

2014年10月27日

住友不動産リフォーム株式会社  
代表取締役 藤井 正人 様

適格消費者団体（略称 KC' s）  
特定非営利活動法人 消費者支援機構関西  
理事長 榎 彰 徳  
【連絡先（事務局）】担当：袋井  
〒540-0033 大阪府中央区石町一丁目  
1番1号天満橋千代田ビル  
TEL 06-6945-0729 FAX 06-6945-0730  
メールアドレス info@kc-s.or.jp  
ホームページ <http://www.kc-s.or.jp/>

## 再お問い合わせ

当団体の「お問い合わせ」に対し、貴社より平成25年11月7日付で回答及び工事請負契約約款等の資料をいただきました。

上記回答及び特に工事請負契約約款に基づき検討いたしましたところ、消費者利益の保護の観点から見て、いくつかの問題点や疑問点が散見されます。

そこで当団体は、貴社に対して、工事請負契約約款に関し下記のとおり、再度質問をさせていただきます。

貴社におかれましては、お忙しいところ、恐縮ですが、2014年11月28日までに、文書でご回答いただきますようお願い申し上げます。

なお、当団体は、本「お問い合わせ」については文書のやり取りを行っている事実も含めて非公開にて行っておりますが、一定の解決に至った場合にはその時点で、本「お問い合わせ」の内容及び解決結果を当団体ホームページ等で公表させていただきますことをご承知おきください。

### 記

1. 貴社が作成された「工事請負契約約款」（以下「貴社約款」といいます）第3条において、一括委任又は一括下請負が原則化されています。しかし、建築工事の一括下請負は、建設業法22条1項により原則として禁止されています。これは、本来、発注者は、請負人に対する信頼を基に発注するものであり、一括下請負は不適切だと考えられること、一括下請負により

責任の所在が不明確になりやすいこと、利益追求の面から請負代金の高額化や工事の質の低下につながりやすいこと、ブローカー的な仕事につながりやすいこと、など、一括下請負を認めることによる弊害が大きいからです。よって、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が作成した標準約款（以下標準約款）2条においても、一括委任又は一括下請負は原則として行わないものとされています。しかるに、貴社が、あえて、原則と例外を全く逆転させた理由をご教示ください。

2. 貴社約款第6条（2）（4）において、第三者に損害が及んだ場合、発注者の負担となると規定されています。しかし、場合によっては、請負人も発注者も責任を負わなくても良いことがあります。貴社約款によりますと、そういうケースも含めて発注者が責任を負わされる可能性があります、このことについての貴社の見解をお聞かせください。
3. 貴社約款第8条において、不可抗力による損害発生の場合に、請負人が査定した損害を発注者が負担するものとされています。しかし、これでは、貴社の査定額に発注者が不満を持つ場合、信頼関係が破壊される懸念もありますが、このことについての貴社の見解をお聞かせください。
4. 貴社約款第12条において、瑕疵担保責任に関する規定があります。期間が一律に1年とされていますが、民法においては、場合により、1年、5年又は10年の期間が定められています。一律に1年とされている理由をご教示ください。また、同条2項は、発注者に商品の確認義務を課す内容になっていますが、商品に関する知識の乏しい発注者が直ちに瑕疵を発見することができず、救済を得ることができなくなる可能性もあります。このことについての貴社の見解をお聞かせください。
5. 貴社約款第14条において、請負代金の変更についての規定があります。標準約款2条の規定と比べると、変更の余地が大きくなっているように見受けられます。また、協議が整わなかった場合、契約を解除することができるかとされており、契約の拘束力を不当に弱める懸念があると思われ、このことについての貴社の見解をお聞かせください。
6. 貴社約款第17条に、請負人からの解除権が認められていますが、同条cまたはdの場合に解除を認める根拠をご教示ください。

7. 貴社約款第18条に、建築確認が受けられない場合の規定がありますが、本来、請負人は、建設業者として、当初より建築確認が受けられるような設計をするべきです。しかるに、このような規定を作られた理由をご教示ください。
  
8. 貴社約款第20条に、請負人の本・支店に合意管轄を定めていますが、本来、物件所在地が最も適切な管轄であり、標準約款でも物件所在地を管轄地と定めています。あえて本・支店に合意管轄を定めた理由をご教示ください。

以上