

Research on the System of Responsibility and Warranty Period for Defects in Construction Projects

Jie Sun

School of Economics and Management Engineering, Beijing University of Civil Engineering and Architecture, Beijing, 100044, China

Abstract

This paper analyzes the relevant legal provisions of the defect liability period and warranty period system for construction projects, focuses on the background of the proposal of the defect liability period for construction projects, clarifies that the introduction of the liability period for defects in construction projects is a new system created to solve the problem that the “warranty period” cannot accurately express the return period of the construction project quality deposit, and comparative analyzes the similarities and differences between the defect liability period of construction projects and the warranty period system.

Keywords

defect liability period; warranty period; quality guarantee money; construction project

建设工程缺陷责任期与保修期制度研究

孙杰

北京建筑大学经济与管理工程学院, 中国·北京 100044

摘要

论文分析了建设工程缺陷责任期与保修期制度的相关法律规定, 重点研究了建设工程缺陷责任期的提出的背景, 明确了建设工程缺陷责任期的引入主要是为了解决“保修期”不能准确表达建设工程质量保证金返还期限而创设的一种新制度, 对比分析了建设工程缺陷责任期与保修期制度的异同点。

关键词

缺陷责任期; 保修期; 质量保证金; 建设工程

1 引言

根据中国最高人民法院发布的《中国化学工程第四建设有限公司、山西潞安树脂有限责任公司建设工程施工合同纠纷案》【(2019)最高法民终710号】中, 潞安树脂公司与中化四建公司在《建设工程施工合同》中约定: “保修期满视工程质量情况返还保证金, 同时就屋面防水、供热与供冷系统、设备安装、给排水设施等工程约定了不同的保修期限。”最高人民法院认为, 保修期制度与质量保证金的缺陷责任期制度不是同一种法律制度, 潞安树脂公司以保修期的相关约定来确定质量保证金的缺陷责任期, 缺少法律依据。也就是说, 发包人与承包人在合同中约定“保修期满视工程质量情况返

还保证金”是无效的。

那么保修期制度与缺陷责任期制度有什么不同? 为何法律规定了保修期制度后, 又提出缺陷责任期制度? 很多工程人对于这两种制度存在误解, 论文详细分析了这两种制度。

2 建设工程保修期制度

建设工程质量保修制度是1997年全国人大颁布的《建筑法》最早提出来的, 第62条规定: “建筑工程实行质量保修制度。建筑工程的保修范围应当包括地基基础工程、屋面防水工程和其他土建工程, 以及电气管线、上下水管线的安装工程, 供热、供冷系统工程等项目; 保修的期限应当按照保证建筑物合理寿命年限内正常使用, 维护使用者合法权益的原则确定。具体的保修范围和最低保修期限由国务院规定。”

在中国国务院2000年发布的《建设工程质量管理条例》

【作者简介】孙杰(1976-), 男, 中国辽宁锦州人, 副教授, 从事工程管理研究。

中具体规定了各项目的最低保修期限,第39条第1款规定:“建设工程实行质量保修制度。”第40条规定:“在正常使用条件下,建设工程的最低保修期限为:(一)基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限;(二)屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏,为5年;(三)供热与供冷系统,为2个采暖期、供冷期;(四)电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程,为2年。其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。建设工程的保修期,自竣工验收合格之日起计算。”

原建设部2000年发布的《房屋建筑工程质量保修办法》基于《建筑法》和《建设工程质量管理条例》的规定,在第7条、第8条也作出了与《建设工程质量管理条例》基本相同的规定。

3 建设工程缺陷责任期制度

中国《建筑法》和《建设工程质量管理条例》等相关法律中并没有提出“缺陷责任期”制度,而是借鉴国际工程承包常用的FIDIC合同条款中的规定而确立的。在原住建部2005年出台的《建设工程质量保证金管理暂行办法》(建质[2005]7号)中第一次引进了“缺陷责任期”的概念。该办法第2条规定:“本办法所称建设工程质量保证金(保修金)是指发包人与承包人在建设工程承包合同中约定,从应付的工程款中预留,用以保证承包人在缺陷责任期内对建设工程出现的缺陷进行维修的资金。缺陷是指建设工程质量不符合工程建设强制性标准、设计文件,以及承包合同的约定。缺陷责任期一般为六个月、十二个月或二十四个月,具体可由发、承包双方在合同中约定。”^[1]

发改委等九部委2007年联合出台的《中华人民共和国标准施工招标文件》(2007年版)第19条也引入了“缺陷责任期”这一概念,从而在中国建设工程领域中建立了缺陷责任期制度。

住房和城乡建设部、财政部2017年印发《建设工程质量保证金管理办法》(建质[2017]138号)出台,废除了上述《建设工程质量保证金管理暂行办法》,进一步完善了缺陷责任期制度。

住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局2017年发布GF-2017-0201《建设工程施工合同(示范文本)》,其中的通用条款第15条“缺陷责任与保修”被广泛应用到工程实

践中。

4 建设工程缺陷责任期制度提出的背景

中国工程实践中常常预留一部分工程款作为质量保证金,而对于何时返还质量保证金,早在原建设部、原国家工商行政管理局1991年制定发布的GF-91-0201《建设工程施工合同(示范文本)》中就有相关规定。其中,第29条规定:“乙方按国家有关规定和协议条款约定的保修项目、内容、范围、期限及保修金额和支付办法,进行保修并支付保修金。……采取按合同价款一定比率,在甲方应付乙方工程款内预留保修金办法的,甲方应在保修期满后20天内结算,将剩余保修金和按协议条款约定利率计算的利息一起退还乙方,不足部份由乙方交付。”之后的相当一段工程实践中,合同双方往往执行保修金在保修期满后返还的规定。也就是说,在2005年提出缺陷责任期制度之前,发包人和承包人关于质量保证金的返还时间经常约定为“保修期满后返还”。但根据2000年出台的《建设工程质量管理条例》关于最低保修期限的规定,以主体结构保修期为例,其最低年限是“设计合理使用年限”(一般为50年),也就意味着50年后才返还质保金,这显然是违背常理的。所以,建设工程缺陷责任期制度的引入正是为避免上述问题的出现,是为了解决“保修期”不能准确表达建设工程质量保证金返还期限而创设的一种新制度。

《建设工程质量保证金管理办法》第10条规定:“缺陷责任期内,承包人认真履行合同约定的责任,到期后,承包人向发包人申请返还保证金。”GF-017-0201《建设工程施工合同(示范文本)》第15.2条、15.3条也约定了缺陷责任期届满可以请求返还质保金的具体步骤。即缺陷责任期满后,承包人即可向发包人申请返还保证金,应当注意的是,返还保证金的期限仅考虑期限是否届满,以及是否扣除应由承包人承担的维修费用,并不考虑后期是否还需要维修等因素。

5 缺陷责任期和保修期的主要异同点

根据上文分析,“缺陷责任期”的时间显然是包含在“保修期”时间里的。两者的主要异同点如下。

5.1 缺陷责任期与质保期的相同点

两者均是发承包双方在合同中约定的,但必须在法律允许范围内进行约定;两者的起算点一般是相同的,即都是从工程竣(交)工验收合格之日起计算;两者存续期间存在重合,

缺陷责任期可以理解为保修期开始后的一段时间；缺陷责任期和质量保修期内承包人的质量维修责任存在重合，在此期间承包人都要对工程的缺陷进行维修并承担维修费用。

5.2 缺陷责任期与质保期的不同点

特定情况下缺陷责任期与质量保修期的起算点还是存在差异的，如根据《建设工程质量保证金管理办法》第8条规定：“由于承包人原因导致工程无法按规定期限进行竣工验收的，缺陷责任期从实际通过竣工验收之日起计。由于发包人原因导致工程无法按规定期限进行竣工验收的，在承包人提交竣工验收报告90天后，工程自动进入缺陷责任期。”

缺陷责任期和质量保修期的期限长短不一样，或者说两者终止的时间是不一样的。当事人双方可以约定比法定保修期更长的保修期限，但不能低于法定最低保修期，否则，该

约定是无效的。缺陷责任期则可以由发、承包双方在6个月、12个月和24个月三者之间自由选择确定。

两者对于预留工程质量保证金的要求不同，承包人在缺陷责任期和质量保修期内承担的责任范围也是不同的。

6 结语

对于建设单位和施工单位来讲，正确理解建设工程缺陷责任期与保修期制度是非常必要的。双方应在合同中明确有关建设工程缺陷责任期与保修期的具体内容，不可混淆两者概念，以避免在履行合同过程中出现纠纷。

参考文献

- [1] 高印立. 建设工程施工合同法律实务与解析 [M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2012.