

建筑工程入门之路丛书

建筑工程 索赔 实例教程

李锦华 李东光 主 编
郝 鹏 副主编



ANZHU GONGCHENG SUOPE
SHILIJIAOCHENG

入门之路在手中
实践之脚下



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

建筑工程入门之路丛书

建筑工程索赔 实例教程

主 编 李锦华 李东光
副主编 郝鹏



机械工业出版社

建设工程索赔管理是工程项目合同管理的重要组成部分,对工程项目建设的成败有着重要影响。建设工程索赔管理是一项体现现代科学技术的多学科交叉的管理工作,涉及技术理论、合同法律、工程经验、商务、金融等诸多方面。良好的索赔管理对业主和承包商的利益保护是非常重要的。

本书针对高等院校的工程管理专业、土木工程专业及其相关专业应用型本科及工程硕士生等的教学而编写,理论与实践案例相结合,通过工程建设过程中的索赔管理实践案例分析,达到使学生掌握索赔管理要点及应用的目的。本书可供相关专业高等院校、高职高专院校教学使用,也可供相关专业工程管理人员参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

建筑工程索赔实例教程/李锦华,李东光主编. —北京:
机械工业出版社, 2011.7
(建筑工程入门之路丛书)
ISBN 978-7-111-35168-9

I. ①建… II. ①李…②李… III. ①建筑工程—经
济合同—索赔—中国—教材 IV. ①D923.6

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第12907号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:范秋涛 责任编辑:范秋涛

版式设计:张世琴 责任校对:李锦莉

封面设计:王伟光 责任印制:杨金

北京京丰印刷厂印刷

2011年8月第1版·第1次印刷

140mm×203mm·5.875印张·155千字

标准书号:ISBN 978-7-111-35168-9

定价:24.00元



凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010)88361066

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010)68326294

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售二部:(010)88379649

读者购书热线:(010)88379203

封面无防伪标均为盗版

前 言

建设工程索赔管理是工程项目合同管理的重要组成部分，对工程项目建设的成败有着重要影响。建设工程索赔管理是一项体现现代科学技术的多学科交叉的管理工作，涉及技术理论、合同法律、工程经验、商务、金融等诸多方面。良好的索赔管理对业主和承包商的利益保护是非常重要的。

本书针对高等院校的工程管理专业、土木工程专业及其相关专业应用型本科及工程硕士生等的教学而编写，理论与实践案例相结合，通过工程建设过程中的索赔管理实践案例分析，达到使学生掌握索赔管理要点及应用的目的。本书在编写过程中始终注意体现以下特点：

(1) 对建设工程索赔理论进行阐述的同时结合实际案例进行分析。

(2) 内容全面、涉及层面较广泛，编写体例独特，具有实用性和可操作性。

(3) 向广大从事工程建设管理的人员提供一些索赔管理工作的理论与实践经验，以便在遇到索赔管理问题时，选择比较正确的解决途径。

本书可作为高等院校应用型本科院校土木工程及工程项目管理领域的工程硕士生、工程管理专业及相关专业本科学生、继续教育院校本专科学生和高职高专院校专升本学生的教材。同时也可以作为工程管理人员的参考书籍。

本书由天津城市建设学院李锦华、李东光任主编，天津城市建设学院郝鹏任副主编，另有王艳娜、王莉、陈楠和雷杰参加编写。其中第一章由李锦华、陈楠编写，第二章由李东光、陈楠编写，第三章、第四章由郝鹏编写，第五章、第六章由王艳娜编

写，第七章由李锦华、王莉编写、第八章由李锦华、雷杰编写。

在本书编写过程中，参考和引用了相关书籍、论著和相关资料，在此谨向相关作者致谢。由于编者的学识水平有限，书中存在的缺点和错误之处，恳请读者批评指正。

编 者

目 录

前言

第一章 绪论	1
第一节 建设工程索赔的定义及重要意义.....	1
第二节 建筑工程索赔的原因及分类.....	4
第三节 建筑工程常见的索赔问题.....	11
第四节 建筑工程索赔的发展过程及存在的问题.....	26
第二章 工程索赔的依据和工作程序	30
第一节 工程索赔的依据.....	30
第二节 工程索赔的工作程序.....	33
第三章 索赔值的计算	39
第一节 工期索赔值的计算.....	39
第二节 费用索赔值的计算.....	50
第四章 索赔文件的编写	66
第一节 索赔文件的组成.....	66
第二节 编写索赔文件的技巧.....	68
第三节 索赔报告实例.....	71
第五章 承包商的索赔策略与技巧	81
第一节 承包商索赔失败的原因分析.....	81
第二节 承包商的索赔策略分析.....	99
第三节 承包商的索赔技巧.....	110
第六章 业主的索赔	120
第一节 业主索赔的重要作用及合同依据.....	120
第二节 业主索赔的程序.....	121
第三节 业主向承包商索赔的主要内容.....	123
第四节 业主的索赔组织与管理.....	127

第七章 索赔管理	134
第一节 索赔的预防.....	134
第二节 索赔的反驳.....	139
第三节 索赔谈判.....	153
第八章 监理工程师的索赔管理	158
第一节 监理工程师的地位与任务.....	158
第二节 监理工程师的索赔管理工作.....	162
第三节 监理工程师处理索赔的一般原则.....	172
第四节 案例分析.....	175
参考文献	181

第一章 绪 论

第一节 建设工程索赔的定义及重要意义

一、索赔的定义

“索赔”一词在朗文词典中是这样被定义的：作为合法的所有者，根据自己的权利向某组织正式地提出的有关某一资格、财产、金钱等方面的要求；而在牛津词典中则是这样被定义的：要求承认其所有权或某种权利，或根据保险合约所要求的赔款，如因损失、损坏等。

我国《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500—2008）术语部分给出的索赔的解释为：在合同的履行过程中，对于非己方的过错而应由对方承担责任的情况造成的损失，向对方提出补偿的要求。

在建设工程中，索赔是指在建设合同的实施过程中，合同一方因对方不履行或未能正确履行合同所规定的义务，或未能保证承诺的合同条件实现而受到损失后，向对方提出的赔偿要求。索赔是相互的、双向的。承包人可以向发包人索赔，发包人也可以向承包人索赔。

建设工程中的索赔有广义的和狭义的两种概念。广义的索赔是指合同双方提出的索赔。而通常意义上所讲的索赔是狭义的索赔，是指承包商对业主的索赔。

二、索赔的特点

从索赔的基本定义可以看出索赔具有以下基本特点：

(1) 索赔是要求给予补偿（工期或费用）的一种权利主张。

(2) 索赔的依据是法律法规、合同文件及工程建设惯例，但首要依据是具有双方真实意思表示的合同文件。

(3) 索赔是一种未经确认的单方行为，对对方未产生约束力，这种索赔要求必须通过协商、谈判、调解或仲裁、诉讼进行确认方能实现。

(4) 索赔是双向的。在工程施工合同履行过程中，索赔是因非自身原因导致的，要求索赔一方没有过错，不仅承包商可以向业主索赔，业主也可以向承包商索赔。

(5) 超出合同约定范围的经济损失或者工期延迟已经成为既成事实。合同的实际履行过程中，合同一方受到了经济损失或权利损害则产生索赔权。经济损失是由于合同的另一方原因造成的合同外支出；而权利损害则是指虽然没有直接产生经济上的损失，但造成了另一方权利上的伤害，如延期交付施工图、未按合同规定期限支付工程款等造成承包商损失或损害等，均可产生索赔权。

(6) 索赔必须有切实有效的证据。

三、索赔要求

在施工合同履行过程中，索赔要求通常有如下两个方面：

(1) 合同工期的延长。承包合同中都有工期约定和工程拖延的罚款条款。如果工程拖延是由承包商管理不善造成的，则他必须承担责任，接受合同规定的处罚。而对非因承包商自身原因或应承担的风险而引起的工期拖延，承包商可以通过索赔，向业主要求延长合同工期，并且在这个范围内可免去承包商的合同处罚。

(2) 费用补偿。由于非因承包商责任造成的工程成本增加，使承包商增加额外支出，蒙受经济损失，承包商可以根据合同规定提出费用索赔要求。如果业主认可了该要求，业主应向其追加支付这笔费用以补偿损失。

四、索赔的意义

索赔工作是承发包双方之间发生的、正常的合同管理业务，允许承包商获得非因承包商的原因而造成的损失补偿，也允许业主获得由于承包商的原因而造成的损失补偿。索赔的性质属于经济补偿行为，是合同一方的“权利”要求，而不是惩罚。

对于施工合同的双方来说，索赔是维护双方合法利益的权利。因此，搞好索赔管理具有重要意义。

(1) 索赔是合同管理的重要环节。合同是索赔的依据，整个索赔处理的过程就是履行合同的过程，从开工后，施工人员就必须每日严格按合同项下约定来实施合同，索赔的依据在于日常合同管理的证据，因此要想实现索赔就必须加强合同管理。

(2) 索赔有利于促进双方加强合同管理，严格履行合同，以及提高管理能力和合同管理水平，维护市场正常秩序。

工程索赔直接关系到合同双方利益，索赔和处理索赔的过程实质上是双方管理水平的综合体现。建设单位要做到保证工程顺利进行，如期完成，早日投产取得收益，就必须加强自身管理，做好资金、技术等各项工作，保障工程中各项问题及时解决。而对施工单位来说要实现合同目标，合理索赔，以争取自己应得的利益，就必须加强各项基础管理工作，对工程的质量、进度、变更等进行严格、细致的管理。

(3) 索赔是合同双方利益的体现。从某种意义上讲，索赔是一种风险费用的转移或再分配，如果施工单位利用索赔的方法使自己的损失尽可能得到补偿，就会降低工程报价中的风险费用，从而使建设单位得到相对较低的报价，当工程施工中发生这种费用时可以按实际支出给予补偿，也使工程造价更趋于合理。

(4) 索赔是挽回成本损失的重要手段。在合同实施过程中，由于建设项目的客观条件发生了与原合同不一致的情况，使施工单位的实际工程成本增加，施工单位为了挽回损失，通过索赔加以解决；显然，索赔是以赔偿实际损失为原则的，施工单位必

须准确地提供整个工程成本的分析和管理工作，以便确定挽回损失的数量。

(5) 索赔有利于国内工程建设管理与国际惯例接轨。索赔是国际工程建设中非常普遍的做法，尽快学习、掌握运用国际上工程建设管理的通行做法，不仅有利于我国企业工程建设管理水平的提高，而且对我国企业顺利参与国际工程承包、国外工程建设而言，都有着重要的意义。

总之，工程索赔是利用经济杠杆进行项目管理的有效手段，对承包商、业主和监理来说，处理索赔问题的成功与否，可反映其对项目管理的水平的高低。索赔的健康开展对于培育和发展建设市场，促进建筑业的健康发展，提高工程建设的效益，起着非常重要的作用。随着市场经济体制的深入发展，索赔在项目管理中变得越来越重要。因此，索赔是承包商或业主在工程项目管理中不可缺少的重要工作内容，应当重视索赔管理，加强索赔意识。做好索赔管理，对提高项目管理业务能力和工程项目建设管理综合水平以及促进企业可持续发展都具有十分重要的意义。

第二节 建筑工程索赔的原因及分类

一、索赔的原因

土木工程建设施工的特点是工期长、规模大、生产过程复杂、参与的单位多、工程环境复杂、市场因素及社会因素不断变化，这些特点对建设计划、设计、施工等产生扰动，以致工程项目的实际工期和造价与计划不一致，从而影响到合同各方的利益。因此，在土木工程建设过程中，索赔经常发生。分析其原因，可以归纳为以下十二个方面。

1. 合同缺陷

由于在工程开始建设前所签订的建设工程承包合同是基于历史经验和对未来情况的预测分析，而工程本身和工程环境又有许

多的不确定性,合同不可能对所有的问题都作出预见,会出现一些考虑不周的条款、缺陷和不足,如合同措辞不当、说明不清楚、二意性、构成合同文件的各部分文件规定不一致等,从而导致合同履行过程中其中一方合同当事人的利益受到损害而向另一方提出索赔。

2. 合同理解上的差异

由于合同双方的立场和角度不同,工程经验不同,尤其在国际承包工程中,由于合同双方来自不同的国家,使用不同的语言,采用不同的工程习惯,以及不同的法律体系,使得合同双方对合同的理解产生差异,从而造成工程实施行为的失调而引起索赔。

3. 违约行为的发生

合同规定了合同当事人双方权利、义务和责任,由于合同当事人双方中的一方违约,造成合同另一方的损失,则受损失一方可以向违约方要求赔偿,即索赔。如业主未按规定时限向承包商支付工程款,工程师未按规定时间提供施工图等,承包商有权就此等业主方原因而引起的施工费用增加或工期延长向业主提出索赔。反之,如果出现承包商未按合同约定的质量或工期交付工程等情况,则业主可以向承包商索赔。

4. 风险分担不均

土木工程建设市场是买方市场,虽然施工的风险相对于施工合同的双方均存在,但是由于业主始终占据强势地位,所以业主和承包商承担的合同风险并不均等,承包商承担着较大的风险,一旦失误,可能遭受重大的经济损失。承包商可以通过施工索赔,弥补风险引起的损失。

5. 工程变更

在施工过程中,当工程师发现设计、质量标准或施工顺序等方面的问题,或业主有新的要求时,通常会进行工程变更,指示增加新工作,暂停施工或加速施工,改变材料或工程质量等,这些变更指令往往导致工程费用增加或工期延长。所有这些情况,

都迫使承包人提出索赔要求，以弥补自己所不应承担的经济损失。

6. 施工条件变化

施工现场条件的变化对工程施工工期和造价的影响很大。不利的自然条件及障碍，常常导致涉及变更、工期延长或成本大幅度增加。

根据业主在招标文件中所提供的材料，以及承包人在招标前的现场勘察，任何人都不可能完全准确地对所有的情况作出事前预料，即使是那些经验丰富的承包人也不例外，如土质与勘探资料不同，发现未预见到的地下水，地质断层，熔岩孔洞，图纸上未标明的管线，古墓或其他文物，按工程师指令进行特殊处理，或采取加固地基的措施，或采用新的开挖方案等都会对合同价格和合同工期产生影响，必然会引起施工索赔。

7. 工程拖期

由于受到气候、水文地质等自然条件和业主拖欠施工图纸等原因的影响，工程施工经常不能按原计划进行，从而使工程竣工时间拖延。如果拖延的责任应由业主承担，则承包商有权就工期和费用的损失提出索赔。如果拖延的责任在承包商一方，则业主有权向承包商提出索赔，即由承包商承担误期损害赔偿费。

8. 工程所在国法律法规变化

工程所在国的法律和法规的变化，如外汇管制、汇率提高、提出更严格的强制性质量标准等，这些情况都可能使施工成本发生变化。如果法律法规的变化是在承包商投标报价前发生的（如 FIDIC 合同条件中规定投标截止日的 28 天以前），则认为此种变化已经在投标时考虑了。若此种变化在此时间之后发生，则按国际惯例，允许调整合同价格。

9. 土木工程建设施工的特点

由于土木工程技术结构复杂、投资多、露天作业、施工工期长、材料设备需求量大、涉及的单位和环节多、受环境因素影响大，在工程建设施工中出现任何工程变化（如设计变更）或

者工程环境的变化（如自然条件变化或建筑市场物价变化等）均会造成工程费用的变化，从而引起索赔。

10. 工程参与单位多，关系复杂

由于土木工程项目建设的参与单位多，除了承包商与业主之外，可能还有其他的承包商、分包商、材料设备供应商及设计单位等。在工程施工过程中，任何一个单位的工作出现失误，都可能产生一系列的连锁反应，造成其他方面的损失，从而引起索赔。

11. 工程师的指令

工程师是受业主委托来进行工程建设监理的，其在工程中的作用是监督所有工作都按合同规定进行，督促承包商和业主完全、合理地履行合同，保证合同顺利实施。为了保证合同工程达到既定目标，工程师可以发布各种必要的现场指令。工程师指令通常表现为工程师指令承包商加速施工、进行某项工作、更换某些材料、采取某种措施或停工等。相应地，因这种指令（包括指令错误）造成的成本增加和（或）工期延期，责任不在承包商从而导致承包商提出索赔要求。

12. 其他第三方原因

因与工程有关的其他第三方的原因，如银行付款延误、邮路延误等，引起的对工程的不利影响而引起的索赔往往比较难以处理。比如，业主在规定时间内依规定方式向银行寄出了要求向承包商支付款项的付款申请，但由于邮路延误，银行迟迟没有收到该付款申请，因而造成承包商没有在合同规定的期限内收到工程款。在这种情况下，由于最终表现出来的结果是承包商没有在规定时间内收到款项，所以承包商往往会向业主索赔。对于第三方原因造成的索赔，业主给予补偿后，应该享有依约或依法律规定向第三方追偿的权利。

二、索赔的分类

索赔可以从不同的角度、依据不同的标准进行分类。通常有

如下几种分类：

1. 按索赔发生的原因分类

按索赔发生的原因分类能明确指出每一项索赔的根源所在，便于业主和工程师审核分析。按索赔发生的原因可以将索赔分为：

- (1) 增加（或减少）工程量索赔。
- (2) 地基变化索赔。
- (3) 工期延长索赔。
- (4) 加速施工索赔。
- (5) 不利自然条件及人为障碍索赔。
- (6) 工程范围变更索赔。
- (7) 合同文件错误索赔。
- (8) 缺陷修补缺赔。
- (9) 暂停施工索赔。
- (10) 终止合同索赔。
- (11) 设计合同索赔。
- (12) 拖延付款索赔。
- (13) 物价上涨索赔。
- (14) 业主风险索赔。
- (15) 特殊风险索赔。
- (16) 不可抗力索赔。
- (17) 业主违约索赔。
- (18) 法令变更索赔。

2. 按索赔的目的分类

按索赔的目的可以将索赔分为工期索赔和费用索赔。

(1) 工期索赔。由于非承包商的原因导致施工进度拖延，承包商要求批准顺延合同工期的索赔，称之为工期索赔。承包商提出工期索赔的目的通常有两个：一是免去或推卸自己对已产生的工期延长的合同责任，使自己不支付或尽可能少支付工期延误的罚款；二是进行因工期延长而造成的费用损失的索赔。

(2) 费用索赔。费用索赔的目的是要得到经济补偿。当施工的客观条件发生变化而导致承包商额外的费用支付或损失,承包商对超出报价的这部分额外费用或损失要求给予补偿,以挽回不应由其承担的经济损失的行为就属于费用索赔。

3. 按索赔的依据分类

按索赔的依据可将索赔分为合同规定的索赔、非合同规定的索赔以及道义索赔(额外索赔)。

(1) 合同规定的索赔是指索赔涉及的内容在合同文件中能够找出依据,业主或承包商可以据此提出索赔要求。这种在合同文件中有明文规定的条款,常被称为明示条款。一般凡是工程项目合同文件中有明示条款的,这种索赔基本不会发生争议。

(2) 非合同规定的索赔是指索赔所涉及的内容在合同文件中没有专门的文字叙述,但可以根据某些条款的含义,推论出有一定的索赔权。这一种索赔隐含在合同条款中没有明确表示,但符合合同双方签订合同时的设想和当时环境条件的一切条款。这些默示条款,或从明示条款的设想愿望中引申出来、经合同双方协商一致,或被法律或法规所明指,都构成合同文件的有效条款,要求合同双方都遵照执行。

(3) 道义索赔是指通情达理的业主看到承包商为了完成某些困难的施工,承受了额外费用损失,甚至承受了重大亏损,出于善良意愿给承包商适当的经济补偿,因为合同条款中没有此项规定,所以也被称为额外支付。这往往是合同双方友好信任的表现,但较为罕见。一般只会在以下情况下才会出现道义索赔:

- 1) 若另觅承包商,费用可能还会扩大。
- 2) 为了树立形象和口碑。
- 3) 出于对承包商的同情和信任。
- 4) 谋求与承包商更长久的合作。

4. 按索赔的有关当事人分类

按索赔的有关当事人分类,可以将索赔分为:

- (1) 承包商与业主之间的索赔。

- (2) 总承包商与分包商之间的索赔。
- (3) 承包商与供货商之间的索赔。
- (4) 承包商向保险公司、运输公司索赔等。

5. 按索赔对象分类

按索赔对象，可以分为索赔与反索赔。实际上，索赔与反索赔并存，有索赔就会有反索赔存在，一方向另一方提出索赔，则另一方一定会进行反索赔。但是因为施工过程中大多是承包商向业主索赔，所以人们习惯认为：

- (1) 索赔是指承包商向业主提出的索赔。
- (2) 反索赔是指业主向承包商提出的索赔。

6. 按索赔的处理方式分类

按索赔的处理方式，索赔可以分为单项索赔和总索赔。

(1) 单项索赔就是采取一事一索赔的方式，即在每一起索赔事项发生后，报送索赔通知书，编制索赔报告，要求单项解决支付，不与其他的索赔事项混在一起。单项索赔要求合同管理人员能迅速识别索赔机会，对索赔作出敏捷的反应，而且单项索赔分析起来比较容易，避免了多项索赔的相互影响和制约，解决起来也比较顺手。

(2) 总索赔又称为综合索赔或一揽子索赔，即对整个工程（或某项工程）中所发生的数起索赔事项，综合在一起进行索赔。这种索赔方式是特定情况下被迫采用的一种索赔方法。

有时候，在施工过程中承包商会受到非常严重的干扰，以致其施工活动与原来的计划截然不同，原合同规定的工作与变更后的工作混淆，承包商无法为索赔保持准确而详细的成本记录资料，无法分辨哪些费用是原定的，哪些费用是新增的。在这种条件下，无法采用单项索赔。

由于综合索赔中众多干扰事件纵横交错，影响因素错综复杂，责任分析和索赔定量都比较困难，而且索赔金额数目通常都比较大，双方都不愿意也不轻易作出让步，故综合索赔的处理和解决难度非常大。