



# 1Z307000 建设工程质量法律制度

## 1Z307050 建设工程质量保修制度

建设工程质量保修制度，是指建设工程竣工验收后，在**规定的保修期限内**，因勘察、设计、施工、材料等原因造成的质量缺陷，应当**由施工承包单位负责**维修、返工或更换，由**责任单位负责**赔偿损失的法律制度。



# 1Z307000 建设工程质量法律制度

## 2Z207051 质量保修书和最低保修期限的规定

(一) 建设工程质量保修书	1) 建设工程承包单位在 <b>向建设单位提交工程竣工验收报告时</b>	应当向建设单位出具 <b>质量保修书</b> 。	
	2) 质量保修书中应当明确建设工程的	<b>保修范围、保修期限和保修责任等</b> 。	
(二) 建设工程质量的最低保修期限 (在正常使用条件下, <b>最低保修期限</b> )	(1) 基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程	设计文件规定的该工程的 <b>合理使用年限</b> ;	<b>起始日是竣工验收合格之日。</b>
	(2) 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	<b>5年</b>	
	(3) 供热与供冷系统	<b>2个采暖期、供冷期</b>	
	(4) 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程	<b>2年</b>	
	<b>其他项目</b>	由发包方与承包方 <b>约定</b>	



# 1Z307000 建设工程质量法律制度

(三) 建设工程超过合理使用年限后需要继续使用的规定

建设工程在超过合理使用年限后需要继续使用的，产权所有人应当委托**具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定**，并根据鉴定结果采取加固、维修等措施，重新界定使用期。



## 1Z307000 建设工程质量法律制度

【2018年真题】98.关于工程保修期的说法正确的有

( )。

- A.基础设施工程的保修期为设计文件规定的该工程合理使用年限
- B.屋面防水工程的保修期为4年
- C.建设工程保修期的起始日是提交竣工验收报告之日
- D.保修期结束后返还质量保证金
- E.在保修期内施工企业一直负有维修保修义务

【参考答案】 AE



## 1Z307000 建设工程质量法律制度

### 1Z307052 质量责任的损失赔偿

#### 一、保修义务的责任落实与损失赔偿责任的承担

因**保修人未及时履行保修义务**，导致建筑物损毁或者造成人身、财产损害的，**保修人**应当承担赔偿责任。  
保修人与建筑物所有人或者发包人对建筑物毁损**均有过错的**，各自承担相应的责任。



# 1Z307000 建设工程质量法律制度

## 二、建设工程质量保证金

对建筑业企业在工程建设中需缴纳的保证金，除依法依规设立的**投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金**外，其他保证金一律取消；严禁新设保证金项目；转变保证金缴纳方式，**推行银行保函制度**；未按规定或合同约定返还保证金的，保证金收取方应向建筑业企业**支付逾期返还违约金**；在工程项目**竣工前**，已经缴纳**履约保证金**的，建设单位不得同时预留**工程质量保证金**。



## 1Z307000 建设工程质量法律制度

建设工程质量保证金（以下简称保证金）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。



# 1Z307000 建设工程质量法律制度

## (一) 缺陷责任期的确定

项目	内容	
1、缺陷的概念	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。	
2、缺陷责任期	一般为1年，最长不超过2年，由发、承包双方在合同中约定。	
3、起算	1) 一般	从工程通过竣工验收之日起计。
	2) 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	从实际通过竣工验收之日起计。
	3) 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





# 1Z307000 建设工程质量法律制度

## (二) 质量保证金的预留与使用管理

项目	内容	
1、预留方	1) 实行国库集中支付的政府投资项目	保证金的管理应按国库集中支付的有关规定执行。
	2) 其他政府投资项目	保证金可以预留在财政部门或发包方。
	3) 发包方被撤销	保证金随交付使用资产一并移交使用单位管理，由使用单位代行发包人职责。
	4) 社会投资项目	发、承包双方可以约定将保证金交由第三方金融机构托管。
2、比例	保证金总预留比例不得高于工程价款结算总额的3%。合同约定由承包人以银行保函替代预留保证金的，保函金额不得高于工程价款结算总额的3%。	



# 1Z307000 建设工程质量法律制度

3、使用	1) 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。承包人维修并承担相应费用后， <b>不免除对工程的损失赔偿责任。</b>
	2) <b>由他人原因造成的缺陷</b>	<b>发包人负责组织维修</b> ，承包人不承担费用，且发包人不得从保证金中扣除费用。



## 1Z307000 建设工程质量法律制度

【2018年真题】64.关于缺陷责任期确定的说法，正确的是（ ）。

A.施工合同可以约定缺陷责任期为26个月

B.由于承包人的原因导致工程无法进行竣工验收，缺陷责任期从实际通过竣工验收之日开始计算

C.某工程2018年6月11日完成建设工程验收备案，该工程缺陷责任期起算时间为2018年6月11日

D.由于发包人的原因导致工程无法按规定期限进行竣工验收，在承包人提交验收报告60天后，工程自动进入缺陷责任期

【参考答案】B



## 1Z307000 建设工程质量法律制度

**【2019年真题】** 52.根据《建设工程质量保证金管理办法》，关于缺陷责任期内建设工程缺陷维修的说法，正确的是（ ）。

A.如承包人不维修也不承担费用，发包人可以从保证金中扣除，费用超出保证金额的，发包人可以向承包人进行索赔

B. 缺陷责任期内由承包人原因造成的缺陷，承包人应当负责维修，承担维修费用，但不必承担鉴定费用



## 1Z307000 建设工程质量法律制度

C.承包人维修并承担相应费用后，不再对工程损失承担赔偿责任

D.就他人的原因造成的缺陷，承包人负责组织维修，但不必承担费用，且发包人不得从保证金中扣除费用

【参考答案】 A