

2015年5月20日

住友不動産リフォーム株式会社
取締役社長 中野 誠 様

適格消費者団体
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 大阪市中央区石町
一丁目1番1号天満橋千代田ビル
TEL06-6945-0729/FAX06-6945-0730
メールアドレス info@kc-s.or.jp
ホームページ [http:// www.kc-s.or.jp](http://www.kc-s.or.jp)

申入れ 兼 要請 兼 再々お問い合わせ

当団体は、消費者団体訴訟制度の制度化を受けて、不当な勧誘行為や不当条項の使用の中止を申し入れや、団体訴権を行使していくことを重要な活動内容として、関西地域の7府県の消費者団体や消費者問題に取り組む個人によって、2005年12月3日に結成された消費者団体です。2007年8月23日には、内閣総理大臣より消費者契約法第13条に基づく適格消費者団体として認定されました（組織概要についてはホームページをご参照ください）。

当団体は、貴社が作成、使用されている工事請負契約約款（以下「貴社約款」と言います。）を検討した結果、貴社に対し、2013年8月29日付「お問い合わせ」を送付し、貴社から、同年11月7日付で回答をいただきました。当団体は、貴社に対し、2014年10月27日付「再お問い合わせ」を送付したところ、貴社から、同年12月24日付で回答をいただきました。そこで、当団体は、貴社からの回答を検討いたしました結果、貴社約款に関して、下記の通り【要請】及び【再々お問い合わせ】をさせていただきます。

なお、【申入れ】は消費者契約法第12条に規定される適格消費者団体としての差止請求権に基づくものであり、【要請】は、消費者契約法第12条に基づくものではなく、消費者団体としての任意の要請です。

つきましては、本「申入れ兼要請兼再々お問い合わせ」に対する貴社のご回答を、2015年6月19日までに書面にて当団体事務局まで送付いただきますようお願いいたします。貴社の誠実かつ迅速な対応をお待ちしております。

なお、すでに貴社にご連絡しております通り、本「申入れ兼要請兼再々お問い合わせ」につきましては、本書の「再々お問い合わせ」に対する貴社の回答を除き、公開の方式で行わせていただきます。したがって、本「申入れ兼要請兼再々お問い合わせ」の内容、及びそれに対する貴社のご回答の有無とその内容等は、すべて当団体ホームページ等で公表いたしますので、その旨ご承知おきください。

記

【申入れ】

※以下貴社約款の引用は、第1条に規定されている通り、甲が発注者、乙が請負者とします。

貴社約款12条について

第12条（瑕疵担保責任）

略

（2）建築設備の機器・室内装飾・家具などの商品の瑕疵については、引渡し
の時、甲が第10条の完成確認にもとづいて確認を行い、ただちにその修
補または取替を求めなければ、乙はその責を負わないものとする。

1 申入れの趣旨

貴社約款12条2項を削除されるよう求めます。

2 申入れの理由

「建築設備の機器・室内装飾・家具などの商品の瑕疵」について、引渡し及び完成確認の時には瑕疵が明らかとならず、その後、機器等を使用していくうちに明らかとなる瑕疵も少なからず存在するはずです。

本来、貴社が機器等を販売したのであれば、民法570条及び566条により、貴社は、売主として、買主が瑕疵を知ったときから1年間、瑕疵担保責任を負います。また、貴社が機器等に関して工事を施工したのであれば、民法634条及び637条1項により、貴社は、請負人として、仕事の目的物を引き渡したときから1年間、瑕疵担保責任を負います。

しかるに、貴社約款12条2項によりますと、後日判明した瑕疵について、貴社は一切責任を負わないことになってしまいます。

設備等の設置契約の主たる性質を売買契約である場合、完成確認時に判明しなかった瑕疵について責任を負わないとする上記条項は、隠れた瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項と評価できますので消費者契約法第8条1項5号に該当し、同号に該当しないとしても、

同法10条に該当します。

また契約の主たる性質が請負である場合にも、瑕疵担保責任の範囲を完成確認時に判明した瑕疵に制限することは、公平の観点から認められた民法634条の責任の範囲を著しく制限するものであり、消費者の利益を一方的に害するため消費者契約法10条に該当します。よって、この規定を削除されるよう求める次第です。

【要請】

1 要請の趣旨

- (1) 貴社約款6条(2)につきまして、「発注者の責めに帰すべき事由がある場合」との制限を設けられるよう求めます。

第6条(第三者損害)

略

- (2) 前項の規定にかかわらず、施工について、乙が善良な管理者としての注意をもって避けることのできない騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶などの事由により、第三者に損害を補償するときは、甲がこれを負担する。
以下略

- (2) 貴社約款14条b.の「一時中止した工事」に関し、「中止事由が貴社約款17条による場合」との制限を設けられるよう求めます。

第14条(請負代金の変更)

本契約締結から工事完成引渡しまでの間に次の各号の一に該当するときは、甲および乙は請負代金を変更するものとする。

a. 略

- b. 一時中止した工事、または災害を受けた工事を続行する場合で請負代金が明らかに不相当であると認められるとき。

2 要請の理由

- (1) この条項がそのまま第三者との間で紛争が生じた際に適用された場合、安易に発注者に「補償」させることにより紛争を解決する根拠として利用される恐れがあると言わざるを得ません。そのような懸念を払拭するために、端的に、発注者に帰責事由がない場合には発注者が責任を負うことはない旨明記すべきだと考えます。
- (2) 貴社約款14条b.によりますと、貴社の都合により工事が一時中止された場合も含めて貴社に変更権が生じるものと解釈する余地があります。貴社

約款 17 条には、貴社が工事の中止を求めることができる場合を定めています。貴社約款 14 条 b. により貴社が契約内容を変更できるのは、貴社約款 17 条により工事が中止された場合に限定すべきだと考えます。

【再々お問い合わせ】

1. 貴社約款 3 条について

貴社約款 3 条には、「乙は乙の責任において、工事の全部または大部分を一括して乙の指定する者に委任し、または請負わせることができるものとし、甲はあらかじめこれを承諾した。」との定めがあります。

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。例外として許されるのは、同条 3 項に規定されているとおり、「当該建設工事の元請負人があらかじめ発注者の書面による承諾を得たとき」です。

貴社は、貴社約款 3 条により、発注者の書面による承諾が得られたとお考えでしょうか。あるいは、運用としては、顧客に対し、貴社自身が施工するわけではない旨を個別に説明した上、個別に承諾書を取っておられるのでしょうか。

2. 貴社約款 8 条について

貴社約款 8 条には、「天災地変・風水火災、その他、甲・乙のいずれの責にも帰することのできない事由によって工事の出来形部分、工事材料その他施工一般について、損害を生じたときは、乙は事実発生後すみやかにその状況を甲に通知するものとする。(2) 前項の損害について甲・乙協議の上、乙が査定した損害を甲において負担するものとする。」との定めがあります。

実際に、この条項が利用されたことはありますか。ある場合、いかなる事由でいかなる損害が発生し、いかなる協議が行われ、いかなる査定が行われたのか、具体例を教えてください。

3. 貴社約款 17 条について

貴社は、標準約款に準じてこの規定を作られたと説明されています。

c. につきまして、標準約款においては「工事の遅延又は中止期間が工期の三分の一以上」になったときとされていますが、貴社の約款においてこれを「4分の1以上」とされた理由を教えてください。

d. につきまして、標準約款においては「発注者が工事を著しく減少したため」との制限があるにもかかわらず、貴社約款においては制限がない理由を教えてください。

4. 貴社約款18条について

貴社約款18条には、建築確認が受けられなかった場合の規定があります。

実際、確認申請をしたところ確認が受けられなかったことがありますか。それはどのような場合でしょうか。

5. 貴社約款20条について

貴社約款20条によりますと、発注者の住所及び物件所在地が東京及び大阪から遠方の場合でも、貴社は、東京又は大阪を管轄地として提訴することが可能です。その場合、発注者が応訴するのは、時間的にも経済的にもかなりの負担を強いられると考えられます。それでも、貴社とすれば、発注者に特段の不利益は生じないとお考えでしょうか。

また、物件所在地を管轄地として含めていない理由を教えてください。

以上