

## 工程款纠纷谈判背景

甲公司是房地产开发公司，乙公司是总部在北京的施工企业，双方在 2010 年 8 月签订建设工程施工合同，其中约定：（1）工程竣工后，工程款支付到 95%，余款 5%为质保金，其中水电设施质保期为两年，外墙防水等质保期为 4 年。保修期 2 年满后，经发包人确认无质量问题后于 30 天内支付质保金的 50%，剩余部分在后续两年每年支付 25%。（2）承包人承诺在保修期内至少每半年向住户回访一次，回访比例不低于 10%，并做好回访记录交发包人存档，没有回访记录，发包人有权没收全部质保金；承包人未能及时进入或发包人指定的合理期限内维修完毕，或经两次维修未维修好，承包人同意发包人委托他人维修并确定价格，返修费按发包人与修理单位结算金额的 1.5 倍从质保金内扣除，不需承包人确认，不足的部分由承包人交付。（3）工程质量验收合格，但不能获评为长沙市优良工程的，承包人承担责任，按照合同总价款的 1%向发包人支付违约金。（4）发包人只在收到承包人提供相应的发票后方有义务付款，承包人任何一次不及时提供合法发票的行为，都将导致发包人有权拒绝履行继续付款而不承担任何责任。（5）承包人在竣工验收通过后 10 日内向发包人移交完整的工程竣工资料、竣工图三套及相应的电子磁盘资料；其中一套用于档案馆存档，移交档案馆存档的竣工资料由承包人负责主送。

2013 年 4 月 24 日工程竣工并交付使用，双方在 10 月 8 日签订结算协议书，约定如下：（1）工程结算价款为 10000 万元，其中合同内工程价款 8400 万，补偿款 1600 万。补偿款中 500 万用现金支付，其余 1100 万甲公司将三套房屋抵扣工程款。（2）乙公司必须在 2014 年 3 月 1 日之前完成城建档案备案手续并提供 500 万元的发票，否则甲方可以不支付 500 万元补偿款，已经支付的也要返还。（3）抵扣工程款的房屋位于长沙市某小区，乙方应在办理完备案手续后 12 日内，派出授权人员到甲方签订正式商品房买卖合同。购房款和 1100 万工程款互相抵扣，双方不实际支付，只需要完善相关财务手续。（4）保修期义务和责任仍按照主合同以及补充协议的规定执行。结算协议签订后，甲方在 2013 年底支付合同价内工程款 8400 万元，支付补偿金 500 万，但乙方在 2014 年 3 月 10 日才完成城建档案备案手续，2014 年 10 月才提供相应发票（包括 1600 万元补偿款发票）。乙方曾两次派人到甲方接洽交房事宜，但未携带公司正式授权文件。

2016 年 10 月，乙方起诉甲方，要求：（1）甲方支付补偿款 1100 万；（2）返还质保金 500 万元；（3）前述两项的迟延支付利息。该案经过庭前会议和第一次开庭，法院给双方一个月时间调解，即在 2016 年 12 月之前向法院报告调解情况。