

平成26年7月23日

〒160-8345

東京都新宿区西新宿一丁目24番1号

旭化成ホームズ株式会社 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 杉浦市良

(連絡先) 〒460-0002

名古屋市中区丸の内2-1

三博ビル8階

事務局長 外山孝司

電話 052-265-

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21条（契約手付金等の扱い）

1. 甲の申し出によりこの契約が解除された場合、乙は、請負代金のうち契約手付金の全額と、諸費用のうち乙が既に支出または実施した金額の合計額を、違約金として收受し、残余は無利息で甲に返還します。
2. 前項の場合において、この契約の解除による乙の損害額が、前項に定める合計額を超えるときは、乙は当該超過額を甲に請求できるものとします。

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、手付金として貴社が收受する違約金について、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）約款21条に規定する損害

約款21条によれば、注文者の申し出によって請負契約が解除された場合、契約手付金の全額と貴社が既に支出または実施した金額の合計額が違約金となるとしています。

（2）契約手付金による違約金の意味

注文者の申し出によって請負契約が解除された場合、契約手付金の全額を貴社が違約金として收受する旨の規定ですので、手付金という名称を使用していますが、約款21条は実質的に損害賠償の予定を定めた規定であると考えられます。

（3）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、契約の開示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。

(4) 約款 21 条の規定が消費者契約法 9 条に反すること

約款 21 条によれば、注文者の申し出によって請負契約が解除された場合、すべての契約について最低でも契約手付金と同額の金額が損害となりますが、解除の時期にかかわらず一律に契約手付金と同額の金額が損害となるとも考えられません。

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 21 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、約款の改訂をご検討いただきますよう、お願いいたします。