



# Q 新築工事に着手する前に 契約を解除できますか？

## 相談者の 気持ち

親の土地に住宅を新築しようと建築業者に依頼しました。設計を進めていたところ失業してしまったので、新築はあきらめたいと思います。その場合、違約金はどのくらい払うのでしょうか？

**A** 建物を建築してもらう契約は請負契約に当たりますが、民法641条は、仕事の完成前であれば損害の賠償を条件に、注文者がいつでも自由に請負契約を解除できることを認めています。

これは、請負はあくまで注文者の利益のために仕事が行われるものであることから、注文者にとって仕事が不要となった場合にまで、あえて仕事を完成させるのは無意味であるし、請負人としては、仕事を行うことを期待していたがために、あるいは仕事に着手したために被った損害が賠償されるのならば、別段解除によって不利益を受けることにもならない、との理由から、損害賠償を条件に注文者に自由な解除権を与えるものです。

したがって、本件のように建築業者が工事に着手する前であっても、仕事の完成前である以上、注文者は損害を賠償して自由に契約を解除することができます。

では、ここにいう「損害」とは具体的にどのような損害をいうのでしょうか。

損害の内容として考えられるのは、①請負人

が支出済みの費用と②請負人の逸失利益です。

①支出済みの費用とは、請負人が当該仕事のために既に支出した費用です。具体的には、既に施工した工事部分の材料費やその仕事のために雇用された労働者に支払われた賃金、仮設費その他その仕事のために支出された経費を含むことはもちろん、未工事部分の仕事のために既に手配された材料・機材等の損失も含まれます。

②逸失利益とは、請負人が仕事を完成すれば得られたであろう利益をいい、一般的に請負代金のうち、請負人の純利益に相当するものがこれに当たります。

もっとも、請負契約が解除されたことにより請負人が費用の支出を免れたり、手配された労働力や材料等を他に使用あるいは売却してその対価を得られたような場合には、損益相殺の原理より、その部分は損害から差し引かれることになります。

そのほかにも、事例によっては損害賠償額の減額交渉ができるケースもあります。住宅のように高額な請負契約を締結する際には慎重に検討しましょう。