

資材の高騰による工事中の住宅の請負契約金額の増額に応じなければならないか

相談 内容	<p>住宅の新築工事の請負契約を締結し、現在工事中であるが、資材や労務費が高騰したことの理由で請負業者から請負契約金額の増額を要求された。応じなければならないか。</p> <p>締結した工事請負契約の内容には、こうした社会情勢の変化に対応して増額とする特約は設けていない。</p>
回答 内容	<p>工事請負契約に基づく請負代金は、工事を完成させるために必要な材料や労務費などの見込み額に一定の利潤を加えて計算した金額（定額請負）で締結されるのが一般的です。請負契約は、当事者間で自主的な判断で締結されるものであり、工事を完成させるために一定の金額で請け負った後に、資材や労務費の値上がりや、必要な見込み額に違いがあったとしても、また、請負業者側が当初の予想を上回る資材や労務費をつぎ込んだとしても、契約どおりの請負代金で工事を完成させさせなければ、債務不履行となります。従って、相談のような事情があったとしても請負者は、このことを理由に工事請負代金の増額を請求することはできません。</p> <p>請負者が契約どおり契約を履行しなければ履行の催促や、債務不履行として損害賠償の請求、さらには契約解除を求めることができます。つまり、請負者は契約どおり履行する義務を負い、注文者はその履行を請求する権利を有します。（民法第 541 条、第 545 条第 3 項）</p> <p>しかし、契約当時の全く予想もつかなかった社会情勢の変化が生じ、契約どおり履行した場合、かえって信義誠実の原則（民法第 1 条第 2 項）に反することとなる場合は、請負側に契約変更や契約解除の権利が認められる場合があります。こうした内容を工事請負契約の内容に盛り込むことが一般的であります。盛り込んでいない場合は履行させる権利が優先することとなります。</p> <p>請負契約の内容には「物価、賃金の変動し、請負代金が適当でないと認められるとき。」に工事金額の変更を変更することができる」と盛り込む場合がありますが、この「請負代金が適当でない」と判断する事情とすれば、以下の要件が必要と解されています。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>①当事者の予見しなかった、又は予見できなかった著しい事情変更が生じた場合</li><li>②その事情変更が当事者の責めに帰することのできない事由によって生じたものである場合</li><li>③契約どおり履行を強行すれば、かえって信義誠実の原則に反することになる場合</li></ul>