

相談事例

ID: 01-02-028

相談タイトル

建方後に雨ざらしになった建築中の住宅について

Q：ご相談内容

建方を行い棟上げした状態の住宅。台風予報が出ていたので建設会社に連絡したが、この程度の雨は大丈夫と言われた。何の養生も行わなかったため、台風により雨ざらしになり各部がびしょ濡れとなってしまった。他の建築士の方がみてもひどい状態と言われた。請負業者にその旨伝えたところ、慌てて10人～20人の職人が来て、濡れてしまった状態のままのところに養生をした。個人的に用意した床下の炭も湿気ってしまった。請負業者は、2週間くらいかけて乾かすとのこと。建物内を見に行ったら、まだ濡れたままで、天井は黒ずんでいるなど、雨ざらしになったことによる被害が広がっている状況。業者のことが信頼できないので契約を解除し、今まで出来た部分をすべて解体撤去し、他の業者に依頼したい。こちらで用意した炭は新しいものを弁償してもらいたい。

A：回答

工事請負契約を解除することは、相談者は注文主ですので、原則として工事期間内であれば、いつでも契約解除は可能となりますが、相談者の方が望まれている解除の条件は、費用負担が無く、建築中の建物を解体撤去し更地にして引き渡してもらうことかと考えますので、その様な解除が可能であるかは、法的な判断が必要となりますので、弁護士等に法的な相談を行っていただくこととなります。

契約書（契約約款）に基づく、工事期間中の注文主からの契約解除は、工事出来高に見合う費用や損害賠償を支払っての解除が通常の方法となりますので、解除を希望されるのであれば、まずは、その意思を早めに請負業者に伝え、その上で、相手業者からの解除の条件を確認することとなります。何らかの回答があると考えますので、その内容に納得できなければ、法律相談等を利用し、交渉を進めていくこととなります。相談者の希望である、建築中の建物をすべて取り壊し更地にして返還してもらうことを、相手に伝えてみても良いとは思いますが、相談者側に費用負担無しと言う条件の下実行することは、難しいものと考えます。