容を書面により本工事契約時に提示する。乙は、本項に基づく指示担当者の提示があった場合を除いて、甲以外の者による指示を受けない。
- 8 指示担当者から工事または設計に対し変更等の注文があった場合、その変更に伴う追加工事代金は甲が支払わなければならない。
- 9 甲より予め指示のない第三者（甲の親類縁者含む、甲以外の個人法人を指す）が本工事に対し注文（材料、工程を含む 工事全般）をしてきた場合、乙は第三者の支持を受けない。また乙は第三者に対して退去を求める事ができる。
- 10 第三者により本工事に遅延、混乱などが起きた場合、甲は速やかにその解決にあたる。またそれに伴う工事遅延や追加金が発生した場合、甲がその責を負う。

「設計図書の変更」

第4条

- 1 次の各号にあたるときは、甲、乙協議のうえ設計図書を変更して工事をする。
 - (1) 近隣住民その他の関係者の要求による制約（日照、眺望、境界等に関するものを含むが、これに限られない）によって設計図書どおりの工事が困難になったとき。
 - (2) その他工事現場において施工の支障となる予期することができない事態が発生したとき。

- 2 前項の場合において、乙は、必要があると認められるときは工期又は請負代金額を変更することができる。
- 3 設計図書の変更に必要な代金および費用は甲が負担する。
- 4 設計図書の変更によって、乙に損害が発生したときは、甲は、乙に対してその損害額を賠償しなければならない。

「工事内容の変更」

第5条

- 1 甲は、乙に対し工事内容の変更について協議を求めることができる。
- 2 前項の協議の結果、工事内容の変更を行う場合は、甲及び乙は変更後の工事内容、工期、請負代金およびその他の収支条件について、書面によりこれを定めるものとし、その他事項については本約款の規定を適用する。
- 3 工事内容の変更に必要な代金及び費用は、全て甲が負担する。
- 4 工事内容の変更によって、乙に損害が発生したときは、甲は、乙に対してその損害を賠償しなければならない。

「工期の変更」

第6条

- 1 工事に支障を及ぼす天候の不良、第7条2項各号の一の事由、及びその他正当な事由があるときは、乙は工期の変更を請求することができる。
- 2 工事に必要な行政庁の建築確認・許可、その他手続の完了が、本契約に定める着工日より遅れる場合は、これが完了した日の翌日を着工日とする。
- 3 甲が本契約の締結に際して、請負代金の支払いのために金融機関から住宅ローンなどの融資を受ける場合に、金融機関の融資の承諾が、本契約に定める着工日より遅れる場合は、書面により承諾がなされた日の翌日を着工日とする。
- 4 本条第2項及び第3項の場合において、工事内容に変動が発生した場合及び本契約に定める着工金等の支払いが遅れた場合、乙は、本契約に定める着工日及び完成日を延期することができる。
- 5 乙は、この契約に別段の定めがあるほか、工事の追加・変更、不可抗力、関連工事の調整、その他正当な理由があるときは、甲に対してその理由を明示して、必要と認められる工期の延長を請求することができる。

「一般の損害」

第7条

- 1 工事の完成引渡までに、契約の目的物等、工事材料・建築設備の機器、支給材料、貸与品、その他施工一般について生じた損害は、乙の負担とし、工期は延長しない。
- 2 前項の損害のうち、次の各号の一の場合に生じたものは、甲の負担とし、乙は、甲に対してその理由を明示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。
 - (1) 甲の都合によって、乙が着工期日まで工事に着手できなかったとき、又は甲が工事を繰延べ、もしくは中止させたとき。
 - (2) 甲が契約書類に定めた請負代金の支払いをしないため、乙が工事に着手できず、又は中止したとき。
 - (3) 支給材料又は貸与品の受渡しが遅れたため、乙が工事に着手できず、又は中止したとき。
 - (4) 建築確認又は金融機関の融資決定が遅れたため、乙が工事に着手できず、又は中止したとき。
 - (5) その他甲の責に帰すべき事由によるとき。

「第三者の損害」

第8条

- 1 施工のため第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲の負担とする。
- 2 前項の規定にかかわらず、施工について乙が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音・振動・近隣の地盤沈下・地下水の断絶等の事由により第三者に与えた損害は、甲がこれを負担する。ただし、乙が本項の損害を保険等により填補することができた場合には、乙は填補された額を甲に支払うものとする。
- 3 本条1項及び2項の場合、その他施工について第三者との間に紛争が生じた時は、乙がその紛争解決にあたる。ただし、乙のみによる解決が困難なときは、甲は、乙に協力する。
- 4 契約の目的物に基づく日照障害・風害・電波障害その他甲の責に帰すべき事由により、第三者との間に紛争が生じたとき、または損害を第三者に与えた時は、甲がその紛争解決にあたり、必要のあるときは、乙は、甲に協力する。
- 5 本条1項、2項、3項、及び4項の場合、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができ、甲は相当の理由がない限り、これを承諾する。

「不可抗力の損害」

第9条

- 1 天災地変、風水火災、地震及び津波その他甲、乙いずれにもその責を帰することのできない事由（以下「不可抗力」という。）によって、工事の出来型部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器又は施工用機器について損害が生じたときは、乙は事実発生後速やかにその状況を甲に通知する。
- 2 前項の損害については、その損害を甲、乙協議して重大なものと認め、かつ乙が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、甲が負担する。
- 3 火災保険、建設工事保険その他損害を填補するものがあるときは、それらの額を前項の甲の負担額から控除するものとする。
- 4 本条第1項の不可抗力並びに不可抗力による工事材料・建築設備の機器の調達不能及び交通網の寸断による工事不能が発生した場合で、乙が必要と認めるときには、乙は甲に工期の延長を請求でき、甲は相当の理由がない限り、これを承諾する。その場合の延長日数は、甲・乙協議して定める。

「工事場所の管理」

第10条

- 1 第12条に定める引渡を行うまでの間、円滑な工事遂行及び工事場所の安全確保のため、甲が工事場所への立ち入りを希望するときは、乙の同意を得て、立ち入りをすることができる。
- 2 甲が、工事中に契約の目的物の使用を希望するときは、契約書および設計図書の定めにより、甲は使用に関する乙の同意を得て、これを使用することができる。
- 3 前2項の場合において、甲は乙の指示に従うものとし、乙の指示に反して甲に損害が発生したときは、その損害は甲が負担するものとする。また、乙に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。
- 4 工事を開始するにあたって、工事場所に存在する土砂、立木その他自然物及び人工物の要否について、甲及び乙は事前に確認をするものとし、特段の指摘がなかった物については乙の管理にかかるものとする。この場合において、乙の管理下に置かれることとなった物については、その毀損、滅失等について乙は一切の責任を負わない。

- 5 乙が善良な管理者としての注意義務を履行したにもかかわらず、工事現場への不法侵入や工事材料の盗難その他工事の円滑な遂行を妨げる事件が発生した場合には、甲及び乙は互いに協力してその解決にあたるものとする。これにより損害が発生した場合の費用負担については、第7条の定めに従う。
- 6 前項の場合において、乙が必要と認めるときは、乙は甲に工期の延長を請求でき、甲は相当の理由がない限り、これを承諾する。その場合の延長日数は、甲・乙協議して定める。

第10条の1

- 1 本契約に関わる工事手順は乙の管理下にあり、甲は乙の指示する工事手順に対し工事内容または工期変更を伴う指示はしない。
- 2 甲が前項10条の1に反し乙に工事手順に対し指示があった場合、第4条、5条及び6条の定めに従い甲乙は本契約を履行する。

「完成・検査」

第11条

- 1 工事の完了後、甲及び乙又は甲と乙のいずれかの希望に基づき一般社団法人日本公正技術者協会の指名する者の立会いの上、設計図書に定めるところにより、工事の完成を確認するための検査を実施しなければならない。
- 2 甲は、前項の立会検査において、工事の完成を確認した場合には引渡書類に署名または捺印を行う。
- 3 乙は、立会検査において、甲より指摘があり、当該指摘が乙の工事責任によるものであり且つ合理的な範囲に留まる場合、速やかに補修を行い、再度完成検査を受けねばならない。
- 4 甲より指摘があったものが自然事象（素材の性質や特質及びそれに伴う変化）の場合、乙はその責を負わない。

「引渡」

第12条

- 1 前条に定める竣工検査の完了後、甲が署名・捺印した後に、甲が乙に対して工事請負契約書に定める請負代金その他本契約から生じた甲が負担すべき費用の清算が完了したことを条件として、乙は、甲に対して契約の目的物の引渡を行う。
- 2 前項の引渡時において、乙は甲に工事完了引渡し証明書（または

同等の書類)を交付し、甲は乙に受領書を交付する。

- 3 本条第1項に定める引渡しは、前条に定める竣工検査(立会検査)が終了した後、10日以内に行うものとする。但し、本条第1項に定める請負代金の支払いなど、甲の義務が履行されない場合その他やむを得ない事情がある場合にはこの限りでない。

「請求・支払」

第13条

- 1 工事請負契約書に定めた各支払い時期が到来したときは、甲は、乙の請求により乙の指定する方法に従って請負代金を支払わなければならない。
- 2 乙が工事完了に伴う工事完了代金として請求書により甲に請求した後、本工事における追加代金請求は出来ない。但し外構工事やその他本契約に含まれない工事代金は別途とする

「所有権」

第14条

建物の所有権は、甲が工事請負代金(追加工事代金があればそれらも含む)を完済したとき、甲に移転するものとする。

「瑕疵担保責任」

第15条

- 1 乙は、工事目的物の瑕疵によって生じた滅失毀損について、引渡の日から1年間担保の責任を負う。ただし、この期間は石造・土造・煉瓦造・金属造・コンクリート造及びこれらに類する建物その他土地の工作物もしくは地盤の瑕疵によって生じた滅失毀損については、2年間とする。
- 2 甲は、契約の目的物の引渡のときに、本条第1項の瑕疵があることを知ったときは、遅滞なく書面をもってその旨を乙に通知しなければ、本条第1項の規定にかかわらず、当該瑕疵の修補又は損害賠償を求めることができない。
- 3 本条第1項の定めにかかわらず、この契約が、住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条1項に定める、住宅を新築する建設工事の請負契約に該当する場合、乙は、引渡の日から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分または雨水の侵入を防止する部分として同法施行令第5条1項及び第2項に定めるものの瑕疵(構造耐力又は雨水の侵入に影響のないものを除く。)について、担保の責任を負う。

- 4 本条に基づく瑕疵があったときは、甲は相当の期間を定めて乙に修補を求めることができる。ただし、瑕疵が重要でなく、かつ、修補に過分の費用を要するときは、乙は相当な損害賠償でこれに代えることができる。
- 5 本条各号の定めにかかわらず、乙が設置する、他社が製造しあらかじめその大部分を組み立てた製品（以下「ユニット製品」という。）については、製造会社が担保責任を負い、乙は製造物に関して責任を負わない。ただし、ユニット製品の設置工事自体により生じた瑕疵については、この限りでない。
- 6 前項の場合において、乙は、ユニット製品に関して発生する問題の解決のため、ユニット製品の製造会社の紹介及び連絡などの方法により協力する。
- 7 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。

「請負代金の変更」

第16条

甲又は乙は、次の各号のいずれかにあたるときは、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる。

- (1) 工事の追加・変更があったとき
- (2) 工期の変更があったとき
- (3) 支給場所・貸与品について、品目・数量・受渡場所・受渡時期・又は返還場所の変更があったとき
- (4) 契約期間内に予期することのできない法令の制定・改廃、経済事情の激変などによって、請負代金額が著しく不適當なものになったとき
- (5) 中止した工事又は災害を受けた工事を続行する場合、請負代金額が著しく不適當なものになったとき

「甲の請負代金調達」(本条は必要ない場合には適用しない)

第17条

甲が本契約の締結に際して、請負代金の支払いのために金融機関から融資を受ける場合、甲は、融資資金 円について、書面をもって、乙を代理受領者として指定し、乙が代理受領者として上記融資資金を金融機関から直接受領することを承諾する。

「甲の補助金、助成金申請」

第17条の2

- 1 甲が、本契約の締結に際して、住宅の建築に関する補助金及び助成金等の申請を、国、都道府県、市町村等の地方自治体に対しておこなう場合、甲の依頼に基づき、乙は申請に協力する。
- 2 甲が第1項に記載の補助金及び助成金等を申請する場合、補助金及び助成金等の締め切り、打ち切り等乙の責に帰すことのできない理由により、甲が補助金及び助成金の交付を受けられない場合には、乙はその申請の進捗にかかわらず、責任を負わない。

「租税の負担」

第17条の3

- 1 甲が、本契約の締結に際して、土地及び建物等の取得により負担することになる国及び地方自治体に対する租税一般については、法律に基づいて甲が負担するものであり、本契約の内容には含まれない。
- 2 前項の定めにかかわらず、甲は、消費税については本契約に定めるとおり、乙に支払うものとする。
- 3 消費税の税率については、法律の定めに従うものとし、契約成立の日時に有効な法律に定められた税率に基づいて、甲は乙に対して消費税を支払う。消費税の追加納付の必要が生じた場合には、乙がその納付義務を負う。

「履行遅延損害金」

第18条

- 1 乙の責に帰すべき理由により、期限内に契約の目的物を引渡すことができないときは、別に特約のない限り、甲は、乙に対し延滞日数1日につき、請負代金額から工事の出来形部分と検査済の工事材料・建築設備の機器に対する請負代金相当額を控除した額の10000分の4に相当する額の違約金を請求することができる。
- 2 前項の場合において、本物件の引渡し日から10日以内に、書面により甲が違約金の請求をしなかったときは、乙はその支払い義務を負わない。
- 3 甲が、請負代金の支払いを完了しないときは、乙は、延滞日数1日につき、支払遅滞額の10000分の4に相当する額の違約金を請求することができる。
- 4 甲が、前項の遅滞にあるときは、乙は、契約の目的物の引渡を拒むこと

ができる。この場合、乙が自己のものと同じの注意をもって管理したにもかかわらず、契約の目的物に生じた損害及び乙が管理のために特に要した費用は、甲の負担とする。

- 5 本条1項に定めた事以外で甲に損害が出た場合（借家の賃料追加、引越し代金の重複や工事遅延による明らかなる損害）がある場合は、乙は甲の損害を支払わなければならない。
- 6 本条3項に定めた事以外で乙に損害が出た場合（支払遅延による損害全般）甲はその損害を支払わなければならない。

「甲の契約解除権」

第19条

- 1 甲は、工事が完成するまでは、必要に応じてこの契約を解除することができる。この場合、甲は、これによって生ずる乙の損害を賠償する。
- 2 次の各号のいずれかにあたるときは、甲は、書面をもって工事の中止を求め、またはこの契約を解除することができる。この場合、甲は、乙に損害の賠償を求めることができる。

- (1) 乙が、正当な理由なく、着工期日を過ぎても工事に着工しないとき。
- (2) 乙の責に帰すべき理由により工事が著しく遅れ、期限後相当期間内に乙が工事を完成する見込みがないことが明らかになったとき。
- (3) 乙に対し連続して25日以上、連絡のとれない状況で且つ工事注文や確認が出来ないとき。但し、予め乙が甲に25日以上の猶予を書面で連絡した場合には本項は適用できない。
- (4) 乙が本契約に違反し、その違反によって契約の目的を達することができなくなったと認められるとき。
- (5) 乙が甲に信頼を損なう行為（罵声、罵倒、暴力、その他、甲の人権を損なう行動）をして且つその行為を確認できた場合。
- (6) 乙が強制執行、仮差押もしくは仮処分を受け、競売、破産、民事再生の申出があったとき。

「乙の契約解除権」

第20条

- 1 乙は、引渡しまでに次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、工事を中止し、または本契約を解除することができる。
 - (1) 甲が、契約書に定めた請負代金の支払を遅滞したとき。

- (2) 甲が工事の変更を計画し、そのため請負代金が2分の1以下に減少することになったとき。
- (3) 甲が、本件工事用地などを乙の使用に供することができないため、又は不可抗力などのため、乙が施工できないとき。
- (4) 甲が、請負代金の支払いのために金融機関から住宅ローンなどの融資を受ける場合で、金融機関等の審査を通過せず、融資を受けることができなくなったとき。
- (5) 甲が強制執行、仮差押もしくは仮処分を受け、競売、破産、民事再生の申出があったとき。
- (6) 甲がこの契約に違反し、その違反によって契約の履行ができなくなったと認められるとき。
- (7) 本条各号記載の事由のほか、甲の責に帰すべき事由により、工事が著しく遅延したとき。
- (8) 甲が乙に信頼を損なう行為（罵声、罵倒、暴力、その他、乙の人権を損なう行動）をして且つその行為を確認できた場合。

「契約解除による損害賠償」

第21条

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。ただし、着工部分については現状のまま甲が引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。

「契約解除後の取扱い」

第22条

- 1 この契約が解除されたときは、甲は工事目的物の出来形部分及び工事材料・建築設備の機器の代金相当額の損害金を乙に支払った後に、工事の出来形部分等の所有権を所得するものとする。
- 2 甲又は乙が本契約を解除したときは、甲が乙に対して支払った工事代金から、前条記載の違約損害金並びに工事出来形に相当する実損額及びこれらに対応する諸経費を控除し、余剰金が生じた場合は無利息で甲に返還し、不足を生じた場合は、甲は速やかにその不足額を乙に支払う。
- 3 甲が本契約を解除した場合、工事出来形部分と工事材料・建築設備の機器は甲の所有とし、甲乙協議のうえ清算する。

「反社会的勢力の排除のための契約解除」

第23条

甲および乙は、相手方が次のいずれかの項に該当する場合には、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- 1 甲及び乙が、現在または将来にわたって次の各号の反社会的勢力のいずれかに該当する場合。
 - (1) 暴力団
 - (2) 暴力団員
 - (3) 暴力団準構成員
 - (4) 法人その他の団体であつて、その役員（業務を執行する役員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有するものであるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）のうちに本項各号に該当する者があつて、それが判明した場合
 - (5) 前各号に該当しなくなった日から5年を経過しないもの
 - (6) その他前各号に準ずるもの
- 2 甲および乙が、現在または将来にわたって、前項の反社会的勢力または反社会的勢力と密接な交友関係にある者（以下、「反社会的勢力等」という。）と次の各号のいずれかに該当する関係を有する場合。
 - (1) 反社会的勢力等によって、その経営を支配される関係
 - (2) 反社会的勢力等が、その経営に実質的に関与している関係
 - (3) 反社会的勢力等に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなどの関係
 - (4) その他反社会的勢力等との社会的に非難されるべき関係
- 3 甲および乙が、相手方に対して自らまたは第三者を利用して次の各号のいずれかの行為を行った場合。
 - (1) 暴力的な要求行為
 - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (3) 取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - (4) 風説を流布し、偽計または威力を用いて乙の信用を毀損し、または乙の業務を妨害する行為
 - (5) その他前各号に準ずる行為
- 4 本契約の目的物（追加工事も含む。）が反社会的勢力等の使用に供されると認められる場合。

「反社会的勢力の排除のための契約解除に基づく損害賠償の特則」

第23条

甲および乙が前条に基づき本契約を解除した場合、甲および乙は相手方に対して賠償の責めを負わない。

「履行不能」

第24条

- 1 本契約締結後、工事完了前に甲に不慮の事故が発生した場合、または甲が本契約上の義務を履行することが不可能となった場合（失踪・勾留等、連絡が30日以上取れなくなった場合などを含むが、これに限られない）には、次の各号の場合を除いて、建設工事契約は解除されたものとみなす。
 - (1) 本契約の甲に代わる工事発注者の申出がある場合で、甲の本契約履行不可能と判断された時期より30日以内に再契約が行われた場合。
 - (2) 本契約において甲が複数ある場合で、いずれかの甲と乙との間で本契約に関する協議の続行が可能な場合。
- 2 前項により本契約が解除されたものとみなされるときは、甲が出来形に相当する実損額及びこれらに対応する諸経費を乙に支払うまで、建築物（工事途中も含む）の権利は乙に属するものとする。

「保証」

第25条

- 1 乙の工事は、建築関係法令に定められた品質に基づいておこない、建築物について、乙は法令に基づく保証をする。ただし、乙がその他保証機関との間で契約を締結している場合は、当該契約の定めに従うものとする。
- 2 保証期間内の外構工事、改修工事等、建築物に影響を及ぼすような可能性のある工事については、甲は乙にその工事内容等を事前に連絡するものとする。
- 3 甲が、第10条第1項及び2項の同意を得ることを怠り、建築物に影響を与えたと考えられる場合、乙はその保証の責を負わない。

「個人情報の保護」

第26条

- 1 乙は、個人情報保護法を遵守し、本契約を締結することにより知りえた甲の個人情報については信義をもって管理・保護する。

- 2 甲は、乙が本契約を履行する目的で、都道府県・市町村官公庁、保証機関、補助金申請受付機関、及び一般社団法人日本公正技術者協会に対して、個人情報を開示することを承諾する。
- 3 乙は、甲の個人情報を第三者に開示する場合には、事前に甲に同意を得たうえで行う。

「機密保持」

第27条

- 1 本契約の準備、締結、履行によって知り、又は知り得た情報について、甲及び乙は善良な管理者としての注意をもってこれを保持しなければならない。
- 2 甲及び乙は、前項の情報につき、情報を開示した者の事前承諾を得ることなく、いかなる第三者にも開示してはならず、本件の契約履行の目的以外に使用してはならない。
- 3 甲及び乙は、相手方当事者が本条に違反することにより損害を被った場合は、当該違反により直接的及び間接的に生じるすべての損害について、違反当事者に対して損害賠償請求をすることができる。
- 4 前項の損害には、違反者がインターネットやマスメディアを用いた情報発信をすることにより発生する風評被害、精神的損害も含む。

「紛争の解決」

第28条

- 1 本契約に関して当事者間に争いが生じたときは、一般社団法人日本公正技術者協会の調停又は仲裁によりその解決を図る。
- 2 前項の定めにかかわらず、本契約に関する紛争の解決について、甲及び乙は、裁判所に訴えを提起する場合は、東京地方裁判所又は東京簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

「補則」

第29条

- 1 本契約に定めのない事項については、必要に応じて、甲・乙協議のうえ定める。
- 2 甲および乙のいずれか又は双方の求めがある場合、一般社団法人日本公正技術者協会が本契約締結に関する立会人として、本契約書の締結に立会い、契約書に署名をおこなう。

「その他特記事項」

第30条

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

+
=速達= =配達証明=

複写

〒730-0017
広島県広島市中区鉄砲町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
理事長 吉富 啓一郎 殿 担当(理事) 風呂橋 誠 殿



124 - 66 - 38217 - 6

複写

〒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 弁護士
山崎 健介 / 弁護士 田村 吉央 / 弁護士
吉伊 和則

複写

複写

複写

複写

複写



受付通番：2018072412243200100001 号
+

平成30年7月24日

甲第4号証

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 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 西本ハウス代理人

弁護士 山崎 健介 (担当)

同 田村 吉央

同 吉伊 和則

同 山崎 雄也 (担当)

同 堀池 典子

同 埴原 美紗子

TEL (03) 6257-1788

FAX (03) 6800-1492

回答書

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、貴法人の平成30年6月26日付申入書（以下「申入書」といいます。）に対して、以下のとおりご回答致します。

第1 本件約款第15条7項について

貴法人からは、申入書におきまして、依頼者が契約時に使用する工事請負約款（以下「本件約款」といいます。）第15条7項の規定は、工事目的物の瑕疵に関して消費者側が証明する機会を施工業者が一方的に奪う点で、消費者契約法（以下「法」といいます。）10条に違反するとのご指摘を頂きました。

(1) 本件約款第15条7項の趣旨と、法10条との関係について

建築紛争は、建築・法律それぞれの分野においても専門領域とされており、高度な専門知識ないしノウハウを有する人材への、早期のアクセスが困難な場合が少なくありません。そこで、依頼者においては、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。）に瑕疵の認定を申し出ることできる

旨を定める内容を含む本件約款を使用しております。これにより、施主及び施工業者ともに、早期に建築分野に関する高度の知識を有する、中立的な立場の者の判断を仰ぐことができます。

かかる手続の利用は、迅速かつ安価な紛争の解決手続の選択肢が加わる点において、施主及び施工業者の双方にとって、等しく利益となります。

また、本件約款第15条7項を見れば明らかであるとおおり、施主及び施工業者は、いずれも等しく、本件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という内容になっており、いずれか一方の当事者の「機会」を一方的に奪うという内容のものではありません。法10条は、貴法人もご指摘のとおり「民法第1条第2項に規定する基本原則(=信義誠実の原則)に反して消費者の利益を一端的に害する」内容を無効とする旨を定めていますが、仮に、本件約款第15条7項が契約当事者の「機会」を奪うものだとすれば、それは施主及び施工業者の双方が同程度に奪われているものであり、「一端的」なものではないことは明らかです。さらに、法10条に基づいて無効になる要件が、信義誠実の原則に反する程度に「一端的」なものであるとすれば、なおさら、本件約款15条7項がこれに該当しないことは明白であります。

なお、本件約款が使用される場面は、依頼者と、いわゆる「個人」の施主との間であることが多いことはもちろんですが、法に定める「消費者」ではない当事者との契約に用いられる場面も、当然、想定しているということも付記致します。

(2) 本件協会は、公平、公正な判断をする団体であること

依頼者及び当職らは、上述(1)のとおり、本件約款第15条7項に定める内容が、法10条に違反するものとは到底言えない、と考えております。これに加えて、本件約款第15条7項に基づき瑕疵該当性の判断を委託することになる本件協会の性質についても、以下のとおりご説明いたします。

本件協会は、専門家の立場から、真に質の高い仕事をする施工業者を認定することにより、建築市場に質の高い工事を普及させるという、公益的な目的を有する一般社団法人です。本件協会は上述の観点から、加盟する施工業者にも厳格な品質管理を求めており、本件約款に定められた瑕疵の認定手続は、かかる品質管理の一環としての性格も併有しますので、瑕疵の認定は厳密に実施されます。

実際に、本件協会に寄せられる各種問い合わせについては、施主側からのものも数多く存在すると聞いておりますし、本件協会が加盟する施工業者の工事について、施主側からの申出に基づき、瑕疵を認定した例も存在すると聞いております。なお、本件協会の概要、設立理念等については、本件協会のホームページをご確認下さい(URL: <http://jft.or.jp/>)。

また、瑕疵の認定手続においても、本件協会は施主側に対して、手続に関し十分に説明し、また進行に関しても施主側の意見を最大限に尊重しているとのこと。同時に、本件協会は、施主側が瑕疵に関して主張する機会を十分に保障するよう細心の配慮を施しているものです。

(3) 小括

複写



以上のとおり、本件約款第15条7項は、一方的に消費者の利益を害する内容とは言えず、当然、信義誠実の原則に反するような内容は含んでおりません。また、瑕疵該当性の判断を委ねるべき本件協会は、公平、公正を旨とする団体であり、本件協会に瑕疵該当性の判断を委ねることは、当然、一方的に消費者の利益を害することにはなり得ません。

したがって、本件約款第15条7項が法10条に反するとはいえないことは、明らかです

第2 本件約款第19条1項、第21条と、法第9条1号との関係について

貴法人からは、申入書におきまして、本件約款第21条の規定は、本件約款第19条1項による解除がいかなる時期になされた場合であっても請負代金総額の5%の支払いを請求することができるものと定めており、これは、施工業者が被る平均的な損害の額を超えた額の賠償を予定するものであるとして、法9条1号に違反する旨のご指摘を頂きました。

(1) いわゆる任意解除について

本件約款19条1項は、請負契約における任意解除（民法641条）が、本約款上も有効であることを確認する規定です。民法641条によれば、注文者が任意解除をした場合、請負人は注文者に対して損害賠償請求をすることが可能です。かかる損害賠償においては、請負人は、請負人に生じる逸失利益の請求も可能であり、ここでいう逸失利益には、請負人側に生じた費用を控除した、いわゆる「純利益」を含みます。

さらに、本件約款21条による損害賠償請求は、任意解除がなければ請負人が得ることができた利益を賠償させることを予定しているため、解除の時期ないし工事の進捗状況によってその額が左右されることはありません。

(2) 本件約款第21条が、法9条1号に反しないこと

本件約款第19条1項による解除の場面における、本件約款第21条による請負代金総額の5%部分の請求は、任意解除の場合に請負人が請求すべき逸失利益としての、純利益相当分を、消費者に賠償させることを予定する趣旨の内容です。

ところで、一般に建築施工業者が建築工事によって得ることを見込む「純利益」の額が、請負代金総額の5%を下回ることはおよそ想定できず、そうだとすると、任意解除の場合の本件約款第21条の定めは、任意解除の場合に施工業者側に生じうる平均的損害を、どのような場合においても5%に限定する趣旨の内容であり、およそ施主側に有利に働く内容だと考えられます。もちろん、このことは任意解除がどの時点においてなされたとしても、同様に考えるべきです。

したがって、事業者が生じるべき平均的損害の額を当然に超えないため、本件約款19条1項による解除の場面における本件約款第21条の定めは、法9条1号に反しないことは明らかです。

仮に、貴法人にて上述の「平均的損害」が、本件約款第21条に定める「5%」を下回るとお考えの場

合には、法的に認められる根拠と併せてお示しいただきたいと考えております。

第3 本件約款第19条2項、第21条と、法9条1号との関係について

貴法人からは、申入書におきまして、本件約款第21条の規定は、本件約款第19条2項が施工業者側が債務不履行に陥った場合の施主側からの解除の場面を定めたものであるにもかかわらず、施工業者が、施主側に対して損害賠償請求できるとするものであり、これが法9条1号に違反するとのこと指摘を頂きました。

(1) 債務不履行に陥った請負人による、金銭支払請求権が認められること

しかし、債務不履行に陥った請負人の側が、注文者に対して金銭の支払いを請求することには、法律及び現行の裁判実務に照らし、何ら問題があるものではありません。

まず、請負工事契約において、契約途中で請負人の債務不履行により発注者が契約の解除をする場合、実際に建築が行われた部分(出来形部分)については、民法248条、同703条及び同704条により、材料費及び加工に要した人件費等を請求することができます。

次に、請負人が得るべき報酬の請求権についても、請負契約の解除の場面においては、契約が可分と解釈される限り、債務不履行解除の効力は可分な既履行部分には及びません。そのため、請負人側の債務不履行によって請負契約が解除された場合であっても、既履行部分に相応する報酬の請求権は消滅しません。

(2) 本件約款第21条が、法9条1号に反しないこと

法9条1号は、平均的損害を超える損害額を予定することを禁止するものであって、掃責事由のない者に損害賠償を請求できる旨の定めに関しては、法9条の守備範囲ではないと考えております。そして、掃責性のない施主に対しても、施工業者が報酬請求権等により金銭の支払いを請求すること自体は、民法及び現行の裁判実務に照らしても、特に施工業者を有利にするものとは言えません。かかる金員の請求を、「費用償還請求権及び既履行部分の報酬請求権」と称するか損害賠償請求権と称するかの問題は、消費者契約法上の問題ではないと考えています。

したがって、本件約款第19条2項の、施工業者側の債務不履行に基づく契約解除の場面においても、本件約款第21条が損害賠償額を予定する内容を定めていても、直ちに法9条1号に反するため無効である、とは考えられません。

第4 結語及びご提案

これまで述べました通り、依頼者及び当職らは、貴法人より、申入書によりご指摘頂いた件について、消費者契約法に反する内容は認められない、と考えております。したがって、現時点におきましては、本回答書に併せて本件約款の修正案をご提案することはありません。

しかし同時に、依頼者としましては、消費者契約法の趣旨に反するような内容の契約を締結することは、一

切本意ではなく、仮に問題がある内容を含むのであれば、真摯に検討の上、適切な内容の契約をしてゆきたいと考えております。

したがって、本回答書の内容について疑義等ございましたら、何卒ご反論頂きますよう、お願い申し上げます。このような議論を通じまして、より適切な契約書、約款の内容となるのであれば、施主様及び依頼者双方の利益に叶うものと信じておりますし、その内容につきましては、本件協会との間でも意識の共有を図ってゆきたいと考えております。

以上

複写

複写

複写

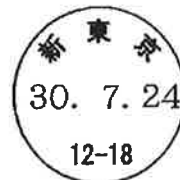
複写

複写

差出人 〒105-0003
東京都港区西新橋2-15-7MSC西新橋ビル2階
弁護士法人ノーサイド法律事務所 弁護士 山崎 健介 / 弁護士 田村 吉央 / 弁護士 吉伊 和則
受取人 〒730-0017
広島県広島市中区鉄砲町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 理事長 吉富 啓一郎 殿 担当 (理事) 風呂橋 誠 殿



この郵便物は平成30年7月24日
第12466382176号書留内容証明郵便物
として差し出したことを証明します。
日本郵便株式会社
受付通番: 2018072412243200100001 号
5 / 5 頁



2018（平成30）年9月28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

消費者契約法第41条第1項に基づく請求書

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、当法人は、貴社が契約時に使用する工事請負約款に関して、2018（平成30）年6月26日付申入書を送付しましたが、貴社からは、消費者契約法に反する内容は認められないとの理由で、現時点においては、約款の修正案をご提案することはありませんとのことのご回答でした。

そこで、当法人は、貴社に対し、消費者契約法第41条第1項の請求として、下記のとおり書面を送付いたします。貴社におかれて、本書面が到達したときから1週間以内に当法人の請求に応じていただけない場合には、貴社に対する消費者契約法上の差止請求訴訟の提起が可能となることにご留意ください。

なお、本書面及びこれに対する貴社のご返答の有無、内容など本請求に関する経緯、内容につきましては、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

記

第1 請求の要旨

貴社の使用する工事請負契約書に添付されている工事請負約款（以下、「約款」という。）の条項中、下記条項の使用停止、もしくは適切な条項に修正するとともに、貴社が消費者との間で工事請負契約を締結するに際し、下記条項を含む約款を用いて勧誘、締結を行わないこと及びこれを貴社内で周知徹底させる措置を取られることを求めます。

記

1 約款第15条第7項

「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。」

2 約款第21条本文

「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。」

第2 紛争の要点

1 貴社は、一般消費者向けの住宅建築を受注するに際して、当事者を、甲：発注者（消費者）、乙：請負者（株式会社西本ハウス）、丙：立会人（一般社団法人日本公正技術者協会）とした上で、貴社が準備した約款を添付引用しています。この結果、貴社と工事請負契約を締結する消費者としては、約款の各条項は、契約と一体をなし、契約の一部を構成するものとされています。

2 そして、約款第15条第7項では、乙のみでも瑕疵該当性の判断を丙（一般社団法人日本公正技術者協会）に申し出ることが可能で、この申し出に基づいて、丙が「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ます。

この点、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るはずですが、約款第15条7項は、甲が瑕疵該当性について、民法上、自ら証明する権利や機会を、乙が一方的に奪ってしまうことを可能にするものです。

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。これと比較しても、約款第15条第7項の規定は、消費者が自ら瑕疵を証明する機会すら奪うものであり、明らかに消費者契約法10条に反し、無効です。

これに対し、貴社は、施主及び施工業者の双方が同程度に機会を奪われており、一方的に消費者の利益を害する内容ではないことや、丙が、公平、公正な判断をする団体であり、瑕疵該当性の判断を委ねることは、当然、一方的に消費者の利益を害することにはなり得ないことを理由に約款第15条第7項が消費者契約法10条に反するとはいえないと反論しています。

しかし、丙は、貴社が「優良企業」として加盟している団体であり、消費者から

見ると、貴社が自分と関わりが深い団体を指定した、としか思えません。もし、消費者が、自分の関わりが深い被害救済団体を瑕疵該当性の判断者として指定した場合に、貴社が、「公平性を欠き、一方的であり、承服できない」と言われるのと同様です。丙は、消費者にとって、到底、公平な判断を期待できる団体ではなく、貴社の反論は認めることはできません。

- 3 つぎに、約款第21条は、工事が完成するまでの間に契約が解除された場合の損害賠償の額を予定しています。しかし、消費者契約法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ます。そして、約款第21条が定める同第19条に基づく契約解除の場合に、一律に請負代金総額の5%を損害賠償の額の予定として定めることは消費者契約法9条第1号の平均的損害を超える内容を含むものであって、同条第1号に反し、無効です。

この点、貴社は、約款第19条第1項の解除の場合は、任意解除（民法641条）の損害賠償に請負人に生じる逸失利益が含まれていることから、「純利益」は、解除の時期ないし工事の進捗状況によってその額を左右されることはない旨反論しています。しかし、当然に逸失利益を平均的損害に含めると、中途解除に係る損害賠償額の予定または違約金を適正な限度まで制限することを意図する消費者契約法9条第1号の趣旨が没却されてしまいます。したがって、解除の時期の区分に応じて、「代替可能性の有無」や「他の顧客を獲得する可能性の有無」を考慮し、特に、契約履行前段階（例えば、契約の翌日に解除した場合）において、当然に逸失利益が平均的損害に含まれるという貴社の反論を受け入れることはできません。

また、貴社は、約款第19条第2項の解除の場合に、債務不履行に陥った請負人は、解除した注文者に対して出来高払いを請求することができ、これを損害賠償請求権と称しても何ら問題ない旨反論しています。しかし、請負人の出来高払いの請求と、中途解除に係る損害賠償の額の予定は全く別物であり、貴社の反論は到底容認することができません。

- 4 以上から、当法人は貴社に対し、消費者契約法12条第3項、同第41条に基づき、請求の要旨記載のと通りの差止を請求します。

第3 訴えを提起する予定の裁判所

広島地方裁判所。

以上