

承包土建、装修工程应注意的法律问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/480/2021\\_2022\\_\\_E6\\_89\\_BF\\_E5\\_8C\\_85\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_c122\\_480538.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E6_89_BF_E5_8C_85_E5_9C_9F_E5_c122_480538.htm) 在房地产纠纷中，土建、装修工程纠纷占有很大比重。为了预防此类纠纷频繁、大量发生及妥善处理已经发生的纠纷，应注意以下法律问题：一、承、发包主体 有些承包商不具备承包工程的主体资格，为了承包工程，往往挂靠、借用某个具有承包资格特别是某家有名气的承包企业之名，以该企业的名义对外联络、承包工程。或是承包某个有资格与名气的承包企业的内部部门，以该部门的名义对外承包工程。此时最容易发生的问题是：被挂靠、被借用、被承包单位只顾收取管理费、承包费，缺乏必要的防范与监督管理措施，挂靠、借用或承包人借机行骗后逃之夭夭。此时，应注意的法律防范措施是：（一）查阅承包商的营业执照；（二）确认该承包者与其所挂靠、借用或承包的单位的法律关系；（三）由该挂靠、承包或借用单位出具签订经济合同的授权委托书。有些发包商一项工程多次发包，与多个承包商签订合同。或根本没有任何工程，却以承包合同骗取钱财。因此，对于发包商也要确认其发包的主体资格，以免上当受骗。二、工程定金或质保金 因无工程或工程最终不落实，发包商收取承包商工程定金、质保金或工程预付款，垫资款拒不退还，因而发生纠纷，在整个土建、装修工程纠纷中所占比重最大。有些确实是发包商缺乏资金，要求承包商垫资。有些实际上是利用承包合同骗取承包商的定金、质保金、预付款或垫资款。因此，凡需交纳工程定金、质保金、预付款或垫资款的工程，应注意的法

律防范措施是：（一）落实工程是否存在，是否办理合法报建手续；（二）发包商是否已落实工程后续资金。此点对垫资承包尤为重要，以防止垫资后，发包商后续资金跟不上，造成无资金继续施工又不能收回已垫出的资金的进退两难的被套牢的困境。（三）要求发包商提供财产担保或第三人担保。（四）尽可能进行公证或见证，并对发包商收取的工程定金、质保金、预付款、垫资款由公证机关制作赋予强制执行效力的债权文书。

三、增减工程量与工程预算决算 工程发包后，增减工程量必然突破原来的预算，由于发包商对突破预算部分不予认可，导致工程不能及时结算与付款而发生纠纷。因此，在施工过程中，增减工程量及相应工程量费用的承担，必须取得发包商的书面认可，由发包商签字盖章。如果发包方拖延结算，应提交建行结算，做为要求发包商支付工程款的依据。

四、工期与工程验收 因种种原因，很多工程不能如期完工，在施工过程中，必须及时、准确地做好施工记录，并由发包商书面签字认可，取得原始证据，明确双方的责任。工程完工后，承、发包双方及工程质检部门应及时验收。未经验收，发包商不得擅自使用。否则，后果自负。

五、违约责任 工程承包合同就是承、发包商之间的法律，双方必须严格遵守，一旦违约，就应承担相应的法律责任。但在实践中，很多工程承包合同无违约责任，或违约责任订的不全面、不具体，没办法操作。没有违约责任的承包合同对双方缺乏约束力，失去了订立合同的意义。因此，必须将承担或减免违约责任的条件、方式、方法、时间等写明，以便日后执行。

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)