

2. 注意すべき事業者

相談例

現場確認をしないまま製品を決め、ショールームで契約、現場確認後に増額になったため、解約を申し出たところ、違約金請求を受けたケース

相談概要

【工事内容】システムキッチンの交換
【住宅形式】戸建(木造2階建)
【相談内容】システムキッチンの交換を計画し、ショールームに行った。対応した担当者から「セール期間中なので、今日契約すれば50%割引になる」と言われ、現場での確認をしないまま、とりあえずチラシの商品で契約した。後日、事業者があらためて現場を確認に訪れると、チラシの商品が大きすぎて入らないことが判明、工事費が増額してしまった。新しい見積書と契約書が作成されたが、日付は最初にショールームで契約した日になっており、以前の契約書は担当者が持ち帰ってしまった。事業者に対し不信感を抱いたため、解約したいと申し出たが、「解約する場合は、15%の解約金を請求する」と言われた。このような請求が適正であるか、契約書と見積書をチェックして助言がほしい。

相談者から送付された資料

●見積書、契約書

見積チェック

チェックポイント 項目・数量

●記載されているシステムキッチンの仕様について確認。

チェック内容

- 食器洗い乾燥機付きのプランになっているが、キッチンメーカーのカタログを調べたところ、記載されているシリーズに食器洗い乾燥機の設定がないことが分かった。
- 記載されている項目ごとの金額と合計金額が合わない。これらの記述の不備については、事業者に正す必要があることを助言した。
- L型キッチンの場合、納まりが複雑になるため、現場確認を行った上で、仕様・品番等を決めることが必要。契約前に現場確認を行わないと、予定していた製品が入らないなどのトラブルになる可能性が高くなる。

御見積書(△△)様

(1) システムキッチン					平成 22 年〇月〇日
商品名	内容	単価	数量	金額	
システムキッチン L型 L2550X1800	〇〇シリーズ [※] スライドプラン	943800	1		
(詳細) 人工大理石シンク + 26000	ウォール + 13000				
木製コンロ + 44000	フード(スリム型) + 104000				
基本組立費 15%					
商品合計金額		145920			7.8H特価
キッチンパネル	3×6 パネル	45,000/枚	3	135000	50%OFF
	3×8 パネル	56,000/枚	3	168000	559360
タイル仕上げ(1面)		25,000			
仮設工事		30,000			
キッチン取替工事	(解体・撤去・雑工事)	100,000			
給水、給湯、排水工事		60,000			
大工工事	(下地本材料込)	60,000			
大型キッチン工事(W2500)以上					
電気工事	(換気・照明・2口コンセント)	40,000			
廃材処理		35,000			
本体調整費		20,000			
ガス工事(撤去・プラグ止め)		20,000			
ガス工事(新設・コック・ホース)		25,000			
IH用配線工事					
特殊工事(L型・対面型)					
特殊工事(オプション)					
食器洗い乾燥機		15000			
諸経費		143672			合計
合計(A)		1960392			980196
御見積金額 (消費税込)	合計 ¥ 980196	消費税 ¥ 49009	お支払いプラン		
	¥ 1,029,205		回	月々	

株式会社△△
〒〇〇〇-〇〇〇〇
△△△△
電話: 〇〇〇〇〇〇

チェックポイント 相談ニーズ

- 相談者は、事業者から解約金を請求され、支払わなければならないものか、それにしても高額ではないかと、困惑していた。

チェック内容

- 「解約金」については、契約書に添付されている約款に定められており、事業者は、この約款に基づいた解約金を請求していることが分かった。
- 解約金請求およびその金額の妥当性については、法律の知見が必要なため、弁護士と建築士による「無料専門家相談」を受けることを勧めた。

約 款

本約款における注文者を甲、請負者を乙とする。

第1条（総則） 甲、乙は、互いに協力して協議を旨とし、誠実にこの契約を履行する。

第2条（権利義務の継承等） 当事者は、相手方の承諾による承継を得なければ、この契約から生ずる権利義務を第三者に承継せず、または契約の目的物や工事現場に搬入した機材等の工事材料などを売却し、質入れ、もしくは当該市場その他の市場の目的に供することができない。

第3条（工事期間中の設備） 工事期間中の工事に必要な足場、ボラ、電気設備の使用については、甲の負担とする。

第4条（工事の変更、中止等） 甲は、必要がある場合には、工事内容を変更し、または工事着手を延期し、もしくは工事を一時中止することができる。この場合において、請負代金額または工事を変更する必要があるときは、甲は協議して定めるものとし、また、乙が損害を受けたときは、甲は乙の損害を賠償しなければならない。その賠償額は甲乙協議して定める。

第5条（解約金） 甲が、乙の事務所、〇〇、〇〇〇〇において締結された契約を解約する場合、乙は甲に対し、以下の基準に基づいて算定した解約金を請求することができる。上記以外の場所で締結された契約については、(1)を適用せず、(2)のみを適用する。
(1) 契約締結後〇日間以内にされた解約（契約締結日を含め〇日間以内に甲から乙に対し解約の書面が発送されたものをいう）の場合、契約金額（消費税を含む総額）の〇％とする。但し、これにより算出された金額が〇万円未満の場合は一律〇万円とし、△万円を超えては請求しない。この場合でも、乙に△万円を超える実損害が発生した場合は、当該実損害相当額とする。
(2) (1)の期間経過後にされた解約については、以下の金額を上限とする。但し、これにより算出された金額が〇万円未満の場合は一律〇万円とする。また、天災その他やむを得ない事由により工事を行うことが困難な場合には、甲乙協議して決定するものとする。
工事当日または前日に解約の場合は〇％、工事日△日前乃至△△日前に解約の場合は〇％、工事日〇日以上前に解約の場合は〇％、工事日未定の契約を解約する場合は10％とする。

第6条（乙の請求による工事の延期） 乙は、工事に関与を及ぼす天災その他乙の責に帰することができない事由または法令等により工期内に工事を完成することができないときは、甲に対して、遅延なく、その事由を報告して工場の延長を請求することができる。この場合、延長分額は、甲乙協議して定める。

第7条（請負代金の変更） 工期内に発注、仕様、数量等の変更により請負代金額が増減することが発生すると認められるに際したときは、当事者は相手方に請負代金額の変更を請求することができる。この場合、請負代金額の変更については甲乙協議して定める。

第8条（一般的賠償） 工事の完成後、甲が乙の責任により工事の目的物または機材等の工事材料その他工事物に生じた損害は、乙の負担とする。但し、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものは、甲の負担とする。

第9条（第三者の損害） 乙は、工事の施工のため第三者に損害を及ぼしたときは、その賠償の責を負う。但し、甲の責に帰すべき事由による場合は、甲がその責を負うものとする。

第10条（不可抗力による損害） 天災その他甲乙のいずれにもその責を帰することができない事由によって工事の目的物部分または工事現場に搬入した機材等の工事材料について損害が生じたときは、乙は、事業費を確保できずその損害を甲に請求しなければならない。この損害については、乙が善良な管理者の注意をしたと認められるときに限り、その賠償額は請負代金額の10分の1とされるものとする。その賠償額は甲が負担する。賠償額は甲乙協議して定めるものとし、天災等その他の損害を伴うときは、それらの賠償額を併せたものを賠償額とする。

第11条（契約の経緯等） 乙が契約締結後に工事の完成が遅延し、かつ乙の責に帰することができない事由があるときは、甲は、乙が請負代金額の10分の1を請求することができる。また、甲が請負代金の支払（保証金または部分金の支払を含む）を甲に請求することができる。甲が遅延があるときは、乙の契約の目的物に第三者の侵害を受けているときは、乙の契約の目的物に損害が生じたものと認められるときは、天災その他甲乙のいずれにもその責を帰することができない事由によって工事の目的物部分または工事現場に搬入した機材等の工事材料について損害が生じたときは、乙は、事業費を確保できずその損害を甲に請求しなければならない。この損害については、乙が善良な管理者の注意をしたと認められるときに限り、その賠償額は請負代金額の10分の1とされるものとする。その賠償額は甲が負担する。賠償額は甲乙協議して定めるものとし、天災等その他の損害を伴うときは、それらの賠償額を併せたものを賠償額とする。

相談者への助言内容のまとめ

- 仕様の詳しい記載がなく商品の特定ができないこと、計算根拠が不明な点や計算の不整合な点などを指摘。そもそも工事金額が不明瞭であり、事業者に正す必要があることを助言。
- あわせて、現場確認を行うことの重要性を指摘した。
- 解約金の請求については、金額を含めその妥当性について、法律の知見を必要とするため、弁護士と建築士による「無料専門家相談」を案内した。