

住建部答复 | 网友问题：2017版《施工合同示范文本》的“缺陷责任期”，应从何时起算

广东省建设工程标准定额站订阅号 2026年9月1日 07:40 广东 1人



《施工合同示范文本》(GF-2017-0201)中：问题1：关于1.1.4.4“缺陷责任期.....自工程实际竣工日期起计算”(其中13.2.3中指出“工程经验竣工验收合格的，以承包人提交竣工验收申请报告之日为实际竣工日期”)；而15.2.1中指出“缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起算”，此两处均界定了缺陷责任期的起算日，但表述不同，我个人的理解，“承包人提交竣工验收申请报告之日”与“通过竣工验收之日”不应该为同一日，那实际工作中应该以哪个为准呢，“通过竣工验收之日”又应该如何理解具体的时间节点呢？问题2：关于15.2.1中指出“缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起算”；而15.4.1指出“工程保修期从工程竣工验收合格之日起算”，两处条文中的“工程通过竣工验收之日”与“工程竣工验收合格之日”有何区别，具体时间节点上如何理解？

回复：

2020-08-04

问题1：根据2017年6月印发的《建设工程质量保证金管理办法》(建质〔2017〕138号)第八条规定，缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计。《施工合同示范文本》将在后续修订时予以统一。

问题2：在工程验收合格情况下，“通过竣工验收之日”与“竣工验收合格之日”并无实质区别，仅是文字表述不一致。

网友问题：

《施工合同示范文本》(GF-2017-0201)中：

问题1：

关于1.1.4.4“缺陷责任期.....自工程实际竣工日期起计算”(其中13.2.3中指出“工程经验竣工验收合格的，以承包人提交竣工验收申请报告之日为实际竣工日期”)；

而15.2.1中指出“缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起算”，此两处均界定了缺陷责任期的起算日，但表述不同，我个人的理解，“承包人提交竣工验收申请报告之日”与“通过竣工验收之日”不应该为同一日，那实际工作中应该以哪个为准呢，“通过竣工验收之日”又应该如何理解具体的时间节点呢？

问题2：

关于15.2.1中指出“缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起算”；而15.4.1指出“工程保修期从工程竣工验收合格之日起算”，两处条文中的“工程通过竣工验收之日”与“工程竣工验收合格之日”有何区别，具体时间节点上如何理解？

住建部答复：

问题1：

根据2017年6月印发的《建设工程质量保证金管理办法》(建质〔2017〕138号)第八条规定，缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计。《施工合同示范文本》将在后续修订时予以统一。

问题2：

在工程验收合格情况下，“通过竣工验收之日”与“竣工验收合格之日”并**无实质区别，仅是文字表述不一致**。

建设工程质量保证金管理办法

第一条 为规范建设工程质量保证金管理，落实工程在缺陷责任期内的维修责任，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《国务院办公厅关于清理规范工程建设领域保证金的通知》和《基本建设财务管理规则》等相关规定，制定本办法。

第二条 本办法所称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^Q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。

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，以及承包合同的约定**。

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。

第三条 发包人应当在招标文件中明确保证金预留、返还等内容，并与承包人在合同条款中对涉及保证金的下列事项进行约定：

- （一）保证金预留、返还方式；
- （二）保证金预留比例、期限；
- （三）保证金是否计付利息，如计付利息，利息的计算方式；
- （四）缺陷责任期的期限及计算方式；
- （五）保证金预留、返还及工程维修质量、费用等争议的处理程序；
- （六）缺陷责任期内出现缺陷的索赔方式；
- （七）逾期返还保证金的违约金支付办法及违约责任。

第四条 缺陷责任期内，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。其他政府投资项目，保证金可以预留财政部门或发包方。缺陷责任期内，如发包方被撤销，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。

社会投资项目采用预留保证金方式的，发、承包双方可以约定将保证金交由第三方金融机构托管。

第五条 **推行银行保函制度**，承包人可以用银行保函替代预留保证金。

第六条 在工程项目竣工前，已经缴纳履约保证金的，发包人不得同时预留工程质量保证金。

采用工程质量保证担保、工程质量保险等其他保证方式的，发包人不得再预留保证金。

第七条 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%。

第八条 缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计。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，缺陷责任期**从实际通过竣工验收之日起计**。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⁹90天后，工程自动进入缺陷责任期**。

第九条 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从保证金或银行保函中扣除，费用超出保证金的，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。

第十条 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。

第十一条 发包人在接到承包人返还保证金申请后，应于14天内会同承包人按照合同约定的内容进行核实。如无异议，发包人应当按照约定将保证金返还给承包人。对返还期限没有约定或者约定不明确的，发包人应当在核实后14天内将保证金返还承包人，逾期未返还的，依法承担违约责任。**发包人在接到承包人返还保证金申请后14天内不予答复，经催告后14天内仍不予答复，视同认可承包人的返还保证金申请。**

第十二条 发包人和承包人对保证金预留、返还以及工程维修质量、费用有争议的，按承包合同约定的争议和纠纷解决程序处理。

第十三条 建设工程实行工程总承包的，**总承包单位与分包单位有关保证金的权利与义务的约定，参照本办法**关于发包人与承包人相应权利与义务的约定执行。

第十四条 本办法由住房城乡建设部、财政部负责解释。

第十五条 本办法自2017年7月1日起施行，原《建设工程质量保证金管理办法》（建质[2016]295号）同时废止。

《建工司法解释一⁹》（2021年1月1日施行）

第九条 当事人对建设工程实际**竣工日期有争议**的，人民法院应当分别按照以下情形予以认定：

（一）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**；

（二）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；

（三）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。

第十七条有下列情形之一，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：

（一）**当事人约定**的工程质量保证金返还**期限届满**；

（二）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**竣工验收之日起满二年**；

（三）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九十日后**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九十日后起满二年**。

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**。

第十八条因保修人未及时履行保修义务，导致建筑物毁损或者造成人身损害、财产损失的，**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。

《建工司法解释二⁹》（2026年6月30日施行）

第十四条建设工程施工**合同解除**，承包人主张**预留工程质量保证金**以其应得工程价款为基数计算的，人民法院应予支持。工程**质量保证金返还期限**从承包人退场之日起算；施工合同在承包人退场后解除的，从解除之日起算。

建设工程施工合同无效且工程未完工，承包人主张预留工程质量保证金以其应得**折价补偿款⁹**为基数计算的，人民法院应予支持。工程质量保证金返还期限从承包人退场之日起算。

第十六条因承包人原因致使建设工程质量不符合约定，**发包人未通知承包人修复**而请求判令承包人先行支付修复费用的，人民法院不予支持。

承包人拒绝修复或者在合理期限内未修复至符合约定，发包人修复后请求承包人承担合理修复费用的，人民法院应予支持。



长按微信二维码
关注我们获取更多信息

官网:www.gdcost.com
投稿邮箱: gdszjgg@126.com
联系方式:020-87258950



阅读 1009

留言

写留言



还没有留言，来写首评