

纠纷案例选篇3：清远市某工程建筑面积计量争议案例

原创 卢立明 黄永鹏 广东省建设工程标准定额站订阅号 今天

编者按

现将“广东省建设工程造价纠纷处理系统”收集的典型案例进行剖析、编撰，以增进行业交流，共同提高造价管理质量。同时，为增强专业性和实用性，案例信息和数据略有修改，故解决方案可能与真实个案处理的结果不尽相同，请勿误解，如有异议，欢迎指正。

一、案例背景

清远市某工程，建筑面积约15万平方米，包括别墅、洋房、综合楼、商业楼、宿舍楼、办公室楼及地下车库，资金来源为企业自筹资金。2016年7月，该项目施工总承包企业作为发包人进行劳务分包招标，约定合同价格形式为分项劳务固定单价，其中钢筋、混凝土分项工程及安全文明施工费、管理费等都按建筑面积乘以合同单价计算总价。竣工结算阶段发承包双方就建筑面积的计算方式发生争议。

（一）3号楼外墙窗的建筑面积计量争议

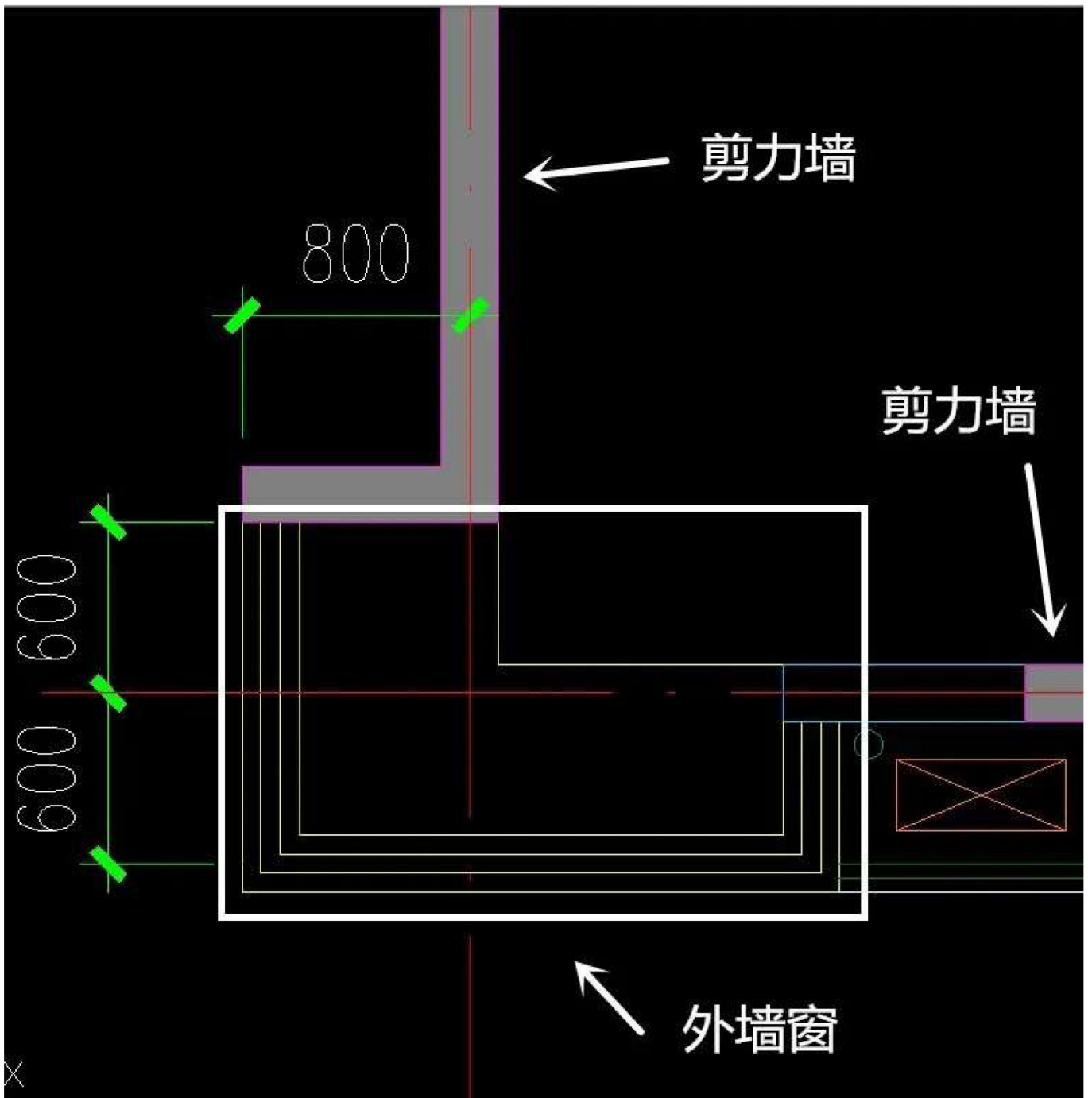


图1-1 3号楼外墙窗平面图

3号楼外墙窗的平面图如图1-1所示。发包人认为外墙窗面积不予计算，理由是外墙窗凸出了建筑物外墙面，根据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）（以下简称《2013建筑面积规范》）2.0.15的术语解释，本工程的外墙窗属于飘窗；并且由于飘窗的窗台与室内地面高差为0.45m，根据《2013建筑面积规范》3.0.27规定，飘窗建筑面积不予计算。承包人认为外墙窗应按自然层外墙结构外围水平面积之和计算建筑面积，理由是外墙窗没有凸出外墙面，外墙窗的结构空间直接与室内连通，且具备使用功能，应属于主体结构内的窗户，不能按《2013建筑面积规范》认定为飘窗；同时由于外墙窗的结构层高在2.20m以上，根据《2013建筑面积规范》3.0.1的规定，应按自然层外墙结构外围水平面积之和计算建筑面积。

(二) 8号楼外墙窗的建筑面积计量争议

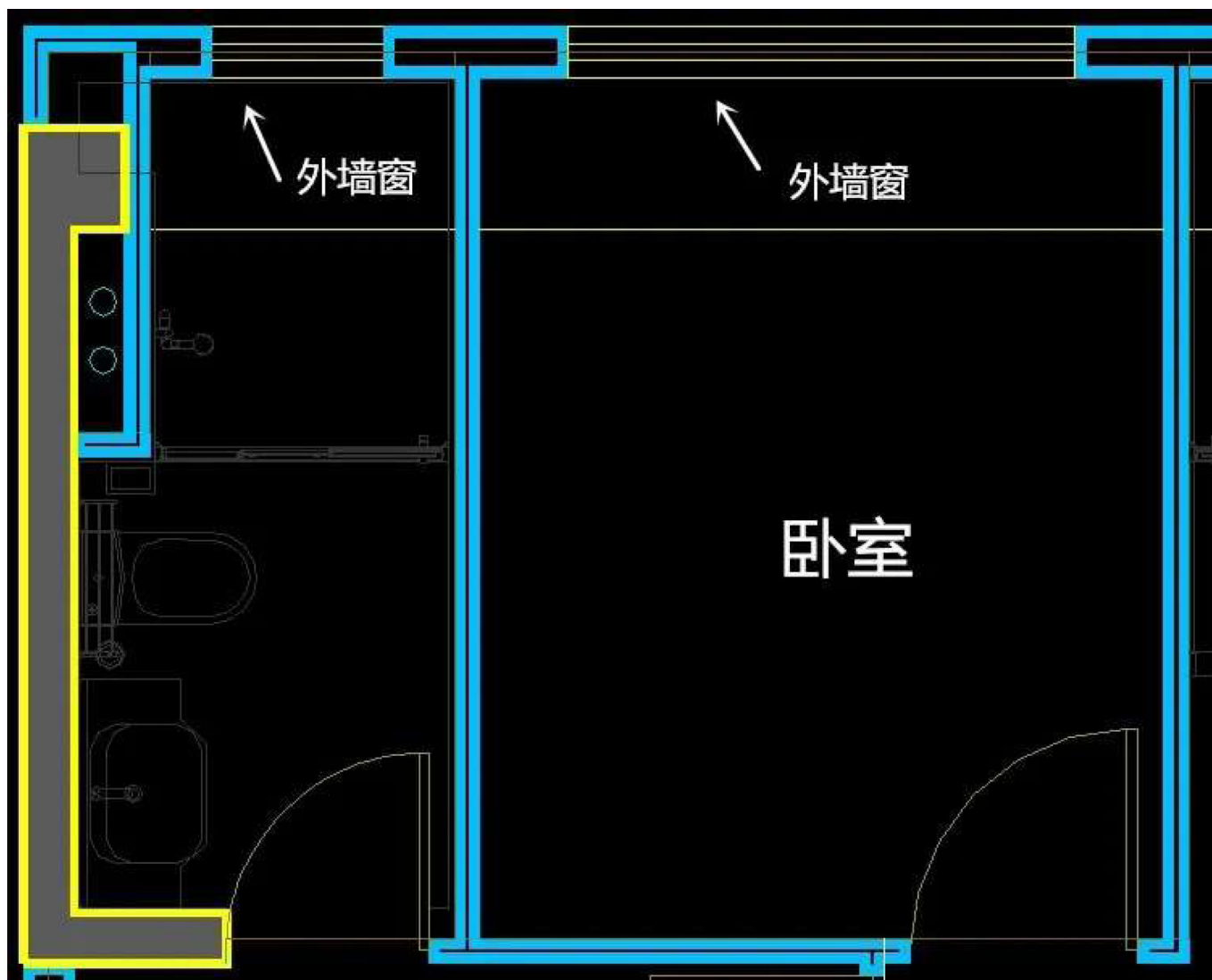


图1-2 8号楼外墙窗平面图

8号楼外墙窗的平面图如图1-2所示。发包人认为外墙窗面积不予计算，理由是本工程的外墙窗凸出了建筑物外墙面，根据《2013建筑面积规范》2.0.15的术语解释，本工程的外墙窗属于飘窗；并且由于飘窗的结构净高在2.1m以下，根据《2013建筑面积规范》3.0.27规定，飘窗建筑面积不予计算。承包人认为外墙窗应按自然层外墙结构外围水平面积之和的1/2计算建筑面积，理由是外墙窗没有凸出外墙面，外墙窗的结构空间直接与室内连通，且具备使用功能，应属于主体结构内的窗户，不能按《2013建筑面积规范》认定为飘窗；同时由于外墙窗的结构层高在2.20m以上，根据《2013建筑面积规范》3.0.1的规定，应按自然层外墙结构外围水平面积之和的1/2计算建筑面积。

(三) 宿舍楼阳台的建筑面积计量争议

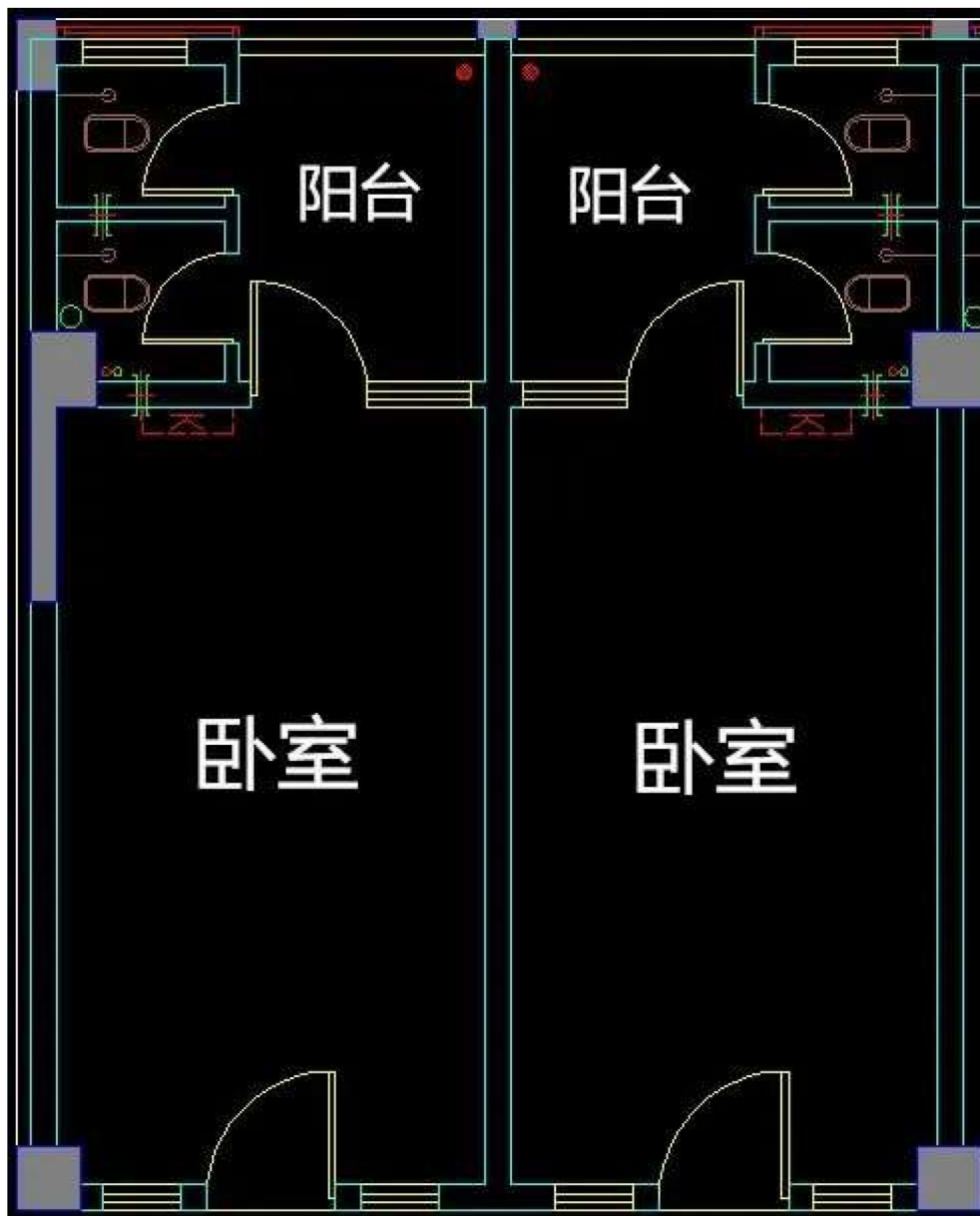


图1-3 宿舍楼阳台平面图

宿舍楼阳台的平面图如图1-3所示。发包人认为阳台的建筑面积应按其结构底板水平投影面积1/2计算，理由是根据施工图纸，宿舍楼的阳台在主体结构之外，因此属于主体结构外阳台。根据《2013建筑面积规范》3.0.21的规定，建筑面积应按其结构底板水平投影面积1/2计算。承包人认为阳台的建筑面积应按其结构外围水平面积计算，理由是宿舍楼阳台的底板及相关的梁柱钢筋混凝土整体浇筑，且从第二层开始阳台两边的墙体一直延伸至顶层，形成了有机联系构造。该构造接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性，根据《2013建筑面积规范》2.0.23的术语解释，本工程的阳台在主体结构之内，属于主体结构内阳台，进而根据《2013建筑面积规范》3.0.21的规定，建筑面积应按其结构外围水平面积计算。

二、争议焦点

- (一) 3号楼外墙窗的建筑面积应如何计算;
- (二) 8号楼外墙窗的建筑面积应如何计算;
- (三) 宿舍楼阳台的建筑面积应如何计算。

三、处理结果

- (一) 3号楼外墙窗建筑面积按外墙结构外围水平面积之和的1/2计算。
- (二) 8号楼外墙窗建筑面积不予计算。
- (三) 宿舍楼阳台建筑面积按其结构底板水平投影面积1/2计算。

四、处理理由

- (一) 3号楼外墙窗的建筑面积应如何计算

依据双方签订的合同第三点第15条15.1款“本工程建筑面积计算规则按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)计算”的约定,本争议外墙窗建筑面积应以《2013建筑面积规范》作为计算依据。

《2013建筑面积规范》2.0.15对飘窗的定义为凸出建筑物外墙面的窗户。规范条文说明2.0.15对凸窗(飘窗)做了进一步的解释,凸窗(飘窗)既作为窗,就有别于楼(地)板的延伸,也就是不能把楼(地)板延伸出去的窗称为凸窗(飘窗)。凸窗(飘窗)的窗台应只是墙面的一部分且距(楼)地面应有一定的高度。通过3号楼外墙窗剖面图(图4-1)可看出,外墙窗不符合“凸出建筑物外墙面”的条件,楼层的混凝土结构楼板一直延伸至外墙窗下方,不符合条文说明中“不是楼(地)板的延伸”的条件;从结构形式上分析其并不能完全满足飘窗定义的条件,因此本争议的窗不属于飘窗。

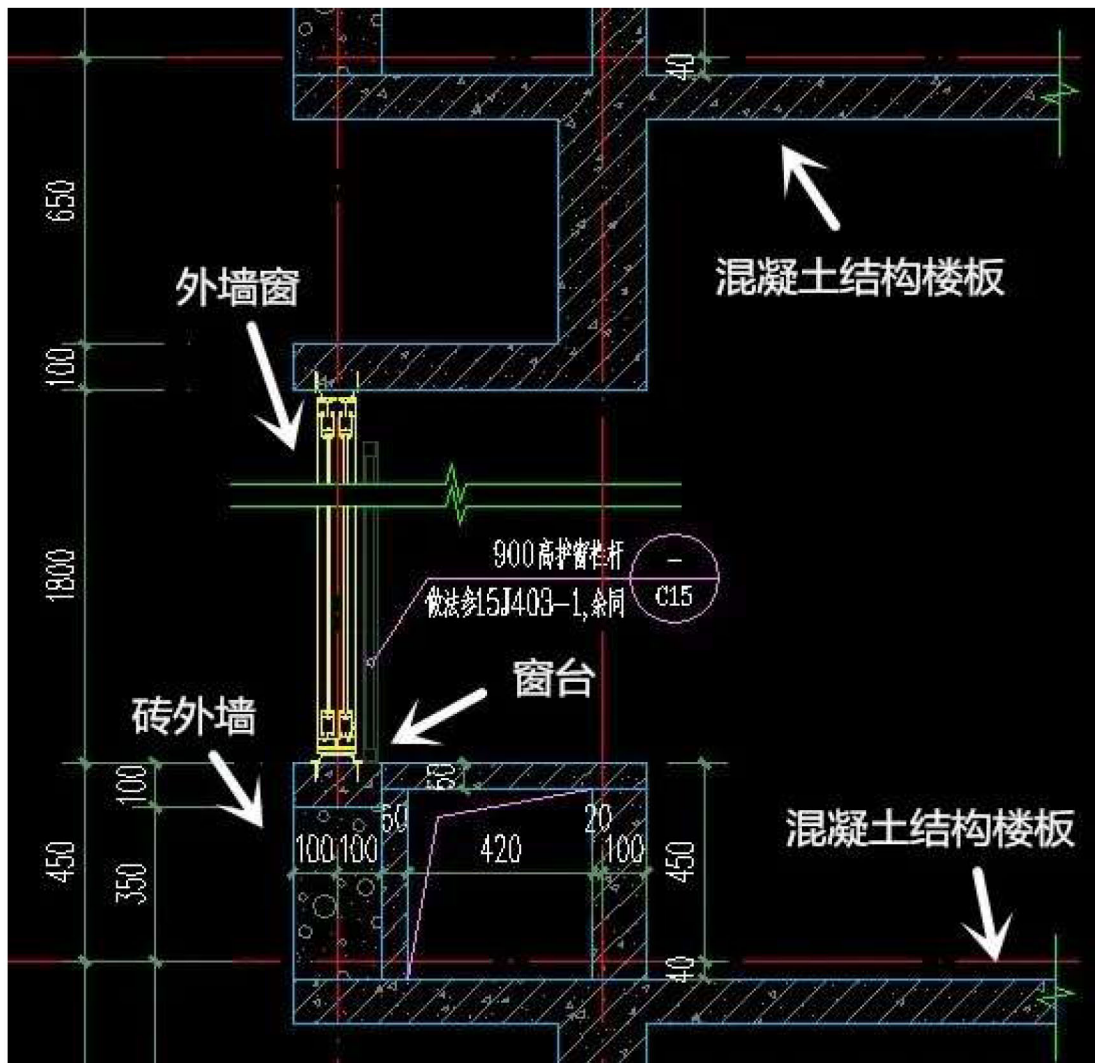


图 4-1 3号楼外墙窗剖面图

《2013建筑面积规范》2.0.23对主体结构的定义为“接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的构造”。3号楼是框架剪力墙结构，该结构的特点是框架（框架梁和框架柱）和剪力墙共同组成受力体系，建筑物的竖向荷载和水平荷载均由该受力体系承担。因此，3号楼的主体结构为框架（框架梁和框架柱）和剪力墙组成的有机联系构造。通过3号楼外墙窗平面图（图1-1）可看出，外墙窗最外缘与L型的剪力墙末端齐平，因此本争议的外墙窗位于主体结构上。

《2013建筑面积规范》条文说明3.0.1对主体结构内建筑空间的建筑面积计算依据有“建筑面积计算，在主体结构内形成的建筑空间，满足计算面积结构层高要求的均应按本条规定计算建筑面积”规定，因此本争议中外墙窗部分的建筑面积应按《2013建筑面积规范》3.0.1计算。

《2013建筑面积规范》3.0.1对建筑面积的计算规定为“建筑物的建筑面积应按自然层外墙结构外围水平面积之和计算。结构层高在2.20m及以上的，应计算全面积；结构层高在2.2m以下的，应计算1/2面积”。

《2013建筑面积规范》2.0.13条对结构层的定义为整体结构体系中承重的楼板层。规范条文说明2.0.13进一步解释为特指整体结构体系中承重的楼层，包括板、梁等构件。《2013建筑面积规范》2.0.3对结构层高的定义为楼面或地面结构层上表面至上部结构层上表面之间的垂直距离。因此，3号楼外墙窗（见图4-1）位置的结构层高为窗户下方的混凝土板上表面至窗户上方的混凝土板上表面之间的垂直距离为1.9m，符合结构层高在2.20m以下的情形。依据《2013建筑面积规范》3.0.1，本争议的外墙窗部位建筑面积应按外墙结构外围水平面积之和的1/2计算。

（二）8号楼外墙窗的建筑面积应如何计算

通过8号楼外墙窗剖面图（图4-2）可看出，外墙窗的下方镂空，外墙窗内边缘距离外墙外边线为0.5m，飘窗下的装饰板不属于外墙面，符合凸出建筑物外墙面的条件；楼层的混凝土结构楼板在外墙面处结束，并没有延伸至外墙窗下方，符合不是楼（地）板的延伸的条件；外墙窗的窗台也符合窗台只是墙面的一部分的条件，因此本争议的外墙窗属于飘窗。

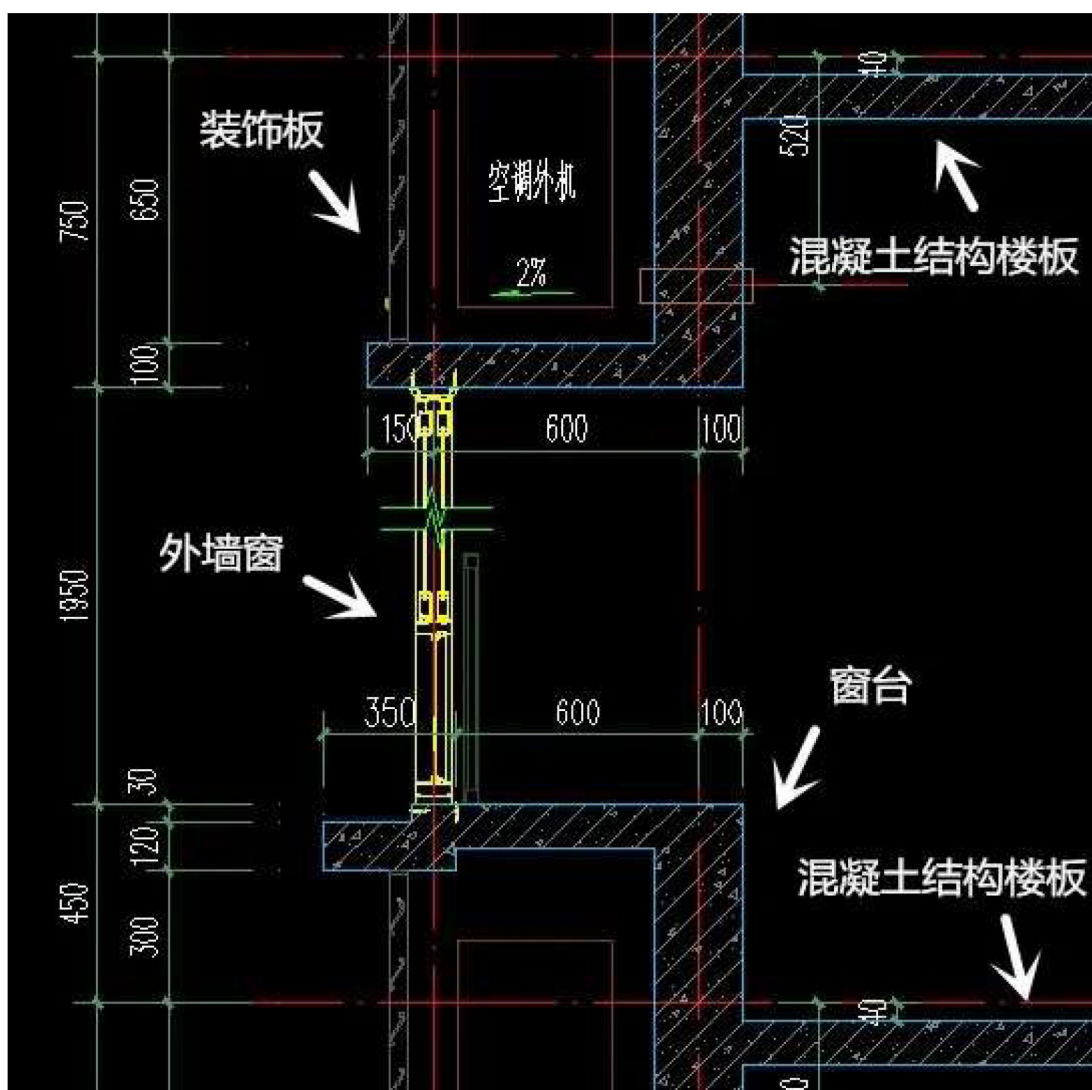


图 4-2 8号楼外墙窗剖面图

《2013建筑面积规范》3.0.27对飘窗不计算建筑面积的情形规定如下：窗台与室内地面高差在0.45m以下且结构净高在2.10m以下的凸（飘）窗，窗台与室内地面高差在0.45m及以上的凸（飘）窗。通过图4-2可计算出，本争议中外墙窗的窗台距（楼）地面高度为0.49m大于规范规定的0.45m,符合窗台与室内地面高差在0.45m及以上的情形。因此，依据《2013建筑面积规范》3.0.27本争议的外墙窗应不计算建筑面积。

在建筑面积计算规范的理解应用上，除了看规范的正文外，还应结合规范的条文说明进行综合分析判断。例如对于飘窗，规范正文中的定义只有凸出建筑物外墙一个条件，但在条文说明中会对正文做进一步解释，应具备不是楼（地）板的延伸以及窗台只是墙面的一部分这两个条件，如果仅看正文有些情况下将不能正确的判断，从而影响到争议的处理结果。

（三）宿舍楼阳台的建筑面积应如何计算

宿舍楼为框架剪力墙结构，其主体结构为框架（框架梁和框架柱）和剪力墙组成的有机联系构造。通过宿舍楼墙柱定位图（图4-3）可看出，框架柱和剪力墙结构位置1-1轴及1-F轴为结构外轴线。

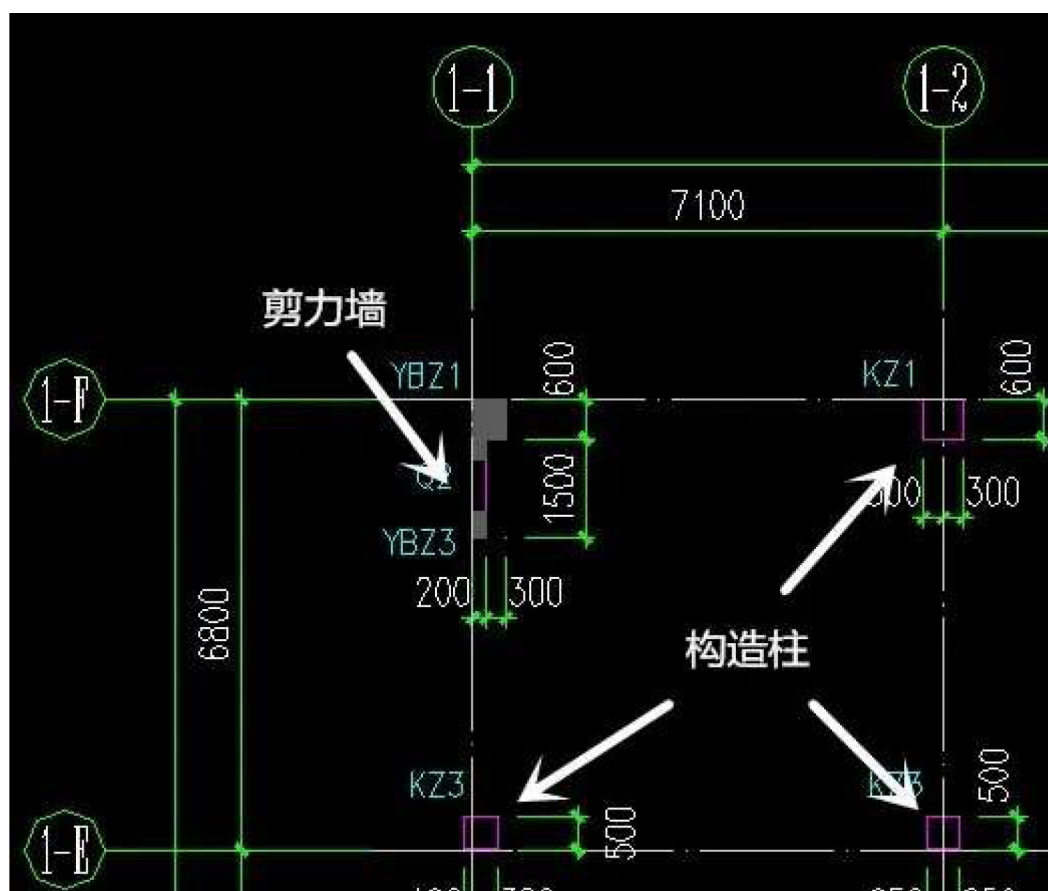


图 4-3 宿舍楼墙柱定位图

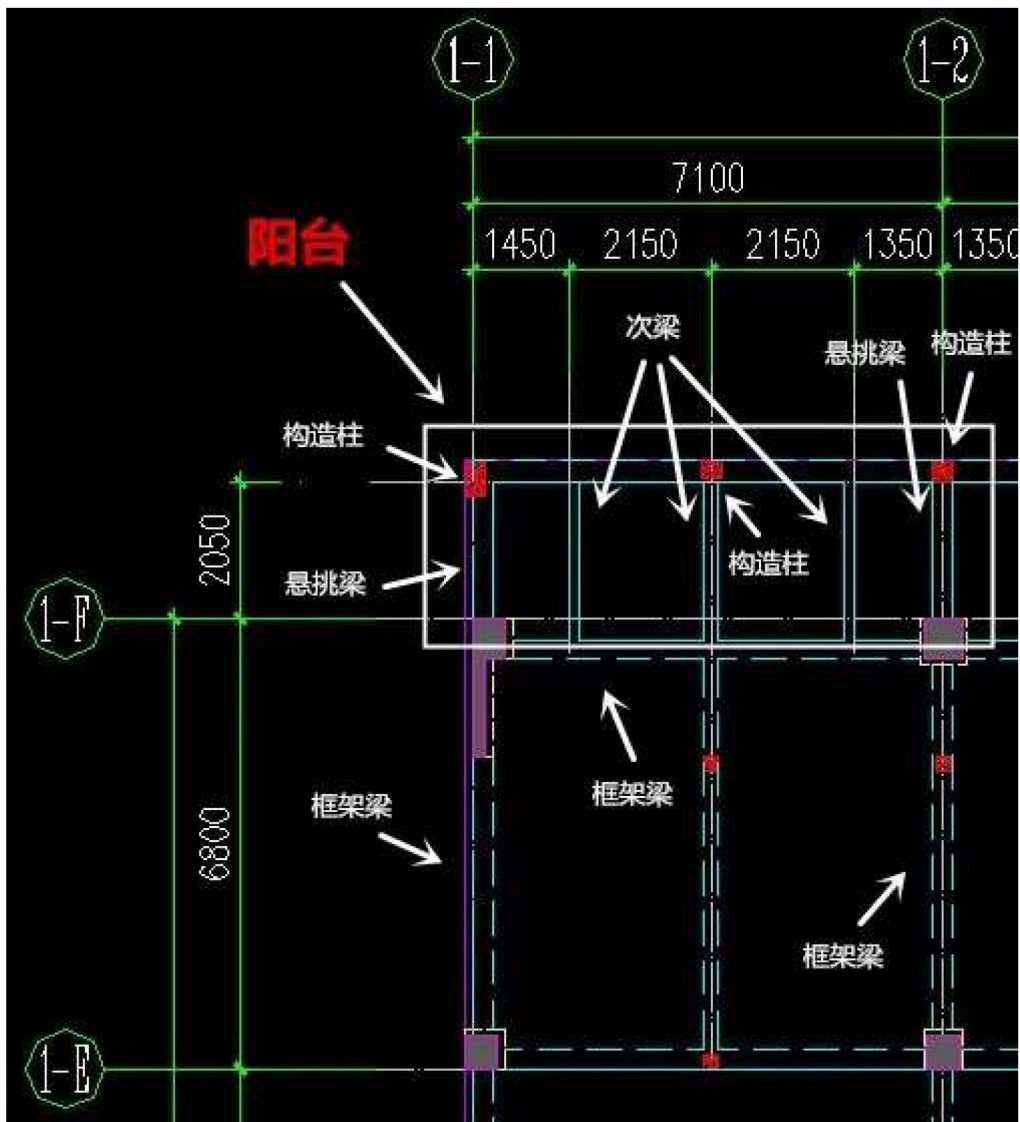


图 4-4 宿舍楼梁定位图

通过宿舍楼梁定位图（图4-4）可看出，框架梁的结构外轴线为1-1轴及1-F轴。由此分析，1-1轴及1-F轴为主体结构的外分界线。宿舍楼阳台凸出建筑结构轴线以外，属于主体结构外的阳台。

《2013建筑面积规范》3.0.21对主体结构外、内阳台的建筑面积计算有明确的规定：在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的阳台，应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。规范条文说明3.0.21进一步解释了建筑物的阳台，不论其形式如何，均以建筑物主体结构为界分别计算建筑面积。依据规范以上两个条文的规定，本争议案例的阳台应按其结构底板水平投影面积的1/2计算建筑面积。

五、相关依据

GB/T 50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范[S].北京：中国计划出版社.2013:

3-3.2.0.13 结构层structure layer 整体结构体系中承重的楼板层。

3-3.2.0.15 凸窗（飘窗）bay window 凸出建筑物外墙面的窗户。

18-18.条文说明2.0.15 凸窗（飘窗）既作为窗，就有别于楼（地）板的延伸，也就是不能把楼（地）板延伸出去的窗称为凸窗（飘窗）。凸窗（飘窗）的窗台应只是墙面的一部分且距（楼）地面应有一定的高度。

3-3.2.0.23 主体结构major structure接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的构造。

5-5.3.0.1 建筑物的建筑面积应按自然层外墙结构外围水平面积之和计算。结构层高在2.20m及以上的，应计算全面积；结构层高在2.2m以下的，应计算1/2面积。

20-20.条文说明3.0.1 建筑面积计算，在主体结构内形成的建筑空间，满足计算面积结构层高要求的均应按本条规定计算建筑面积。

7-7.3.0.21 在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的阳台，应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。

25-25.条文说明3.0.21 建筑物的阳台，不论其形式如何，均以建筑物主体结构为界分别计算建筑面积。

8-8.3.0.27 下列项目不应计算建筑面积：7 窗台与室内地面高差在0.45m以下且结构净高在2.10m以下的凸（飘）窗，窗台与室内地面高差在0.45m及以上的凸（飘）窗。