

住宅建築工事の中断



ふるげん法律事務所
弁護士

古堅 豊
(ふるげん ゆたか)

ある建築会社に住宅建築を依頼し、既に請負代金の一部を支払っていますが、完成前に工事が中断してしまいました。何やら建築会社の資金繰りが厳しく下請業者に支払いをしていないため下請業者が現場から撤退したようです。今後どう対処すればよいでしょうか。このような事態に備えた対策はありますか。

1 まず行うべきこと（破産手続開始前）

このような場合、まず建築会社と早急に協議を行い、建築会社の財務状況を調査し工事続行の可否を判断しなければなりません。

そして、続行が困難であろうと判断すれば、①他の業者に工事を依頼する上で問題が生じないよう、建築会社との間の住宅建築請負契約を合意解除する（明らかに工期内に完成することが不可能ならば一方的な解除も可能です。）②その時点での工事出来高が何パーセントなのかを確認する③既に支払った請負代金が出来高を上回るものであれば過払金として返還を求めることとなります（ただし、早期の全額回収は難しいと考えた方がよいでしょう。）。逆に出来高を下回るのであれば、不足分を支払う必要がありますが、この点は工事が中断し合意解約していることや、工期の遅れによる損害の発生、残工事を他の業者に新たに発注する関係で経済的負担が増大することなどを理由に、通常は免除（ないし大幅な減額）の交渉をしていくことになるでしょう。④新たに工事を引き継いでくれる業者を探し発注する。新業者が難しければそれまで携わっていた下請業者にやってもらうことも考えてよいでしょう。ただし、通常、契約金額は、引継業者の利益も加味されるので残工事に相当する代金よりも大きくなるでしょう。⑤工事途中の出来高部分の所有権については、施主が工事出来高を上回る代金を支払っている限り、施主に帰属し、このことは下請業者に対しても主張できると考えてよいと思い

ます。この点については、特約で工事途中に請負契約が解約された場合、注文者に出来高部分の所有権が帰属すると定めていれば、下請人にも出来高の所有権を主張できる旨判示した最高裁判決が参考になります（最高裁 1993 年 10 月 19 日判決参照）。

2 裁判所で破産手続が開始された場合

1で述べたことを行う前に建築会社が破産した場合は、破産手続に従わなければなりません。請負契約を解除するのか、そのまま履行するのかは破産管財人に選択権が与えられます。通常は、破産会社に履行する能力はないので、解除が選択されることが多いでしょう。請負契約を解除された場合、過払金は財団債権として扱われ、配当原資があれば破産債権に先立って優先的に随時支払われることとなります。配当原資がなければ過払金はあきらめざるを得ないでしょう。

3 住宅完成保証制度

このような事態に備えて住宅完成保証制度というものがあります。これは請負人の倒産等により工事が中断した場合の追加工事代金の保証、過払金の返還保証を主な保証内容とするものであり、これを専門とする民間会社があります。保証条件、内容については会社によって異なりますので、事前にチェックしておきましょう。本件のようなリスクを避けるためにも、このような制度を利用している建築業者を選ぶことも大切です。