



## 「時効」に変わると責任期間は延びるの？民法改正の前に知っておこう(3)



期限が到来したら自動的に請求の権利が消える「除斥期間」と異なり、時効が適用されると、工務店側の対応次第で、時効の進行が振り出しに戻ったり、ストップしたりする。つまり、時効期間は先へ先へと延びていく可能性がある。現時点では不透明な点も残るが、何が起こるかは知っておきたい。

10年ぎりぎりになってからの補修請求では、通常の「経年劣化」なのか、劣化のスピードが著しく早い瑕疵なのかが問題になる

これまで民法の瑕疵担保の期間は、木造住宅であれば引き渡しから5年で除斥期間と解釈されてきた。民法改正案ではこの期間は、「権利を行使できる時から10年」および「権利を行使できることを知った時から5年」に変わる。

「権利を行使できる時」は契約で定めればこれまで同様、引き渡し時と考えられる。一方、「権利を行使できることを知った時」の扱いは不透明な部分が残る。

さらに、建築工事の請負契約には売買契約と同じ扱いが適用され、建て主が「不適合を知った時から1年以内に通知」することが、補修や損害賠償を請求で

きる条件として加わる。この「知った時」を引き渡し時と解釈するのは難しい。どの状況が「知った時」の起算点かについては現時点でも裁判上の争いがある。

「専門家に調査を依頼して瑕疵と判明した時点とする判例が多いものの、発注者が不具合を見つけた時点でも「知った時」とする例もある」と説明する。通知を受けた際には、確実に日時とその内容を記録に残すべきだろう。

この結果、引き渡し後10年以内であれば、築5年超でも工務店側は「瑕疵(契約不適合)の部分の直して」という通知を受け取るかもしれない。最初は「発見した」という通知だけで、引き渡しから相当期間がたってから「補修して」という請求が来ることも考えられる。

築10年近くになれば、補修依頼の部位は経年劣化によって破損した可能性もある。「通常レベルの経年劣化か、それとも異様に早いスピードの劣化なのかが問題になるだろう」と話す。

瑕疵の存在を認めて無償で補修すれば、法律的には「承認」という行為に当たる可能性がある。「承認」とすると時効は振り出しに戻る。原因を深く追究せず、場当たり的な補修で終わらせると、また補修という事態になり、時効は再びリセットされ、完成せずにスパイラルに陥る危険性もある。

民法改正案では、責任を「承認」せずに話し合いをする「協議」という方法も明示された。「協議」を行う旨を書面で合意したときは1年間、時効の進行はストップする。

情報提供：弁護士法人匡総合法律事務所

## 床暖房のランニングコストを約4割低減する「エコワン」の新モデル



リンナイ(名古屋市)は、ヒートポンプユニットとエコジョーズを組み合わせた家庭用ハイブリッド給湯・暖房システム「ECO ONE(エコワン)」(第3世代モデル)のラインアップを拡充。給湯だけでなく、床暖房も電気とガスで運転する「ダブルハイブリッドタイプ」を10月21日に追加した。

床暖房の立ち上がりはパワフルなエコジョーズですばやくあたため、その後は高効率のヒートポンプで沸かしたお湯を循環して室温を維持。省エネ床暖房「床ほっとE」と組み合わせることにより、年間の床暖房ランニングコストをガス給湯暖房機と比べて38%削減できるとする。

情報提供：リンナイ

## 職人さんドットコム、ユーザー登録1万人達成



職人さんドットコム(神戸市)が運営する建設業界向け地域密着型情報サイト「職人さんドットコム」は、8月28日に登録ユーザー数が1万人を突破した。

同サイトは、職人向けの総合ポータル。建築資材や工具の「プロショップ検索」、求人も求職も無料で行える「求人募集」、メーカーのおすすめ商品情報が掲載される「メーカー商品情報」などのサービスを提供している。

情報提供：新建ハウジング