



第二节 建设工程施工合同管理

（三）竣工验收及缺陷责任期合同义务★★★★

1. 竣工验收

（1）除专用合同条款约定由发包人负责试运行的情况外，**承包人应负责提供试运行所需的人员、器材和必要的条件，并承担全部试运行费用。**

施工期运行中发现工程或工程设备损坏或存在缺陷的，由承包人进行修复，并按照缺陷原因由责任方承担相应费用。



第二节 建设工程施工合同管理

(2) 当工程具备以下条件时，**承包人即可向监理人报送竣工验收申请报告。**

1) 除监理人同意列入缺陷责任期内完成的尾工（甩项）工程和缺陷修补工作外，**承包人已完成合同范围内的全部单位工程以及有关工作，包括合同要求的试验、试运行以及检验和验收，并符合合同要求；**

2) 已按合同约定的内容和份数备齐符合要求的**竣工资料；**

3) 已按监理人要求编制了缺陷责任期内完成的尾工（甩项）工程和缺陷修补工作**清单及相应施工计划；**

4) 监理人要求在竣工验收前应完成的其他工作；

5) 监理人要求提交的竣工验收资料清单。



第二节 建设工程施工合同管理

(3) 监理人审查后认为工程尚不具备竣工验收条件的，应在收到竣工验收申请报告后的**28天内**通知承包人。监理人审查后认为已具备竣工验收条件的，应在收到竣工验收申请报告后的**28天内**提请发包人进行工程验收。

(4) 发包人经过验收后同意接受工程的，监理人应在收到竣工验收申请报告后的**56天内**，向承包人出具经发包人签认的工程接收证书。

实际竣工日期为承包人提交竣工验收申请报告的日期，并应在工程接收证书中写明。



第二节 建设工程施工合同管理

(5) 发包人在收到承包人竣工验收申请报告**56天后未进行验收，视为验收合格。**

实际竣工日期以提交竣工验收申请报告的日期为准，但发包人由于不可抗力不能进行验收的情况除外。



第二节 建设工程施工合同管理

2. 竣工结算

(1) 在工程接收证书颁发后，承包人应按专用合同条款约定的份数和期限向监理人提交**竣工付款申请单**，并提供相关证明材料。付款申请单应说明竣工结算的合同总价、发包人已支付承包人的工程价款、应扣留的质量保证金、应支付的竣工付款金额。



第二节 建设工程施工合同管理

(2) 监理人在收到承包人提交的竣工付款申请单后的**14天内**完成核查，将核定的合同价格和结算尾款金额提交发包人审核并抄送承包人。

发包人应在收到后**14天内**审核完毕，由监理人向承包人出具经发包人签认的竣工付款证书。

(3) 发包人应在监理人出具竣工付款证书后的**14天内**，将应支付款支付给承包人。发包人不按期支付的，应加付逾期付款违约金。



第二节 建设工程施工合同管理

3. 缺陷责任期管理

缺陷责任期是指**施工承包单位对已交付使用的工程**承担合同约定的缺陷修复责任的期限。

缺陷责任期一般为1年，最长不超过2年，具体可由发承包双方在合同中约定。

缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计算。

缺陷责任期与工程保修期既有区别又有联系。

缺陷责任期实质上是预留工程质量保证金的一个期限，而**工程保修期是发承包双方按《建设工程质量管理条例》在工程质量保修书中约定的保修期限。**



第二节 建设工程施工合同管理

缺陷责任期不能等同于工程保修期。

《建设工程质量保证金管理办法》规定，发包人应按照合同约定方式预留工程质量保证金，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%**。

缺陷责任期届满后**14天内**，由监理人向承包人出具经发包人签认的缺陷责任期终止证书，并退还剩余的工程质量保证金。



第二节 建设工程施工合同管理

4. 最终结清

(1) 承包人可按专用合同条款约定的份数和期限向监理人提交最终结清申请单，并提供缺陷责任期内的索赔、工程质量保证金应返还的余额等相关证明材料。如果工程质量保证金不足以抵减发包人损失时，承包人还应承担不足部分的赔偿责任。



第二节 建设工程施工合同管理

(2) 监理人收到承包人提交的最终结清申请单后的**14天内**，提出发包人应支付给承包人的价款送发包人审核并抄送承包人。

发包人应在收到后**14天内**审核完毕，由监理人向承包人出具经发包人签认的最终结清证书。

(3) 发包人应在监理人出具最终结清证书后的**14天内**，将应支付款支付给承包人。发包人不按期支付的，还应向承包人支付逾期付款违约金。

承包人对最终结清证书有异议的，按合同约定的方式处理。



第二节 建设工程施工合同管理

【2022年试题】根据《标准施工招标文件》发包人在收到承包人竣工验收申请报告（ ）天后未进行验收，视为工程验收合格。

- A. 56
- B. 42
- C. 14
- D. 28



第二节 建设工程施工合同管理

答案：A

解析：发包人在收到承包人竣工验收申请报告56日后未进行验收，视为验收合格。



第二节 建设工程施工合同管理

三、施工合同纠纷审理相关规定

最高人民法院于2020年12月25日通过了《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释

（一）》，自2021年1月1日起施行，其中部分条款与工程造价管理密切相关。



第二节 建设工程施工合同管理

（一）关于工期争议的解决★★★

1. 开工日期争议解决

当事人对建设工程开工日期有争议的，人民法院应当分别按照以下情形予以认定：

①开工日期为发包人或者监理人发出的**开工通知载明的开工日期**；开工通知发出后，尚不具备开工条件的，**以开工条件具备的时间为开工日期**；**因承包人原因导致开工时间推迟的，以开工通知载明的时间为开工日期。**

②**承包人经发包人同意已经实际进场施工的，以实际进场施工时间为开工日期。**

③发包人或者监理人未发出开工通知，亦无相关证据证明实际开工日期的，应当综合考虑**开工报告、合同、施工许可证、竣工验收报告或者竣工验收备案表等载明的时间**，并结合是否具备开工条件的事实，认定开工日期。



第二节 建设工程施工合同管理

2. 实际竣工日期争议解决

当事人对建设工程实际竣工日期有争议的，人民法院应当按照以下情形予以认定：

①建设工程经竣工验收合格的，**以竣工验收合格之日为竣工日期；**

②承包人已经提交竣工验收报告，**发包人拖延验收的，以承包人提交验收报告之日为竣工日期；**

③建设工程未经竣工验收，**发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期。**



第二节 建设工程施工合同管理

3. 顺延工期争议解决

当事人约定顺延工期应当经发包人或者监理人签证等方式确认，承包人虽未取得工期顺延的确认，**但能够证明在合同约定的期限内向发包人或者监理人申请过工期顺延且顺延事由符合合同约定，承包人以此为由主张工期顺延的，人民法院应予支持。**

建设工程竣工前，当事人对工程质量发生争议，工程质量经鉴定合格的，鉴定期间为顺延工期期间。



第二节 建设工程施工合同管理

（二）关于工程量及价款争议的解决★★

1. 工程量争议解决

当事人对工程量有争议的，按照施工过程中形成的**签证**等书面文件确认。

承包人能够证明发包人同意其施工，但未能提供签证文件证明工程量发生的，可以按照当事人提供的其他证据确认实际发生的工程量。



第二节 建设工程施工合同管理

2. 工程计价标准及方法争议解决

当事人对建设工程的计价标准或者计价方法有约定的，按照约定结算工程价款。因设计变更导致建设工程的工程量或者质量标准发生变化，当事人对该部分工程价款不能协商一致的，可以参照签订建设工程施工合同时**当地建设行政主管部门发布的计价方法或者计价标准**结算工程价款。



第二节 建设工程施工合同管理

3. 工程价款利息争议解决

当事人对欠付工程价款利息计付标准有约定的，按照约定处理。没有约定的，按照同期同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率计息。

当事人对垫资和垫资利息有约定，承包人请求按照约定返还垫资及其利息的，人民法院应予支持，但是约定的利息计算标准高于垫资时的同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率的部分除外。

当事人对垫资没有约定的，按照工程欠款处理。



第二节 建设工程施工合同管理

当事人对垫资利息没有约定，承包人请求支付利息的，人民法院不予支持。

利息从应付工程价款之日开始计付。

当事人对付款时间没有约定或者约定不明的，下列时间视为应付款时间：

- ①建设工程已实际交付的，为交付之日；
- ②建设工程没有交付的，为提交竣工结算文件之日；
- ③建设工程未交付，工程价款也未结算的，为当事人起诉之日。



第二节 建设工程施工合同管理

4. 工程价款结算争议解决

当事人签订的建设工程**施工合同与招标文件、投标文件、中标通知书**载明的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款不一致，一方当事人请求将**招标文件、投标文件、中标通知书**作为结算工程价款的依据的，人民法院应予支持。



第二节 建设工程施工合同管理

当事人约定，发包人收到竣工结算文件后，在约定期限内不予答复，视为认可竣工结算文件的，按照约定处理。承包人请求按照竣工结算文件结算工程价款的，人民法院应予支持。

当事人约定按照固定价结算工程价款，一方当事人请求对建设工程造价进行鉴定的，人民法院不予支持。



第二节 建设工程施工合同管理

5. 工程质量保证金争议解决

有下列情形之一的，承包人请求发包人返还工程质量保证金的，**人民法院应予支持：**

①当事人约定的工程质量保证金返还**期限届满；**

②当事人未约定工程质量保证金返还期限的，**自建设工程通过竣工验收之日起满2年；**

③**因发包人原因**建设工程未按约定期限进行竣工验收的，自承包人提交工程竣工验收报告90日后当事人约定的工程质量保证金返还期限届满；当事人未约定工程质量保证金返还期限的，自承包人提交工程竣工验收报告**90日后起满2年。**

发包人返还工程质量保证金后，不影响承包人根据合同约定或者法律规定履行工程保修义务。



第二节 建设工程施工合同管理

6. 无效合同的价款结算争议解决

当事人就同一建设工程订立的数份建设工程施工合同均无效，但建设工程质量合格，一方当事人请求参照实际履行的合同关于工程价款的约定折价补偿承包人的，**人民法院应予支持。**

实际履行的合同难以确定，当事人请求参照最后签订的合同关于工程价款的约定折价补偿承包人的，**人民法院应予支持。**



第二节 建设工程施工合同管理

（三）关于咨询意见及争议鉴定★

1. 咨询意见效力

当事人在诉讼前共同委托有关机构、人员对建设工程造价出具咨询意见，诉讼中一方当事人不认可该咨询意见申请鉴定的，人民法院应予准许，但双方当事人明确表示受该咨询意见约束的除外。



第二节 建设工程施工合同管理

2. 已达成协议后请求鉴定的处理

当事人在诉讼前已经对建设工程价款结算达成协议，**诉讼中一方当事人申请对工程造价进行鉴定的，人民法院不予准许。**

3. 施工合同争议鉴定

当事人对工程造价、质量、修复费用等专门性问题有争议，人民法院认为需要鉴定的，应当向负有举证责任的当事人释明。当事人经释明未申请鉴定，虽申请鉴定但未支付鉴定费用或者拒不提供相关材料的，应当承担举证不能的法律后果。