

令和5年2月22日

〒485-0029

小牧市中央3-266

コラゾンデザイン株式会社 御中

特定非営利活動法人消費者被害防止ネットワーク東海

理事長 杉浦 市郎

(連絡先) 〒464-0075 名古屋市千種区内山3-28-2

KS千種ビル6階F

事務局長 伊藤 英樹

(TEL: 052-734-8107、FAX: 052-734-8108)

申入書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当法人は、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し、平成22年4月14日に消費者団体訴訟制度の適格消費者団体として消費者契約法13条の内閣総理大臣の認定を受けている特定非営利活動法人(NPO法人)です。

今般、貴社が使用している「約款」につき、消費者保護の観点から検討をさせて頂きました結果、消費者契約法に鑑み、消費者の利益を害し、不当ないし不適切と思われる記載がありました。

つきましては、別紙のとおり、是正の申し入れをいたしますので、ご検討の上、貴社の見解や対応につきまして、令和5年3月22日までに、上記連絡先に書面にてご回答下さいますようお願い申し上げます。

また、本申し入れの内容、貴社からの回答の有無及び回答内容、本お問い合わせ以降の経緯・内容等については、消費者被害防止の観点から、当団体ホームページその他適宜の方法により公表することがありますことを申し添えます。

敬具

申入れ事項

1 工事代金支払債務の先履行条項

(1) 条項の内容

第19条(引渡し)

1. 甲は、本工事の完成の確認が終了した後、すみやかに工事請負代金全額の支払を完了させるものとします。追加増減工事があった場合の精算も引渡し前までに行うものとします。
2. 乙は、前項の定めによる支払の後に甲に本工事の目的物を引渡すものとし、甲は、その際に乙の指定する書面に署名押印(甲が法人の場合は記名押印)のうえ、その書面を乙に交付するものとします。
3. 甲は、前項に定める書面を交付した後でなければ本工事の目的物を使用することができないものとします。

(2) 申し入れの趣旨

本約款を消費者契約法10条の趣旨に沿うように改定してください。

(3) 申し入れの理由

ア 民法第633条

民法第633条は以下のように規定しています。

第633条 報酬は、仕事の目的物の引渡しと同時に、支払わなければならない。ただし、物の引渡しを要しないときは、第624条第1項の規定を準用する。

民法では、工事請負代金の支払いと目的物の引渡しは同時履行であると規定されています。注文者が工事請負代金の全額を先に支払う合理的理由はありません。また、変更工事・追加工事に伴う代金変更等によって紛争が生じている場合等に工事請負代金の支払いを強制されることは注文者に大きな不利益を負担させるものといえます。

イ 消費者契約法第10条

消費者契約法第10条は以下のように規定しています。

第10条 消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二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は、無効とする。

ウ 約款第19条消費者契約法10条によって無効となること

約款第19条1項は、工事請負代金の支払いについて、住宅と工事請負代金緒支払いの同時履行の権利を制限する条項ですので、消費者契約法第10条によって無効となります。

(4) 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。

2 解除に伴う違約金条項

(1) 条項の内容

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項の定めにより本契約を解除した場合における同項ただし書に定める乙の損害金は、工事請負代金の20%相当額とします。ただし、乙の損害が工事請負代金の20%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 前項の定めにおいて「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。

(2) 申入れの趣旨

貴社の約款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。

(3) 申し入れの理由

ア 約款第38条に規定する損害

約款第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20%を貴社に支払うことになっています。

約款に従えば、工事請負代金が3000万円の場合であれば600万円、4000万円の場合であれば800万円が損害金となる計算になります。

イ 消費者契約法第9条1項

消費者契約法第9条1項1号は以下のように規定しています。

第9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。

ウ 約款第38条の規定が消費者契約法9条に反すること

約款の規定では、すべての工事請負契約について工事請負代金の20%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20%が貴社の損害となると考えられませんし、貴社に発生する損害が工事請負代金に比例していくとは、考えられません。

貴社の規定と同様に、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つ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、解除にともない平均的な損害を超える違約金を定める部分の約款は無効となるといえます。

(4) 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。

3 専属的合意管轄

(1) 条項の内容

第46条(専属的合意管轄)

甲および乙は、本契約に関する訴訟の第一審の専属的合意管轄裁判所を、 . 契約の当事者記載の乙(請負者)の住所地を管轄する裁判所とすることに合意します。

(2) 申入れの趣旨

約款第46条を削除してください。

(3) 申し入れの理由

ア 専属的合意管轄が消費者の利益を害すること

この規定によって、たとえば岐阜県、三重県在住の注文者が貴社と訴訟を行う場合、名古屋まで行って訴訟を行わなければならないこととなります。

しかし、貴社は注文者の住所地で住宅を建築しており、注文者の住所地で訴訟を行っても大きな不利益はないはずですが。

これに対し、注文者は、必ず名古屋地方裁判所において訴訟をしなければならないとすると貴社が得る利益に比して注文者の被る不利益は多大なものがあります。

また、専属的合意管轄でも移送の対象にはなりますが、移送の申立をしても必ず認められるとも限りません。

以上の点からすると、本規定は、消費者の利益を一方的に害する規定ものであると思われる(消費者契約法10条)。

したがって、名古屋地方裁判所を管轄裁判所とする約款を削除し注文者の住所地でも裁判を行える旨の規定に変更してください。

(4) 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。

4 お問い合わせ

(1) 約款第19条の書面

ア 開示のお願い

約款第19条第2項、第3項「乙の指定する書面」を開示してください。

イ 開示のお願いの理由

「乙の指定する書面」に注文者が署名・押印をしなければ住宅の引渡しを受けられず、住宅を使用できない旨の規定のように読めます。

注文者の権利を放棄する内容の書面の場合は消費者契約法問題となりますので、確認のため開示をお願いいたします。

(2) 約款第31条の保証書

ア 開示のお願い

約款第31条第1項の「保証書」を開示してください。

イ 開示のお願いの理由

約款第31条第1項では、保証書に定める期間内に契約不適合の通知をしなかった場合に契約不適合を理由とする権利が失権する旨規定されています。

民法第637条第1項は、注文者が契約不適合を知った時から1年以内に請負人に通知しないときは、契約不適合を理由とする追完請求権などの権利を失うと規定しています。

「保証書」に記載されている内容によって、民法第637条1項の権利を制限し消費者契約法上問題になる可能性がありますので、確認のため開示をお願いいたします。

以 上