

住友不動産リフォーム(株)との交渉経過について

2017/1/23 特定非営利活動法人 消費者支援機構関西

当団体は、リフォーム事業を行う住友不動産リフォーム株式会社（以下同社といいます。）に対し、同社工事請負契約約款を中心に、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申入れや、消費者団体としての任意の要請、お問い合わせを行ってきました。同社は一定の対応を行ったものの、残念ながら、問題点が全て解決される前に当団体の申入れ、お問い合わせに対し回答を行わなくなりました。ここにその経過をご報告します。同社のリフォーム工事を検討されておられる消費者の皆さんの参考にしていただければ幸いです。

1. 当団体の同社への要請で論点になっていた事項とやりとり

同社は、「瑕疵担保責任」「第三者責任」「請負代金の変更」に関する条項については、当団体の申入れ・要請に対し、改廃を実施しました（2015年7月1日付回答）。以下残念ながら解決が見られないままになっている事項です。

（1）「一括下請負」に関して

工事請負契約約款に「工事の一括下請負を認める」という条項がありました。

※ **一括下請負とは、**工事を請け負った建設業者が、施工において実質的に関与を行わず、下請けにその工事の全部又は独立した一部を請け負わせることをいいます。後記のように、様々な弊害があることから建設業法で原則として禁止されています。

【工事請負約款】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。

当団体は、

- ・ 建設業法第22条1項は、建築工事の一括下請負を原則として禁止している。
- ・ 例外として許されるのは、同条3項に規定されている「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」だけである。
- ・ 発注者（＝施主）に対して一括下請負に出すことを説明した上、個別に承諾書を取る必要があると考えられるが、上記条項が存在することにより、そのような手続きが省略されかねない。

と指摘し、同条項の削除を求めました（2015年9月30日「再要請」）。

同社は指摘に対し、

- ・ 適切に工事を行うことができるものと判断した業者に業務を依頼し、適宜指導監督を行っている。

- ・ 顧客に対しては当社が施工上の全責任を負っている。
- ・ 仮に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「発注者の書面による承諾」に該当し、建設業法に違反するものではないと考える。
- ・ 指摘を踏まえ、一括下請負に該当する場合には、個別に顧客に説明するよう努める。

と回答しました（2015年12月8日）。

当団体は、上記回答を受けて2016年2月26日「再々要請」を送付しました。その中で、

- ・ 「施工上の全責任を負う」ことをもって、建設業法第22条第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。
- ・ 「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。」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。
- ・ 契約書への署名捺印に関し、国土交通省土地・建設産業局建設業課及び近畿地方整備局建政部建設産業課に問い合わせたところ、「基本的に一括下請負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。」との回答を得た。上記3点の理由から、該当条項を削除するか、「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。」とするよう求めました。それ以降同社の回答はありません。

(2) 紛争発生時の管轄裁判所に関して

紛争発生時、同社の「本・支店所在地の裁判所をもって管轄裁判所とする」という条項がありました。

- ※ **管轄裁判所とは、**ここでは契約の当事者が紛争となった場合に訴えを起こすことができる裁判所のことをいいます。どこの裁判所で裁判できるかによって、裁判に要するコストは大きく変わってきます。

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、乙の本・支店所在地の裁判所をもって管轄裁判所とすることを、甲および乙はあらかじめ合意する。

当団体は、「発注者の住所及び物件所在地が本・支店所在地から遠方の場合でも、貴社約款第20条が存在することにより、発注者たる消費者が、貴社に対する提訴を躊躇し、被害救済の道を不当に閉ざされることになりかねない、との理由から、削除を求めました（2015年9月30日付再要請）。

それに対し同社は、

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を、甲および乙はあらかじめ合意する。

と変更する旨回答しました（2015年12月8日付回答書）。

当団体は回答を受け、同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ず、消費者が提訴する場合にも躊躇する原因になりかねない、と具体的な地名をあげて見解を述べました。そして、「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」の部分で、「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」とするよう求めました（2016年2月26日付「再々要請」）。

それ以降同社の回答はありません。

2. 消費者の皆さんへ

一括下請負に関して

一括下請負に関しては、

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ ブローカー的な仕事につながりやすいこと

などの弊害があり、原則として禁止されています。やむをえず一括下請負が提案される場合には、法令遵守の観点からも、消費者の権利保護という観点からも、例えば契約書や契約約款とは別の承諾書面を準備し、これの内容を十分に説明した上で承諾を得るなど、一括下請負する事情や請負人が取る対策などを、発注者に対して十分に説明し理解を得た上で承諾を得るための措置が必要であると、当団体は考えます。

もし同社の契約書のように**一括下請負が前提である条項が契約書や約款にあれば、上記の弊害を契約者が被らないためにどんな努力を事業者が行っているのか、納得のいくまで説明を求めましょう。**

管轄裁判所に関して

例えば、和歌山県新宮市に居住する消費者が、自宅に関して同社と契約し、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、「高等裁判所の本庁所在地に設置された地方裁判所」とするならば、大阪地方裁判所のみが管轄裁判所となってしまいます。契約者に対し大きな負担を強いる可能性があり、提訴を躊躇する要因になりかねません。また、簡易裁判所を排除すべき理由もありません。紛争時発生時の管轄

裁判所は、被害者救済にとって大事な問題です。遠方の裁判所において訴えを提起されたとしても、「契約書に書いてあるから」ということであきらめず、本格的な裁判手続きが始まる前に、「移送の申立」を行いましょう。

なお、2015年12月以降、同社が工事請負契約約款に対し何らかの改善を行っている可能性はあり、当団体も期待するところです。

3. 経過

- ・ 2013年8月29日「お問い合わせ」を同社に送付。
http://www.kc-s.or.jp/upload/f10000522_1.pdf
- ・ 2013年11月7日同社より「ご回答」を受領。
- ・ 2014年10月27日「再お問い合わせ」を同社に送付。
http://www.kc-s.or.jp/upload/f10000522_2.pdf
- ・ 2014年12月24日同社より「再お問い合わせ」に関する回答書を受領。
- ・ 2015年5月20日「申入書兼要請兼再々お問い合わせ」を同社に送付。
http://www.kc-s.or.jp/upload/f10000522_3.pdf
- ・ 2015年7月1日同社より「申入書兼要請兼再々お問い合わせ」に関する回答書を受領。
http://www.kc-s.or.jp/upload/f10000530_1.pdf
- ・ 2015年9月30日「再要請」を同社に送付。
http://www.kc-s.or.jp/upload/f10000550_1.pdf
- ・ 2015年12月8日同社より「再要請に関する回答書」を受領。
http://www.kc-s.or.jp/upload/f10000571_1.pdf
- ・ 2016年2月26日「再々要請」を同社に送付。
http://www.kc-s.or.jp/detail.php?n_id=10000586
- ・ 2016年3月28日の期限を過ぎても回答がないため、2016年5月23日付の「ご連絡」を送付。
http://www.kc-s.or.jp/detail.php?n_id=10000612
- ・ 2017年1月23日に至るも回答なし。

※「お問い合わせ」、「再お問い合わせ」に対する同社の回答は、内規により非公開とさせていただきます。