

合同管理与索赔案例（四十一）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/172/2021_2022__E5_90_88_E5_90_8C_E7_AE_A1_E7_c41_172581.htm 《案例41》某办公楼建设工程，首层为商店，开发商准备建成后出租，合同价482144英镑，合同价格中管理费为12.5%，合同工期18个月。

(一) 承包商的索赔要求在工程实施中出现如下情况，使工程施工拖延：

1. 开挖地下室时遇到了由于旧房遗留的基础引起的障碍。
2. 发现了一些古井，由一些考古专家考证它们的价值产生拖延。
3. 安装钢架过程中部分隔墙倒塌，同时为保护临近的建筑而造成延误。
4. 锅炉运输和安装的指定分包商违约。
5. 地下室钢结构施工的图纸和指令拖延等。

在开约7个月后承包商提出了12周的工期拖延索赔，但业主不同意，并指示工程师不给予工期延误的批准。由于业主已经与房屋的租赁人签订了租赁合同，规定了房屋的交付日期，如果不能及时交付，业主要被罚款。业主直接写信给承包商要求承包商按原工期完成工程，否则将提起诉讼。对此工程师致函业主，指出由于上面所述干扰的发生，按合同规定承包商有延长工期的权力，如果责令承包商在原工期内完成工程，是没有理由的。必须考到承包商的合理要求。如果要承包商在原合同工期内完成工程，必须与他协商，商讨价格的补偿，并签订加速协商议。业主认可了工程师的建议，并授权工程师就此事进行商谈。

(二) 双方商讨工程师与承包商及业主就工期拖延及加速的补偿问题进行商谈：

1. 承包商提出12周的工期延误索赔，经工程师的审核扣去承包商自己的风险及失误，给予延长工期10周的权力。
2. 对于10周的

延长，承包商提出索赔为：发现古井，在考古人员调查期间工程受阻2515英镑地下室钢结构因工程师指令延误4878英镑与隔墙有关的工程和楼梯的延误等5286英镑由指定分包商引起的延误损失5286英镑合计14934英镑工程师经过审核，认为在该索赔计算中有不合理的部分，例如机械费中用机械台班费是不合理的，在停滞状态下应用折旧费计算，最终工程师确认索赔额为11289英镑。

3.业主要求：全部工程按原合同工期竣工，即加速10周；底楼商场比原合同工期再提前4周，即提前14周。在还剩的9个月的工期中达到上述加速目标。

4.承包商重新作了计划，考虑到因加速所引起的加班时间，额外机械投入，分包商的额外费用，采取技术措施(如烘干措施)等所增加的费用，提出：底层商店提前14周费用8400英镑办公楼提前10周增加费用12000英镑考虑风险影响600英镑合计21000英镑

5.工程师指出由于工期压缩了10周，承包商可以节约管理费。按照合同管理费的份额，10周共有管理费为： $(482144 \times 12.5\%) / (1 + 12.5\%) \div 78 \text{周} \times 10 \text{周} = 6870 \text{英镑}$ 这笔节约应从索赔额中扣去。则承包商提出工期延误及赶工所需要的补偿为： $11289 - 6870 + 21000 = 25419 \text{英镑}$ 考虑到风险因素等共要求补偿25500英镑。工程师向业主转达了承包商的要求，并分析了承包商要求的合理性以及索赔值计算的正确性，业主接受了承包商的要求。

6. 双方商讨并签署了赶工附加协议，该协议主要包括如下内容：(1)由于干扰事件的影响，承包商有权延长工期10周，并索赔相关费用，工程师已批准。业主希望全部工程按计划竣工，底层比计划提前四周，双方商讨就赶工达成一致。(2)业主支付赶工费25000英镑，它已包括此前承包商已提出的各种索赔。(3)如果承包商不能按照业

主的要求竣工，则赶工费中应扣除：全部工程竣工日期若在原合同竣工日期之后，承包商赔偿170英镑/日；底层部分工程若不能在原合同竣工日期前4周交付，承包商赔偿85英镑/日。但赶工费不应少于12500英镑，这是对承包商的保护条款。(4)赶工费的分批支付时间及数量(略)(5)赶工期间由于非承包商责任所引起的工期拖延的索赔权与原合同一致。(三)案例分析 1.本案例的分析过程和索赔的解决过程虽不十分详细，但思路是十分清楚的，也是经得住推敲的。解决问题的过程为：工期拖延的责任分析，损失的计算及赔偿，赶工的协商和赶工费，由赶工所产生的费用的节约的计算。 2.本案例涉及的赶工包括：业主责任(或风险)引起的拖延10周，业主希望工程比合同期提前交付的赶工(底层商场4周)，承包商自己责任的赶工2周。在前两种情况下，施工合同(例如FIDIC)并没有赋予业主(工程师)直接指令承包商加速的权力。如果业主提出加速要求必须与承包商商讨，签订一个附加协议，重新议定一个补偿价格(赶工费)。而对承包商责任所造成的两周拖延的加速要求，承包商必须无条件执行。 3.在上述第4点的计算中，由于工期压缩了10周，在承包商的索赔值中必须扣除了在这期间承包商“节约”的管理费。这是值得商榷，并应注意的。实质上与合同工期相比，压缩后的实际工期也刚好等于合同工期，所以与合同相比，承包商并没有“节约”。这种扣除只有在两种情况是正确的：(1)已有的工期拖延，承包商有工期索赔权，但没有费用索赔权，例如恶劣的气候条件造成的拖延，如果不加速，承包商必须支付这期间的工地管理费，而现在采取加速措施，这笔管理费确实“节约”了。(2)已有的工期拖延为业主责任，承包商有

费用索赔权，在费用索赔中已经包括了相关的管理费，即上述第二点中，承包商提出的14934英镑的索赔中已包括了管理费。否则这种扣除会使承包人受到损失。4.在本案例中加速协议是比较完备的，考虑到可能的各种情况，最低补偿额，赶工费的支付方式和期限，附加协议对原合同文件条款的修改等。在这里特别应注意赶工费的最低补偿额问题，这是对承包商的保护。因为承包商应业主要求(不是原合同责任)采取措施赶工可能会由于其它原因这种赶工没有效果，但作为业主应给予最低补偿。5.在本案例中工程师的作用是值得称许的，从开始到最后一直向业主解释合同，分析承包商要求的合理性。对缓和矛盾，解决争执，实现业主目标发挥重要作用。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com