

第3版はしがき

1995年の阪神・淡路大震災による建物倒壊と多数の死傷者の発生により、社会的に「欠陥住宅問題」がクローズアップされるようになりました。

私たち日本弁護士連合会も、同年6月、消費者問題対策委員会に「土地・住宅部会」を発足させ、欠陥住宅問題に対する予防と救済に向けて、各種調査や提言を行っています。また、2005年11月には「安全な住宅に居住する権利を確保するための法整備・施策を求める決議」を採択し、「安全な住宅に居住する権利」が基本的人権であることをあらためて確認しました。住宅は、地震等の外力から人間の生命・身体を守り、生活の基盤となるものです。安全な住宅が確保されなければ、個人の尊厳や幸福追求の基盤が損なわれ、健康で文化的な最低限度の生活を営むこともできません。

この「安全な住宅に居住する権利」確保のための活動の一環として、2001年5月、消費者保護の視点に立った「家づくり約款」を求める声に応えるべく出版したのが本書の初版です。2011年1月には、初版に寄せられたさまざまなご質問や、消費者の権利をとりまく法制度、環境の変化を踏まえて、さらに一層、消費者の権利を十全のものとするため、本書第2版を出版しました。

しかしながら、その後も免震材料の性能偽装や、杭基礎の偽装が発覚するなど、今日でも「安全な住宅に居住する権利」が十分に確保されていないことが明らかとなっています。

また、第2版出版直後の2011年3月に発生した東日本大震災や、その後の数々の地震での大きな被害は、あらためて「安全な住宅に居住

する権利」の重要性をわれわれに再認識させました。快適さはもちろんのこと、安全な住宅であることは、家づくりをするすべての消費者にとって切実な願いです。家づくりの契約は、この切実な願いを実現できるようなものでなければなりません。

ところが、多くの家づくりの契約では、ハウスメーカーや工務店といった施工者側が作成した建築工事請負契約書や契約約款が使われています。これら施工者側作成の契約書や契約約款は消費者保護が十分とはいえないことも多くありますが、建築や契約について十分な専門的知識や情報を有していない消費者としては、契約書のどこに問題があるのかといった検討ができないため、不安を抱えつつも、これを受け入れてしまいがちです。

そこで、本書では、消費者保護の視点に立ったモデル契約約款を提案します。第3版となる本書は、2020年施行の民法改正に対応するとともに、第2版発行から11年の間の種々の法制度その他の環境の変化を踏まえ、さらに消費者の権利を十全なものとするものです。

本約款が、これから家づくりを行おうとしている多くの消費者の方々に利用され、安全で快適な住宅を獲得する一助になれば幸いです。

2022年5月

日本弁護士連合会

会長 小林 元 治

第2版はしがき

1995年の阪神・淡路大震災による建物倒壊と多数の死傷者の発生は、「欠陥住宅問題」を社会的にクローズアップするきっかけとなりました。これを契機として、国は、1998年に建築基準法の大改正、1999年には住宅の品質確保の促進等に関する法律の制定や建築物安全安心推進計画の策定など、建物の安全性を確保するための一定の施策を講じてきました。

私たち日本弁護士連合会も、1995年6月、消費者問題対策委員会に「土地住宅部会」を発足させ、消費者の視点から欠陥住宅被害の予防と救済に向けて、各種の調査や提言、シンポジウムの開催をはじめ、『いま、日本の住宅が危ない！』（1996年12月、民事法研究会）、『欠陥住宅被害救済の手引』（初版1997年8月、全訂増補版2002年5月、全訂三版2008年12月、民事法研究会）、『家づくり安心ガイド』（2004年9月、岩波書店）、『まだまだ危ない！ 日本の住宅』（2009年11月、民事法研究会）などの出版活動に取り組んできました。それらの活動の一環として、消費者保護の視点に立った「家づくり約款」を求める声に応えるべく2001年5月に出版したのが本書の初版でした。

ところが、これらさまざまな取組みにもかかわらず、2005年には耐震強度偽装事件が発覚し、わが国の住宅建物の安全性が確保されていないことが明らかになりました。

かつて消費者は、ともしれば、住宅建物について、外観や内装、間取りや設備などといった美観上の意匠性や居住空間としての快適性のみに目を奪われがちでした。しかし、震災被害や耐震強度偽装事件等を経て、安全で安心な住まいの確保は、消費者にとって大きな関心事

であり、切実な願いとなっています。

家づくりの契約では、施工業者（工務店・ハウスメーカー）側の作成した建築工事請負契約書が使われることが極めて多く、建築やその契約に関する専門的知識・経験・情報等を十分に持ち合わせていない消費者としては、不安を抱えつつも、契約において自分たちの権利を十分に守る術をもつことができませんでした。

そこで、私たち日本弁護士連合会は、消費者が安心して家づくりを行えるよう、本書をもって、消費者保護に役立つモデル契約約款を提案するものです。

2001年5月に本書の初版を発表してから10年近くが経ち、この間、私たちのモデル約款に対して寄せられたご質問、また建築をとりまく法制度その他の環境の変化も踏まえ、さらに一層、消費者の権利を十全のものにするため、今般、第2版を世に送り出すことになりました。

本約款が、これから家づくりをしようとしている多くの消費者の方々に利用され、安全で快適な住まいを獲得する一助になれば幸いです。

2011年1月

日本弁護士連合会

会 長 宇都宮 健 児

は し が き

阪神大震災による建物倒壊と多数の圧死者の発生は、安全な建物を社会に供給することの大切さを私たちに痛感させました。また、震災を契機にして、日弁連主催の「欠陥住宅被害110番」の実施や欠陥住宅問題に対するマスコミ報道が相次ぎ、いわゆる欠陥住宅被害が社会的にクローズアップされるようになり、全国各地で欠陥住宅を作り出した施工業者や建築士らを相手方にした訴訟が数多く提起されるようになりました。

こうした動向は、ともすれば住宅の間取りや外観などの居住空間の快適性のみを重視しがちだったこれまでの消費者の視点から、当該建物がどれだけの構造耐力を有し居住者の生命・身体を守る装置として十分機能するものかどうかという安全性重視型の視点へと、消費者の意識を大きく変化させました。いわば大地震は、建築士や施工業者に一切お任せの「家づくり」を、消費者自らが厳しくチェックし始める契機でもありました。

こうした環境の変化に呼応するかのように、国も1998年には建築基準法の大改正を、1999年には住宅品質確保促進法の立法化や建築物安全安心推進計画の策定等に乗りました。一方、消費者からは、欠陥住宅被害の発生を未然に防止するために、消費者保護の視点に立った「家づくり約款」を待望する声も強まりました。これまでの契約では、建築業協会や建築士会等いわゆる民間七団体が策定した民間連合協定工事請負契約約款が契約書と一体となって用いられることが多かったのですが、同約款が業者保護に重きを置き消費者保護に欠くとされる条項も指摘されてきました。

はしがき

日弁連としては、ハウスメーカーや工務店と比べ建築の専門的知識や技術的理解力に劣る消費者の視点から、消費者が安心して家づくりを行うためにどのような約款が消費者保護に資するかを模索してきました。本書は、その集大成といえるものです。「家づくり」にあたって、本書末尾添付の契約書とモデル約款を業者らに示し、「この約款で契約を締結してほしい」と求めてみることから始めるべきではないかと思えます。本約款が、これから家づくりをしようとしている多くの消費者の方々に利用されて、安全で快適な居住空間を獲得する一助になれば幸いです。

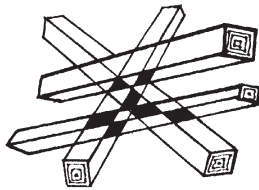
2001年4月

日本弁護士連合会

会 長 久保井 一 匡

第 1 部

基礎知識編



第1章 はじめに

1 第3版発行の目的

本書は、平成13年に初版が発行されました。消費者の視点に立ち、「このまま使えるひな型集」を収めた本書については、日本弁護士連合会（以下、「日弁連」といいます）に対する問合せも多く、社会的意義のあるものと自負しています。

その後、平成17年に、いわゆる耐震強度偽装問題が発覚し、これを契機に建築基準法と建築士法の改正、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下、「住宅瑕疵担保履行法」といいます）の制定がなされ、請負契約締結の際に広く利用されている民間連合協定工事請負契約約款も数次にわたる改訂がなされました。

そこで、本書も平成23年1月に第2版を発行し、法令改正に応じたアップ・トゥ・デートな内容にする改訂を行いました。

住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、「品確法」といいます）などある程度の法整備はなされましたが、建築紛争訴訟の実務においては、請負業者側から、「建築基準法違反は直ちに契約不適合（瑕疵）を意味しない」といった主張や、新築性の回復とは程遠い、補修と呼ぶに値しない補修方法の主張がいまだになされ続けています。

令和2年4月1日からは平成29年改正民法（以下、「改正民法」といいます）が施行され、瑕疵という言葉が消えて契約不適合になるなど、

請負契約の分野でも大きな改正が行われました。「建築工事請負契約約款(モデル)」(以下、「モデル約款」または「本約款」といいます)は今もなお多くの方から問合せがあり、改正民法にあわせた改訂版の発行の要望が多数寄せられており、日弁連は、消費者問題対策委員会土地・住宅部会が中心となってその改訂を急いできました。第3版の目的は、改正民法下においてもそのまま使える約款に解説を付して、請負契約において契約不適合の意味と補修方法を明確化して紛争の予防を図ることにあります。

2 消費者のための請負契約約款の必要性

住宅は、人の生命・身体の安全を守ることをその基本的役割としており、人間らしい生活を営むための基盤となるものです。安全な住宅に居住することは、まさに基本的人権です。

しかも、住宅は、一般国民にとっては、一生に一度買うか買わないかという最も高価な商品であり、安全性の欠如した欠陥住宅をつかまされた場合には、極めて深刻な財産的損害および精神的損害が発生します。したがって、欠陥住宅被害の発生は、可能な限り、事前に予防すべきであり、仮に欠陥住宅被害が発生した場合には、十分な事後的救済が図られることが必要不可欠です。

国も、阪神・淡路大震災において欠陥住宅被害が顕在化したことを1つの契機として、欠陥住宅被害の予防ないし救済のための法整備を進めつつあります。すなわち、平成9年には、中間検査制度の導入を目玉とする建築基準法改正が行われました。また、平成11年には、

より高品質の住宅の供給を実現するため、①瑕疵担保責任の強化、②性能表示制度の創設、③住宅紛争審査会の創設を内容とする品確法が制定されました。

さらに、耐震強度偽装事件の発覚の後、平成18年に建築物の安全性の確保を図るために建築基準法が、同時に、耐震強度偽装事件の再発を防止し、法令遵守を徹底することにより、建築物の安全性に対する国民の信頼を回復するために建築士法が、それぞれ改正され、平成19年には、瑕疵担保責任の履行を確保するために住宅瑕疵担保履行法が制定されました。

しかし、現在の法制度は、たとえば、戸建て住宅について、建築士が監理を行った旨の書面を提出すれば、現場に臨場しての中間検査の実施は省略できるとされていたり、住宅紛争審査会で予定されている紛争解決基準が被害救済にとって必ずしも十分な内容とはなっていない、審査会の適用範囲が一部の特定瑕疵に限定される等々、消費者保護の観点からみて、いまだ不十分な内容となっています。また、住宅は、基本的には、私人間の契約（売買契約ないし請負契約）に基づいて供給されており、法的規制のみで欠陥住宅被害を予防したり、被害救済を行うことは、不可能です。

最近の事件では、梁に後から開けたスリーブで鉄筋を切断した高級マンションの事件、杭基礎のデータを偽装して傾いてしまったマンションの事件、全国に多数建築されたサブリース物件で耐火性が欠落していた事件など、現場での適正な監視機能が働いていたとは思えない事件は後を絶ちません。

欠陥住宅被害が発生する最大の原因は、現場において、設計図書どおりに施工されているかどうかについてのきちんとした監理が行われ

ていないことにあります。したがって、欠陥住宅被害を予防し被害者を救済するためには、建設業者との契約内容が、適切な監理と施工の実現が担保されていて、不適切な監理ないし施工に対する責任追及を確実にできるようなものとなっていなければなりません。

3 消費者に不利益な契約約款の横行

ところで、消費者が建設業者と請負契約を締結する場合、ほぼ例外なく、ハウスメーカーや工務店が一方的に用意した請負契約約款が使用されていますが、そのような請負契約約款は、各ハウスメーカーや工務店がそれぞれ自分の都合のよい内容で作成したものであり、中には、著しく多額の損害賠償額を予定する条項等、注文者にとって極めて不利な内容が含まれている場合も少なくありません。

たとえば、戦前に起源をもち、日本建築学会、日本建築協会、日本建築家協会、全国建設業協会、建築業協会、日本建築士会連合会、日本建築士事務所協会連合会の7団体が、共同で作成した民間連合協定工事請負契約約款（以下、「民間連合約款」といいます）平成21年5月の改正版は、各ハウスメーカーや工務店が個別に作成している約款のモデルとなってきましたが、その内容は、注文者よりも請負人を保護した民法の請負に関する規定よりも、さらに請負人を手厚く保護する内容となっており、欠陥住宅被害の予防、注文者の救済にとって、極めて不十分な内容となっています。平成29年民法改正に伴う改正版（令和2年4月）も請負人保護の姿勢は貫かれています。

民間連合約款の主要な問題点は、次のとおりです。

- ① 改正民法は、担保責任の期間制限について、「契約不適合を知っ

た時から1年以内に通知すること」という規定をおいたのみで、その他はすべて5年または10年の時効の問題として処理するように改正しました。これに対して、民間連合約款は、契約目的物の引渡しの時に契約不適合があることを知った時は直ちに通知する義務を課し、かつ一律に「引渡し後2年以内」という期間制限を設けました。さらに、建築設備の機器本体、室内の仕上げ・装飾、家具、植栽等の不適合については、発注者に直ちに検査して請求権を行使する義務を課して、これをしない場合は権利を失うという厳しい制限を付けています。しかも、改正民法では単なる「通知」で足りるとしているところを、約款では「具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠など当該請求等の根拠を示して、発注者の契約不適合責任を問う意思を明確に告げること」を要件とする大変厳しい条件を付けています。事実上、担保責任行使を不可能にさせるのに近い条件といえます。

- ② 平成29年改正前民法（以下、「旧民法」といいます）は、請負人の担保責任が「瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない」との規定をおいていましたが、改正民法はこれを削除しました。つまり、改正民法は、契約不適合があった以上、原則として請負人に補修義務を認めることとしたのです。

しかし、民間連合約款は敢えて旧民法条項と同じ規定において、契約不適合が重要であるか否かを問わず、「過分の費用を要するときは、発注者は履行の追完を請求することができない」としています。著しく請負人保護に偏っています。

- ③ 民間連合約款16条(4)は、工事中に、設計の疑義が生じた、地

中埋設物等が出てきた、損害防止策が必要となったなどの場合において、請負人側が一方的に工期変更や請負代金変更を求めることができることになっています。改正前の約款では、発注者および受注者が協議することとなっていたところを敢えてこの部分を削除して、改定しています。しかし、工期や請負代金額は請負契約の重要な内容です。これらは契約の原則に従って、協議して決定すべき事項です。

- ④ 民間連合約款では、請負契約の当事者間で紛争が発生した場合、その紛争を原則として建設工事紛争審査会において解決することを規定しています。しかし、建設工事紛争審査会は、専ら建設業者間の紛争を解決するために建設業法に基づいて設置された機関であり、具体的紛争の解決にあたる委員の構成は、労使の代表者と中立的な第三者からなる労働委員会のような中立性が保障されていません。その意味で、建設工事紛争審査会は、一般の消費者にあたる注文者と請負人間の紛争を解決する制度としては、不十分な点が否めません。

4 モデル約款を提案した目的と経緯

令和2年3月まで施行されてきた旧民法の請負に関する規定は、明治時代に制定されたもので、請負人の具体像を社会的弱者である零細な個人大工や棟梁として想定し、そのような社会的弱者である大工や棟梁の実質的には賃金に相当する請負代金を可能な限り保護するという思想に基づき、注文者よりも請負人を保護する内容となっていました。旧民間連合約款も改定後の約款も、そのような民法の請負の規定

を踏まえて作成されており、民法の規定よりも、さらに請負人を手厚く保護する内容となっています。

改正民法は、消費者契約の類型を民法典に取り込むことは見送られ、特別法に委ねることになったため、建築請負契約の基本的性格のとらえ方に大きな変更はなく、状況は変わっていません。

しかし、一般の消費者が、大手ハウスメーカーとの間で建築請負契約を結ぶ場面を考えれば、「注文者＝社会的強者、請負人＝社会的弱者」との図式が成立しないことは、あまりにも明らかです。まして、最近のように、住宅建築の工法ないし構造が、複雑・多様化し、より一層専門化しており、情報も請負人に集中していることからすれば、民法制定時とは逆に、「注文者＝社会的弱者、請負人＝社会的強者」という実情にあります。

したがって、今日では、民間連合約款のように請負人の保護を重視した約款ではなく、注文者の保護を重視した約款こそが求められているといえます。

そこで、日弁連消費者問題対策委員会では、消費者にとって著しい不利益をもたらす条項を排除し、ハウスメーカーや工務店と消費者との今日の間関係を反映したあるべき約款を新たに作成し、消費者の利用に供することとした次第です。

5 モデル約款の構成のポイントと利用の仕方

本書第3部に掲載の請負契約書とモデル約款は、それらを一体として、実際に、契約を締結することが可能な内容となっています。業者

のほうでは、自分が用意した契約書および約款での契約締結を希望することが予想されますが、きちんとした家づくりをする業者であれば、モデル約款を利用することに難色を示すことはないはずです。

なお、モデル約款は、監理者の最低限の義務を規定しているにすぎないので、より十分な監理を実現するためには、モデル約款とは別に監理契約を締結することが望ましいといえます。

6 改正民法の概要と留意点

(1) 改正民法の適用の時期

平成29年5月26日に民法の一部を改正する法律が可決・成立し、令和2年4月1日から施行されました。請負契約の規定は大きく変わっています。責任追及の期間に関する規定（除斥期間、時効）も改正されたので、注意が必要です。

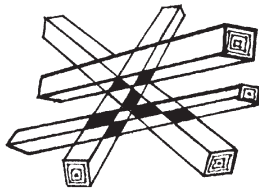
この改正民法の請負や時効等に関する規定は、施行日（令和2年4月1日）より前に契約を締結した場合は旧民法、施行日後に契約を締結した場合は改正民法が適用されます。工事の完了引渡日が基準となるではありません。ただし、不法行為については、旧民法724条の時効期間が満了しないまま施行日を迎えた債権については、改正民法が適用されることになっています。

(2) 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

建築工事に欠陥があった場合に施工者が負う責任は、これまで瑕疵担保責任と呼ばれてきました。しかし、改正民法では「瑕疵」という

第2部

モデル約款の逐条解説



第1章 総 則

第1条(基本理念)

住宅は、人間が生存し人格形成をしていく主要な場であり、健康で文化的な生活の基盤をなす。安全で快適な住宅に居住することは、基本的人権に属するものである。

本約款の解釈は、常にこのことを念頭においてなされなければならない。

《参照条文》 日本国憲法13条、25条

【解説】

本条は、「住宅建築工事請負契約約款(モデル)」(以下、「本約款」といいます)の基本理念ないし目的を定めるものです。

住宅は、人間の生活の3要素である衣、食、住の中でも、日々の生活を送る基礎の場です。安全で快適な住宅に居住することは、憲法13条の幸福追求権、憲法25条の生存権からも導かれる基本的人権に属するものです。

住宅の建築請負は、一般に建築に関する知識の乏しい消費者が、多くは数十年にわたる住宅ローンを組み、数千万円もの出費をして行うものであり、もし建築された住宅が安全性、快適さに欠けるようなことがあれば、居住者の生命、身体、経済生活に計り知れない打撃をもたらしかねません。このような事態は、上記の住宅居住者の基本的人

権の侵害としてとらえられるべきです。

本約款の解釈は、このような観点をもって行われなければなりません。

第2条（注文者、請負人、監理者の地位と責務）

- 1 住宅の建築請負人（以下「乙」という。）は、この契約（契約書並びにそれに添付された請負代金内訳明細書、この工事請負契約約款〔以下「約款」という。〕及び設計図、仕様書〔以下これらを「設計図書」という。〕を内容とする請負契約をいう。以下同じ。）に基づいて工事を完成し、目的物を注文者（以下「甲」という。）に引き渡し、甲は請負代金を支払う。
- 2 乙は、甲に対し、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき、住宅建設瑕疵担保責任保険契約の保険証券若しくはこれに代わるべき書面又は住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅建設瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項を記載した書面を交付し、かつ、その記載内容について説明しなければならない。
- 3 監理者（以下「丙」という。）は、建築士法その他の関係法令に基づき、乙の施工が次条の技術基準に従ってなされることを監理するとともに、この契約が円滑に遂行されるよう協力する。

《参照条文》 民法632条

【解説】

- 1 本条は、本約款の当事者である注文者、請負人、監理者の基本的な地位と責務を定めたものです。
- 2 本条1項に定める請負人の建築工事完成義務、注文者の代金支払義務は、民法632条が規定する請負契約当事者の本来的義務であり、これ自体は当然のことです。

ここで重要なことは、請負人の建築工事は、単に建築請負契約書だけでなく、本約款と添付の設計図書に基づいてなされなければならないということであり、これらが注文者と請負人の契約の内容になっているということです。

- 3 本条2項は、住宅瑕疵担保履行法の制定に伴って、請負人に対し、保険加入証明書または供託事項（供託所、所在地）記載書面の交付・説明を定めたものです。

工事完成引渡し後に欠陥が発見され、工事請負人が法的に瑕疵担保責任を負う場合でも、その請負人に資力がなければ注文者が現実の賠償を得ることは極めて困難となります。そこで、このような事態を想定して、あらかじめ請負人または売主に資力を確保するための措置をとらせるための法律として、住宅瑕疵担保履行法が平成19年5月に公布され、資力確保措置の義務化に関しては平成21年10月1日から施行されました。同法においては、請負人に対し、資力確保のための措置として、①住宅建設瑕疵担保保証金の供託、または、②住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結のいずれかを義務づけています。さらに、工事請負契約までに、請負人は注文者に対し、保険証券を交付することまたは保証金供託に関する法定書面を交付し、かつ説明することが義務づけられています。本条項は、上記立法を踏まえて、法律上の書面の交付・説明義務を約款上で再確認し

たものです。

4 本条3項は、監理者の地位と責務を定めたものです。

建築基準法は、建築物が国民の生命、健康および財産に重大な影響を与えるものであることから、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準」（同法1条）を定めるとともに、その「最低の基準」を確保する方法として、「設計」・「施工」・「監理」の3つの概念を設定しています。

すなわち、設計と監理は資格のある建築士に行わせ、施工は設計図書どおりに行い、かつ監理に服することを要求しています。設計、施工、監理はそれぞれ立法、行政、司法の三権分立にたとえることができ、その緊張関係の下にいわば「自治」が行われることを法は期待しているのです。

そして建築士法は、「建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格を定めて、その業務の適正をはかり、もつて建築物の質の向上に寄与させることを目的」（同法1条）として制定され、建築物の設計、工事監理は国土交通大臣（旧建設大臣）や都道府県知事が免許を与えた資格のある建築士にこれを行わせることとし、建築士に対して重大な職責を負わせているのです。

本約款における監理者は、当然ながらこれらの関係法令を遵守し、かつ請負人の施工が次条の定める技術基準に従ってなされることを監理しなければなりません。

本約款が添付された契約書に監理者として署名した者は、この約款に基づき、注文者に対して契約責任として直接に上記の監理義務を負います。このことは、監理者が注文者との間で別に監理報酬などの取決めを含む監理契約を締結する場合であると、請負人との何

あとがき

本書の初版が発行されたのは、住宅の品質確保の促進等に関する法律が施行されて間もない2001年のことでした。第2版が発行されたのは、2005年に発覚した耐震強度偽装事件、これを契機とした2006年の住生活基本法制定、建築基準法改正、2007年の特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律制定を経た2011年です。

その後11年の間、法制度の大きな変更がありました。特に大きなものが2020年施行の民法（債権法）改正です。これまでの欠陥住宅問題で業者側の責任を追及する際の法的根拠であった「瑕疵担保責任」との用語が民法上からなくなり、新たに「契約不適合責任」として規定されました。

民法改正直後から、日本弁護士連合会には、改正後民法に対応した「家づくりモデル約款」を希望される消費者の皆様の声をいただいています。大変お待たせして申し訳ありません。この声にお応えすべく、改正民法下でも十分な消費者保護を図る約款となるよう議論を重ね、第3版を出版する次第です。

初版・第2版の際と同様、本書の第3版「家づくりモデル約款」も、広く皆様にご利用・ご活用いただきたいとの思いから、日本弁護士連合会のウェブサイトで公開し、どなたでもダウンロードしていただけるようになっています。この約款が消費者被害の予防・救済の一助となれば望外の喜びです。

初版の「あとがき」には、「私たちは、本書の出版をもってよしとはしていない。もっと整備し充実したものにし、また実際の請負契約で利用・活用されるものにしていきたい。そのために、本書を読まれ

あとがき

た市民の方々、関係業界の方々に議論していただき、率直なご意見、ご批判をお寄せいただきたいと思います。そのような議論が広く行われること自体が、住宅建築や請負契約について理解と認識を広め、欠陥住宅をなくしていく最大の力になるであろう」とあります。

この思いは、現在でも全く変わりありません。

幸いにして、この「家づくりモデル約款」により契約をしたとのお話を多数いただくようになっていきます。しかし、欠陥住宅や建築請負契約トラブルの相談を受けていると、契約後、業者とトラブルになってから、初めてこの約款の存在を知ったと悔しがめる相談者も少なくありません。

私たちは、この約款を、より整備し充実させ、実際の契約でさらに広く利用・活用されるものとして考えています。そのために、今後とも、市民の皆様はもちろん、関係業界の皆様も、ぜひ、本書についてご議論いただき、率直なご意見やご批判をお寄せいただきたくお願いいたします。

最後に、あきらめずに編集作業をリードしていただいた株式会社民事法研究会の軸丸和宏氏に、心より深く感謝申し上げます。

2022年5月

日本弁護士連合会消費者問題対策委員会土地・住宅部会

部会長 水谷 大太郎

●執筆者一覧●

石津 剛彦 (和歌山)	増田 尚 (大阪)
上田 敦 (京都)	松本 知佳 (福岡県)
河合 敏男 (第二東京)	三浦 直樹 (大阪)
神崎 哲 (京都)	水谷大太郎 (愛知県)
齋藤 拓生 (仙台)	宮腰 英洋 (仙台)
武村 陽 (福島県)	森竹 和政 (兵庫県)
谷合 周三 (東京)	森友 隆成 (広島)
長谷川陽一 (茨城県)	山田 学 (札幌)
平泉 憲一 (大阪)	吉岡 和弘 (仙台)

(五十音順)

消費者のための家づくりモデル約款の解説〔第3版〕

2022年6月23日 第1刷発行

定価 本体 1,800円＋税

編者 日本弁護士連合会消費者問題対策委員会

発行 株式会社 民事法研究会

印刷 株式会社 太平印刷社

発行所 株式会社 民事法研究会

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿3-7-16

〔営業〕 TEL 03 (5798) 7257 FAX 03 (5798) 7258

〔編集〕 TEL 03 (5798) 7277 FAX 03 (5798) 7278

<http://www.minjiho.com/> info@minjiho.com

組版／民事法研究会 カバーデザイン／袴田峯男

落丁・乱丁はおとりかえます。ISBN978-4-86556-510-2 C2032 ￥1800E