

第8章 建设工程质量管理法律制度

【教学目标】

思政目标	能力目标	知识目标
(1) 养成良好的质量意识; (2) 形成正确的质量价值观	(1) 能够进行建设工程质量管理相关案例的分析; (2) 能明确建设各方的质量责任和义务	(1) 了解建设工程质量管理的概念与特性; (2) 熟悉建设工程质量管理、质量保修相关制度及内容

【学习要点】

- (1) 建设工程质量管理概念及特性;
- (2) 建设各方质量管理的主要责任和义务;
- (3) 建设工程质量验收制度;
- (4) 建设工程质量保修制度;
- (5) 建筑各方违反质量管理应承担的法律责任。

【思政案例十一】

思政目标:守护家园。

思政情怀:牢固树立和践行“绿水青山就是金山银山”的理念。

思政内容:2022年7月河南尉氏县护城河绿化带存在大面积干枯问题,检察



思政案例十一:质量

院接到举报后,展开检查护城河整治项目工程质量。发现施工单位未按标准清理混凝土层,导致草坪有效土层不足,工程质量不达标。检察机关提出建议书,要求相关部门依法监管,督促整改并确保工程达标。相关部门迅速响应,对施工单位进行查处,整改后的绿化带重新对公众开放。居民对护城河整治项目表示赞赏。

【情景导入】

甲电信公司因建办公楼与乙建筑承包公司签订了工程总承包合同。其后,经甲同意,乙分别与丙建筑设计院和丁建筑工程公司签订了工程勘察设计合同和工程施工合同。勘察设计合同约定:由丙对甲的办公楼及其附属工程提供设计服务,并按勘察设计合同的约定交付有关的设计文件和资料。施工合同约定:由丁根据丙提供的设计图纸进行施工,工程竣工时依据国家有关验收规定及设计图纸进行质量验收。合同签订后,丙按时将设计文件和有关

资料交付给了丁,丁依据设计图纸进行施工。工程竣工后,甲会同有关质量监督部门对工程进行验收,发现工程存在严重质量问题,是因为设计不符合规范。原来丙未对现场进行仔细勘察即自行进行设计,导致设计不合理,给甲带来了重大损失。丙以与甲没有合同关系为由拒绝承担责任,乙又以自己不是设计人为由推卸责任,甲遂以丙为被告向法院起诉。法院受理后,追加乙为共同被告,判决乙与丙对工程建设质量问题承担连带责任。

问题:针对以上出现的质量问题,思考本案中各单位的质量责任划分。

8.1 建设工程质量管理法律制度概述

建设工程是人们日常生活和生产、经营、工作的主要场所,是人类生存和发展的物质基础。建设工程的质量不但关系到生产经营活动的正常运行,也关系到人们的财产和生命健康。近年来频频发生的一系列建设工程质量事故,给人们留下了血的惨痛教训。建设工程的质量问题成为全社会关注的热点问题之一。加强建设工程的质量管理体系建设,提高建设工程的质量水平,是我国构建和谐社会的需要。国家一方面相继颁布一系列的建筑工程法律法规,规范建设工程各参建主体的行为、权利和义务;另一方面,加强了对建设工程的监督管理,实行政府监督部门专门监督,实行工程担保和工程保险等措施。这对提高我国建设工程质量起到了积极的作用。

8.1.1 建设工程质量管理概念

1. 建设工程质量概念

建设工程质量简称工程质量。工程质量是指工程满足业主需要,在国家现行的有关法律、法规、技术标准、设计文件和合同中,对工程的安全、适用、经济、环保、美观等特性的综合要求。

2. 建设工程质量特性

建设工程作为一种特殊的产品,除具有一般产品共有的质量特性,如性能、寿命、可靠性、安全性、经济性等满足社会需要的使用价值及其属性外,还具有特定的内涵。

建设工程质量的特性主要表现在以下六个方面。

(1) 适用性:即功能,是指工程满足使用目的的各种性能,包括理化性能、结构性能、使用性能、外观性能等。

(2) 耐久性:即寿命,是指工程在规定的条件下,满足规定功能要求使用的年限,也就是工程竣工后的合理使用寿命周期。

(3) 安全性:是指工程建成后在使用过程中保证结构安全、保证人身和环境免受危害的程度。

(4) 可靠性:是指工程在规定的时间内和规定的条件下完成规定功能的能力。

(5) 经济性:是指工程从规划、勘察、设计、施工到整个产品使用寿命周期内的成本和消耗的费用。

(6) 与环境的协调性:是指工程与其周围生态环境协调,与所在地区经济环境协调以及与周围已建工程相协调,以满足可持续发展的要求。



建设工程
质量管理
条例

上述六个方面的质量特性彼此之间是相互依存的,总体而言,适用、耐久、安全、可靠、经济与环境适应性,都是必须达到的基本要求,缺一不可(但是对于不同门类不同专业的工程可根据其所处的特定的环境条件、技术经济条件,有不同的侧重面)。

8.1.2 我国建设工程质量法律制度的建立

1. 工程质量法律制度的建立

我国的建设工程质量法律制度是由《建筑法》《建设工程质量管理条例》及大量的地方性法规和规章以及国务院部委规章组成的。我国现行的建设工程质量法律制度的建立如下。

(1) 1983年,城乡建设环境保护部(现为住房和城乡建设部)、国家标准局(现为国家标准化管理委员会)联合颁布的《建筑工程质量监督条例(试行)》。在《城乡建设环境保护部、国家标准局关于试行〈建筑工程质量监督条例〉的通知》中,确定了建设工程质量监管的两条原则,即“推行全面质量管理”和“强化政府对建筑工程质量的监督工作”。“推行全面质量管理”,就是指建设工程从勘察设计到竣工投入使用的全过程都要纳入建设工程质量监管。而“强化政府对建筑工程质量的监督工作”,则意味着建设工程质量法律制度是由政府主导的。这两条原则,至今仍对我国的建设工程质量法律制度发挥着重大影响。

(2) 《建筑法》是我国工程建设领域的基本法。《建筑法》用一章的篇幅对工程质量管理作了规定,体现了立法者对工程质量的重视。《建筑法》为现行建筑建设工程质量法律制度的建立提供了法律上的依据,也为工程质量监督管理方面的各项法规、规章提供了立法依据。

(3) 《建设工程质量管理条例》是《建筑法》最重要的配套法规之一,是专门规定工程质量法律制度的行政法规。

(4) 2000年8月25日建设部根据《中华人民共和国标准化法》、《中华人民共和国标准化法实施条例》和《建设工程质量管理条例》制定《实施工程建设强制性标准监督规定》。

(5) 2007年8月国务院标准化行政主管部门和国务院工程建设行政主管部门联合发布《工程建设施工企业质量管理规范》。

(6) 2011年4月22日第十一届全国人大常委会第20次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉的决定》对《建筑法》进行了修订。

(7) 2017年5月4日中华人民共和国住房和城乡建设部对《工程建设施工企业质量管理规范》进行修订,并发布。

(8) 2017年10月7日中华人民共和国国务院令(第687号)《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订对《建设工程质量管理条例》进行修订。2019年4月23日对该条例进行了2次修订。

这些法律法规的颁布实施,标志着我国工程质量监督管理走上了有法可依、良性发展的轨道,促进了建筑业的快速发展,对规范市场行为、提高我国工程质量水平发挥了极其重要的作用。

《建筑法》和《建设工程质量管理条例》的颁布实施,标志着我国工程质量监督管理走上了有法可依、良性发展的轨道,促进了建筑业的快速发展,对规范市场行为、提高我国工程质量水平发挥了极其重要的作用。

2. 工程质量法律制度的内容

我国现行建设工程质量法律制度包括两个方面的内容：一是行政机关代表国家对建设工程质量进行的强制性的监督管理，包括对发包承包活动的监督管理、施工图设计文件审查、工程质量监督、施工许可、竣工验收备案等；二是建设单位（业主）、施工单位、勘察设计单位、监理单位等质量责任主体对工程质量进行的监督管理。

8.1.3 建设工程质量管理体系

建设工程质量管理体系目前在我国是指 ISO9001 质量管理体系和《工程建设施工企业质量管理规范》(GB/T 50430—2017) 两个标准，在审核时对这两个标准的条款都要进行审核。在证书上标明通过这两个标准。

8.2 建设工程质量责任制度

国务院于 2019 年 4 月 23 日修订并实施的《建设工程质量管理条例》对建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位的质量责任与义务做了明确的规定。

8.2.1 建设单位的质量责任和义务

1. 依法对工程进行发包的责任

《建设工程质量管理条例》第 7 条规定：建设单位应当将工程发包给具有相应资质等级的单位。建设单位不得将建设工程肢解发包。

2. 依法对采购行为进行招标的责任

《建设工程质量管理条例》第 8 条规定：建设单位应当依法对建设工程项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购进行招标。

建设单位实施的建设工程项目采购行为，应当符合《招标投标法》及其相关规定。

3. 提供原始资料的责任

《建设工程质量管理条例》第 9 条规定：建设单位必须向有关的勘察、设计、施工、工程监理等单位提供与建设工程有关的原始资料。原始资料必须真实、准确、齐全。《建设工程安全生产管理条例》也有类似的规定。

4. 不得干预投标人的责任

《建设工程质量管理条例》第 10 条规定：建设工程发包单位不得迫使承包方以低于成本的价格竞标，不得任意压缩合理工期。建设单位不得明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低建设工程质量。《建设工程安全生产管理条例》也有类似的规定。

5. 送审施工图的责任

《建设工程质量管理条例》第 11 条规定：施工图设计文件审查的具体办法，由国务院建设行政主管部门会同国务院其他有关部门制定。施工图设计文件未经审查批准的，不得使用。

关于施工图设计文件审查的主要内容，《建设工程勘察设计管理条例》第 33 条进一步明确规定，县级以上人民政府有关行政主管部门应当按照职责对施工图设计文件中涉及公共



建设单位
及相关单
位法律责
任

利益、公众安全、工程建设强制性标准的内容进行审查。施工图设计文件未经审查或审查不合格,建设单位擅自施工的,《建设工程质量管理条例》第56条规定,建设单位除被责令整改外,还应承担罚款的行政责任。

6. 依法委托监理的责任

《建设工程质量管理条例》第12条规定:实行监理的建设工程,建设单位应当委托具有相应资质等级的工程监理单位进行监理,也可以委托具有工程监理相应资质等级并与被监理工程的施工承包单位没有隶属关系或者其他利害关系的该工程的设计单位进行监理。

下列建设工程必须实行监理:

- (1) 国家重点建设工程;
- (2) 大中型公用事业工程;
- (3) 成片开发建设的住宅小区工程;
- (4) 利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程;
- (5) 国家规定必须实行监理的其他工程。

7. 依法办理工程质量监督手续

《建设工程质量管理条例》第13条规定:建设单位在开工前,应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续,工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理。

8. 确保提供的物资符合要求的责任

《建设工程质量管理条例》第14条规定:按照合同约定,由建设单位采购建筑材料、建筑构配件和设备的,建设单位应当保证建筑材料、建筑构配件和设备符合设计文件和合同要求。建设单位不得明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。《建设工程安全生产管理条例》也有类似的规定。

如果建设单位提供的建筑材料、建筑构配件和设备不符合设计文件和合同要求,属于违约行为,应当向施工单位承担违约责任,施工单位有权拒绝接收这些货物。

9. 不得擅自改变主体和承重结构进行装修的责任

《建设工程质量管理条例》第15条规定:涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程,建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案;没有设计方案的,不得施工。

房屋建筑使用者在装修过程中,不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

10. 依法组织竣工验收的责任

《建设工程质量管理条例》第16条规定:建设单位收到建设工程竣工报告后,应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。建设工程经验收合格的,方可交付使用。

建设工程竣工验收应当具备下列条件:

- (1) 完成建设工程设计和合同约定的各项内容;
- (2) 有完整的技术档案和施工管理资料;
- (3) 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告;
- (4) 有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件;
- (5) 有施工单位签署的工程保修书。

如果建设单位有下列行为,根据《建设工程质量管理条例》将承担法律责任:

- (1) 未组织竣工验收,擅自交付使用的;
- (2) 验收不合格,擅自交付使用的;
- (3) 对不合格的建设工程按照合格工程验收的。

11. 移交建设项目档案的责任

《建设工程质量管理条例》第17条规定:建设单位应当严格按照国家有关档案管理的规定,及时收集、整理建设项目各环节的文件资料,建立、健全建设项目档案,并在建设工程竣工验收后,及时向建设行政主管部门或者其他有关部门移交建设项目档案。

8.2.2 施工单位的质量责任和义务

1. 依法承揽工程的责任

《建设工程质量管理条例》第25条规定:施工单位应当依法取得相应等级的资质证书,并在其资质等级许可的范围内承揽工程。

禁止施工单位超越本单位资质等级许可的业务范围或者以其他施工单位的名义承揽工程。禁止施工单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程。

施工单位不得转包或者违法分包工程。

2. 施工单位对建设工程的施工质量负责

《建设工程质量管理条例》第26条规定:施工单位应当建立质量责任制,确定工程项目的项目经理、技术负责人和施工管理负责人。

建设工程实行总承包的,总承包单位应当对全部建设工程质量负责;建设工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项实行总承包的,总承包单位应当对其承包的建设工程或者采购的设备的质量负责。

3. 分包单位保证工程质量的责任

《建设工程质量管理条例》第27条规定:总承包单位依法将建设工程分包给其他单位的,分包单位应当按照分包合同的约定对其分包工程的质量向总承包单位负责,总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担连带责任。

4. 按图施工的责任

《建设工程质量管理条例》第28条规定:施工单位必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工,不得擅自修改工程设计,不得偷工减料。

施工单位在施工过程中发现设计文件和图纸有差错的,应当及时提出意见和建议。

5. 对建筑材料、构配件和设备进行检验的责任

《建设工程质量管理条例》第29条规定:施工单位必须按照工程设计要求、施工技术标准 and 合同约定,对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验,检验应当有书面记录和专人签字;未经检验或者检验不合格的,不得使用。

6. 对施工质量进行检验的责任

《建设工程质量管理条例》第30条规定:施工单位必须建立、健全施工质量的检验制度,严格工序管理,做好隐蔽工程的质量检查和记录。隐蔽工程在隐蔽前,施工单位应当通知建设单位和建设工程质量监督机构。

隐蔽工程会被后一道工序覆盖,因此要在覆盖前进行验收。而且验收的数据就作为最终验收的数据。

7. 见证取样的责任

《建设工程质量管理条例》第 31 条规定:施工人员对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料,应当在建设单位或者工程监理单位监督下现场取样,并送具有相应资质等级的质量检测单位进行检测。

在工程施工过程中,为了控制工程总体或局部施工质量,需要依据有关技术标准和规定的方法,对用于工程的材料和构件抽取一定数量的样品进行检测,并根据检测结果判断其所代表部位的质量。

8. 返修保修的责任

《建设工程质量管理条例》第 32 条规定:施工单位对施工中出现质量问题的建设工程或者竣工验收不合格的建设工程,应当负责返修。

9. 培训上岗责任制度

《建设工程质量管理条例》第 33 条规定:施工单位应当建立、健全教育培训制度,加强对职工的教育培训;未经教育培训或者考核不合格的人员,不得上岗作业。

8.2.3 勘察、设计单位的质量责任和义务

1. 勘察、设计单位共同的责任

1) 依法承揽工程的责任

《建设工程质量管理条例》第 18 条规定:从事建设工程勘察、设计的单位应当依法取得相应等级的资质证书,并在其资质等级许可的范围内承揽工程。

禁止勘察、设计单位超越其资质等级许可的范围或者以其他勘察、设计单位的名义承揽工程。禁止勘察、设计单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程。

勘察、设计单位不得转包或者违法分包所承揽的工程。

2) 执行强制性标准的责任

勘察、设计单位必须按照工程建设强制性标准进行勘察、设计,并对其勘察、设计的质量负责。注册建筑师、注册结构工程师等注册执业人员应当在设计文件上签字,对设计文件负责。

2. 勘察单位的质量责任

《建设工程质量管理条例》第 20 条规定:勘察单位提供的地质、测量、水文等勘察成果必须真实、准确。

3. 设计单位的质量责任

1) 科学设计的责任

《建设工程质量管理条例》第 21 条规定:设计单位应当根据勘察成果文件进行建设工程设计。设计文件应当符合国家规定的设计深度要求,注明工程合理使用年限。

2) 选择材料设备的责任

《建设工程质量管理条例》第 22 条规定:设计单位在设计文件中选用的建筑材料、建筑构配件和设备,应当注明规格、型号、性能等技术指标,其质量要求必须符合国家规定的标准。除有特殊要求的建筑材料、专用设备、工艺生产线等外,设计单位不得指定生产厂、供应商。

3) 解释设计文件的责任

《建设工程质量管理条例》第 23 条规定:设计单位应当就审查合格的施工图设计文件向

施工单位作出详细说明。

《建设工程勘察设计管理条例》第30条规定:建设工程勘察、设计单位应当在建设工程施工前,向施工单位和监理单位说明建设工程勘察、设计意图,解释建设工程勘察、设计文件。建设工程勘察、设计单位应当及时解决施工中出现的勘察、设计问题。

4) 参与质量事故分析的责任

《建设工程质量管理条例》第24条规定:设计单位应当参与建设工程质量事故分析,并对因设计造成的质量事故,提出相应的技术处理方案。

8.2.4 工程监理单位的质量责任和义务

1. 依法承揽业务的责任

《建设工程质量管理条例》第34条规定:工程监理单位应当依法取得相应等级的资质证书,并在其资质等级许可的范围内承担工程监理业务。

禁止工程监理单位超越本单位资质等级许可的范围或者以其他工程监理单位的名义承担工程监理业务。禁止工程监理单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承担工程监理业务。

工程监理单位不得转让工程监理业务。

2. 独立监理的责任

《建设工程质量管理条例》第35条规定:工程监理单位与被监理工程的施工承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位不得有隶属关系或者其他利害关系的,不得承担该项建设工程的监理业务。

独立是公正的前提条件,监理单位如果不独立是不可能保持公正的。

3. 依法监理的责任

《建设工程质量管理条例》第36条规定:工程监理单位应当依照法律、法规以及有关技术标准、设计文件和建设工程承包合同,代表建设单位对施工质量实施监理,并对施工质量承担监理责任。

《建设工程质量管理条例》第38条规定:监理工程师应当按照工程监理规范的要求,采取旁站、巡视和平行检验等形式,对建设工程实施监理。

4. 确认质量和应付工程款的责任

《建设工程质量管理条例》第37条规定:工程监理单位应当选派具备相应资格的总监理工程师和监理工程师进驻施工现场。

未经监理工程师签字,建筑材料、建筑构配件和设备不得在工程上使用或者安装,施工单位不得进行下一道工序的施工。未经总监理工程师签字,建设单位不拨付工程款,不进行竣工验收。

【案例 8-1】

某化工厂位于市区与郊区交界处。随着经济社会的发展,为扩大再生产,厂区领导管理层决定在同一厂区建设第二个大型厂房。按照该市城市总体及局部详细的规划,已经批准该化工厂扩大建设的用地。经厂房建设指挥部查看第一个厂房的勘察成果及第二个厂区的

地质状况商讨决定,不做勘察,将四年前为第一个厂房所做的勘察成果提供给设计院作为设计依据,不仅节省了投资,也加快了工程进度,设计院根据指挥部的要求和设计资料、规范等文件进行设计。建设单位将该工程的施工任务委托给李某所带的施工队进行施工,经过紧张施工,在2019年2月份竣工完成,4月份投入使用。厂房建成后使用一年就发现北墙地基沉陷明显,北墙墙体多处开裂,根据质量保修书的规定,化工厂建设指挥部与李某交涉,李某认为不是自身原因造成的,不予返修。该化工厂指挥部一纸诉状将李某告上法庭,请求判定李某按照施工质量保修的有关规定承担质量责任。李某不服,最终该案件进行了开庭审理。假如你是该案例的审判法官,请就以下问题做出判定。

问题:(1)本案中的质量责任应当由谁承担?并说明依据。

(2)建设单位的做法存在哪些不妥?并说明理由。

【案例分析】

(1)质量责任应由建设方承担,设计方也应承担部分责任。《建筑法》第54条规定:建设单位不得以任何理由,要求建筑设计单位或者施工单位在工程设计或者施工作业中,违反法律、行政法规和建筑工程质量、安全标准,降低工程质量。该化工厂为节省投资,坚持不做勘察,违反了法律规定,对该工程质量应承担主要责任。

设计方也有责任。《建筑法》第54条还规定:建筑设计单位和建筑施工企业对建设单位违反规定提出的降低工程质量的要求,应当予以拒绝。因此,设计单位对于建设单位的不合理要求没有予以拒绝,应该承担次要质量责任。

(2)建设单位应当将工程委托给具有相应资质等级的单位,而不能委托给李某,李某作为个人不具备工程建设承揽业务的资质。

【案例 8-2】

某建筑商在南京承建某商业用房工程项目中,发现部分梁拆除模板后,出现较多细裂纹。细裂缝主要沿梁侧面由下至上延伸,大致与梁方向垂直。梁侧细裂缝多的有三十余条,少的也有十余条。该质量事故发生以后,发包人认为质量事故应当由建筑商负责,并且承担由此引起的损失。建筑商则认为自己不应当承担责任,因为设计图纸的一部分主梁与次梁的受力钢筋直径偏小,是设计原因造成了梁裂缝问题。

问题:在本案中建筑商是否应承担质量责任呢?

【案例分析】

本案中,建筑商只有证明工程质量缺陷是由设计原因引起的,建筑商才可以免责。从司法解释看,虽然质量责任由建筑商承担,但是在发包人提供的设计有缺陷时,发包人应当承担过错责任。

在发包人提供的设计有缺陷的情形下,建筑商已经尽提醒义务,发包人仍坚持采用原设计,过错完全属于业主,建筑商无须承担质量责任。

8.3 建设工程质量竣工验收制度

工程竣工验收就是对项目施工阶段的质量通过检查评定、试运转,考核项目质量是否达到设计要求;是否符合决策阶段确定的质量目标和水平,并通过验收确保工程项目的质量。

工程项目的竣工验收是施工全过程的最后一道工序,也是工程项目管理的最后一项工作。它是建设投资成果转入生产或使用的标志,也是全面考核投资效益、检验设计和施工质量的重要环节。

8.3.1 建设工程竣工验收的主体

《建设工程质量管理条例》规定:建设单位收到建设工程竣工报告后,应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。

对工程进行竣工检查和验收,是建设单位法定的权利和义务。在建设工程完工后,承包单位应当向建设单位提供完整的竣工资料和竣工验收报告,提请建设单位组织竣工验收。建设单位收到竣工验收报告后,应及时组织由设计、施工、工程监理等有关单位参加的竣工验收,检查整个工程项目是否已按照设计要求和合同约定全部建设完成,一并符合竣工验收条件。

8.3.2 竣工验收应当具备的法定条件

《建筑法》规定,交付竣工验收的建筑工程,必须符合规定的建筑工程质量标准,有完整的工程技术经济资料和经签署的工程保修书,并具备国家规定的其他竣工条件。建筑工程竣工验收合格后,方可交付使用;未经验收或者验收不合格的,不得交付使用。

《建设工程质量管理条例》进一步规定,建设工程竣工验收应当具备下列条件:

- (1) 完成建设工程设计和合同约定的各项内容;
- (2) 有完整的技术档案和施工管理资料。

工程技术档案和施工管理资料是工程竣工验收和质量保证的重要依据之一,主要包括以下档案和资料:①工程项目竣工验收报告;②分项、分部工程和单位工程技术人员名单;③图纸会审和技术交底记录;④设计变更通知单,技术变更核实单;⑤工程质量事故发生后调查和处理资料;⑥隐蔽验收记录及施工日志;⑦竣工图;⑧质量检验评定资料等;⑨合同约定的其他资料。

- (3) 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告;
- (4) 有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件;
- (5) 有施工单位签署的工程保修书。建设工程经验收合格的,方可交付使用。

凡是没有经过竣工验收或者经过竣工验收确定为不合格的建设工程,不得交付使用。如果建设单位为提前获得投资效益,在工程未经验收就提前投产或使用,由此而发生的质量等问题,建设单位要承担责任。

8.3.3 工程竣工结算

《民法典》第799条规定,建设工程竣工后,发包人应当根据施工图纸及说明书、国家颁

发的施工验收规范和质量检验标准及时进行验收。验收合格的,发包人应当按照约定支付价款,并接收该建设工程。《建筑法》也规定,发包单位应当按照合同的约定,及时拨付工程款项。

1. 工程竣工结算方式

工程竣工结算分为单位工程竣工结算、单项工程竣工结算和建设项目竣工总结算。

(1) 单位工程竣工结算由承包人编制,发包人审查;实行总承包的工程,由具体承包人编制,在总包人审查的基础上,发包人审查。

(2) 单项工程竣工结算或建设项目竣工总结算由总承包人编制,发包人可直接进行审查,也可以委托具有相应资质的工程造价咨询机构进行审查。政府投资项目,由同级财政部门审查。单项工程竣工结算或建设项目竣工总结算经发包人、承包人签字盖章后有效。

承包人应在合同约定期限内完成项目竣工结算编制工作,未在规定期限内完成并且提不出正当理由延期的,责任自负。

2. 工程竣工价款结算

发包人收到承包人递交的竣工结算报告及完整的结算资料后,应按规定的期限(合同约定有期限的,从其约定)进行核实,给予确认或者提出修改意见。

发包人根据确认的竣工结算报告向承包人支付工程竣工结算价款,保留5%左右的质量保证金(保修)金,待工程交付使用1年质保期到期后清算(合同另有约定的,从其约定),质保期内如有返修,发生的费用应在质量保证金(保修)金内扣除。

工程竣工结算以合同工期为准,实际施工工期比合同工期提前或延后,发、承包双方应按合同约定的奖惩办法执行。

3. 索赔及合同以外零星项目工程价款结算

发承包人未能按合同约定履行自己的各项义务或发生错误,给另一方造成经济损失的,由受损方按合同约定提出索赔,索赔金额按合同约定支付。

发包人要求承包人完成合同以外零星项目,承包人应在接受发包人要求的7天内就用工数量和单价、机械台班数量和单价、使用材料和金额等向发包人提出施工签证,发包人签证后施工,如发包人未签证,承包人施工后发生争议的,责任由承包人自负。

发包人和承包人要加强对施工现场的造价控制,及时对工程合同外的事项如实记录并履行书面手续。凡由发、承包双方授权的现场代表签字的现场签证以及发、承包双方协商确定的索赔等费用,应在工程竣工结算中如实办理,不得因发、承包双方现场代表的中途变更改变其有效性。

4. 工程价款结算管理

《建设工程价款结算暂行办法》规定,工程竣工后,发、承包双方应及时办清工程竣工结算。否则,工程不得交付使用,有关部门不予办理权属登记。

8.3.4 竣工验收备案管理

1. 竣工验收备案的期限

《建设工程质量管理条例》规定,建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内,依照本办法规定,向工程所在地的县级以上地方人民政府建设主管部门(以下简称备案机关)备案。

建设行政主管部门或者其他有关部门发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的,责令停止使用,重新组织竣工验收。

2. 竣工验收备案须提交的文件

建设单位办理工程竣工验收备案应当提交下列文件。

(1) 工程竣工验收备案表。

(2) 工程竣工验收报告。竣工验收报告应当包括工程报建日期,施工许可证号,施工图设计文件审查意见,勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件,市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料以及备案机关认为需要提供的有关资料。

(3) 法律、行政法规规定应当由规划、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件。

(4) 法律规定应当由公安消防部门出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件。

(5) 施工单位签署的工程质量保修书。

(6) 法规、规章规定必须提供的其他文件。住宅工程还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

3. 竣工验收备案文件的签收和处理

《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》规定,备案机关收到建设单位报送的竣工验收备案文件,验证文件齐全后,应当在工程竣工验收备案表上签署文件收讫。工程竣工验收备案表一式两份,1份由建设单位保存,1份留备案机关存档。

工程质量监督机构应当在工程竣工验收之日起5日内,向备案机关提交工程质量监督报告。

备案机关发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的,应当在收讫竣工验收备案文件15日内,责令停止使用,重新组织竣工验收。

4. 竣工验收备案违反规定的处罚

《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》规定,建设单位在工程竣工验收合格之日起15日内未办理工程竣工验收备案的,备案机关责令限期改正,处20万元以上50万元以下罚款。

建设单位将备案机关决定重新组织竣工验收的工程,在重新组织竣工验收前,擅自使用的,备案机关责令停止使用,处工程合同价款2%以上4%以下罚款。

建设单位采用虚假证明文件办理工程竣工验收备案的,工程竣工验收无效,备案机关责令停止使用,重新组织竣工验收,处20万元以上50万元以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

备案机关决定重新组织竣工验收并责令停止使用的工程,建设单位在备案之前已投入使用或者建设单位擅自继续使用造成使用人损失的,由建设单位依法承担赔偿责任。



竣工验收
备案管理
暂行办法

8.4 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在办理竣工验收手续后,在规定的保修期限内,因勘察、设计、施工、材料等造成的质量缺陷,应当由施工承包单位负责维修、返工或更换,由责

任单位赔偿损失。建设工程实行质量保修制度是落实建设工程质量责任的重要措施。

8.4.1 工程质量保修书

《建设工程质量管理条例》规定,建设工程承包单位在向建设单位提交工程竣工验收报告时,应当向建设单位出具质量保修书。质量保修书中应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。

1. 保修范围

《建筑法》规定,建筑工程的保修范围应当包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和其他土建工程,以及电气管线、上下水管线的安装工程,供热、供冷系统工程等项目。当然,不同类型的建设工程,其保修范围是有所不同的。

2. 保修期限

《建筑法》规定,保修的期限应当按照保证建筑物合理寿命年限内正常使用,维护使用者合法权益的原则确定。《建设工程质量管理条例》规定,在正常使用条件下,建设工程的最低保修期限为:

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,为设计文件规定的该工程的合理使用年限;

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,为5年;

③供热与供冷系统,为2个采暖期、供冷期;

④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。因使用不当或者第三方造成的质量缺陷,以及不可抗力造成的质量缺陷,不属于法律规定的保修范围。

3. 保修责任

施工单位在质量保修书中应当向建设单位承诺保修范围、保修期限和有关具体实施保修的措施,如保修的方法、人员及联络办法,保修答复和处理时限,不履行保修责任的罚则等。

(1) 施工单位承担保修责任的条件。

质量问题应当发生在保修范围和保修期以内,是施工单位承担保修责任的两个前提条件。建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的,施工单位应当履行保修义务,并对造成的损失承担赔偿责任。

(2) 不属于保修范围的情况。

《房屋建筑工程质量保修办法》规定了三种不属于保修范围的情况,分别是:

①因使用不当造成的质量缺陷;

②第三方造成的质量缺陷;

③不可抗力造成的质量缺陷。

(3) 工程质量保修的基本程序。

根据国家有关规定及行业惯例,就工程质量保修事宜,建设单位和施工单位应遵守如下基本程序。

①建设工程在保修期限内出现质量缺陷,建设单位应当向施工单位发出保修通知。

②施工单位接到保修通知后,应当到现场核查情况,在保修书约定的时间内予以保修。发生涉及结构安全或者严重影响使用功能的紧急抢修事故,施工单位接到保修通知后,应当立即到达现场抢修。

③施工单位不按工程质量保修书约定保修的,建设单位可以另行委托其他单位保修,由原施工单位承担相应责任。

④保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。如果质量缺陷是施工单位未按照工程建设强制性标准和合同要求施工造成的,则施工单位不仅要负责保修,还要承担保修费用。但是,如果质量缺陷是设计单位、勘察单位或建设单位、监理单位造成的,施工单位仅负责保修,其有权对由此发生的保修费用向建设单位索赔。建设单位向施工单位承担赔偿责任后,有权向造成质量缺陷的责任方追偿。

对在保修期限内和保修范围内发生的质量问题,一般应先由建设单位组织勘察、设计、施工等单位分析质量问题的原因,确定维修方案,由施工单位负责维修,但当问题较严重复杂时,不管是什么原因造成的,只要是在保修范围内,均先由施工单位履行保修义务,不得推诿扯皮。对于保修费用,则由质量缺陷的责任方承担。

【特别提示】

需要注意的是,施工单位在建设工程质量保修书中,应当对建设单位合理使用建设工程有所提示。如果是建设单位或者用户使用不当或擅自改动结构、设备位置以及不当装修等造成质量问题的,施工单位不承担保修责任;由此而造成的质量受损或者其他用户损失,应当由责任人承担相应的责任。

8.4.2 建设工程质量保证金

1. 质量保证金的含义

建设工程质量保证金(保修金)(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。

2. 缺陷责任期

缺陷是指建设工程质量不符合工程建设强制性标准、设计文件,以及承包合同约定的约定。缺陷责任期一般为6个月、12个月或24个月,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(交)工验收之日起计。承包人导致工程无法按规定期限进行竣(交)工验收的,缺陷责任期从实际通过竣(交)工验收之日起计。发包人导致工程无法按规定期限进行竣(交)工验收的,在承包人提交竣(交)工验收报告90天后,工程自动进入缺陷责任期。

3. 质量保证金数额

发包人应按照合同约定方式预留保证金,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%。



建设工程
质量保证金
管理办法

4. 质量保证金的返还

(1) 缺陷责任期内,承包人认真履行合同约定的责任,到期后,承包人向发包人申请返还保证金。

(2) 发包人在接到承包人返还保证金申请后,应于 14 日内会同承包人按照合同约定的内容进行核实。如无异议,发包人应当在核实后 14 日内将保证金返还给承包人,逾期支付的,从逾期之日起,按照同期银行贷款利率计付利息,并承担违约责任。发包人在接到承包人返还保证金申请后 14 日内不予答复,经催告后 14 日内仍不予答复,视同认可承包人的返还保证金申请。

(3) 发包人和承包人对保证金预留、返还以及工程维修质量、费用有争议,按承包合同约定的争议和纠纷解决程序处理。

8.4.5 建设工程质量保修违法行为应承担法律责任

《建筑法》规定,建筑施工企业违反本法规定,不履行保修义务的责令改正,可以处以罚款,并对在保修期内因屋顶、墙面渗漏、开裂等质量缺陷造成的损失,承担赔偿责任。《建设工程质量管理条例》规定,施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的,责令改正,处 10 万元以上 20 万元以下的罚款,并对在保修期内因质量缺陷造成的损失承担赔偿责任。

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。如承包人不维修,也不承担费用,发包人可按合同约定扣除保证金,并由承包人承担违约责任。

费用超出保证金额的,发包人可按合同约定向承包人进行索赔。承包人维修并承担相应费用后,不免除对工程的一般损失赔偿责任。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,且发包人不得从保证金中扣除费用。

《建筑业企业资质管理规定》规定,取得建筑业企业资质的企业,申请资质升级、资质增项,在申请之日起前一年内,未依法履行工程质量保修义务或拖延履行保修义务,造成严重后果的,资质许可机关不予批准企业的资质升级申请和增项申请。

【知识拓展】

房屋建筑工程质量保修书

(示范文本)

发包人(全称): _____

承包人(全称): _____

发包人、承包人根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《房屋建筑工程质量保修办法》,经协商一致,对 _____ (工程全称) 签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内,按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定,承担本工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程,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,供热与供冷系统,电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程,以及双方约定的其他项目。具体保修的内容,双方约定如下: _____。

二、质量保修期

双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定,约定本工程的质量保修期如下:

- (1) 地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程合理使用年限;
- (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为_____年;
- (3) 装修工程为_____年;
- (4) 电气管线、给排水管道、设备安装工程为_____年;
- (5) 供热与供冷系统为_____个采暖期、供冷期;
- (6) 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为_____年;
- (7) 其他项目保修期限约定如下:_____。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、质量保修责任

(1) 属于保修范围、内容的项目,承包人应当在接到保修通知之日起7天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的,发包人可委托他人修理。

(2) 发生紧急抢修事故的,承包人在接到事故通知后,应当立即到达事故现场抢修。

(3) 对于涉及结构安全的质量问题,应当按照《房屋建筑工程质量保修办法》的规定,立即向当地建设行政主管部门报告,采取安全防范措施;由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案,承包人实施保修。

(4) 质量保修完成后,由发包人组织验收。

四、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

五、其他

双方约定的其他工程质量保修事项:_____。

本工程质量保修书,由施工合同发包人、承包人双方在竣工验收前共同签署,作为施工合同附件,其有效期限至保修期满。

发包人(公章):_____ 承包人(公章):_____
 法定代表人(签字):_____ 法定代表人(签字):_____
 _____年____月____日 _____年____月____日

8.5 建设工程质量管理其他制度



论竣工验收
备案表
的重要性

8.5.1 工程质量监督制度

1. 工程质量监督概念

工程质量监督是建设行政主管部门或其委托的工程质量监督机构根据国家的法律、法规和工程建设强制性标准,对责任主体和有关机构履行质量责任的行为以及工程实体质量进行监督检查、维护公众利益的行政执法行为。

2. 建设工程质量监督的主体

- (1) 主体是各级政府建设行政主管部门。
- (2) 政府委托认可的第三方,即建设工程质量监督机构,代行工程质量监督职能。

3. 建设工程质量监督机构

1) 监督机构性质

工程质量监督机构是经省级以上建设行政主管部门或有关专业部门考核认定,具有独立法人资格的单位。它受县级以上地方人民政府建设行政主管部门或有关专业部门的委托,依法对工程质量进行强制性监督,并对委托部门负责。

2) 监督机构的主要任务

建设工程质量监督机构的主要工作任务如下:

- (1) 根据政府主管部门的委托,受理工程质量监督;
- (2) 制定质量监督工作方案;
- (3) 检查施工现场各方主体的质量行为;
- (4) 检查建设工程的实体质量;
- (5) 监督工程竣工验收;
- (6) 向委托的政府部门报送建设工程质量监督报告(验收后 5 日内);
- (7) 对预制建筑构件和商品混凝土的质量进行监督;
- (8) 受委托收取工程质量监督费;
- (9) 政府主管部门委托的其他事项。

建设工程质量政府监督与监理的区别如表 8-1 所示。

表 8-1 政府监督与监理的区别

企业类别	监 理	工程质量监督
性质	企业行为	政府行为
委托	建设单位委托	由政府部门委托
依据	法律、法规 强制性标准 设计文件 承包合同	法律、法规 强制性标准
监督管理对象	主要是施工单位及施工行为	建设各方主体

8.5.2 工程质量事故报告制度

工程质量事故报告制度是《建设工程质量管理条例》确立的一项重要制度。建设工程发生质量事故后,有关单位应当在 24 小时内向当地建设行政主管部门和其他有关部门报告。对重大质量事故,当地建设行政主管部门和其他有关部门应当按照事故类别和等级向当地人民政府和上级建设行政主管部门及其他有关部门报告。

《关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处理工作的通知》(建质〔2010〕111 号)对工程质量事故等级、事故报告、事故调查及事故处理等均有详细规定。工

程质量事故发生后,事故现场有关人员应当立即向工程建设单位负责人报告;工程建设单位负责人接到报告后,应于1小时内向事故发生地县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门及有关部门报告。

情况紧急时,事故现场有关人员可直接向事故发生地县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门报告。

住房和城乡建设主管部门逐级上报事故情况时,每级上报时间不得超过2小时。事故发生后隐瞒不报、谎报,故意拖延报告期限,故意破坏现场,阻碍调查工作正常进行,无正当理由拒绝调查组查询或者拒绝提供与事故有关情况、资料,以及提供伪证的,由其所在单位或上级主管部门按照有关规定给予行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

8.5.3 工程质量检举、控告、投诉制度

《建筑法》《建设工程质量管理条例》均明确,任何单位和个人对建设工程的质量事故、质量缺陷都有权检举、控告、投诉。工程质量检举、控告、投诉制度是为了更好地发挥群众监督和社会舆论监督的作用,是保证建设工程质量的一项有效措施。

1. 工程质量投诉的范围

工程质量投诉是指公民、法人和其他组织通过信函、电话、来访等形式反映工程质量问题的活动。凡是新建、改建、扩建的各类建筑安装、市政、公用、装饰装修等建设工程,在保修期内和建设过程中发生的工程质量问题,均属投诉范围。对超过保修期,在使用过程中发生的工程质量问题,由产权单位或有关部门处理。

2. 负责工程质量投诉管理工作的部门

当地建设工程质量监督站负责本地建设工程质量投诉管理工作。

3. 工程质量投诉管理工作部门职责和义务

投诉处理机构要做好投诉登记工作,督促工程质量责任方,按照有关规定,认真处理用户的工程质量投诉。对于投诉的工程质量问题,投诉处理机构要本着实事求是的原则,对合理的要求,要及时妥善处理;暂时解决不了的,要向投诉人做出解释,并责成工程质量责任方限期解决;对不合理的要求,要做出说明,经说明后仍坚持无理要求的,应给予批评教育。对注明联系地址和联系人姓名的投诉,要将处理的情况通知投诉人。在处理工程质量投诉过程中,不得将工程质量投诉中涉及的检举、揭发、控告材料及有关情况,透露或者转送给被检举、揭发、控告的人员和单位。任何组织和个人不得压制、打击报复、迫害投诉人。

8.6 建设工程质量管理法律责任

8.6.1 建设单位法律责任

《建筑法》规定,建设单位违反本法规定,要求建筑设计单位或者建筑施工企业违反建筑工程质量、安全标准、降低工程质量,责令改正,可以处以罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

《建设工程质量管理条例》进一步规定,建设单位有下列行为之一的,责令改



广州海珠区坍塌事件追踪

正,处 20 万元以上 50 万元以下的罚款:①迫使承包方以低于成本的价格竞标的;②任意压缩合理工期的;③明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准,降低工程质量的;④施工图设计文件未经审查或者审查不合格,擅自施工的;⑤建设项目必须实行工程监理而未实行工程监理的;⑥未按照国家规定办理工程质量监督手续的;⑦明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的;⑧未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案的。

8.6.2 施工单位法律责任

施工单位质量违法行为应承担的主要法律责任如下。

1. 违反资质管理规定和转包、违法分包造成质量问题应承担的法律责任

《建筑法》规定,建筑施工企业转让、出借资质证书或者以其他方式允许他人以本企业的名义承揽工程的,责令改正,没收违法所得,并处罚款,可以责令停业整顿,降低资质等级;情节严重的,吊销资质证书。对因该项承揽工程不符合规定的质量标准造成的损失,建筑施工企业与使用本企业名义的单位或者个人承担连带赔偿责任。

承包单位将承包的工程转包的,或者违反本法规定进行分包的,责令改正,没收违法所得,并处罚款,可以责令停业整顿,降低资质等级;情节严重的,吊销资质证书。承包单位有前款规定的违法行为的,对因转包工程或者违法分包的工程不符合规定的质量标准造成的损失,与接受转包或者分包的单位承担连带赔偿责任。

2. 偷工减料等违法行为应承担的法律责任

《建筑法》规定,建筑施工企业在施工中偷工减料的,使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的,或者有其他不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的行为的,责令改正,处以罚款;情节严重的,责令停业整顿,降低资质等级或者吊销资质证书;造成建筑工程质量不符合规定的质量标准的,负责返工、修理,并赔偿因此造成的损失;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

《建设工程质量管理条例》规定,施工单位在施工中偷工减料的,使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的,或者有不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的其他行为的,责令改正,处工程合同价款 2% 以上 4% 以下的罚款;造成建设工程质量不符合规定的质量标准的,负责返工、修理,并赔偿因此造成的损失;情节严重的,责令停业整顿,降低资质等级或者吊销资质证书。

3. 检验检测违法行为应承担的法律责任

《建设工程质量管理条例》规定,施工单位未对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验,或者未对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料取样检测的,责令改正,处 10 万元以上 20 万元以下的罚款;情节严重的,责令停业整顿,降低资质等级或者吊销资质证书;造成损失的,依法承担赔偿责任。

4. 构成犯罪的追究刑事责任

《建设工程质量管理条例》规定,建设单位、设计单位、施工单位、工程监理单位违反国家规定,降低工程质量标准,造成重大安全事故,构成犯罪的,对直接责任人员依法追究刑事责任。



上海莲花
河畔景苑
倒楼案两
责任人受
审

建设、勘察、设计、施工、工程监理单位的工作人员因调动工作、退休等离开该单位后,被发现在该单位工作期间违反国家有关建设工程质量管理规定,造成重大工程质量事故的,仍应当依法追究法律责任。

《刑法》第137条规定,建设单位、设计单位、施工单位、工程监理单位违反国家规定,降低工程质量标准,造成重大安全事故的,对直接责任人员处5年以下有期徒刑或者拘役,并处罚金;后果特别严重的,处5年以上10年以下有期徒刑,并处罚金。

8.6.3 勘察、设计单位法律责任

《建筑法》规定,建筑设计单位不按照建筑工程质量、安全标准进行设计的,责令改正,处以罚款;造成工程质量事故的,责令停业整顿,降低资质等级或者吊销资质证书,没收违法所得,并处罚款;造成损失的,承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

《建设工程质量管理条例》规定,有下列行为之一的,责令改正,处10万元以上30万元以下的罚款:

- (1) 勘察单位未按照工程建设强制性标准进行勘察的;
- (2) 设计单位未根据勘察成果文件进行工程设计的;
- (3) 设计单位指定建筑材料、建筑构配件的生产厂、供应商的;
- (4) 设计单位未按照工程建设强制性标准进行设计的。

有以上所列行为,造成工程质量事故的,责令停业整顿,降低资质等级;情节严重的,吊销资质证书,造成损失的,依法承担赔偿责任。

8.6.4 工程监理单位法律责任

《建筑法》规定,工程监理单位与建设单位或者建筑施工企业串通,弄虚作假、降低工程质量的,责令改正,处以罚款,降低资质等级或者吊销资质证书;有违法所得的,予以没收;造成损失的,承担连带赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

《建设工程质量管理条例》规定,工程监理单位有下列行为之一的,责令改正,处50万元以上100万元以下的罚款,降低资质等级或者吊销资质证书;有违法所得的,予以没收;造成损失的,承担连带赔偿责任。

- (1) 与建设单位或者施工单位串通、弄虚作假、降低工程质量的。
- (2) 将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的。

【案例 8-3】

承包商甲通过招标投标获得了某单位家属楼工程,后经发包单位同意,承包商甲将该家属楼的附属工程分包给杨某负责的工程队,并签订了分包合同。1年后,工程按期完成。但是,经工程质量监督机构检查发现,该家属楼附属工程存在严重的质量问题。发包单位便要求承包商甲承担责任。承包商甲却称该附属工程系经发包单位同意后分包给杨某负责的工程队,所以与己无关。发包单位又找到分包人杨某,杨某亦以种种理由拒绝承担工程的质量责任。发包单位遂将承包商甲和分包人杨某告上法庭。

【案例分析】

根据《建筑法》《建设工程质量管理条例》的规定,总承包单位应当对承包工程的质量负责,分包单位应当就分包工程的质量向总承包单位负责。总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担连带责任。因此,承包商甲应该对该家属楼附属工程的质量负责。

分包人杨某分包的该家属楼附属工程完工后,经检验发现存在严重的质量问题。根据《建设工程质量管理条例》应当负责返修。发包人有权要求杨某的工程队或承包商甲对该家属楼附属工程履行返修的义务。如果是承包商甲进行返修,在返修后有权向杨某的工程队进行追偿。此外,如果因为返修而造成逾期交付的,承包商甲与杨某的工程队还应当对发包人承担违约的连带责任。

对本案中杨某的工程队,还应当查其有无相应的资质证书,如无,则应依据《建筑法》等认定为违法分包,由政府主管部门依法作出处罚。

【案例 8-4】

某施工单位承接了一栋办公楼的施工任务。在进行二层楼面板施工时,施工单位在楼面钢筋、模板分项工程完工并自检后,准备报请监理方进行钢筋隐蔽工程验收。由于其楼面板钢筋中有一种用量较少(约 100 kg)的钢筋复检结果尚未出来,监理方的隐蔽验收便未通过。由于建设单位要求赶工期,在建设单位和监理方同意的情况下,施工单位浇筑了混凝土,进行了钢筋隐蔽。事后,建设工程质量监督机构要求施工单位破除楼面,进行钢筋隐蔽验收。监理单位也提出同样的要求。与此同时,待检的少量钢筋复检结果显示钢筋质量不合格。显然,该钢筋隐蔽工程存在质量问题。后经设计验算,提出用碳纤维进行楼面加固,造成直接经济损失约 80 万元。为此,有关方对损失的费用由谁承担发生了争议。

问题:(1) 施工单位有何过错?

(2) 用碳纤维进行楼面加固的费用应由谁承担?

【案例分析】

(1) 《建设工程质量管理条例》第 30 条规定:施工单位必须建立、健全施工质量的检验制度,严格工序管理,作好隐蔽工程的质量检查和记录。隐蔽工程在隐蔽前,施工单位应当通知建设单位和建设工程质量监督机构。显然,对于隐蔽工程,施工单位必须做好检查、检验和记录,并应当及时作出隐蔽通知。本案中,有一种钢筋复检结果尚未出来,应当还处于自检阶段,不具备隐蔽通知的条件。虽然,施工单位准备报请监理方进行钢筋隐蔽工程验收,但是钢筋复检结果未出来。监理方的隐蔽验收也就未通过。因为建设单位提出赶工要求,施工单位在建设单位和监理单位同意的情况下,浇筑了混凝土,进行了钢筋隐蔽。这就违反了《建设工程质量管理条例》的规定,绕开了建设工程质量监督机构的监督,所以施工单位是有严重过错的。

(2) 用碳纤维进行楼面加固是对钢筋隐蔽工程有质量问题的补救措施,应该由责任者承担加固的费用。具体而言,施工单位没有按照规定坚持原则,在建设单位和监理单位同意的情况下就进行了钢筋隐蔽,所以应该承担主要责任。建设单位敦促赶工并和监理单位同

意施工单位违规操作,也有一定的过错,也应当承担一定的责任。具体费用的负担,应当按照责任的大小分别来承担。

【本章小结】

本章主要对建设工程质量管理概念及特性、建设各方质量管理的主要责任和义务、建设工程质量验收制度、建设工程质量保修制度及建筑各方违反质量管理应承担的法律责任等内容进行了阐述。

建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内,依照本办法规定,向工程所在地的县级以上地方人民政府建设主管部门备案。

建设单位收到建设工程竣工报告后,应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。

建设工程发生质量事故后,有关单位应当在24小时内向当地建设行政主管部门和其他有关部门报告。

【习题】

一、单项选择题

- 根据《建设工程质量管理条例》规定,下列要求不属于建设单位质量责任与义务的是()。
 - 建设单位应当依法对建设工程项目的勘察、设计、施工、监理以及工程建设有关的重要设备、材料等的采购进行招标
 - 涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程,建设单位可以提供相应的设计方案
 - 建设单位须向有关的勘察、设计、施工、工程监理等单位提供与建设工程有关的原始资料
 - 建设单位应按照国家有关规定组织竣工验收,建设工程验收合格的,方可交付使用
- 建设单位应当在工程竣工验收合格后的()内到县级以上人民政府建设主管部门或其他有关部门备案。
 - 7天
 - 15天
 - 45天
 - 60天
- 施工人员对涉及结构安全的试块、试件及有关材料,应在()监督下现场取样,并送具有相应资质等级的质量检测单位进行检测。
 - 监督机构
 - 工程监理企业或建设单位
 - 工程监理企业或上级主管部门
 - 施工管理人员
- 某工程项目,发、承包施工合同中约定防水工程保修期为3年,工程竣工移交使用后第4年发生防水渗漏,则施工单位()。
 - 无须承担保修责任
 - 须承担保修责任
 - 发包人支付费用后予以维修
 - 维修事宜另行协商
- 建设工程承包单位在向建设单位提交竣工验收报告时,应当向建设单位出具()。

A. 质量证书 B. 咨询评估书 C. 使用说明书 D. 质量保修书

6. 关于工程监理企业的质量责任和义务不正确的是()。

A. 在资质等级许可的范围内承揽工程监理任务,可以像施工单位一样,将部分工程分包出去

B. 不得与施工承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系

C. 代表建设单位对施工质量实施监理

D. 对施工质量承担监理责任

7. 根据《建设工程质量管理条例》,下列选项中()不符合施工单位质量责任和义务的规定。

A. 施工单位应当在其资质等级许可的范围内承揽工程

B. 施工单位不得转包工程

C. 施工单位不得分包工程

D. 总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担连带责任

8. 根据《建设工程质量管理条例》,()应按照国家有关规定组织竣工验收,建设工程验收合格的,方可交付使用。

A. 建设单位

B. 施工单位

C. 监理单位

D. 设计单位

9. 某工程已完成设计图纸和合同规定的施工任务,现欲组织竣工验收,按照《建设工程质量管理条例》规定的工程竣工验收必备条件,不包括的是()。

A. 完整的技术档案和施工管理资料

B. 工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告

C. 勘察、设计、施工、监理等单位共同签署的质量合格文件

D. 施工单位签署的工程保修书

10. 建设工程发生质量事故后,有关单位应当在()小时内向当地建设行政主管部门和其他有关部门报告。

A. 8

B. 12

C. 24

D. 48

11. 某工程分为Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ号单体建筑,Ⅰ号建筑竣工后未经验收发包人提前使用。整个工程一并验收时,发现Ⅰ号建筑存在质量缺陷。下列说法错误的是()。

A. 发包人可以主张整体工程质量不合格

B. 施工单位应在合理使用寿命内对地基基础和主体结构负责

C. 合理使用寿命为设计文件规定的合理年限

D. 发包人的行为视为对Ⅰ号楼质量认可

12. 隐蔽工程进行前,施工单位应通知()。

A. 建设单位和监理单位

B. 建设单位和建设工程质量监督机构

C. 建委和监理

D. 建委和建设单位

13. 根据《建设工程质量管理条例》,建设单位最迟应当在()之前办理工程质量监督手续。

A. 竣工验收

B. 签订施工合同

C. 进场开工

D. 领取施工许可证或开工报告

14. 建设工程的保修期,自()起计算。

- A. 工程竣工
B. 竣工验收合格之日
C. 投入使用
D. 合同约定

15. 某房屋的主体结构因设计原因出现质量缺陷,则下列关于该房屋质量保修事宜的说法,错误的是()。

- A. 施工单位仅负责保修,并有权对由此发生的保修费用向建设单位索赔
B. 设计单位应当承担此笔保修费用
C. 施工单位接到保修通知后,应在保修书约定的时间内予以保修
D. 施工单位不仅要负责保修,还要承担保修费用

16. 建筑工程质量的缺陷责任期从实际通过竣(交)工验收之日起计。如果由于发包人原因导致工程无法按规定期限进行竣(交)工验收的,在承包人提交竣(交)工验收报告()天后,工程自动进入缺陷责任期。

- A. 30
B. 90
C. 120
D. 150

二、多项选择题

1. 根据《建设工程质量管理条例》,()是建设单位办理工程竣工验收备案应提交的材料。

- A. 工程竣工验收备案表
B. 工程竣工验收报告
C. 施工单位签署的工程质量保修书
D. 住宅质量保证书
E. 住宅使用说明书

2. 根据《建设工程质量管理条例》,下列选项中()符合勘察、设计单位质量责任和义务的规定。

- A. 勘察、设计单位应当依法取得相应资质等级的证书,并在其资质等级许可范围内承揽工程
B. 勘察、设计单位必须按照工程建设强制性标准进行勘察、设计
C. 注册执业人员应当在设计文件上签字,对设计文件负责
D. 任何情况下设计单位均不得指定生产厂、供应商
E. 设计单位应当根据勘察成果文件进行建设工程设计

3. 根据《建设工程质量管理条例》,下列选项中()符合工程监理单位质量责任和义务的规定。

- A. 工程监理单位应当依法取得相应资质等级的证书,并在其资质等级许可的范围内承担工程监理业务
B. 工程监理单位不得转让工程监理业务
C. 工程监理单位代表建设单位对施工质量实施监理
D. 工程监理单位代表施工单位对施工质量实施监理
E. 未经监理工程师签字,建设单位不得拨付工程款,不得进行竣工验收

4. 根据《建设工程质量管理条例》,下列选项中()符合建设单位质量责任和义务的规定。

- A. 建设单位应当将工程发包给具有相应资质等级的单位
B. 建设单位不得将工程肢解发包
C. 建设单位不得对承包单位的建设活动进行干预

- D. 施工图设计文件未经审查批准的,建设单位不得使用
- E. 建设单位应按照国家有关规定组织竣工验收,经过验收程序即可交付使用
5. 根据《建设工程质量管理条例》,下列选项中()符合施工单位质量责任和义务的规定。
- A. 施工单位应当依法取得相应资质等级的证书,并在其资质等级许可的范围内承揽工程
- B. 施工单位不得转包或分包工程
- C. 总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担连带责任
- D. 施工单位必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工
- E. 无论任何原因,建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题,施工单位都应当履行保修义务,并对造成的损失承担赔偿责任
6. 下述行为中应由建设单位承担相应行政责任的有()。
- A. 暗示设计单位违反工程建设强制性标准,降低工程质量
- B. 任意压缩合理工期
- C. 迫使承包方低于成本价竞标
- D. 施工图未经报审就用于工程施工
- E. 未对钢筋和商品混凝土进行检验
7. 下列建设工程项目,必须实施工程监理的是()。
- A. 某住宅小区建筑工程
- B. 世界银行贷款建设的卫生设施
- C. 合资开发的生物制药产业园区
- D. 合资建设的城市污水处理厂
- E. 南水北调工程
8. 施工单位在现场取样时,应在()的见证下进行。
- A. 政府质量监督人员
- B. 施工单位项目技术负责人
- C. 材料供应商技术负责人
- D. 监理工程师
- E. 建设单位代表
9. 某住宅楼工程设计合理使用年限为 50 年。以下是该工程施工单位和建设单位签订的《工程质量保修书》关于工程保修期的条款,其中符合《建设工程质量管理条例》规定合法有效的是()。
- A. 地基基础和主体结构工程为 50 年
- B. 屋面防水工程、卫生间防水为 8 年
- C. 电气管线、给水排水管道为 2 年
- D. 供热与供冷系统为 2 年
- E. 装饰装修工程为 1 年
10. 按照《建设工程质量保证金管理办法》中关于工程建设缺陷责任期的规定,下列说法中正确的是()。
- A. 缺陷责任期一般为 6 个月、12 个月或 24 个月
- B. 缺陷责任期从工程通过竣(交)工验收之日起计
- C. 承包人导致竣工迟延的,缺陷责任期从实际通过竣工验收之日起计
- D. 发包人导致竣工迟延的,在承包人提交竣工验收报告后进入缺陷责任期
- E. 发包人导致竣工迟延的,在承包人提交竣工验收报告后 60 天,自动进入缺陷责任期
11. 下列不属于施工单位承担工程质量保修责任情形的是()。

- A. 施工单位采购的材料质量不合格造成墙面脱落
 - B. 住户装修过程中破坏防水层造成渗漏
 - C. 地震造成墙体裂缝
 - D. 建设单位采购材料不合格
 - E. 设计承载力不足造成柱体弯曲
12. 发、承包双方需要在质量保修书中明确的是()。
- A. 保修范围
 - B. 保修人员
 - C. 保修金的预留和返还
 - D. 保修期限
 - E. 保修责任

三、案例分析

【案例1】 某化工厂在同一厂区建设第二个大型厂房时,为了节省投资,决定不做勘察,便将4年前为第一个大型厂房做的勘察成果提供给设计院作为设计依据,让其设计新厂房。设计院不同意。但是,在该化工厂的一再坚持下最终设计院妥协,答应使用该勘察成果。厂房建成后使用一年多就发现其北墙墙体多处开裂。该化工厂一纸诉状将施工单位告上法庭,请求判定施工单位承担工程质量责任。

问题:1. 本案中的质量责任应当由谁承担?

2. 工程中设计方是否有过错,违反了什么规定?

【案例2】 某建筑公司与某学校签订一教学楼施工合同,明确施工单位要保质保量保工期地完成学校的教学楼施工任务。工程竣工后,承包方向学校提交了竣工报告。学校为了不影响学生上课,还没组织验收就直接投入了使用。使用过程中,校方发现了教学楼存在的质量问题,要求施工单位修理。施工单位认为工程未经验收,学校提前使用出现质量问题,施工单位不应再承担责任。

问题:应如何具体地分析该工程质量问题的责任及责任的承担方式,为什么?



习题答案