

如何设定工程保修条款 PDF转换可能丢失图片或格式，建议  
阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/455/2021\\_2022\\_\\_E5\\_A6\\_82\\_E4\\_BD\\_95\\_E8\\_AE\\_BE\\_E5\\_c59\\_455079.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/455/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E8_AE_BE_E5_c59_455079.htm) 施工企业与发包人签订合同时，发包人要求施工企业预留一部分工程款作为质量保修金，用以对在保修期内出现的质量问题的维修。质量保修金通常在工程竣工验收合格后的一定期限后(通常为12年)再由发包人退还给施工企业。对施工企业来讲，质量保修金的预留不仅造成其流动资金紧张；而且发包人常以工程存在质量缺陷为由，无端扣减质量保修金，造成施工企业的利润受损。本文就合同中保修条款的设定问题给大家一些建议。

约定合法、明确的保修期限。有些施工企业为减少质量保修风险，在合同中约定的保修期限少于《建设工程质量管理条例》(以下简称《条例》)规定的最低期限。实际上，由于《条例》的性质为行政法规，而违反法律、行政法规的强制性规定的合同条款无效。因此，对于有法定最低保修期限的工程项目，对保修期的约定若低于法定最低保修期限的，应属无效。此外，合同中还应约定明确的保修期限。有些合同中对质量保修期只作简单而笼统的约定，这种约定也将给施工企业带来保修责任上的不确定性风险。《条例》第40条规定，除四类有法定最低保修期限的工程项目外，其他项目的保修期限由发包人与承包人约定。因此，若双方对其他项目应约定而未约定具体保修期限的话，极易在施工企业收取保修金时发生争议。为此，施工企业应在施工合同或质量保修书中采用单项列举的方式对工程保修的内容和期限进行明确约定。区分质量保修期和预留质量保修金的期限。预留质量

保修金的期限(《建设工程质量保证金管理暂行办法》(以下简称《暂行办法》)中称为缺陷责任期，FIDIC合同条件中称为缺陷通知期)与保修期关系密切，因此两者在使用中经常被混淆。例如，有些施工合同约定：保修期一年，保修期期满后30天内甲方支付5%的工程余款。按当事人的本意，这里的“保修期”应当指的是预留质量保修金的期限，并非施工企业承担保修责任的期限。而且不同工程项目的质量保修期限是不同的，最长的为设计文件规定的该工程的合理使用年限；而预留质量保修金的期限，惯例上通常不高于2年。上例中的合同条款显然没有注意到两者的区别。误用的结果是，如果“保修期”被认定为质量保修期，而法律或行政法规对相应工程规定的保修期限又在一年以上的話，则该约定违法无效；双方可能就此进一步产生争议：质量保修金究竟应在自竣工验收合格后之日起满1年后的30天内支付，还是在质量保修期满后30天内支付？建议，在约定预留质量保修金的期限时，在表述上应注意与质量保修期脱钩；应当明确约定，从工程质量验收合格之日起的一定期限后由发包人支付工程余款或退还工程质量保修金。区分保修期内工程质量的责任方，明确费用承担。《暂行办法》规定了施工企业在缺陷责任期的责任和权利作了规定。鉴于《暂行办法》为部门规章，不能作为法院裁判依据。为了减少争议，笔者建议施工企业在合同中明确约定：缺陷责任期内，由承包人原因造成的缺陷，承包人应负责维修，并承担鉴定及维修费用。由他人原因造成的缺陷，发包人负责组织维修，承包人不承担费用，且发包人不得从质量保修金中扣除费用。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](http://www.100test.com)