

2016年2月26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  
TEL.06-6920-2911 FAX.06-6945-0730  
E-mail : info@kc-s.or.jp  
HP: http:// www.kc-s.or.jp

## 再々要請

当団体が送付した2015年9月30日付「要請」に対し、貴社から、同年12月18日付で「再要請に関する回答書（以下「回答書」といいます）」をいただきました。当団体において「回答書」を検討したところ、消費者保護の観点から看過できない問題がなお存在するとの結論に至り、本「再々要請」を行う次第です。

なお、以前からお伝えしておりますとおり、本「再々要請」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「再々要請」に対する貴社のご回答を、2016年3月28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とおり、本「再々要請」につきましては、公開の方式で行わせていただきます。したがって、本「再々要請」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

### 【再々要請】

#### 1 要請の趣旨

- (1) 貴社約款第3条は削除するよう求めます。あるいは「乙は工事の全部または大部分を一括して他人に請負わせてはならない。ただし、特別な事情がある

場合は甲と協議の上、甲の書面による承諾を得た場合には、適用しない。」とされることを求めます。

**第3条（一括委任・一括下請負）**

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。

- (2) 「回答書」における貴社約款第20条の改定案に関して、「この契約の目的物所在地を管轄する高等裁判所の本庁所在地に設置された地方裁判所」とされているところ、「この契約の目的物所在地又は甲の住所地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所」とされるよう求めます。

**第20条（紛争の解決）**

この契約について紛争を生じたときは、東京地方裁判所、大阪地方裁判所、またはこの契約の目的物乙の本・支店所在地所在地を管轄する高等裁判所の本庁所在地に設置された地方裁判所をもって管轄裁判所とすることにつき、甲および乙はあらかじめ合意する。

## 2 要請の理由

### (1) について

建築工事の一括下請負は、建設業法第22条1項により原則として禁止されていることは、先にも述べてきたとおりです。

貴社は、「回答書」において、「直接の請負人たる弊社が施工上の全責任を負いますので、ご指摘のような懸念はないものと考えております」と述べておられます。しかし、そのことをもって貴社約款第3条（一括委任・一括下請負）の条文が、建設業法第22条1項に規定する「一括下請負」にあたらぬ理由にはなりえないことは明白です。

また同回答書において、「仮に建設業法上の一括下請負に該当する場合でも、当該条文を含む契約約款による契約書に発注者が署名捺印することが、同法に定める「発注者の書面による承諾」に該当し、別途に承諾書を取得することは法令上も求められていないため、現行条文は法令に違反するものではないものと考えております」と述べられております。当団体は、契約書に署名することは、建設業法第22条第3項に定められた発注者の書面による承諾に該当しない、と判断しております。なお、念のためこのことに関し、当団体において国土交通省建設業係及び近畿地方整備局建設業係に問い合わせたところ、「基本的に一括下請けは一切禁止であるので約款に記載することはあり得ず、約款に記載することを禁止した告示等は出していないが、契約約款による契約書に発注者が署名捺印することで書面による承諾を得たとするのは、法令の趣旨に反する。」との回答を受けています。

リフォーム工事等を発注する一般消費者は、建設業許可を有する会社の技術的信頼性や見積り額などを検討して業者選定を行い、場合によっては複数の会社の内容を検討した上で一社を選定することも少なくはありません。ところが、そうして選定して契約した後に、工事契約した会社が一括下請けに出してしまう（つまり丸投げする。）ことになると、発注者の工事会社選定の権利が侵害されてしまうこととなります。このような発注者（消費者）の権利を守るために設けられている規定が建設業法第22条1項に定める「一括下請けの禁止」であると理解します。従いまして、契約約款の中に「一括下請けを発注者が予め承諾した。」という条文を入れることは、建設業法の趣旨に反していると考えられるばかりでなく、発注者（消費者）の権利を守る上では適切ではないと考えられます。

よって、貴社が一括下請けをされる場合には、法令順守上からも、消費者の権利を守る上からも、発注者に十分に説明して承諾を得るために、契約書面及び契約約款とは別の承諾書、あるいは契約条項に特記事項として記載して発注者が一括下請けを承認する書面を交わすべきであると、当団体は考えます。

## （2）について

貴社約款第20条改定案の「この契約の目的物所在地を管轄する高等裁判所の本庁所在地に設置された地方裁判所」は、極めて不合理であると考えます。例えば、和歌山県新宮市に居住する消費者が、自宅に関して貴社と契約し、その契約に関し何らかの紛争が生じた場合、最も密接な関係のある裁判所は、和歌山地方裁判所新宮支部又は新宮簡易裁判所となります。しかし、貴社約款第20条改定案に従いますと、大阪地方裁判所のみが管轄裁判所となってしまいます。

その場合、貴社からの提訴に対して応訴する場合に相応の負担を強いることになりかねませんし、消費者が提訴する場合にも躊躇する原因になりかねません。そもそも、「高等裁判所の本庁所在地に設置された地方裁判所」というのは、民事訴訟法上の管轄規定にない概念であり、正当な根拠があるとは考えられません。また、簡易裁判所を排除すべき理由もありません。

よって、消費者が適切な場所において裁判を受ける権利を害することのないように、上記のとおり要請する次第です。

以上