

平成26年7月23日

〒163-0833

東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

ミサワホーム株式会社 御中

特定非営利活動法人

消費者被害防止ネットワ

理事長 杉浦市

(連絡先) 〒460-0002

名古屋市中区丸の内2-18-22

三博ビル8階

事務局長 外山孝司

電話 052-265-9258

FAX 052-265-9259

## 申入書

拝啓

貴社におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

私どもは、消費生活に関する情報の収集及び提供、消費者の被害の防止及び救済などを目的とする特定非営利活動法人（NPO法人）です。貴社の規約につきまして消費者の利益を害すると思われる規定がございますので、下記のように申し入れます。

ご検討の上、貴社の見解や対応につき、平成26年8月末日までに上記連絡先宛書面にてご回答くださいますようお願い申し上げます。

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・内容等については、消費者被害発生防止の観点から、当団体のホームページその他適宜の方法により公表させて頂くことがありますことを申し添えます。

敬具

## 申入れ事項

### 第38条（債務の履行に着手するまでに甲が解除したときの特則）

1. 乙が本契約に定める債務の履行に着手するまでの間に、甲が、前条第1項により本契約を解除した場合であっても、同項ただし書に定める乙の損害額は、工事請負代金の5%相当額とします。ただし、乙の損害が工事請負代金の5%相当額を超えるときは、乙は、その超過額を甲に請求することができるものとします。
2. 前項において「債務の履行に着手する」とは、現場において本工事に着手すること、または本工事の材料もしくは設備機器を第三者に発注し、もしくは自ら生産に着手することをいうものとします。

### 1 申入れの趣旨

貴社の工事請負契約書の上記条項につきまして、貴社に生じる平均的な損害の額を超えない額となるように見直しをしてください。

### 2 申し入れの理由

#### （1）契約書38条に規定する損害

契約書38条1項によれば、注文者は、貴社が債務の履行に着手する前に解除した場合、注文者は損害金として工事請負代金の5%を貴社に支払うことになっています。

規定に従えば、工事請負代金が3000万円の場合であれば150万円、4000万円の場合であれば200万円が損害金となる計算になります。

#### （2）消費者契約法9条1項

消費者契約法9条1項1号は以下のように規定しています。

第九条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

- 一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、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当該超える部分

同条項は、契約の解除にともなう損害賠償の予定を定めた場合には、解除に

ともない当該事業者が生ずべき平均的な損害を超える部分は無効となるとするものです。

(3) 契約書38条の規定が消費者契約法9条に反すること

契約書の規定では、すべての工事請負契約について工事請負代金の5%が損害となるとみなされています。

しかし、解除の時期にかかわらず一律に工事請負代金の5%が損害となるとも考えられません。

また、解除の場合に貴社に発生する損害が、工事請負代金に比例して5%ずつ発生するとは考えることができません。たとえば、貴社に発生する損害が3000万円の工事請負代金の場合150万円、4000万円の工事請負代金の場合200万円となりますが、損害金が工事請負代金に比例していくとは、考えられません。

工事着工前の請負契約の解除の際に一定額の違約金を支払う旨の規定について、消費者契約法が適用され平均的損害を超えている部分は無効となるとした裁判例があります（名古屋高裁平成23年10月27日判決）。

したがって、貴社の違約金を定めた38条のうち平均的な損害を超える部分は無効となるといえます。

3 以上のように申し入れいたしますので、契約書の改訂をご検討いただきますようお願いいたします。