

客户信息

起诉时效期 (Limitation Period) —— 建筑承包商在处理工程缺陷 (Defective Works) 需注意的事项

王馨仪

2021年9月23日

序语

不少建筑合同都含有“缺陷责任期” (defects liability period) 条款。缺陷责任期指的是承包商必须在这个期限内纠正工程缺陷。那么，期限之后呢？

承包商很可能还需要承担纠正工程缺陷的责任。下面，我们将为您分析。

建筑工程哪里出现缺陷？

欲起诉对方的工程出现缺陷 或 在收到对方对工程缺陷的起诉书时，承包商应该先仔细了解工程哪里出现了缺陷。是设计还是建筑出现缺陷？

为何如此？原因有两个：

- 一、如果承包商只负责建筑（而非设计），设计方面的缺陷不应该起诉承包商，而应该起诉设计师。承包商弄明白了缺陷出现在哪里之后，便可以对起诉做出适当的辩解。
- 二、设计缺陷 和 建筑缺陷 的诉因产生期 (accrual of cause of action) 是不同的。设计缺陷的诉因产生期是设计师提供设计的日期（或设计师修订设计的日期）。建筑缺陷的诉因产生期是建筑竣工的日期（或如果工程分阶段竣工，阶段竣工的日期）。

另外，如果承包商没在缺陷责任期内纠正缺陷，诉因产生期便是缺陷责任期届满之后。

起诉时效期有多长？

弄明白了缺陷出现在哪里之后，承包商应该了解起诉时效期有多长。新加坡的《起诉时效法》规定原告必须在诉因产生期的六年内提出违约或侵权的诉讼。

在某些情况下，起诉时效期可以多过以上的六年期限。

- 如果缺陷是由疏忽而导致，加上缺陷在提供设计的日期 或 建筑竣工的日期并不能被发现（比如，潜在缺陷），《起诉时效法》允许对方在发现缺陷之后的三年内（直到诉因产生期的15年之内）起诉设计师或建筑商。

- 承包商如果收到这类起诉书，应该确认诉因产生日期 和 缺陷最早可以在什么时候被发现的日期。之后，承包商便可以知道对方是否误了起诉时效期。对方要是误了期限，承包商可以提出起诉时效期的辩解。

另外，合同当事人可以约定缩短起诉时效期。为避免夜长梦多，承包商可以考虑跟对方同意缩短《起诉时效法》内的某些起诉期限。

如何“延长”起诉时效期呢？

承包商需注意，对方可以“延长”起诉时效期的期限。比如：

- 对方可以在起诉时效期的最后一天把起诉书提交给法庭，然后在之后的六至十二个月内把起诉书传递给承包商。如此，对方便“多了”六至十二个月。
- 对方可以要求承包商不要在诉讼程序中提出起诉时效期的辩解。双方可以签署中止协议（standstill agreement），“延长”提交起诉书的期限。

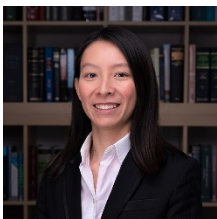
要是对方成功“延长”起诉时效期，承包商很可能在完工多年后被对方起诉。为避免夜长梦多，承包商可以考虑跟对方同意缩短《起诉时效法》内的某些起诉期限。

结语

我所律师团队曾协助承包商处理多项商业纠纷。我们致力于以最合理的收费为客户提供最佳的服务。欲知我所能如何协助贵公司，请联络我所任何一位成员。

以上信息如有任何与英译信息 [《Limitation Periods for Construction Claims - Key Pointers for Contractors when Dealing with Claims for Defective Works》](#) 不符的地方，将以英译信息为准。

王馨仪



sinyee.ong@sjlaw.com.sg

65 6694 7281 | 65 9148 5059