



加利福尼亚建筑法：2012 年的重要变化

2012 年加利福尼亚建筑法法规有多项变更生效。第一组的变更对可就公共工程项目扣留的保留金设置了最高限，还缩短了依法支付给公共工程项目和私营项目分包商的工程进度款的付款时间，两项变更均在 2012 年 1 月 1 日生效。第二，加利福尼亚法律有关施工留置权和停止通知的大规模修改将在 2012 年 7 月 1 日生效。第三，分包商的利益团体拥护对加利福尼亚“反保赔”法规的重大修改——总体是非常保护分包商的修改。由于这些变更带来的影响非常深远，因此直到 2013 年 1 月 1 日这些变更才会生效。在加州从事建筑业务的公司需要根据这些变化对合同形式和合同管理作出调整，以避免因疏忽造成重要权利的丧失和不可执行的合同条款。

保留金和及时付款：变更于 2012 年 1 月 1 日生效

Edmund G. Brown, Jr. 州长于 2011 年 10 月 9 日签署的第 293 号法案（“SB 293”）做了两项显著的变更——对公共项目合同的保留金设置了 5% 的上限，并把收到进度款后须向分包商支付的时间从 10 天缩短到 7 天。

公共合同的保留金上限。第 293 号法案在《公共合同法》中增加了第 7201 条，

对公共合同的保留金设置了上限。第 7201 条适用于 2012 年 1 月 1 日或之后由“公共实体”¹和原承包商²，原承包商和分包商，及分包商和下一级分包商就任何公共工程的改建订立的合同。第 7201 条对保留金规定了新的限额，包括任何付款的 5% 和保留金总额以合同价格 5% 为上限。

在此之前，公共机构可以扣留 5% 以上的合同价格作为保留金，因为没有规定公共业主可以指定的保留金百分比的法定上限。在设立此上限之前，加利福尼亚的公共业主一般指定 10% 的保留金。一些有竞争力的投标项目可能会指定一个较低的保留金比例或者规定在项目达到 50% 竣工时比例从 10% 调低到 5%。同样，随着越来越多的公共合同通过竞标以外的方式发包（例如以法律允许的最佳价值发包），较低的保留金比例也变得越来越普遍。现在新法规定保留金比例不得高于 5%。对于总承包商来说，这是一个好消息，因为公共业主一般无法扣留超过 5% 的保留金。但是，公共工程项目的总承包商和分包商需要注意的是，若不存在如下探讨的例外情况之一，5% 的上限同样适用于他们的合同，而不仅仅只适用于总承包商和公共业主之间的合同。

许多公共实体反对参议院法案 293，其理由是可能需要用更多的保留金来保证重要项目的快速、按时竣工以及保护纳税人。承包商主张尤其在当前的经济形势下，有必要降低保留金来提供充足的现金流并确保承包商的履约能力。承包商在这场战争中获胜。不过，最终的立法中包含了 2016 年 1 月 1 日的废止日期。此外，规定了一些法定例外情形，包括公共实体在适当的听证会后，可以认定特定项目属“实质性复杂”的项目，并在该项目的投标文件中指定高于 5% 的保留金。对“实质性复杂”没有规定其定义，业主和承包商之间可能就此例外情形的适用范围产生纠纷。³

及时付款。第 293 号法案还修订了各种及时付款的法条，以加快向分包商的付款。《商业和职业法》第 7108.5 款和《公共合同法》第 10262.5 款目前规定主承包商应在收到业主支付的进度款后 7 天内向分包商付款，而不是先前法律规定的 10 天。这些变更适用于私人 and 公共建筑项目。如同下面讨论的对反保赔规定的变更，新法有益于分包商并且是分包商的利益团体的又一次立法胜利。违反及时付款的法定补救保持不变，包括对逾期未付款期间每月收取应付款 2% 的罚款及裁定向胜诉方支付律师费和成本。

施工留置权和停止通知：变更于 2012 年 7 月 1 日生效

Brown 州长于 2010 年 9 月 30 日签署了第 189 号法案，根据加利福尼亚法律审查委员会的建议，规定了一系列对加利福尼亚施工留置权及停止通知法规（统称为“施工留置权法”）的变更。这些建议旨在更新和简化施工留置权法，委员会认为“由于多年来零碎的修订已经导致其过于繁杂和晦涩难懂”。施工留置权（私人项目）和停止通知（私人 and 公共项目）是用来确保那些为项目提供例如人工或材料的人取得付款的高技术性工具。根据第 189 号法案，有些提议的修改于 2011 年 1 月生效，但大部分被推迟到 2012 年 7 月 1 日。今年通过了进一步立法（参议院法案 190，由州长在 2011 年 6 月 29 日批准）来整理第 189 号法案的一些修改并促进建立新的法律体系。

自 2012 年 7 月 1 日生效起，现有的施工留置权法（《民法典》第 3082 条开始）将被废除，并由有关以下三个方面的权益的新条文代替：**(i)**一般改建工程（《民法典》第 8000 条开始）；**(ii)**私人工程的改建（《民法典》第 8179 条开始）；**(iii)**公共工程的改建（《民法典》第 9100 条开始）。尽管许多条文只进行了重新编排并没有实质性的变更，但通篇使用了新术语以使法规适应现代化要求和更加明确。例如，停止通知现在被称为“停止支付通知”及“原承包商”改为“直接承包商”。

此外，许多领域都作了实质性的修改，其中包括：

- 规范通知内容和程序及规范通知期；
- “竣工”不再包括“业主的验收”，这可能影响留置权登记或者提交停止通知书的时间；
- 新要求的解除和格式文件，例如强制的有条件和无条件弃权和解除格式文件（见，例如，《民法典》第 8132 条和第 8134 条）；
- 留置权解除保证金已经从留置金额的 150% 减少到 125%，使此类保证更加容易取得；
- 直接合同（业主和承包商之间的合同）及分包合同均需规定任何工程贷款人的身份，并且若是项目后来获得工程贷款，业主必须发出贷款人名称和地址的通知；
- 直接承包商，包括总承包商，现在必须给工程贷款人一个事前通知；
- 若有多个直接合同，业主可以分别登记竣工通知，并且业主有 15 天的时间，而不是 10 天；
- 单独的设计职业留置权法律（《民法典》第 3081.1 款等）已被废除，设计职业留置权现已包含在施工留置权法中；
- 对失效留置权成功提出异议的业主可获得的律师费补偿的限额（根据《民法典》第 3154 条上限被定为只有 2,000 美元）已被删除。

尽管第 189 号法案的目标是简化施工留置权法，废除这些长期存在的法规和制定一个新的法律体系可能导致更多的混淆（至少在短期内）。一些当事人一定会继续使用过时的格式文件并按照已废止的法规登记留置权和

停止通知。需要认真规划来保证重要的权利得到保护，并且依照新法要求的时间、方式和格式文件发送通知。就施工留置权和停止通知而言，真正的难点存在于细节中，那些寻求保护其权利的需要确保他们按新要求做了调整。同样，在处理涉及附随合同规定使用的留置权解除格式文件的交易的事务律师，需要确保使用最新的法定格式文件或规定使用“附随的格式文件或符合适用法律的其他类似格式文件”。

理赔以及辩护费用：变更于 2013 年 1 月 1 日生效

州长于 2011 年 10 月 9 日签署了第 474 号法案，该方案扩大了根据加利福尼亚法律不能强制履行的施工合同理赔条款的种类。由于这个法案有广泛的分歧并且需要充足的筹备时间，这些对加利福尼亚“反理赔”规定的变更直到 2013 年 1 月 1 日才生效。这部新法是分包商掀起的全国性运动的一部分，他们要求对强加于分包商的理赔条款的范围规定强制性法律限制。举例来说，2012 年 1 月 1 日，获得分包商权益支持的一部新的德克萨斯州法律生效；其大大限制了施工合同中的理赔协议，从而允许对此项问题适用实质契约自由原则。

总的来看，第 474 号法案对加利福尼亚的反理赔条款做出了三个主要的改变。每一个变更都基本规定涵盖“有意”过失的“类型一”或“宽泛的”理赔条款不可执行，并且明确无论是公共合同还是私人合同，都不能要求分包商因为另一方的有意过失承担理赔责任。受制于某些例外情形，多年以来，通过禁止一方就其自身的单方过失或故意不当行为或该方“所提供设计中的缺陷”取得理赔，加利福尼亚的反理赔法条已使有关建筑合同的真正宽泛的格式理赔条款变得不可执行（加利福尼亚《民法典》第 2782(a)款）。⁴新法明确规定针对有意过失的理赔条款一般都不可执行。

这个变更落实的首先是公共合同。尽管在现行法律下，如理赔条款意图将公共机构有意过失的责任从政府转移到“承包商”身上，那么公共项目的建筑合同中这样的理赔条款是不可执行的，但这个限制没有明确延伸到分包商和供应商（参见加利福尼亚《民法典》

第 2782(b)款）。第 474 号法案中增加了一条新规定，适用于 2013 年 1 月 1 日及其后签订的公共合同，其明确将禁止的理赔条款延伸到“任何货物或服务的承包商、分包商”（参见加利福尼亚《民法典》第 2782(b)(2)款）。换言之，一个公共项目的主要承包商不能要求分包商对公共机构的有意过失承担理赔责任。

第二，第 474 号法案进一步将有意过失的理赔限制延伸到私人建筑项目。对于 2013 年 1 月 1 日及其后签订的合同，新增的规定要求，如果私人合同意图免除业主有关其有意过失的责任，那么这样的理赔义务是不可执行的（加利福尼亚《民法典》第 2782(c)款）。⁵

第三，新法不只限制对业主有利的理赔义务。第 474 号法案新增一条，适用于公共和私人合同中有利于总承包商、施工管理方或其他分包商的分包商理赔义务。

对于 2013 年 1 月 1 日及其后签订的合同，涵盖总承包商、施工管理方或其他分包商的有意过失的理赔义务无效且不可执行（加利福尼亚《民法典》第 2782.05(a)款）。这一新条款也禁止要求分包商对“根据施工合同非因分包商工作范围而产生的”权利主张承担理赔责任（包括辩护费用）的条款（同上）。这个限制是为了解决分包商认为根据其规定超出分包商自身工作范围的过于宽泛的理赔条款。另外，这一条款也禁止就合同当事人提供的设计缺陷向分包商强加理赔义务。新的条款也明确如何履行理赔义务（按适用于住宅建筑的现有条款模拟）并且提出了一些法律上的例外情况（加利福尼亚《民法典》第 2782.05(b)款）。其中例外情况明确指出，这一保护分包商的新条款并不适用于综合保险单、保证人要求的理赔协议以及与设计专业人员签订的合同。⁶

第 474 号法案的整体意图是“确保本州的每个建筑企业都要为作为一个企业可能导致的损失负责”。第 474 号法案适用于位于加利福尼亚州的建筑施工，即使当事人试图规避这些变更或是在他们的合同中约定了非加利福尼亚州的法律选择条款（加利福尼亚《民法典》第 2782.05(c)(d)款）。换言之，法令限制了当事人在合同中通过援引不禁止对有

意过失的保赔条款的另一州（例如内华达州）的法律冲突条款来规避本法律的能力。

第 474 号法案要求业主、承包商、施工管理方以及分包商仔细分析项目的风险分配，重新检查标准合同条款，包括保赔条款及保险条款。很多团体已经表达了他们对于这部立法各个方面的疑问，并可能寻求在 2013 年 1 月 1 日生效之前对修正案或其他变更作出阐释。

本次新法的概要说明是为了提高意识，以便各方可以利用立法提供的筹备期对合同、合同管理以风险管理计划作出调整。我们很快将会发布一个评论，更详细地解释第 474 号法案带来的很多影响。

注释：

¹ “公共实体”在第 7201 条中有宽泛的定义，其为“州，包括州的每个机关、办公室、部、部门、局、委员会，加州州立大学、加州大学、城市、县、市县，包括特设城市和特设县、区、特区、公共权力机关、政治部门、由公共机构独资所有的、为履行公共机构目的而设立的公营公司或非营利运输公司。”《公共合同法》第 7201(a)(3)款。

²第 7201 条用了“原承包方”一词其包含总承包商。在以下讨论的其他的法条中，特指总承包商和/或主承包商。在此这些词中的每一个都可以相互替换。

³即使例外情形不适用，第 7201 条明确指出其并不限制公共实体按公共合同法第 7107(c)款的允许，从最终付款中扣留任何有争议工程金额的百分之一百五十的能力。第 7201(a)(2)款进一步规定“在善意的争议中，本条不能被解释为要求公共实体为根据相关计划和规范没有获得批准或验收的工程付款。”

⁴第 2782 条中对保赔条款的一般限制并不阻止业主和承包商就“双方之间分配、免除、清偿、排除或限制(a)设计缺陷的任何责任，或(b)施工合同产生或与之有关的受许诺人对许诺人的任何责任”达成协议。（加利福尼亚《民法典》第 2782.5 条）

⁵该条并不适用于单个家庭住宅的屋主履行的项目（加利福尼亚《民法典》第 2782(c)(3)款）。

⁶设计专业人员原先根据第 972 号法案就公共合同的保赔义务已取得了某些保护。第 972 号法案并不适用于私营项目（参见加利福尼亚《民法典》第 2782.8(e)款）。

我们的出版物不应被视为对某事件或情形的法律意见。众达出版物旨在为读者提供一般信息。未经众达书面同意，任何人不得在其它出版物或程序中引用或引述众达出版物的内容。我们保留是否同意他人引用或引述众达出版物的内容的权利。若您需要获得我们出版物内容的再版许可或转载许可，请使用众达网站(www.jonesday.com)上“联系我们”链结中的申请表格。我们发表出版物的目的并非试图与读者建立律师和客户的服务关系；读者收到众达出版物也不表示我们与读者之间会构成律师和客户的关系。众达出版物中的观点仅属作者的个人观点，并不一定代表我们律所的观点。

联络律师

如需进一步了解情况，请与众达负责贵公司相关事项的律师或以下所列律师联系。一般的电子邮件可通过 www.jonesday.com 页面上的“联系我们”的链接发给我们。

Daniel C. McMillan

洛杉矶
+1.123.243.2582
ddmcmillan@jonesday.com

Jeffrey B. Kirzner

欧文
+1.949.553.7533
jkirzner@jonesday.com

Stephen V. O' Neal

旧金山
+1.415.875.5780
soneal@jonesday.com