

請負業者が不誠実なため建築工事中の請負契約を解除したい

<p>相談 内容</p>	<p>住宅の新築をある請負業者と契約を締結して工事中であるが、当初の契約どおり工事を実施しておらず、実施した工事の内容も不誠実で不満がある。手直しを求めても対応してもらえず、不信感が増している。このまま工事を継続すれば、求めている住宅が完成するとは思われず、契約を解除したいがどのような手続きをすればよいか。</p> <p>また、工事監理者も指定されているが、設計施工の一括契約を行ったため、設計者と工事監理者も請負業者の社員であり、同じく不誠実である。</p>
<p>回答 内容</p>	<p>工事請負契約の当事者は、その契約を誠実に履行する責任があります。まず、請負業者が誠実に契約内容を履行しないのであれば、契約どおり工事を実施するよう相当の期間を定めて履行を催促する必要があります（民法第 541 条）。</p> <p>この期間内に履行しなければ、工事期間中であれば請負者側に損害賠償請求をして契約解除を行うことができます。この場合、請負者側の責による債務不履行が契約解除の要因である場合は、すでに行われた工事の出来高から、債務不履行分や不適正分を差し引いて損害の賠償を請求することができます。なお、こうした手続きは弁護士に相談されることをお勧めします。</p> <p>契約解除後に別の請負業者に工事を依頼する場合は、残りの工事分について請負契約を締結することとなります。</p> <p>こうした不誠実な工事を行う請負業者に対しては、工事監理者が設計図書のとおり工事を完成させるよう工事の監理をすることが建築士法によって義務付けられていますので、建築主とすれば、まず工事監理者に対して請負業者が誠実に工事を履行するよう求める必要があります。しかし、相談者の場合、工事監理者は請負業者とは別に第 3 者の立場で建築主の立場になって監理を行うべきところ、設計施工で契約を締結していることから、請負者と工事監理者が同じ組織内の者であることから、一般に第 3 者としての立場で工事監理を行うことが不十分（あいまい）となっており、請負者側の立場となってしまうがちです。工事監理も契約によって行われますので、現在の請負業者に工事を継続させる場合は、工事監理業務を請負業者とは別の建築士事務所に変更することも考えてはいかかかと思えます。</p> <p>工事監理者は、建築確認申請が必要な場合は申請書に記載しなければならないこととなっていますので、確認していただき、変更する場合は建築確認検査機関に対して手続きが必要となりますので相談してください。</p>