

相 談 事 例

ID : 01-02-037

相談タイトル

工事請負契約締結直後からの追加費用の請求について

Q：ご相談内容

ハウスメーカーと住宅の工事請負契約を締結した。契約前の打合せで、負担できる工事費用等は1,700万円と言ってあった。契約及び工事着工からすぐに、地質調査の費用や敷地分割の費用や井戸が近くにあるので建物の補強などの費用等々、追加で多くの費用負担が出ることを言われ、しかも、それらの費用内訳を求めても提出されず、正確な費用自体がまだ出せないというものもある。支払うことのできる金額の限度も話してあるのに、追加で色々な項目が出てきて、まだこれから追加の項目がある模様。どのように対応したら良いか。

A：回答

どのような条件の下に「工事請負契約」が結ばれたか内容がわかりませんが、一般的に、工事請負契約を締結するには、建物（住宅）の設計図書（設計図面及び仕様書等）を打合せにより確定しておき、その設計図書の内容に基づく工事金額により契約を結ぶことになります。地質調査は必要ですが、目的は基礎の種類・形状を定めることや地業工事といって必要により地盤改良などの工法を決定するためのものですので、本来であれば、設計図書を決定する前に行われる調査となります。工事請負契約を締結することが先行され、順番が逆とも思われますので、現状で、追加で費用負担が生じるようなものがあるのか聞き、全ての項目を出して貰い、当初の費用提示の関係もありますので、現段階で当初契約の変更内容について、負担できるもの、できないものの協議を行い確定させることが良いと考えます。締結した工事請負契約に基づく内容の変更と言うことであれば、契約書（約款）の中にその変更処理方法が記載されていると思いますので、基本的には契約書等に基づき処理されるものとなります。