

- ③ 時効の問題の他に、担保責任の請求期間として今まで1年以内にならなければならなかった請求の内容が変わると聞きました。どのように変わったのでしょうか。

(回答)

リフォーム工事に関する担保責任については、旧法において「請負人の担保責任の存続期間」として「瑕疵の修補又は損害賠償請求及び契約の解除は、仕事の目的物を引き渡した時から1年以内にならなければならない」(旧637条1項)とされていたこともあり、多くの契約においては1年間としていました。

しかしながら、1年以内に権利行使までしなければならないのは注文者の負担が過重であることから、「仕事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことを知った時から1年以内にその旨を請負人に通知(※請求ではない)」をすればよいことになりました(新法637条1項)。

そして従来の「請求」は裁判上の権利行使でなくてもよいが「具体的に瑕疵の内容とそれに基づく損害賠償を請求する旨を表明し、請求する損害額の算定の根拠などを示すなどして売主の担保責任を問う意思を明確に告げる必要がある」と判断されていました(日弁連470頁)が、改正後の「通知」は単に契約との不適合がある旨を抽象的に伝えるのみでは足りないが、細目に渡るまでの必要はなく、不適合の内容を把握することが可能な程度に、不適合の種類・範囲を伝えることでよいとされました。

よって、この期間に通知をしなかった場合には追完請求権、報酬減額請求権、損害賠償請求権及び解除権を失うこととなります。

なお、この期間制限とは別に消滅時効の規定も適用されることとなります。この点は上記②にて説明のとおり、「権利を行使することがで

きる時から10年」という旧法の原則的な消滅時効期間を維持した上で、「権利行使をすることができることを知った時から5年」という消滅時効期間が追加して規定されました（新法第166条1項）。

そのため、不適合を知って1年以内に通知したとしても、契約不適合を知ってから5年以内に請求しない場合、あるいは、工事完了（引渡）から10年以内に請求しない場合には権利が消滅することになります。