

质量保修金、质量保证金的含义 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__E8_B4_A8_E9_87_8F_E4_BF_9D_E4_c59_455096.htm 在实践中，建设工程承包合同中约定的“质保金”，有两种不同的含义，其一是质量保修金，其二是质量保证金。所谓质量保修金是指建设单位与施工单位在建设工程承包合同中约定或施工单位在工程保修书中承诺，在建筑工程竣工验收交付使用后，从应付的建设工程款中预留的用以维修建筑工程在保修期限和保修范围内出现的质量缺陷的资金。所谓质量保证金，或称建筑工程信誉保证金，是指施工单位根据建设单位的要求，在建设工程承包合同签订之前，预先交付给建设单位，用以保证施工质量的资金。建设工程施工质量保修金与施工质量保证金这两个概念，虽只有一字之差，但两者的法律属性却截然不同，前者在合同中的约定符合法律规定，属有效行为后者无法律依据，等于变相的垫资施工。因而属于非法行为。两者法律属性的不同。因此处理时就会产生两种不同的法律后果。质量保修金为法律明确规定《中华人民共和国建筑法》第62条规定：“建筑工程实行质量保修制度”，“具体的保修范围和最低保修期限由国务院规定”。建设工程施工合同中约定建筑质量保修金的目的是为确保工程保修所需资金的及时到位，是约束施工单位履行保修义务的一项保证措施，因此，质量保修金应当在保修期限届满后方可处理。根据2000年1月30日国务院发布的《建设工程质量管理条例》第40条规定，在正常的使用条件下，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、屋面和外墙面的防渗漏，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。建设部2000年6月30日发布的《房屋建筑工程质量保修办法》第“条规定，下列情况不属于保修范围：（一）因使用不当或者第三方造成的质量缺陷；（二）不可抗力造成的质量缺陷。保修期限届满，如未发生修理费用，或只发生部分应由施工单位承担的修理费用，建设单位则应将预留的质量保修金的全部或者余额退还给施工单位，同时连同相应的法定孳息一并返还。质量保证金缺乏法律依据质量保修金与质量保证金最大的区别在于它们的来源不同。保修金是双方在合同中约定，在工程竣工时从应付的工程款中预留的用于保证工程维修的资金，它来源于建设单位的工程款。而保证金是在建设工程施工合同订立之前，由施工方预先付给建设单位的用于保证施工质量的资金，它来源于施工单位，建设单位向施工单位预收了这笔质量保证金后，作为工程量的一部分再支付给施工单位，因而是一种变相的垫资施工行为，这一行为违反了建设部、国家计委、财政部（关于严禁带资承包工程和垫资施工的通知）规定，属无效行为，有关部门应按规定追究行为人的相应责任。根据合同法的规定，合同无效，因该合同取得的财产，应当予以反还。因此，施工单位不必等到保修期届满，在工程施工过程中随时可以要求返还质量保证金及法定孳息。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访

