



戸建て住宅の建て替え工事が遅延。 損害賠償請求はできる？

相談者の気持ち

戸建て住宅の建て替えのため、請負契約を結びましたが、人手不足のため工事が遅れ、引き渡しりが3カ月ほど遅れました。損害賠償請求はできるでしょうか？ 特に契約書に定めが無い場合は、どのように考えられるのでしょうか？

萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。著書に『知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門』（共著、幻冬舎、2019年）ほか



損害賠償請求はできます。「引き渡しりが3カ月ほど遅れた」というのですから、請負契約では引き渡し期日が定められていたのでしょうか。建築の請負契約では、引き渡し期

日が定められていないということは、普通はありませんからね。

損害賠償について、民法415条1項では、次のように定められています。

（債務不履行による損害賠償）

債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が^{また}不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因^{およ}及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない

期日に引き渡すことは「債務の本旨」の一部です。したがって、もし契約書に定めが無かったとしても、「債権者」(施主)は請負業者に対して損害賠償請求をすることができます。

むしろ問題になるのは、請求できる損害賠償の範囲です。

工期遅延による「損害」とは、物件の引き渡し

が遅れたことによって、新たに負担せざるを得なくなった費用が、その中心でしょう。

もっとも、通常考えられる費用とは、工事が遅れた3カ月間は仮住まいを余儀なくされる場合がほとんどなので、その間の家賃と引っ越し諸費用です。

仮に、家賃月額10万円の仮住まいに引っ越しして3カ月間を過ごしたとすれば、

$$10万円 \times 3(カ月) = 30万円$$

それから、引っ越し諸費用ですね。

契約書には損害賠償の定めが無かったとのことですが、実務的にいうと、既に印刷されている契約書に記載されていて、損害賠償について定められている場合も多いのです。

通常、引き渡しりが遅れた場合の損害賠償額については、「1日当たり〇〇円を支払う」あるいは「1日当たり工事代金額の〇%」という定め方になります。

実質的には、施主側が支払う請負代金額から、この損害賠償額を差し引くということになります。ただし、この定め方は多くの場合に、実際の損害額よりも相当に低いことが多く、それが問題になるケースが多いのですが、契約書に記載されていると、この定めが有効になってしまいます。その意味では、契約書に記載が無い場合は、施主側に有利といえるでしょう。

