

建设工程工期疑难问题再研究

周丽霞 律师

浙江省律师协会建设工程专业委员会 副主任

浙江导司律师事务所 副主任



周丽霞

浙江导司律师事务所
高级合伙人、副主任

周丽霞律师现任全国律师协会建筑房地产专业委员会委员、浙江省律师协会建筑与房地产业务委员会副主任、浙江省建筑业行业法务专业委员会副理事长、宁波市建筑业协会法律顾问、宁波仲裁委员会的仲裁员。

周丽霞律师曾连任三届宁波市律师协会建筑房地产专业委员会主任、浙江省律师协会建筑与房地产业务委员会副主任。

周丽霞律师曾荣获全国律师行业优秀党员律师称号，曾任浙江省第十三次党代会代表、中共宁波市第十一次、第十二次党代会代表。周丽霞律师荣获“浙江省优秀专业律师（建设工程专业类）”称号；荣获宁波市首批“领军型”（建筑与房地产领域）律师称号等；并于2015年、2017年两次被建筑时报及美国ENR杂志社等授予“最值得推荐的60位中国工程专业律师”。

Ex 前言

建设工程施工工期

承包人完成建设工程施工合同约定工程范围内全部工程所需要的。



目录

Contents

1

合理工期的争议问题

2

开工日期的争议问题

3

竣工日期的争议问题

4

工期顺延的争议问题

1

工期的概念

2

不合理压缩工期

合理工期的争议问题

3

如何认定不合理压缩工期

4

施工方律师应提示

1.1 工期的概念

(一) 合同工期

- ◆ 合同协议书约定的承包人完成工程所需的期限，包括按照合同约定所作的期限变更
- ◆ 通常情况下包括：开工时间、竣工时间、总工期、节点工期
- ◆ 备案合同与实际履行合同约定工期的差异



1.1 工期的概念

(二) 实际工期

- ◆ 工程从开工之日起至按合同约定的质量标准或国家规定的质量验收标准完工并通过竣工验收之日的时间内。
- ◆ 如未完工，则为承包人实际开工到实际停滞施工的时间。
- ◆ 通常，实际工期会长于合同工期。



1.1 工期的概念

(三) 工期定额

依据工期定额编制当时的国家现行产品标准、设计规范、施工及验收规范、质量评定标准和技术、安全操作规程，按照正常施工条件、常用施工方法、合理劳动组织及平均施工技术装备水平和和管理水平，并结合编制当时常见结构及规模建筑安装工程的施工情况编制确定。（《建筑安装工程工期定额》（TY01-89-2016）说明）



1.1 几个有关工期的概念

(三) 工期定额

工期定额优势和局限

工期定额的**优势**

- ① 具备一定的普遍性，反映同地域同类型工程基本工期要求；
- ② 公开信息，对参建双方都有预期性和指导性。

V.S.

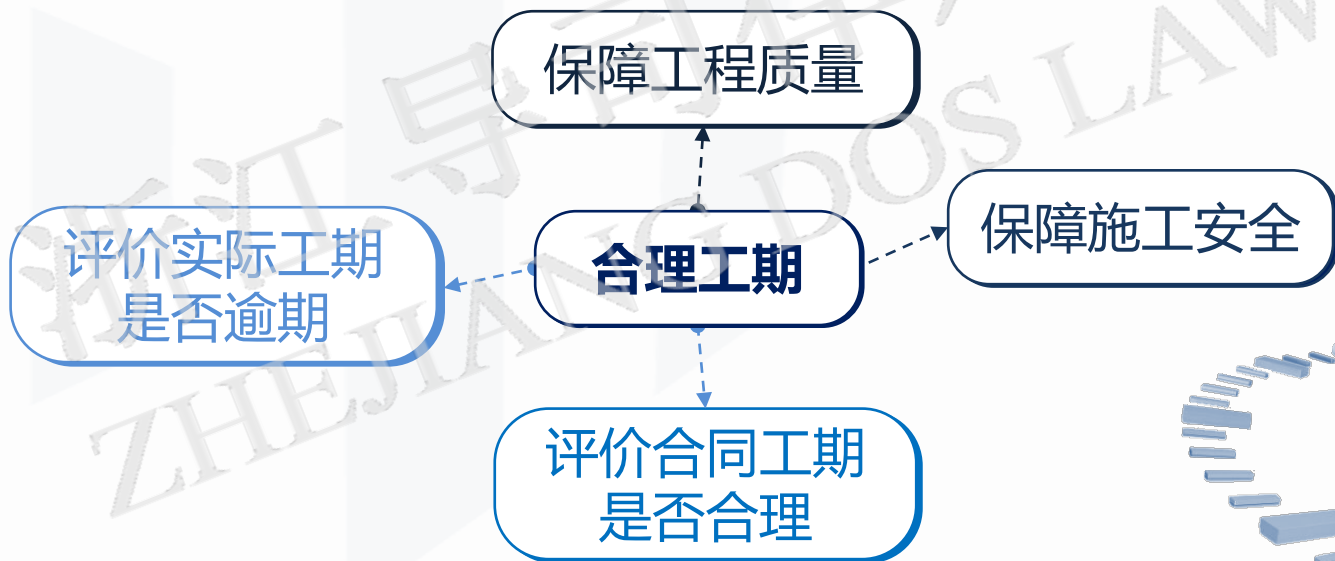
工期定额的**局限**

- ① 具有明显的地域差异性；
- ② 无法反映具体项目的地质、气候、工艺、材料等对工期的影响；
- ③ 有一定滞后性和不全面性。

1.1 几个有关工期的概念

(四) 合理工期

合理工期是指在一定的施工条件下，具有相同或近似的施工技术、经验和管理水平的施工单位，在正常情况下完成一定工作量所需要花费的合理施工工期。



1.2 不合理压缩工期

(一) 不合理压缩工期及其不良后果

◆ 指承发包双方在约定合同工期时，或在施工过程中要求不合理减少工期，导致合同工期或实际工期短于合理工期。

◆ 可能导致：

(1) 不按施工规范要求施工，造成严重工程质量问题；

(2) 不按安全规范要求组织施工，造成严重安全事故。



1.2 不合理压缩工期

(二) 禁止不合理压缩工期的法律规定

1. 《建设工程质量管理条例》第11条第1款

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。

2. 《最高人民法院第八次全国法院民事商事审判工作会议纪要》第30条

……当事人违反工程建设强制性标准，任意压缩合理工期、降低工程质量标准的约定，应认定无效。……

3. 《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》第24条

建设单位不得设置不合理工期，不得任意压缩合理工期。工程总承包单位应当依据合同对工期全面负责，对项目总进度和各阶段的进度进行控制管理，确保工程按期竣工。

4. 北京、上海、江苏等多地建设主管部门也出台相应的规范文件

1.2 不合理压缩工期

(三) 常见不合理压缩工期的形式

- ◆ 招投标或订立合同时，擅自压缩工期；
- ◆ 阴阳合同约定工期短于合理工期；
- ◆ 合同履行过程中，参建单位擅自压缩工期，使得实际工期短于合理工期；
- ◆ 合同履行过程中，出现顺延工期的情形却拒不延长工期，变相压缩工期的；
- ◆ 不合理压缩“节点工期”



1.3 如何认定不合理压缩工期

(一) 相关行政性规定中，多以压缩工期短于工期定额为准

▶ 《建设工程工程量清单计价规范（GB50500-2013）》9.11.1：“...压缩的工期天数不得超过定额工期的20%...”。

▶ 北京《关于进一步加强房地产开发企业工程建设质量安全管理工作的通知》第9条：“开发企业压缩工期天数不得超过定额工期的30%，超过30%，视为任意压缩合理工期.....”。

▶ 江苏关于贯彻执行《建筑安装工程工期定额》的通知第6条：“压缩工期超过定额工期30%以上的建筑安装工程，必须经过专家认证。”



1.3 如何认定不合理压缩工期

(二) 司法判例中，对不合理压缩工期的认定存在不同意见

➤ 不合理压缩工期约定为无效，应予以合理调整：

(2011)苏民终字第0129号、(2016)黑民终65号

➤ 合同工期约定是双方当事人意思自治，约定应为有效，不应调整：

(2018)最高法民再163号、(2018)粤民终1816号



1.3 如何认定不合理压缩工期

(三) 不合理压缩工期的认定难点

- 认定依据：定额工期、司法鉴定还是专家论证？
- 认定方式：计算压缩工期比例的参照物是地方性规范？
- 认定例外：支付赶工费后的压缩极限是否需确定？



1.3 如何认定不合理压缩工期

(四) 调整不合理工期可能产生的影响

- 是否会对招投标公平性产生影响？
- 是否会对合同意思自治原则造成影响？
- 是否会影响施工企业的竞争能力？



1.3 如何认定不合理压缩工期

(五) 本人建议

1. 应考虑到各施工企业的技术、管理、新科技应用能力的差异，不能简单地以少于工期定额一定比例就认定约定无效。
2. 建议由专家组从具体项目的质量要求、设计要求、施工组织方案、投标文件承诺的施工管理和技术措施、当地施工定额等方面综合评估确定具体项目的合理工期，据此比对确定约定工期是否构成“不合理压缩工期”。



1.4 施工方律师应提示

1. 审查合同工期是否合理
2. 不合理约定，应尽早发函要求调整；
3. 施工过程中，如发包人要求不合理赶工的，应注意该缩短时间是否可以通过赶工予以解决，并要求相应增加赶工费。
4. 如赶工要求不符合工艺要求或安全规定的，应予拒绝。



2

1

司法解释对开工日期争议的认定

开工日期
争议问题

2

开工日期的难点问题

3

施工方律师应提示

2.1 司法解释对开工日期争议的认定

《司法解释（一）》T8

1. 开工日期为发包人或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，以开工条件具备之日为开工日期；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. 发包人或监理人未发出开工通知书，亦无相关证据证明实际开工日期的，应综合考虑开工报告、合同、施工许可证、竣工验收报告或竣工验收备案表等载明的时间，结合是否具备开工条件的事实，认定开工日期。

2.2 开工日期的难点问题

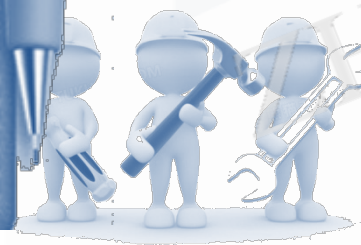


问题一：

如何理解“施工现场不具备开工条件”？

（一）哪些情况属于因发包人原因不具备开工条件？

1. 未申领施工许可证（《建筑法》T7）；
2. 未按照约定的时间和要求提供原材料、设备、场地、资金、技术资料（《民法典》T803）；
- ← 3. 未履行《建设工程施工合同（示范文本）》（2017版）的“通用条款第2.1、2.4条”约定的义务。



2.2 开工日期的难点问题



问题一：

如何理解“施工现场不具备开工条件”？

(二) 难点、困惑与建议

1、未领取施工许可证就发出开工通知书，开工条件具备吗？

《理解与适用》（P97-98）：施工许可证仅为行政意义的文件，是否开工应以客观事实为准，如承包人认为未核发施工许可证对工期造成影响应举证缺乏施工许可证而未能开工或被暂停施工的证据。

【建议】

- ◆不能过于减轻发包人未办理施工许可证的责任。
- ◆除非发包人能够证明施工进度符合正常要求或因承包人原因工期逾期，否则发包人不能追究未取得施工许可证之前的施工方的工期逾期责任。



2.2 开工日期的难点问题



问题一：

如何理解“施工现场不具备开工条件”？

(二) 难点、困惑与建议

2. 施工合同中，将本应由发包人承担的开工义务约定为承包人义务，如发包人发出开工通知书后，该等开工条件不具备，开工时间如何计算？

【建议】

- ◆ 尊重合同约定：承包人客观上可以独立完成（或在发包人的足够授权或配合下完成）的，因承包人原因未完成，开工日期按开工通知书确定。
- ◆ 尊重客观事实：承包人客观上无法独立完成且发包人不予配合，应按开工条件具备之日确定。



2.2 开工日期的难点问题

(一) 难点与困惑

- 司法解释的文义理解：只要是承包人要求进场，发包人予以同意的，即视为双方已查看并认可施工现场条件。
- 实际上，施工合同中承包人往往处于弱势地位，发包人明知现场不具备开工条件，但仍示意承包人提前进场施工；或让承包人提出提前进场申请，承包人进场后却无法正常施工，再以承包人实际进场时间确定为开工时间，具有不合理性。



问题二：

承包人经发包人同意进场，但现场不完全具备施工条件，如何认定开工日期”？



2.2 开工日期的难点问题

(二) 建议

1. 客观上，因发包人原因现场不具备开工条件的，建议按照开工条件是否具备来合理确定开工时间。
2. 如现场仅具备部分施工条件，可能出现施工降效，施工方可以请求在不改变开工时间的前提下要求顺延部分工期，并要求补偿经济损失。



问题二：

承包人经发包人同意进场，但现场不完全具备施工条件，如何认定开工日期”？



2.2 开工日期的难点问题

(一) 问题的提出

备案合同施工范围含全部工程

实际履行合同承包人的施工范围不包括发包人自行肢解分包工程

履行中，发包人将关键线路上的前序工程（如桩基础工程）肢解分包给其他单位，并在分包单位进场日前，向承包人发出开工通知书，承包人实际进场需在前序工程完成后。

如何认定承包人的开工时间？



问题三：

发包人自行分包单位先行进场，发包人向承包人发出开工通知，如何认定承包人开工日期？



2.2 开工日期的难点问题

(二) 争议观点

观点一

以开工通知书为准。

因为备案合同有效，且分包工程系承包人备案分包，应以开工通知书确定的开工日期；

观点二

承包人实际进场日起算。

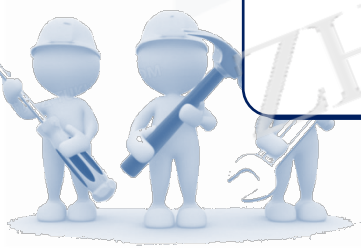
前序工程发包人肢解发包，应由发包人承担相应后果；承包人仅为配合备案所做的形式分包，不应受该开工通知书的开工日期约束。

V.S.



问题三：

发包人自行分包单位先行进场，发包人向承包人发出开工通知，如何认定承包人开工日期？



2.2 开工日期的难点问题

(三) 本人认为

1. 如备案合同与实际合同均为无效的，则双方的承包范围应以实际合同为准，应以承包人实际进场前另行下发的通知书时间或承包人实际进场时间为准。
2. 如无证据证明备案合同无效的，备案合同约定的施工范围对双方有约束力，发包人在第三人进场前对承包人发出的开工通知书有效。



问题三：

发包人自行分包单位先行进场，发包人向承包人发出开工通知，如何认定承包人开工日期？



2.3 施工方律师应提示

- ◆ 承包人收到开工通知书后，应仔细核查约定的开工条件是否具备，并应保留证据；
- ◆ 如不具备开工条件，发包人坚持要求承包人进场的，要在合同约定期限内提出工期顺延申请；
- ◆ 如不具备施工条件，不要提交提前进场的申请；如发包人示意进场，要留痕；如不得不申请的，要在申请中明确进场做施工准备，无法正常开工；
- ◆ 如发包人的指定分包或直接分包单位提前进场，要求发包人承诺，该单位进场时间不作为总承包人开工时间，总承包人的开工时间以另发开工令时间为准。



1

竣工验收的定义、程序、条件

2

竣工日期的认定

竣工日期
争议问题

3

难点问题

4

施工方律师应提示

3.

1 竣工验收的定义、程序、条件

(一) 竣工验收 (《民法典》T799)

指建设工程竣工后，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的过程。

(二) 甩项 (验收)

也称甩项竣工，是指某个工程项目为了尽快交付或给予其他原因，承发包双方把按照施工图要求还没有完成的某些工程项目部分甩下，而对整个单位工程先行验收。



3.1 竣工验收定义、程序、条件

(一) 竣工验收的程序 (2017示范文本T13.2.2)



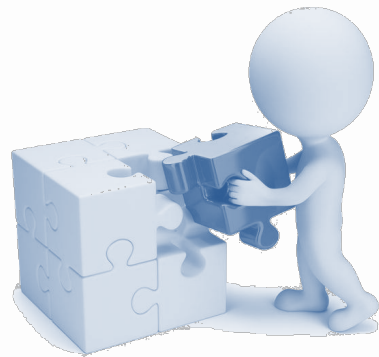
3.

1 竣工验收的定义、程序、条件

(三) 竣工验收应具备的条件

- (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。

《建设工程质量管理条例》 T16

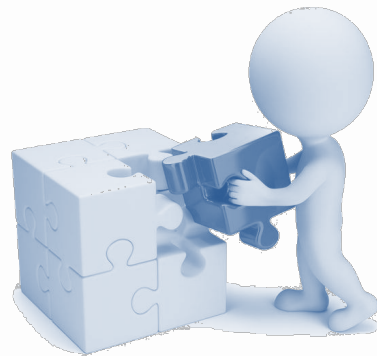


3

2 竣工日期的认定

《司法解释（一）》 T9

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。



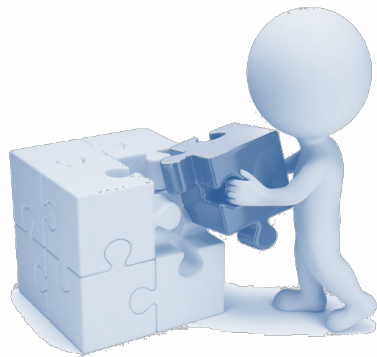
3.3 竣工日期的难点问题



问题四：
验收合格的标准争议

(一) 问题的提出

1. 验收合格标准：按合同约定的质量标准还是国家强制性工程质量标准？
2. “五方主体”验收模式下，是否只要发包人认为工程质量尚未达到要求，不在竣工验收文件上签署同意意见，承包人就没有办法完成竣工验收？



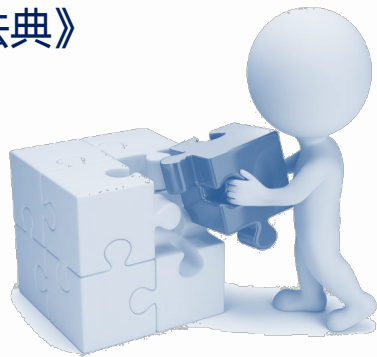
3.3 竣工日期的难点问题



问题四：
验收合格的标准争议

(二) 本人建议

1. 原则上应以合同约定为准，但约定标准不得低于国家强制性标准。
2. 符合国家强制性标准，但达不到约定标准，且已难以按约定标准整改，可予以通过竣工验收，但根据工程质量适当调整造价。
3. 约定质量标准远高于国家标准，但与造价、工期严重不符，承包人可主张低于成本价中标或压缩合理工期的，要求调整标准、造价及工期。
4. 约定标准不明确，或约定以发包人认可为标准的，可以参照《民法典》T511.1规定按国家强制性标准验收。



3.3 竣工日期的难点问题

(一) 问题的提出

- 发包人认为工程存在观感、瑕疵问题，认为该工程未达到可以组织竣工验收的条件，不予组织竣工验收，是否构成“无正当理由不组织竣工验收”？
- 如何界定“无正当”理由？



问题五：

如何判断“无正当理由不组织竣工验收”？



3.3 竣工日期的难点问题

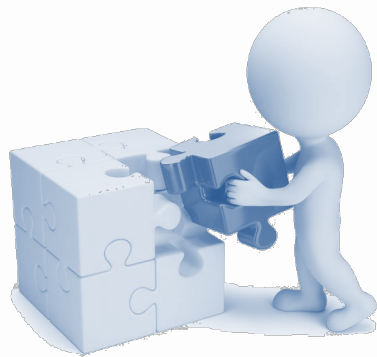
(二) 本人观点

- ◆ 承包人提交要求竣工验收申请报告时，工程是否已完工、工程资料是否已齐备、相应的材料检测报告是否已具备等，如齐备，发包人应当组织竣工验收。
- ◆ 在“五方验收”背景下，发包人在竣工验收中具有强势地位，应该相应限缩发包人的权利，不能将发包人的异议简单理解为“正当理由”。



问题五：

如何判断“无正当理由不组织竣工验收”？



3.3 竣工日期的难点问题

(一) 问题的提出

实践中，有发包人收到竣工验收报告后，多次组织工程初验、复验、核验等，其在每次验收后提出各种不同的需要整改问题，长期拖延竣工验收。如最终经司法鉴定质量合格，竣工日期从何时起算存在争议。



问题六：

发包人多次组织验收，反复要求整改（不违反强规）竣工日期如何确定？



3.3 竣工日期的难点问题

(二) 本人建议

1. 如系可保修解决的工程质量瑕疵，竣工时间从承包人提交工程竣工验收报告（或申请）之日起算。
2. 如存在主体结构质量问题或其他严重质量问题，不符合国家强规，承包人应在整改后再次申请竣工验收，竣工日期应为再次验收合格之日。
3. 如约定标准高于国家强规，承包人整改后工程质量符合国家标准但不符合约定标准，如双方协商降低约定标准，调整标准之日为竣工日期。



问题六：

发包人多次组织验收，反复要求整改（不违反强规）竣工日期如何确定？



3.3 竣工日期的难点问题

(一) 问题的提出

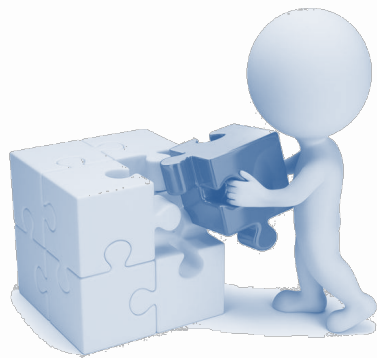
《司法解释一》T14规定，发包人擅自使用的，以转移占有之日作为竣工验收之日。

如发包人擅自使用未经竣工验收的**部分**建筑，对未使用部分不验收也不占有，如何认定竣工日期？



问题七：

发包人擅自使用，视为整体竣工验收，还是使用部分竣工验收？



3.3 竣工日期的难点问题

(二) 本人观点

1. 擅自使用的是独立的单体建筑，应仅推定擅自使用的该单体建筑通过竣工验收。
2. 擅自使用的部分无法与整体工程区分，原则上可认定整体工程通过竣工验收。
3. 擅自使用了整体项目的极少部分，不应视为对整体建筑物的工程质量予以认可
4. 对于未使用部分既不验收也未擅自使用，承包人可以按照发包人拖延验收来主张权利。



问题七：

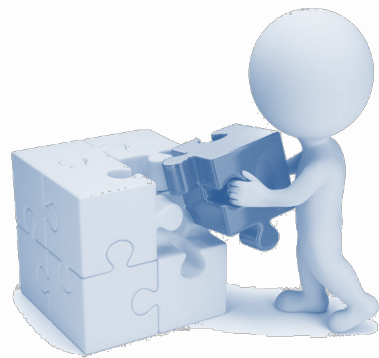
发包人擅自使用，视为整体竣工验收，还是使用部分竣工验收？



3.4

施工单位律师应提示

- ◆ 应在合同中明确工程验收的质量标准
- ◆ 如合同约定质量标准过高，与工期、造价不相适应，应及时提出。
- ◆ 工程竣工要及时提交竣工验收申请报告，并留痕；
- ◆ 发包人未及时组织竣工验收的，应书面催告，并留痕；
- ◆ 发包人在验收中提出的质量问题，要及时整改并提交要求对整改事项验收的申请；
- ◆ 保留发包人擅自使用工程、实际占有工程的证据；



4

1

工期顺延的基本规定

2

工期顺延的司法解释规定

工期顺延
争议问题

3

工期顺延难点问题

4

施工单位律师应提示

浙江司律律师事务所
ZHEJIANG S I LAW FIRM

4.1 工期顺延的基本规定

(一) 工期顺延的定义

是指在工程施工过程中，发生了非承包人自身原因引起的工程延误，且该工期延误符合法律规定或合同约定事项，承包人可以据此获得工期相应延长，该工期相应延长期间即为工期顺延时间。



4.1 工期顺延的基本规定

(二) 可以获得工期顺延的常见情形

1. 因非承包人原因导致施工条件欠缺或被政府部门责令停工的；
2. 发包人未能按约提供图纸；
3. 发包人设计变更、增加工程量或对已完工程要求拆除重做的；
4. 发包人提供施工基础资料存在错误或疏漏的；
5. 发包人未按时提供甲供材料或指定分包单位未按约施工；



4.1 工期顺延的基本规定

(二) 可以获得工期顺延的常见情形

6. 发包人未能按约日期支付工程价款；
7. 监理人或发包人未及时出具指令、批准；延期48小时未能检查隐蔽工程、参加试车的；
8. 发包人或监理单位要求停工的；复查复测已完工程经检测合格的，复查复测期间可以顺延
9. 基准日后法律变化导致工期延误；
10. 不可抗力或第三方原因导致无法施工的。



4.1 工期顺延的基本规定

(三) 工期顺延的申请程序



4.2 工期顺延的司法解释规定

《司法解释（一）》 T9

1. 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。
2. 当事人约定承包人未在约定期限内提出工期顺延申请视为工期不顺延的，按照约定处理，但发包人在约定期限后同意工期顺延或者承包人提出合理抗辩的除外。



4.3 工期顺延的难点问题

(一) 问题的提出

“本合同已充分考虑了施工中可能出现的各种情况，承包人同意在合同履行过程中无论出现任何情况，承包人均不得提出顺延工期的要求”

该等条款是否有效？



问题八：

合同中“任何情况下都不得要求顺延工期”之约定是否有效？



4.3 工期顺延的难点问题

(二) 难点与困惑

- 如认定有效，是否意味着发包人增加工程量、设计变更或遇不可抗力也不得要求工期顺延，是否会严重损害承包人一方利益？
- 是否会出现承包人为赶工期，采用偷工减料的方式，进而影响工程质量？
- 如认定无效，是否会损害合同自治原则？无效的依据何在？



问题八：

合同中“任何情况下都不得要求顺延工期”之约定是否有效？



4.3 工期顺延的难点问题

(三) 本人建议

- ◆ 该约定原则上是有效的
- ◆ 如出现了大量的设计变更、工程量增加等严重增加工期的，承包人可以根据实际情况以合同约定显失公平为由提出工期变更请求；
- ◆ 如出现不可抗力、情势变更情形的，承包人可以以法律规定为依据，要求顺延工期。



问题八：

合同中“任何情况下都不得要求顺延工期”之约定是否有效？



4.3 工期顺延的难点问题

(一) 关键线路的概念

1. 关键线路，缺少权威的法律法规定义；
2. 《建设工程造价鉴定规范》（GB/T51262-2017）条文说明5.7.5：关键线路是指工期网络计划中从起点节点开始，沿箭线方向通过一系列箭线与节点，最终达到终点节点为止所形成的通路上所有工作持续时间总和最大的线路。
3. 如关键线路上的工作延误，必然导致总工期延误。判断设计变更等是否影响关键线路施工，是确定可否顺延工期的重点。



问题九：

如何认定影响关键线路施工，可以顺延工期



4.3 工期顺延的难点问题

(二) 难点与困惑

- 投标文件中附件施工组织设计方案
施工合同签订后提交的施工组织设计方案
工程已逾期新出具的施工组织设计方案

不一致
哪个为准？

- 监理单位关于延误事件是否位于关键线路上、是否可以进行工期顺延的意见，能足以作为设计变更影响关键线路施工的依据？



问题九：

如何认定影响关键线路施工，可以顺延工期



4.3 工期顺延的难点问题

(三) 本人认为

1. 一般应以施工合同签订后承包人进场前提交的施工组织设计方案为依据。
 - ◆ 投标文件中的组织方案：
编制时，施工单位对项目情况、图纸未全面了解，可做参考；
 - ◆ 逾期后的组织方案：
仅能反映在逾期后新的施工过程中的关键线路判定
2. 监理单位的意见通常可以作为认定依据，但合同约定无权除外。



问题九：

如何认定影响关键线路施工，可以顺延工期



4.3 工期顺延的难点问题

(一) 问题提出与困惑

《新司法解释理解与适用》(P119)提出：

因发包人迟延支付工程款，承包人主张工期延期，应满足：

- ①工程款延迟支付非承包人原因；
- ②合同约定延期付款可构成工期顺延事由；
- ③因工程款迟延支付导致工程无法正常进行，施工人不能正常支付工人工资、购买材料，支付机械设备租赁费等；
- ④承包人已提出工期补偿申请。



问题十：

发包人逾期付款是否可以导致工期顺延？



4.3 工期顺延的难点问题

(一) 问题提出与困惑

承包人往往比较弱势，发包人可能利用强势地位约定“发包人未能按时支付工程款的，承包人无权要求停工、顺延工期或施工降效等影响正常施工的，发包人逾期付款的应向承包人支付按LPR利息”。对承包人较为不利。

尤其现阶段房企暴雷引发施工企业破产，更需要反思这一问题。



问题十：

发包人逾期付款是否可以导致工期顺延？



4.3 工期顺延的难点问题

(二) 本人建议

1. 不能简单采用工程款逾期支付天数与工期可以顺延天数相等；
2. 不能在发包人付款违约的情况下，对承包人的工期顺延提出太严苛的要求。

【理由】

- ① 按合同约定支付工程款，是发包人的合同最根本的义务；
- ② 参照《民法典》525条“同时履行抗辩权”的规定，承包人要求暂停施工要求顺延工期，均应得到保护。
- ③ 发包人逾期付款不同于设计变更增加工程量等情况，不能按工程过程中是否要增加工期的思路予以考虑。



问题十：

发包人逾期付款是否可以导致工期顺延？



4.3 工期顺延的难点问题



问题十一：

工期鉴定的困惑

(一) 工期鉴定的现状

1. 工期鉴定没有相关法定资质和专业机构；
2. 法院委托鉴定，被鉴定机构以依据不充分，无法鉴定为由退还的颇多；
3. 施工管理规范性不够，可用于工期鉴定的资料不完整不充分。

国际上常规采用的工期鉴定的分析方法，参考难度大；

4. 无法鉴定的情况下，法官根据双方证据、举证责任分配、常识和经验作出裁判，法官自由裁量权大。



4.3 工期顺延的难点问题



问题十一：

工期鉴定的困惑

(二) 困惑和难点

1. 工期鉴定专业机构：是注册造价工程师还是注册监理工程师
2. 工期鉴定的标准：是合同约定还是施工定额？
3. 施工降效如何鉴定？
4. 影响事件是否在关键线路？影响的后果是停工还是降效？
5. 鉴定结论的正确性如何保证、法院如何采信？



4.3 工期顺延的难点问题



问题十一：

工期鉴定的困惑

(三) 本人认为

1. 建议由具备注册建造师资质的鉴定人员担纲；工期延误的停窝工损失可以由注册造价师担任；
2. 相关部门应出台有关工期鉴定的指导意见，以规范鉴定；
3. 针对工期鉴定意见，建议法院应当要求鉴定人出庭作证，向法院、当事人阐述鉴定方法并解释其合理性；
4. 针对工期鉴定意见中涉及具有特殊性的专业技术意见的，当事人提请专家证人对该专业技术意见进行论证的，法院应当允许。



4.4 施工方律师应提示

1. 合同中应明确约定可以顺延工期的事项，不应笼统约定一律不得延长等；
2. 施工合同约定的工期顺延申请时间要合理，不能过短；
3. 顺延工期的事项出现，应在合同约定时间内及时提出工期顺延申请；
4. 尽可能要求发包人对工期顺延的事项及天数予以签证确认；



4.4 施工方律师应提示

5. 提交工期顺延的报告，一定要求留痕，且要交给发包人 or 监理人有权签署的人员；如合同约定监理无权顺延工期的，尽可能给与发包人，可以抄送监理人。
6. 提交施工进度计划和施工组织方案，一定要详尽，保留提交记录；发生工期顺延事件的，最好及时保留现场工程进展证据，以证明影响了关键线路；
7. 加强施工管理，做好因工期延误导致的停窝工损失的证据收集。



谢谢！

浙江昂司律师事务所
ZHEJIANG DOS LAW FIRM

Ex 司法实践中不合理压缩工期的认定

实践观点：不合理压缩工期约定为无效，应予以合理调整

(2011) 苏民终字第0129号

本院认为：如前所述，既然43号合同无效，碧桂园公司依据该合同向海洋公司主张违约责任缺乏依据。至于43号补充合同（扣除43号合同项下工程）、59号合同，单凭双方合同约定的工期来看，海洋公司至撤场时未按约定完工似存在工期延误，**但对照建设部《全国统一建筑安装工程工期定额》，合同严重压缩国家定额工期，故以合同约定工期来判断海洋公司是否延误明显不合理**，况且涉案工程是未完工程，海洋公司撤场时是否超过合理工期也难以确定。



司法实践中不合理压缩工期的认定

实践观点：不合理压缩工期约定为无效，应予以合理调整

(2016)黑民终65号

其次，双方签字盖章认可的答疑纪要中，省造价管理总站测算的定额工期约1000天，而双方合同工期压缩超过50%，明显不合理。原审中，工期鉴定不在鉴定委托范围，但为判断合同工期外完成的施工项目如何计价，东升鉴定所以对案涉工程的定额工期予以了测算，结果为1318天。**因双方未对顺延工期作出新的约定，故应以国都建设公司是否超出定额工期作为认定工期违约的标准。**



司法实践中不合理压缩工期的认定

实践观点：合同工期约定是双方当事人意思自治，不应以超过定额工期一定比例为由进行调整

(2018)最高法民再163号

本院认为，一方面，定额工期通常依据施工规范、典型工程设计、施工企业的平均水平等多方面因素制订，虽具有合理性，但在实际技术专长、管理水平和施工经验存在差异的情况下，**并不能完全准确反映不同施工企业在不同工程项目的合理工期**。另一方面，本案中，中建三局作为大型专业施工企业，基于对自身施工能力及市场等因素的综合考量，经与金胤公司平等协商，在《建设工程施工合同》中约定580日历天的工期条款，**系对自身权利的处分，亦为其真实意思表示，在无其他相反证据证明的情况下，不能当然推定金胤公司迫使其压缩合理工期**。

Ex 司法实践中不合理压缩工期的认定

实践观点：合同工期约定是双方当事人意思自治，不应以超过定额工期一定比例为由进行调整

(2018)粤民终1816号

本案中，原告李松和、李贤海及鉴定机构认为约定的365天工期无效，应当以相关法律、法规的规定作为依据，而《广东省建设工程施工标准工期定额》为地方性法规，不能作为确认合同效力的依据，并且，该规定属于管理性规定，不是效力性规定。鉴定机构以《广东省建设工程施工标准工期定额》的相关规定为依据否定双方在合同中约定的365天施工期不当。**原、被告双方在合同中约定的365天施工期是双方自愿协商后确定的，对双方均具有约束力，应当尊重当事人的意思自治原则。**况且，在普通的商品房建筑施工实践中，365天的施工期完全可以满足“海粤名庭”一期的施工要求，不存在任意压缩工期的情形。因此一审确认原、被告约定的365天施工期的合法有效，不予采信鉴定机构出具的887天施工期的鉴定意见。