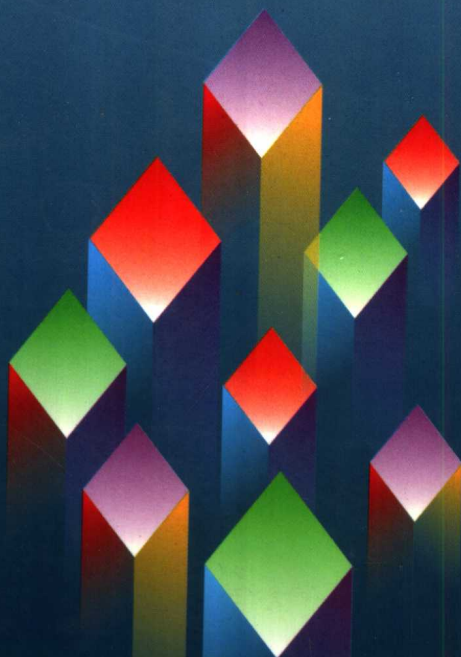


建筑法 条文释义



主编 闫铁流
张桂芹



人民法院出版社

中华人民共和国建筑法实务丛书

建筑法条文释义

顾问	房维廉						
主编	闫铁流	张桂芹					
副主编	田雪	张晓	徐虎	贾彬			
撰稿人	闫铁流	张桂芹	田雪	张晓			
	徐虎	贾彬	刘琪	刘向东			
	徐非	瑾俊	邵长富	李玲			

人民法院出版社

责任编辑/贾毅

技术编辑/晓义

封面设计/潘列平

中华人民共和国建筑法实务丛书

建筑法条文释义

主编/闫铁流 张桂芹

出版发行/人民法院出版社

社址/北京市东交民巷 27 号（最高人民法院机关大院内）

电话/65136851 65299981 65134290 邮编/100745

开户银行/中国工商银行北京王府井分理处

开户名称/人民法院出版社 帐号/046061-68

（通过本社邮购另加 15% 邮费）

经销/各地新华书店和其他书店 印刷/保定市印刷厂

开本/850×1168 毫米 大 32 开 印张/17.875 字数/427 千字

版本/1998 年 6 月第 1 版 印次/1998 年 6 月第 1 次

印数/0001—3000 定价/28.00 元

书号/ISBN 7-80056-684-6/D·756

版权所有 侵权必究

《建筑法》的基本内容 (代序)

全国人大常委会法制工作委员会

经济法室主任 房维廉

《中华人民共和国建筑法》于1997年11月1日第八届全国人大常委会第二十八次会议审议通过,自1998年3月1日起施行。《建筑法》是我国社会主义市场经济法律体系中的重要法律,对于加强建筑活动的监督管理,维护建筑市场秩序,保证建筑工程的质量和安全,促进建筑业的健康发展,都具有重要意义。

一、建筑业立法的必要性和立法过程

(一) 建筑业发展的概况和立法的必要性

建筑业是国民经济的支柱产业之一。实行改革开放以来,我国的城市建设、村镇建设、住宅建设的规模不断扩大,“八五”期间全社会固定资产投资共完成6万多亿元,其中建筑业占64%,建成各类基本建设项目25万个,竣工各类房屋面积64亿平方米。我国还在170多个国家和地区开展了工程承包和劳务合作,合同总金额达到340多亿美元。我国建筑业在国民经济和社会发展中的地位 and 作用越来越重要。但是,由于受到计划经济的影响,又缺乏相应的法律规范,建筑业出现了一些亟待解决的问题,主要是:

1. 建筑市场主体行为不规范。有些建设单位不遵守建设程序,不报建、不招标,搞私下交易,不仅扰乱了建筑市场秩序,还

诱发了大量的经济犯罪案件。同时,拖欠工程款严重,使许多建筑施工企业陷入困境,并导致固定资产投资规模失控。一些设计、施工单位无证或越级承包设计、施工任务,并层层转包,致使工程质量低劣。一些中介机构功能不健全,缺乏专业人员,有的以介绍工程为名招摇撞骗,给国家和企业造成重大损失。

2. 工程质量问题严重,长期以来存在渗、漏、堵、空、裂,严重侵害了用户的合法权益。不少工程质量低劣:一是设计不合理,如1995年12月四川德阳市绵麻总公司七层办公楼整体倒塌,造成17人死亡、10人受伤,直接损失200多万元,其主要原因是设计上有严重错误。二是施工质量差,如武汉市一栋18层住宅楼因质量问题,不得不炸掉重建。三是建筑材料质量达不到国家规定的标准。

3. 建筑安全事故多。建筑施工中的死亡率大体为万分之三,仅次于煤矿。一次死亡3人以上的重大事故频繁发生。

为了解决建筑活动中存在的这些问题,维护建筑市场秩序,保证建筑工程的质量和安全,建筑业迫切需要立法。

(二) 建筑法(草案)形成的过程

建筑法(草案)形成的过程,大体上经过三个阶段:

1. 建设行政主管部门受国务院委托草拟建筑法(草案)。1984年,原城乡建设环境保护部即成立了建筑法起草小组,并于1995年1月,写出了草案初稿。随着建筑市场日趋活跃,对草案内容作了多次大的调整。1994年初,建设部成立了建筑法起草领导小组,以加快立法步伐,进一步收集、研究了国外建筑立法的经验,在各地进行调查,多次听取各地方和国务院有关部门的意见,数易其稿,于1994年12月31日向国务院报送了《中华人民共和国建筑法(送审稿)》。

2. 国务院法制局协调修改。国务院法制局进一步征求了国务

院 33 个有关部门和 25 个地方人民政府的意见,赴海南、福建、上海等地征求意见,并召开了国务院 20 多个部门参加的论证会。在此基础上,会同建设部对送审稿进行了反复研究修改,拟定了《中华人民共和国建筑法(草案)》。

3. 1996 年 8 月 13 日,国务院召开常务会议讨论通过了《中华人民共和国建筑法(草案)》。1996 年 8 月 17 日,国务院总理李鹏同志签署了关于提请全国人大常委会审议《中华人民共和国建筑法(草案)》的议案。李鹏总理在议案中说,“为了加强对建筑活动的监督管理,维护建筑市场秩序、保证建设工程的质量和安、保护建筑活动当事人的合法权益,建设部在广泛征求意见、深入调查研究、总结实践经验的基础上,经反复研究、论证,拟定了《中华人民共和国建筑法(草案)》。这个草案业经国务院常务会议讨论通过,现提请审议。”

(三) 建筑法(草案)审议通过的过程

建筑法(草案)审议通过的过程大体上经过四个阶段:

1. 全国人大常委会进行初步审议。1996 年 8 月,八届全国人大常委会召开第二十一次会议,对建筑法(草案)进行了初步审议。大会听取了建设部侯捷部长受国务院委托作的关于建筑法(草案)的说明。常委委员分组审议了建筑法(草案)。普遍认为,制定建筑法很有必要,是当务之急。并对建筑管理体制、建筑工程的发包、承包、建筑工程质量、竣工验收和法律责任等问题,提出了修改意见。

2. 全国人大财经委员会审议,对建筑法(草案)提出了书面审议意见。全国人大法律委员会根据全国人大常委会委员、全国人大财经委员会的审议意见和地方、部门的意见,对建筑法(草案)逐条审议,提出了草案修改稿。

自 1996 年 8 月八届全国人大常委会第二十一次会议以后的

一年多时间里,全国人大法律委员会、法制工作委员会会同国务院有关部门对建筑法(草案)中一些有争议的问题,多次反复进行讨论协调,并基本上取得了一致意见。

3. 1997年12月,八届全国人大常委会举行第二十九次会议,审议建筑法(草案修改稿)。法律委员会副主任委员王叔文同志在会上作了关于《中华人民共和国建筑法(草案)》审议结果的报告。常委委员普遍认为,草案修改稿吸收了常委委员和地方、部门、专家的意见,已经比较成熟,建议本次会议通过,同时提出了一些修改意见。法律委员会根据委员的修改意见,对草案修改稿又作了修改,并在全体会议上作了关于建筑法(草案修改稿)修改意见的汇报。

4. 1997年11月1日,八届全国人大常委会第二十九次会议举行会议,表决通过了《中华人民共和国建筑法》,中华人民共和国主席江泽民以91号主席令公布。

二、《建筑法》的调整对象和适用范围

(一)《建筑法》的调整对象

任何法律都是调整一定社会关系的。《建筑法》调整两种社会关系:

1. 调整国家主管机关与建设单位、勘察、设计单位、建筑施工企业、建筑监理单位之间的监督管理关系。包括建筑工程施工许可管理、从业资格管理、建筑工程发包、承包管理、建筑安全生产管理、建筑工程质量管理等。这是纵向的行政管理关系。

2. 调整建筑活动中有关主体之间的民事关系。包括建设单位与勘察、设计单位的勘察设计合同关系,建设单位与建筑施工企业之间的建筑工程承包合同关系,建设单位与建筑监理单位之间的工程监理合同关系等。这是平等民事主体之间的民事关系。

(二)建筑活动的范围

《建筑法》第2条第2款规定,本法所称建筑活动,是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。根据以上规定,建筑活动的范围包括三部分:(1)各类房屋的建筑;(2)房屋附属设施的建造,如围墙、烟囱等;(3)与房屋建筑配套的线路(如电气线路、通讯线路)的安装、管道(给排水管道、暖气通风管道)的安装和设备(电梯、空调等)的安装。

关于建筑活动范围,草案原来规定为“是指土木建筑工程和建筑业范围内的线路、管道、设备安装工程的新建、扩建、改建活动及建筑装修装饰活动”。这样规定包括了铁路、公路、机场、港口、水库、大坝、电信线路等建设工程在内,而这些工程各有特点,技术上有特殊要求,工程建设也各有其主管部门,本法难以完全适用。因此,全国人大常委会审议草案时,对草案作了修改。同时考虑到本法的有些原则规定,可以适用其他建筑工程,又,在第81条中规定,“本法关于施工许可、建筑施工企业资质审查和建筑工程发包、承包、禁止转包,以及建筑工程监理、建筑工程安全和管理的规定,适用于其他专业建筑工程的建筑活动,具体办法由国务院规定。”

关于建筑活动的适用范围,在附则中还作了一些特别规定:(1)省、自治区、直辖市人民政府确定的小型房屋建筑工程的建筑活动,参照本法执行,即可以不完全依照本法的规定;(2)依法核定作为文物保护的纪念建筑物和古建筑等的修缮,依照文物保护的有关法律规定执行;(3)抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建低层住宅的建筑活动,不适用本法;(4)军用房屋建筑工程建筑活动的具体管理办法,由国务院、中央军事委员会依据本法制定。

(三) 法律关系主体的范围

法律关系主体的范围，是指本法适用哪些人，包括法人和自然人。《建筑法》的法律关系主体包括以下五个方面：

1. 有关国家机关：(1) 各级建设行政主管部门；(2) 颁发资质证书的机关；(3) 工商行政管理部门和其他有关部门。

2. 建设单位，即业主，是指具有相应资金和各种准建证件，在建筑市场中发包建筑工程任务、并最终得到建筑产品所有权的单位和个人，包括政府部门、资产管理机构、房地产开发公司、企事业单位、个人和个人合伙。

3. 建筑勘察、设计单位。建筑勘察单位是指对地形、地质及水文等要素进行测绘、勘探、测试及综合评定，并提供可行性评价与建筑工程所需要勘察成果资料的单位。建筑设计单位是指按现行技术标准对建筑工程项目进行综合性设计及技术经济分析，并提供作为建筑工程依据的设计文件和图纸的单位。

4. 建筑施工企业，是指在一定生产能力、机械装备、流动资金、具有承包建筑工程任务的营业资格，能够按照建设单位的要求，提供建筑产品，提供相应价款的企业。按照提供建筑产品的不同，可分为水电、冶金、市政工程等专业公司。按照承包方式的不同，可分为总承包企业和专业承包企业。

5. 建筑工程监理单位，是指取得监理资质证书、受建设单位委托对建筑工程项目实施阶段进行监督和管理的单位，可以是具有法人资格的监理公司、监理事务所，也可以是兼承监理业务的工程技术、科学研究及建筑工程咨询的单位。

(四) 地域适用范围和时间效力范围

地域适用范围是指法律在什么地域内适用。根据《建筑法》第2条第1款的规定，本法适用于在中华人民共和国境内从事的建筑活动。也就是说，不适用境外从事的建筑活动，如中国的建筑施工企业在国外承包的建筑工程，不适用《中华人民共和国建筑

法》，只能适用当地有效的法律。

根据《香港特别行政区基本法》、《澳门特别行政区基本法》的规定，除基本法及附件中规定适用的国防、外交方面的法律之外，中华人民共和国的其他法律不适用特别行政区。也就是说，《建筑法》不适用于香港特别行政区和即将成立的澳门特别行政区。

时间效力范围是指法律在什么时间发生法律效力。本法第85条规定，本法自1998年3月1日起施行，即从1998年3月1日起发生法律效力。在1998年3月1日前发生的有关建筑活动方面的事件，不适用《建筑法》的规定，《建筑法》不具有追溯力。本法没有规定自公布之日起施行，主要是考虑留有一段准备时间，用来学习、宣传法律，以保证本法的顺利实施。

三、建筑许可制度

《建筑法》第二章规范了建筑许可制度，包括建筑工程施工许可制度、从事建筑活动的单位资质审查制度和从事建筑活动的专业人员执业资格审查制度。

（一）建筑工程施工许可制度

建筑工程施工许可制度是指建设行政主管部门对建筑工程施工条件进行审查、颁发施工许可证的制度。要点是：

1. 建筑工程开工前，建设单位应当向工程所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证，以避免不具备条件的建筑工程盲目开工，保证开工后工程顺利进行。为了突出管理重点，避免重复审批，同时规定以下两种建筑工程可以不领取施工许可证：（1）国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程；（2）按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程（第7条）。

违反以上规定，未领取施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的，责令改正；对不符合开工条件的，责令停止施工，可

以处以罚款（第64条）。

2. 申请领取施工许可证，应当具备以下条件：（1）已经办理该建筑工程用地批准手续，即以出让方式或划拨方式取得了土地使用权。（2）在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证。规划许可证是确认建筑工程是否符合城市规划的凭证。（3）需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求。拆迁过迟，影响工程进度；拆迁过早，也会造成浪费。（4）已经确定建筑施工企业，即已确定承包该建筑工程施工的企业。（5）有满足施工需要的施工图纸及技术资料。施工图纸是施工的依据，技术资料包括地形、地质、水文、气象等自然条件资料和原材料、运输等技术经济条件资料。（6）有保证工程安全的具体措施。（7）建筑资金已经落实。（8）法律、行政法规规定的其他条件（第8条）。

负责颁发建筑工程许可证的部门及其工作人员必须严格掌握以上条件，对不符合施工条件的建筑工程颁发施工许可证的，由上级机关责令改正，对责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成损失的，由该部门承担相应的赔偿责任（第79条）。

3. 建设单位应当自领取施工许可证之日起3个月内开工。因故不能开工的，应当向发证机关申请延期。延期以两次为限，每次不超过3个月。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的，施工许可证自行废止（第9条）。

（二）从事建筑活动的单位资质审查制度

从事建筑活动的单位资质审查制度是指勘察、设计单位、建筑施工企业、工程监理单位经建设行政主管部门进行资质审查、取得相应等级资质证书，并在资质等级许可的范围内从事建筑活动的制度。要点是：

1. 从事建筑活动的勘察、设计单位、建筑施工企业和工程监

理单位应当具备下列条件：(1) 有符合国家规定的注册资本；(2) 有与其从事的建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员；(3) 有从事相关建筑活动所应有的技术装备；(4) 法律、行政法规规定的其他条件（第12条）。

2. 从事建筑活动的勘察、设计单位、建筑施工企业和工程监理单位，按照其拥有的注册资本、专业技术人员和已完成的建筑工程业绩等资质条件，划分为不同的资质等级（第13条）。

根据建设部的规定，建筑施工企业分为一、二、三、四级，注册资本分别在3000万元、1500万元、500万元、100万元以上；具有工程系列职能的专业人员分别不少于200人、80人、25人、8人。工程勘察、设计单位分为甲、乙、丙、丁四级。工程监理单位分为甲、乙、丙三级。

（三）从事建筑活动的专业人员执业资格制度

从事建筑活动的专业人员执业资格制度是指通过考试或注册确定建筑专业人员执业资格的制度。要点是：(1) 从事建筑活动的专业人员，应当取得相应的执业证书；(2) 在执业资格证书许可的范围内从事建筑活动（第14条）。

1995年国务院发布了《中华人民共和国注册建筑师条例》。《条例》规定，我国注册建筑师分为两级，实行全国统一考试。经考试合格者，分别颁发《一级注册建筑师考试合格证书》和《二级注册建筑师考试合格证书》，并经全国注册建筑师管理委员会和省级注册建筑师管理委员会审查注册，取得相应等级的注册建筑师注册证明。一级注册建筑师的业务范围不受建筑规模和工程复杂程度的限制；二级注册建筑师的业务范围限定在国家规定的建筑规模和工程复杂程度范围内。

1996年建设部发布了《监理工程师资格考试和注册试行办法》。《办法》规定，监理工程师须经全国考试合格，并经注册，取

17AK47/08

得《监理工程师资格证书》。

1997年建设部、人事部发布了《注册结构工程师执业资格制度暂行规定》。从事房屋结构等工程设计及相关业务的专业人员须按《规定》要求，经全国统一考试合格并经注册取得注册结构工程师证书。

四、建筑工程的发包与承包

《建筑法》第三章规范了建筑工程的发包与承包规则、招标投标和承包合同。

(一) 建筑工程发包与承包规则

为了维护建筑市场秩序，《建筑法》对建筑工程的发包与承包规范了一系列规则，主要是：

1. 依法实行发包与承包。建筑工程一般应实行招标发包，不适于招标发包的保密工程、特殊专业工程等，可以直接发包。实行招标发包的，发包单位应当将建筑工程发包给中标的承包单位；实行直接发包的，发包单位应当将建筑工程发包给具有相应资质条件的承包单位（第19条、第22条）。

发包单位及其工作人员在建筑工程发包中不得收受贿赂、回扣或者索取其他好处。承包单位及其工作人员不得利用向发包单位及其工作人员行贿、提供回扣或者给予其他好处等不正当手段承揽工程。政府及其所属部门不得滥用行政权力，限定发包单位将招标发包的建筑工程发包给指定的承包单位（第17条、第23条）。

2. 提倡实行总承包。发包单位可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位，也可以将建筑工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项发包给一个工程总承包单位；但是，不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位（第24条）。

工程总承包单位必须具备相应的资质条件。根据《工程施工总承包企业资质等级标准》的规定，一级企业可以承担各类建筑工程项目和总承包；二级企业可承担中型工程项目的总承包。

3. 可以联合共同承包。大型建筑工程或者结构复杂的建筑工程，可以由两个以上的承包单位联合共同承包（第27条第1款），以利于发挥各自的优势，增加中标的机会，共担风险。共同承包的各方对承包合同的履行承担连带责任（第27条第1款），发包方有权要求联合承包的任何一方履行合同约定全部义务。

两个以上不同资质等级的单位实行联合共同承包的，应当按照资质等级低的单位的业务许可范围承揽工程（第27条第2款），以防止越级承包或者“资质挂靠”等不正当行为。

4. 限制分包。分包是指总承包单位将其承包的一部分或几部分发包给其他单位，订立分包合同。总承包单位对建设单位负责，分包单位对总承包单位负责。《建筑法》对分包原则上是允许的，同时作了如下限制：（1）分包工程必须是总承包合同中约定的；合同中没有约定，分包必须经建设单位认可；（2）实行施工总承包的，主体工程必须自行完成，不得分包给其他单位；（3）分包单位不得将其分包的工程再分包出去，即只能一次性分包；（4）总承包单位不得将工程分包给不具备相应资质条件的单位（第29条）。

违反以上规定进行分包的，依法追究法律责任：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（第67条）。

5. 禁止转包。转包是指“承包单位将其承包的全部工程转包给他人”或者“将其承包的全部工程肢解后以分包的名义转包给他人”（第28条）。层层转包、从中渔利，降低工程质量，损害国家和人民利益，因此，法律规定，禁止建筑工程转包。承包单位

将承包的工程转包的，依法追究法律责任，情节严重的，吊销资质证书（第67条）。

（二）建筑工程的招标投标

招标投标是建筑工程发包承包的主要方法，适应了社会主义市场经济要求。招标发包是指建设单位对自愿参加工程项目的承包单位进行审查、评比和选定的过程。通过招标投标，建设单位和施工企业进入建筑市场，公平交易，平等竞争，有利于控制建设工期、确保工程质量、提高投资效益。

招标方式，通常有三种：（1）公开招标，即建设单位通过报刊、广播、电视等新闻媒介发布招标公告，凡具备条件的施工企业都可以投标。建设单位有较宽的选择余地。（2）邀请招标，即建设单位对有条件承包工程的单位发出邀请，前来投标的单位不少于3家。（3）议标，即建设单位邀请2家以上承包单位直接协商，适用于工期短、专业性强的工程和小工程。

根据《建筑法》第16条的规定，招标投标活动应当遵循公开、公正和平等竞争的原则，择优选择承包单位。公开原则是指招标投标活动应当公开进行，不得进行私下交易。公正的原则是指选择承包单位以技术条件、管理水平、社会信誉和合理报价为依据，不受其他因素的干扰。平等竞争原则是指各投标单位在投标过程中处于平等竞争的地位，不允许任何单位享有特权。

根据《建筑法》第20条、第21条规定和国家有关规定，招标投标活动的程序可分为四个步骤：

1. 招标。发布招标公告或招标邀请书，提供招标文件。招标文件应当载明：（1）招标工程的技术要求；（2）承包合同的主要条款；（3）评标的标准和方法；（4）开标、评标、定标的程序。

招标单位根据招标文件和有关资料编制标底，按照国家规定报有关部门审定，并密封保存至开标时。

2. 投标单位申请投标。投标单位向招标单位提交本企业的有关材料,并按招标文件要求编制投标书。投标书应当载明:(1)自主报价;(2)施工方案及主要技术措施;(3)开工、竣工日期;(4)对合同主要条款的确认。

投标单位须将投标书密封送至招标单位。

3. 开标。在招标文件规定的时间、地点公开进行,开标单位邀请有关部门参加。当众宣布评标、定标办法、启封投标书,公布投标书的主要内容和标底。

4. 评标、定标。开标后按照招标文件规定的评标标准和程序对投标书进行评价、比较,在具备相应资质条件的投标者中,择优选定中标者。

(三) 建筑工程承包合同

《建筑法》第15条规定,建筑工程的发包单位与承包单位应当依法订立书面合同,明确双方的权利义务。建筑工程承包合同包括建筑工程勘察设计合同和建筑安装工程承包合同。

合同具有法律约束力。发包单位和承包单位应当全面履行合同约定的义务。不按照合同约定履行义务的,应当依法承担违约责任。但是,合同的法律约束力,必须具备法定的条件:(1)合同的内容合法,即符合法律、行政法规的强制性规定。违反法律、行政法规的强制性规定的合同,是无效合同,不具有法律约束力。如订立转包合同,即为无效合同。(2)合同主体合法,即合同主体必须具备法定的资格,如不具备相应资质条件的施工企业与建设单位订立的建筑工程承包合同,是无效合同。

根据《经济合同法》、《建筑安装工程承包合同条例》和《建设工程勘察设计合同条例》的规定,建筑安装工程承包合同的主要条款应当包括:(1)合同标的,即工程的名称、范围;(2)开工、竣工日期;(3)交工验收办法及工程质量保修期及保修条件;

(4) 工程造价及工程价款的支付、结算办法；(5) 设计文件及技术资料提供的日期、材料、设备的供应期限；(6) 违约责任。建筑工程勘察设计合同的主要条款应当包括：(1) 合同标的，即工程的名称、范围；(2) 建设单位提供资料的内容、技术要求及期限；(3) 勘察、设计的进度和质量要求；(4) 收费的依据、标准和拨付办法；(5) 违约责任。但是，这些规定属于任意性规范，不是强制性规范。法律规定的目的在于指导当事人订立合同。为了同样的目的，建设部制订了建设工程承包合同示范文本。合同示范文本格式是经过长期实践、反复优选确定的合同文本格式，具有规范性、可靠性、完备性和适用性的特点，有利于保证合同的合法性、减少合同纠纷。

发包方、承包方任何一方不履行合同约定的义务，都应当依照合同的约定承担违约责任。合同中没有约定违约责任条款或者约定的违约责任条款不明确的，应当按照法律、行政法规的规定承担违约责任。根据《经济合同法》、《建设工程勘察设计合同条例》和《建筑安装工程承包合同条例》的规定，承包方的违约责任主要是：(1) 因勘察、设计质量低劣或未按期提交勘察设计文件拖延工期造成损失的，由勘察设计单位支付赔偿金。(2) 工程质量不符合合同约定的，负责无偿修理或返工。由于修理或返工造成逾期交付的，偿付逾期违约金。(3) 工程交付时间不符合合同约定的，偿付逾期违约金。发包方的违约责任主要是：(1) 未按合同约定的时间和要求提供原材料、设备、场地、资金、技术资料的，除工程日期顺延外，偿付承包方因此造成的停工损失。(2) 超过合同约定日期验收或支付工程价款，偿付逾期违约金。

五、建筑工程监理

《建筑法》第四章规范了建筑工程监理制度，包括监理制度的作用和范围、工程监理单位应当具备的条件、权利、义务和责任。