

令和7年7月30日

〒102-0071

東京都千代田区富士見2-7-2 ステージビルディング4階
一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 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 荻原 典子

(連絡先) 〒461-0001 名古屋市東区泉一丁目7番34号 荘苑泉3C

事務局長 伊藤 英樹

(TEL : 052-734-8107。FAX : 052-734-8108)

要 請 書

前略 貴協議会作成・公表の「標準住宅リフォーム工事請負契約約款」(以下「本約款」といいます。)にかかる当法人令和7年3月13日付「お問い合わせ」に対し、さっそくご回答(令和7年5月23日付)をいただき、誠にありがとうございました。

ご回答を踏まえ、検討させていただいた結果、本約款第7条(不可抗力による損害)第2項(以下「本条項」といいます。)については、消費者契約法10条により無効となる可能性が高いものと判断いたしました。

つきましては、別紙のとおり、是正していただきますよう要請いたしますので、ご検討の上、令和7年8月30日を目途に上記連絡先までご回答くださいますようお願いいたします。

なお、本要請の内容、要請に対するご回答の有無・内容び本要請以降の経緯につきましては、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することがありますことを申し添えます。

何卒よろしくお願い申し上げます。

敬具

要請事項

第1 要請にかかる条項（標準住宅リフォーム工事請負契約約款第7条）

（不可抗力による損害）

第7条 天災その他自然的または人為的な事象であつて、注文者・請負者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）によつて、工事済部分、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（有償支給材料を含む）または工事用機器について損害が生じたときは請負者は、事実発生後速やかにその状況を注文者に通知する。

2 前項の損害について、注文者・請負者が協議して重大なもの、かつ、請負者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、注文者がこれを負担する。

3 火災保険・建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を前項の注文者の負担額から控除する。

第2 要請の趣旨

貴協議会作成・公表にかかる標準住宅リフォーム工事請負契約約款（以下「本約款」といいます。）第7条2項（以下「本条項」という）につき、削除するか、または、次のいずれかの対応により、第7条2項により同条1項の損害を注文者が負担するのは、請負者が同損害を填補する保険に加入していた場合に限定されるよう是正してください。

- ① 民間建設工事標準請負契約約款（中央建設業審議会）第15条を参考に請負者に保険付保義務を課す条項を追加する。
- ② 請負者が保険に加入していない場合は本条項の適用がないこととする但し書きを同項に加える。

第3 要請の理由

1 本条項の内容

本条項は、不可抗力によって工事済部分、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（有償支給材料を含む）または工事用機器）について発生した損害（同条1項規定の損害）について、①重大なものであること及び②請負者が善良な管理者としての注意をしたと認められることの要件をいずれも満たす場合には、その損害を注文者が負担する旨定めています。

2 消費者契約法10条前段要件該当性について

この点、まず、同条項が対象としている損害は、いずれも請負者が所有しないし管理する動産について請負者に発生した損害であるところ、民法では、請負者に発生した損害について注文者が損害賠償責任を負うことになるのは、注文者に故意又は過失があり不法行為責任（民法709条）又は

債務不履行責任（民法４１５条）が発生する場合に限られます。

また、危険負担を規定する民法５３６条は、当事者双方の責めに帰することができない事由により債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができるとする債務者負担の原則を定めています。

したがって、注文者に帰責事由のない事由によって請負者に発生した損害について注文者が負担する旨規定する本条項は、民法に比して消費者の義務を加重するものとして、消費者契約法１０条前段に該当することは明らかです。

3 消費者契約法１０条後段要件該当性について

この点、貴協議会からは、当法人によるお問い合わせ（令和７年３月１３日付）に対するご回答（令和７年５月２３日付）において、大きく４つの理由を挙げて、消費者契約法１０条前段要件に該当し得るものであったとしても、「消費者の利益を一方的に害する場合」（消費者契約法１０条後段要件）には該当しないと判断されているとご回答をいただきました。

しかし、貴協議会の回答を踏まえて検討した結果、当法人としては、次の理由により、消費者契約法１０条後段要件に該当する可能性が高いものと思料いたします。

(1) 当事者間の「協議」要件について

貴協議会は、本条項に基づいて注文者が損害を負担するのは、①損害が重大なものであること、かつ、②請負者が善管注意義務を履行したことを「注文者と請負者が協議して」認定された場合に限定されている点を指摘されています。

しかし、このような協議を必要とする条項は、協議が調わなかった場合は一切適用されないわけではなく、手続要件として、まずは協議を行うことが求められるものの、協議の結果、見解の相違によって合意に至らなかった場合は、裁判所に判断を求めることができ、要件充足が認定される場合は適用されることになるというのが一般的な解釈とされています。

したがって、当事者間の協議が要件とされていることは、注文者が危険負担をすることの合理性を裏付ける理由にはなりません。

もともと、貴協議会として、一般的な解釈とは異なり、当事者間において実体要件の該当性について当事者間の協議が調うことが本条項の適用要件と解釈されているのであれば、そのことが明確に理解できるよう文言の修正をご検討くださいますようお願いいたします。

(2) 保険金による損害の填補について

貴協議会は、本条第３項により、建設工事保険により保険金が充当され、損害金の大部分がカバーされるため、注文者が負担する損害は極めて限定されており、２０２４年度事業者実態調査では８割以上の事業者が建設工事保険に加入している旨指摘されています。

この点、確かに請負者が建設工事保険に加入している場合であれば、注文者の負担も限定的な範囲となり、本条項には一定の合理性を認めることができる可能性はあると考えられます。

しかし、本条項と同様に一定の要件を満たす場合に危険負担の注文者負担を定める民間（七会）連合協定工事請負契約約款や民間建設工事標準請負契約約款（中央建設業審議会）は、保険に加入する義務（保険付保義務）を請負者に課す条項が入っているのに対し、本約款には保険付保義務を請負者に課す条項は存在せず、保険加入はあくまで事業者の任意となります。

事業者実態調査においても保険加入をしていない事業者が一定割合存在することに照らせば、そのような事業者が本約款を使用した場合、注文者が負担しなければならない損害は、本条項の適用要件が損害が重大なものとされていることから、極めて多額になる恐れがあります。

したがって、本条3項で保険で填補されることとなっていることは、やはり消費者に損害を負担させる本条項の合理性・相当性を裏付ける理由にはならないものといわざるをえません。

（３）多くのケースでは注文者の家屋内に機材・設備が搬入されているとの指摘について

貴協議会は、リフォーム工事特有の事情として、いわゆる「居ながらリフォーム」に代表されるとおり、多くのケースでは注文者の家屋内に機材・設備が搬入されており、これらの所有権が注文者にあるケースにおいてまで、善管注意義務を履行した請負者に負担させることは、請負者に過剰な負担を与える旨指摘されています。

しかし、まず、リフォーム工事には様々なものがあり、外壁塗装、屋根工事など屋外工事の場合、必ずしも機材・設備が家屋内に搬入されているとはかぎらないところ、本条項は、屋外で保管されている場合を除外しているわけではありません。

また、屋内で保管されるケースでも、機材・設備の所有権が注文者にあるケースは極めて稀と考えられます。なお、貴協議会のご指摘が、機材・設備が「注文者の管理下にある」という趣旨だとしても、注文者の管理に問題があつて損害が発生したような場合は、そもそも本条の適用場面ではなく、当該損害について注文者が負担するのは当然ですので、請負者に過剰な負担をさせるものではありません。

したがって、貴協議会の前記指摘は、やはり合理的な理由とはいえないものと思料いたします。

（４）リスク負担の請負代金への転嫁について

貴協議会は、「危険負担における債務者主義」や「工事完成債務の履行」の考え方を忠実に貫いて、不可抗力による損害は全て受注者の負担とすると、受注者は損害に係るリスクを請負代金中に組み入れなければならない（公

共工事標準契約約款の解説 280 頁参照)、そこで、不可抗力による損害の負担を全て受注者に帰するのではなく、何らかの形で発注者が負担しているという実態をも考慮して、請負契約における片務性の排除、建設業の健全な発展促進を考慮して損害の負担を転嫁している(同 281 頁)という実態もある、と指摘されています。

しかし、そもそも消費者契約法が不当条項規制を設けたのは、消費者と事業者との間には「情報の質及び量並びに交渉力の格差」があるためです。また、事業者と消費者ではリスク負担能力や回避能力にも大きな格差があります。つまり、資力の違いはもちろん、損害にかかるリスクについて、事業者は適切に保険加入することで回避することが可能であるのに対して、消費者自身が当該契約にかかるリスクを認識して自らこれを回避する対応をとることは困難です。

また、事業者が、リスク回避のために保険加入することによって、保険料相当額が請負代金の積算に反映されたとしても、それ自体が消費者にとって不相当に重い負担となるものではなく、本条のように保険加入のない状態でも重大な損害についてのリスクを負うことに比べれば、消費者のリスク分担の形として合理性・相当性があり、許容できるものと考えます。

なお、公共工事標準契約約款の解説が言及している「発注者がリスクを何らかの形で負担している」という実態は、あくまで発注者が地方自治体等であって、むしろ受注者よりもリスク負担能力が高いことが多い契約形態に関するものですので、消費者が発注者となるリフォーム工事契約の場面にそのまま当てはめることはできません。

(5) まとめ

以上のとおり、貴協議会が消費者契約法 10 条後段要件に該当しないものと判断される根拠として指摘されている点を踏まえたとしても、本条項は、民法に比して、消費者の利益を一方的に害する場合があります、消費者契約法 10 条により無効といわざるをえないものと思料します。

そのため、まずは、本条項の削除をご検討くださいますようお願いいたします。

リフォーム工事の実情に照らし本条項を削除することは困難な場合、本条項が、請負者が同損害を填補する保険に加入していた場合に限定して適用されるのであれば、消費者の負担も限定的なものとなり、必ずしも、消費者の利益を一方的に害するとまではいえないと考えられますので、①民間建設工事標準請負契約約款(中央建設業審議会)第 15 条を参考にして、請負者に保険付保義務を課す条項を追加するか、②請負者が保険に加入していない場合は本条項の適用がないこととする但し書きを本条項に加えることをご検討いただきますようお願い申し上げます。

以上