

民间借贷

第8题：工程质保期过了，还能找施工方维修吗？质保期内不修怎么办？

一句话总结：质保期内施工方有维修义务，不修可以扣质保金或找第三方修然后索赔；质保期过了一般不能再免费修。

一、质保期和保修期是两个概念

很多人把这两个混了。

保修期（法律规定的最低保修期限）：

- 地基基础和主体结构：合理使用年限（50年）
- 防水工程：5年
- 供热供冷系统：2个采暖期/供冷期
- 电气管线、给排水管道、设备安装：2年
- 装修工程：2年

质保期（合同约定的质量保证金返还期限）：

一般是2年，和防水工程的保修期不一样。质保期到了，质量保证金要返还给施工方。

二、质保期内发现质量问题怎么主张

《建设工程质量管理条例》第40条：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。

步骤：

1. 书面通知施工方限期维修
2. 如果施工方不修或者拖延修，发函告知"如果不修，我找第三方修，费用由你承担"
3. 找有资质的第三方维修，保留发票和合同
4. 如果施工方不付钱，可以直接扣留质保金，不够的可以起诉

三、质保期过了但没过保修期

质保期（质保金返还期）到了，不等于保修义务就结束了。比如工程是5年前交付的，质保金返还时间可能到了，但防水工程保修期是5年——在5年内出现漏水，施工方还是要负责修。

四、过了保修期

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 1382

过了保修期的质量问题，除非是地基基础和主体结构存在重大安全隐患，一般不能再找施工方免费维修了。

实操建议：

- 收房/验收时仔细检查，发现问题书面记录
- 质保期内每年做一次检查，发现问题及时书面通知
- 通知一定要留证据（快递单、微信记录）

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

法律依据：

- 《建设工程质量管理条例》第40条、第41条

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 1382

- 《民法典》第801条

执弈虎跃 | 微信：zhiyizhe_law | 手机：13825156651

本文仅供参考，不构成正式法律意见。个案请咨询律师。

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 1382

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 1382

.... | zhiyizhe_law | 13825156651

.... | zhiyizhe_law | 13825156651