

相談事例

ID：01-02-005

相談タイトル

新築住宅の工事請負契約の解除について

Q：ご相談内容

昨年8月に工事請負契約を締結したが（現在5月）、解約したいと考えている。解約するには違約金を支払う等の記載がある。今年4月に着工予定だったが着工されないなど、請負業者に不信感が募り、契約を解約したいと考えている。長期優良住宅を考えていたが、申請したのが3月で長期優良の認定が下りるのが5月下旬とのことで、それ以降の着工と言われた。

①長期優良住宅の申請はそれほど時間がかかるのか。②建築するにあたり見積はもらっているが建築途中で金額が上がることはあるのか。現時点でも、資材を置く場所が確保できないとの理由で、見積より70万円上乗せされた。③融資についても銀行との打ち合わせをまだ行っておらず来月になると言われたが、一度も銀行との打ち合わせをせずに着工することはあるのか。

A：回答

相談事項①について、長期優良住宅の手続きは、技術的審査を登録住宅性能評価機関に依頼し、適合証の交付を受け、その後に、認定申請を所管行政庁（行政機関）に提出し、認定通知書の交付を受けることとなります。いずれの機関も審査にかかる日数は2～3週間程度と思います。

相談事項②について、どのような形で工事請負契約を結ばれたのかがわかりませんが、一般的には設計が終了した段階で工事金額が明確になります。暫定的（概算）な金額で契約をされていた場合ですと、積算が出来た段階で、契約金額との差異が出ればその時点で変更の協議を行うこととなります。

相談事項③について、ローン審査が通らなければ、契約自体が締結できないと考えますので、心配されている部分があれば、請負業者にまかせておらずに直接金融機関に尋ねられても良いのではと思います。

契約解除ということであれば契約書の解除の条項により処理されるものとなりますが、着工がまだされていないなど、契約内容に不履行がありますので、その部分も主張されて協議を行うことになると思います。