

相談事例

ID: 01-02-011

相談タイトル

改築を予定していた店舗併用住宅の契約解除に伴う処理について

Q：ご相談内容

自宅兼店舗を改築する予定で既に建物を解体し、建築確認も取得してあるが、新型コロナウイルスの関係で、店舗の運営が厳しくなった関係で、現在の工事請負契約を解除し、極力お金がかからないよう古材を使用したり、又は、プレハブで造ったりしようと考えている。

契約解除に伴い、施工業者側は、既に木材の刻み等も行ってしまうので、着工に際し入金した1,000万円のうち、返金できるのは数百万円になる言われている。

古材を使用し安く工事することはできるか。また、契約解除に伴い1,000万円の大半を損害金として支払ったが、業者がそろえた材料等は、今後受け取ることができるのか聞きたい。

A：回答

①「古材（木材）を使用できるか。又は、プレハブでできるか」についてですが、既に建築確認済証を得ていますので、その計画で施工されるのか建築確認を取り直されるのかによって対応が異なります。プレハブ（軽量鉄骨）を考えるのであれば、新たに計画を立て「建築確認」を取り直す必要があります。古材（木材）の使用については、使用する材料が断面欠損や腐りなどがなければ使用できないことはありませんが、古材により材料費がかからないというわけではありません。

②契約解除に伴う損害金関係の内容については、「工事請負契約書」を見直していただき、手付金や中間金の支払い、解約となった場合の損害金の扱いなどを確認して下さい。その上で、工期の遅延も含め、よく請負業者と協議する必要があります。

③「現状業者がそろえた材料を引き取ることができるか」は、契約書の内容（解除の場合の扱い）をもとによく協議していただき、損害賠償として材料の手配した費用が含まれている場合には引き取りに行くことも可能になると考えます。