

悠悠ホーム株式会社 御中

適 格 消 費 者 団 体
特定非営利活動法人消費者支援機構福岡
理 事 長 朝 見 行 弘
〒812-0011 福岡市博多区博多駅前 1 丁目 5 番 1 号博多大博通ビルディング 8 階
(本件に関するお問い合わせ先) 担当者 司法書士 及川 修平
TEL 092-761-3203 / FAX 092-725-2320

工事請負契約書に関する申入れ

時下、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

当機構は、消費者の権利確立をめざし、さまざまな消費者被害の調査、情報提供、救済活動等を行うことを目的として、福岡県内の弁護士、司法書士、消費生活専門相談員など消費者問題に取り組んでいる団体及び個人によって 2009 年 9 月に設立され、2010 年には福岡県知事より特定非営利活動法人(NPO法人)としての認証を受けております。そして、2012 年 11 月 13 日には、消費者に対する不当な勧誘行為や不当契約条項について差止請求訴訟を提起する権限を有する適格消費者団体として、内閣総理大臣による認定を受けております。

さて、当機構において、一般消費者より提供のあった貴社で使用されている「工事請負契約書(以下、「本件契約書」といいます。)」の契約条項についての検討を行った結果、消費者契約法に照らし、不相当と思われる点があるものと判断いたしました。

よって、当機構としては、貴社に対し、下記のとおり、本件契約書につき当該条項を修正又は削除するなどの対応を講じていただくよう申入れを行うことになりました。

つきましては、本申入れに対する貴社のご回答を、2017 年 3 月 24 日までに、書面にて当機構事務局までご送付いただきますようお願い申し上げます。

なお、本申入れは公開の方式で行わせていただきます。したがって、本申入れの内容及びそれに対する貴社のご回答の有無とその内容等、本申入れ以降のすべての経緯・内容を当機構のウェブサイト等で公表いたしますので、その旨ご承知おきください。また、本申入れにおいて指摘のない条項につき、当機構において、当該条項が正当である旨を承認する趣旨ではありませんので、その点についてもご留意ください。

記

1 本件契約書第7条着工前の契約解除による損害金について

甲が本建物の工事着工前に、甲の都合により本契約の解除を希望する場合、下記の(イ～ハ)記載の違約金条項により本契約を解除することが出来る。

解約違約金の額

(イ)建築確認設計業務に着手していない場合についての解約

建物請負代金の10%相当額、もしくは支払済契約金のいずれか多い額。

(ロ)建築確認設計業務に着手している場合についての解約

建物請負代金の20%相当額、もしくは支払済契約金のいずれか多い額。

(ハ)建築確認設計業務に着手し材料、又は業者への発注をしていた場合についての解約

建物請負代金の20%相当額、もしくは支払済契約金のいずれか多い額及び材料及び業者へ発注した費用全般。

(1) 申入れの趣旨

本件契約書第7条(イ)(ロ)の削除、(ハ)の修正を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約は、貴社が契約書前文に「別紙設計図書に基づき、以下のとおり契約を締結する」(下線部は当機構によるもの)と記載されており、同じく第1条にも工事内容の仕様として「添付の図面及び仕様書の通り」と記載されているとおり、すでに作成されている設計図書及び仕様書に定められたとおりの建物を新築する工事に関する請負契約であり、そもそも設計について本件契約の契約内容とはなっておりません。

そして、請負工事は、作成された設計図書に基づいて開始されるものであるところ、本件契約書第7条(イ)については、建築工事前に行われる設計業務にすら着手していない時点についての定めであり、この時点においては、貴社には建築工事という請負の内容について、何らの損害が発生しているものとは思われないことから、同時点における違約金を請求することを定める本条項は、消費者契約法第9条第1号により、無効であります。

また(ロ)についても、設計業務に着手しているものの、本件契約内容である建築請負工事に着手しているものではありませんので、(イ)と同様、この時点においては、建築工事という請負の内容について、貴社には何らの損害が発生しているものとは考えられないことから、消費者契約法第9条第1号により、無効であります。

(ハ)について、建物請負代金の20%相当額、もしくは支払済契約金のいずれか多い額が違約金となる旨記載されています。しかし、たとえ設計業務に着手をしたとしても、建築工事に着手されない限りは、そもそも建築請負工事に関する損害は観念できないことは上記のと

おりです。さらに、建築工事に着手した後についても、建築請負工事の進行状況によるのではなく、貴社の契約条項の様に、請負代金の支払い時期によって貴社の損害額が変動することとした場合、損害額の算定としても不合理であり、消費者契約法第9条第1号における、同種の消費者契約の解除に伴い事業者に発生する平均的損害を超える可能性があると考えられることから、修正されますようお願い申し上げます。

以上