

柬埔寨建筑法

文案编号: NS/RKM/1119/019

- 根据《柬埔寨王国宪法》
- 根据 2018 年 9 月 6 日用柬埔寨王国政府任命皇家法令编号 NS/RKT/0918/925
- 根据 2018 年 6 月 28 日颁布的部长会议组织和职能法编号 NS/RKM/0618/012
- 根据 1999 年 6 月 23 日颁布的关于设立土地管理、城市规划和建设部的法律编号 NS/RKM/0699/09
- 已通过柬埔寨首相洪森阅览

颁布

制定的法律建设是国民大会 2019 年 10 月 7 日再第六届会议的三中全会，并完全再其形式和法律概念进行审核和批准 2019 年 10 月 18 日的第四届会议特别会议有以下内容：

第一章、总则

第一条：

这项法律确保：

- 施工质量、安全、保障、保护建筑业主、建筑使用者和公共的财产和福利；
- 美学和良好的可持续生活环境，以促进公共福利
- 工作和实践中的责任和效率以及建筑行业的专业人士
- 增加投资者对建造业的信心，以及促进具经济效益和社会效益的房地产市场。

第二条：

该法旨在为柬埔寨王国的建筑部门管理制定原则、建筑技术条例、规则和程序。

第三条：

本法适用于柬埔寨王国的建筑部门，但受单独法律文书管辖的建筑类型除外。

第四条：

本法中使用的重要术语已在词汇表中作为本法的附件予以界定。

第二章、权限

第五条：

土地管理、城市规划和建设部长有能力管理建设部门。

土地管理、城市规划和建设部长可以将建筑部门的管理权交给或委托给首都、省、市、区和区政府。

第三章、原则

第六条:

一切建设工作都必须遵循以下原则:

- 保护公共利益和个人权利
- 效率、可持续性和包容性
- 空间管理和城市规划
- 绿色发展、自然资源与环境保护
- 维护和促进国家认可

第四章、建筑技术规范

第七条:

所有施工工作应符合建筑技术要求规定。

建筑技术法规的符合性由持有土地管理、城市规划和建设部颁发的许可证或许可证的认证机构进行认证。

建筑认证的条件和程序应分令决定。

第八条:

根据建筑技术规定确定的建筑功能, 每一个建筑都应有能力安全承载所有荷载的结构。

需要结构安全认证的建筑的分类、类型和规模由土地管理、城市规划和建设部长的法令。

第九条:

每一个建筑都必须遵消防安全条例, 在建筑技术法规中确定了防火、灭火的规定。

需要取得消防安全认证的建筑的分类、类型和规模, 由土地管理、城市规划和建设部长和内政部长在部级会议上的决定。

第十条:

国家建筑技术法规应根据国家建筑技术法规委员会的要求, 以分法令的形式颁布

除国家建筑技术及法规外, 其他建筑技术法规由土地管理、城市规划和建设部部长出台法令规定。

建筑材料、设备和产品的技术规程, 凡需符合任何具体标准的, 应经过国土资源和城市规划部部长要求, 由行业主管布行颁布法令, 并按照国家标准委员会的决定进行施工。

其他未被设定为柬埔寨标准的建筑材料、设备和产品的技术法规, 由土地管理、城市规划部部长颁布法令。

第十一条:

成立了国家建筑技术法规委员会, 由土地管理、城市规划和建设部长担任主席, 有关部门/机构的代表和私营部门的代表担任成员。

全国建筑技术条例理事会会有一个总秘书处作为业务机构。

国家建筑技术法规理事会的组织和运作应由一项次级法令决定。

第五章、建筑专业人员管理

第十二条:

可担任建筑专的人员应在各有关建筑行业专业委员会登记。

与建筑部门有关的各专业委员会的组织和职能应由皇家法令确定。

第十三条:

建筑专业人员应严格遵守其行业行为规范。

每一类建筑专业人员的行准则应由次级法令确定。+

第十四条:

尚未成立专业委员会的其他建筑行业经营者的管理，由次级法令确定。

第六章、建筑行业中的专业管理及经营管理

第十五条:

获准独立执业的建筑专业人员，应当取得土地管理、城市规划和建设部部长颁发的执业许可证。

在建筑企业担任技术总监的建筑专业人员，不需要取得土地管理、城市规划和建设部长颁发的许可证。

建筑施工企业技术负责人应当按照现行的专业行为规范和技术规范，独立履行职责。

第十六条:

建筑专业人员由下列情形之一的，丧失执业资格:

- 他/她不再满足与专业实践相关的必要条件;
- 他/她有导致吊销或撤销专业执照的专业不当行为;
- 他/她又健康问题，可能影响他/她的专业实践，由专业医生证明或者由收到法律监护开始的声明;
- 他/她已被法院宣布破产;
- 他/她在柬埔寨王国或他/她所居住的任何国家被判由重罪。

吊销建筑业从业资格证书; 执业资格证书有效期不得超过 6 个月，自吊销执业资格证书之日起计算。

建筑业执业资格自吊销执照之日起 5 年后，可以恢复执业资格。

在柬埔寨王国或他/她居住过的任何国家，由于以上原因而丧失专业执业资格，根据刑事诉讼法的规定，在他/她接受了专业执业资格的恢复后，可以给予专业执业资格的恢复。

第十七条:

凡从事建筑石洞业务者，均应按业务类型，分别取得由土地管理、城市规划和建设部长颁发的许可证或由省、自治区、直辖市人民政府颁发的许可证。

第十八条:

建筑施工企业有下列情形之一的，取消其执业资格:

- 不具备取得营业执照的条件的;
- 已从商业登记册上除名的;
- 被法院撤销或撤除的;
- 被宣告破产或被法院清算的;
- 由总管或技术总监收到监护书或法律声明, 该声明自法院声明之日起, 但若其在 30 天内被替换时, 则不在此限。
- 破产或被法院清算, 除非总管或技术总监在法院声明之日起 30 天内被替换。
- 总管或技术总监若被正是在柬埔寨王国或者他/她居住的国家犯重罪, 除非在初审法院的最终判决日期的 30 天内替换总管或技术总监。

吊销建筑业从业资格证书的期限不得超过一年, 自吊销执业资格证书之日起计算。

建筑业执业资格吊销执照之日起五年后, 得恢复执业资格。

任何个人或专业人士, 如被宣布破产或其公司被法院清盘, 可由司法宣告破产或司法清盘当日算起五年后, 获得复职为建筑业务公司得总管或技术总监。

任何个人或专业人士在柬埔寨王国或他/她居住地被判处重罪后, 依照形势诉讼法的规定刑满释放后可恢复作为总管或技术总监的职务。

第十九条:

持有建筑业从业资格证书或者执业资格证书的人员, 应当与在柬埔寨王国经营的公司保险人订立保险合同, 并持有保险证书, 以确保其专业或商业行为的责任。

保险合同为保证专业与业务人员及其客户之间的义务履行。

保证建筑专业或商业实践责任的最低金额应由分包商确定法令。

第二十条:

颁发和吊销专业执业许可证和其他建筑施工许可证的条件和程序应分令决定。

第二十一条:

申请建筑专业人员或营业执照或其他许可证需支付服务费。

施工专业或营业执照或其他许可证的服务费用, 由经济财政部长和土地管理、城市规划和建设部长之前的部际协定确定。

执业许可证和其他施工许可证的服务费由国家和地方财政承担。

第七章、使用建筑材料、设备和产品及施工实验室

第二十二条:

为确保施工质量和施工用户的安全而要求的建筑材料、设备和产品应经过认证或认可, 经土地管理、城市规划和建设部认证符合建筑法技术法规, 或经国家标准委员会认证符合柬埔寨标准, 在其上贴有或印刷柬埔寨标准标志, 并获得使用柬埔寨标准标志的许可证。

合规性认证的程序和流程，以及保证施工质量和施工用户安全所需的建筑材料、设备和产品种类，由土地管理、城市规划和建设部长决定。

第二十三条：

生产、销售、进口、供应和使用的建筑材料、设备或产品没有柬埔寨标准标志贴或没有认证、合规认证与构建技术法规是禁止的，建筑材料、设备或产品是需要符合柬埔寨标准或认证合规的。

禁止使用不符合建筑技术规范的建筑材料、设备和产品。

建筑材料、设备和产品的使用是否符合建筑技术规范的检查程序或流程，是由土地管理、城市规划和建设部长决定的。

第二十四条：

土地管理、城市规划和建设部设立国家建设实验室。

国家建设实验室的组织和运作应由一项次级法令决定。

第二十五条：

经营性建设实验室应当取得土地管理、城市规划和建设部长颁发的许可证。

学习、研究和培训为目的而设立的建设实验室，须经土地管理、城市规划和建设部长批准。

为学习、研究和培训为目的而批准、暂停和撤销建设实验室许可证的条件和程序应由一项分法令确定。

第八章、建筑、修理或拆除许可证

第二十六条：

一切建筑或拆除工程应事先取得主管当局的许可。

第二十七条：

在紧急情况或灾害情况下为挽救或保护生命或防止紧急情况下对健康或财产的严重影响或损害而进行的建筑或拆卸工作，不需要事先取得许可证。

在紧急情况结束后的三十天内，这些紧急情况下建造的建筑物的所有人应根据现有条件和程序申请占用证书。

紧急情况结束后，最迟在三十天内，紧急情况下被拆除的建筑物的所有人应当书面通知主管机关。

第二十八条：

不需要许可的建筑物或拆卸工程如下：

- 不影响公共安全和秩序的小型建筑；
- 不影响旅游目的地、文物古迹、文物保护单位和保护区的农村、农业地区的木制房屋、混凝土底层房屋、木套间房屋、木制或混凝土底层房屋；
- 为国家安全或国防服务的建设。

不需要许可证的建筑或拆除工程的类型和规模应由次级法令确定。

第二十九条：

施工设备的修理、改装、安装，不影响承重结构、外观美观、建筑物整体或部分功能，不影响治安、安全、秩序的，不需要许可。在这种情况下，建设单位应事先通知主管部门。

不需要许可的建筑设备的修理、修改/改造或安装的类型和规模应由次级法令确定。

关于不需要许可的建筑设备的修理、修改或安装的事先通知的手续和程序应由土地管理城市规划和建设部长的法令决定。

第三十条：

批准、暂停和撤销建筑、修理或拆除许可证的条件和程序应有次级法令确定。

第三十一条：

修建、修理或拆除许可证并不免除根据建筑技术条例和其他现行条例获得许可证的个人的任何义务和责任。对于不需要许可证的建筑进行建筑或拆除工作，并不免除建筑业主根据其他现行法律法规承担的任何责任和义务。

第九章、设计文件管理

第三十二条：

用于建筑或拆除工程的设计文件应由持有土地管理、城市规划和建设部颁发的许可证或许可证的颁发者负责签署。

第三十三条：

所有用于建筑或拆除工作的设计文件应符合建筑技术法规和空间及城市规划法规。

除供个人使用的建筑外，用于任何类型建筑的建造或拆除工作的文件设计，应包括为残疾人提供的基础设施、设备和服务。即交通道路、坡道、轨道、电梯、厕所、残疾人专用停车场、路标等。

设计文件须符合建筑技术法规的空间及城市法规的规定，应由持有土地管理、城市规划和国土资源部颁布的许可证或许可证的认证机构进行认证建设。

需要许可证的建筑或拆除建筑的设计文件应由持有地管理、城市规划和建设部长颁发的许可证或许可证的证明者证明符合建筑技术条例。

第三十四条：

建筑业须确保须领许可证的建筑或拆卸工程，能按照主管当局透过许可证批准的设计文件妥善进行。

经批准的设计文件，主管机关在进行建筑或者拆除工程前，可以批准修改。

修改设计文件的许可，应当以修改设计文件许可证的形式给予。

设计文件修改许可的条件和程序应由次级法令确定。

第三十五条：

经主管机关许可，设计师全部或部分原创作品，均应依现行规定免于剽窃。

未经已签署设计文件的设计人及施工单位同意，单个设计文件不得在其他场地使用。

禁止在其他场地使用具有特殊建筑价值的设计文件。具有特殊建筑价值的设计文件，由土地管理、城市规

划和建设部长组织确定。

第十章、建筑或拆除工作管理

第三十六条:

每一项建筑或拆除工作均应由一名建筑商进行, 该建筑商应持有土地管理、城市规划和建设部长颁发的许可证或首都/省行政当局颁发的许可证。

在满足以下所有要求的情况下, 建造商不需要获得土地管理、城市规划和建设部长颁发的许可证, 也不需要获得首都/省政府当局颁发的许可证:

- 成为建筑专业人士;
- 建造或拆除属于其私人住宅;
- 根据其专业技能或拆除建筑物。

第三十七条:

每项建筑物或拆卸工程均须按照下列规定进行:

- 一份设计文件
- 建筑技术规范
- 其他现行法律

凡需要许可证的建筑物或拆卸工程, 均须遵照当局主管批准的设计文件。

第三十八条:

凡需要许可证的建筑工程, 均须事先取得建筑工地开放许可证。

签发建筑工地开放许可证的条件和程序应由分令决定。

第三十九条:

施工单位应保证施工现场的治安、安全、秩序和环境。

第四十条:

需要取得许可证的建筑工程的业主, 应向主管当局提供建筑或拆卸工程的进度报告。

建筑或拆除工程的进度报告应由建造方编制, 并经建筑业主同意。

向主管当局报告建筑或拆除工程进展的手续和成于应由土地管理、城市规划和建设部长分令决定。

第四十一条:

当场地正在运作时, 每一个需要许可证的建筑或拆除工作都必须由持有土地管理、城市规划和建设部长颁发的许可证或许可的证明人进行检查和证明。

建筑或者拆除工程的鉴定人应当提出报告, 并出具证明, 证明该工程符合主管机关批准的设计文件, 符合建筑技术规定。

第四十二条:

必要维护公共安全、秩序时, 主管机关得派员检查建筑物或拆除工程。

建设单位、建筑者使用、建筑施工人员，包括房地产开发单位、建筑施工单位、施工证明人等，应当配合建设管理人员得工作。

主管机关发现建筑物或拆除工程不符合建筑技术法规及其他现行法规时，得决定停止、修改、停止或要求拆除，或采取其他必要措施。

第四十三条：

管理和控制建筑物或拆除工程的条件和程序应由次级法令确定。

第十一章、建筑占用

第四十四条：

需要建筑许可证的建筑物的占用，应当主管当局通过占用证书予以批准。

建筑所有人在使用或者让人使用前，应当申请入住证。

凡需要建筑许可证的建筑，应由持有土地管理、城市规划和建设部颁发的许可证或许可证的证明人检查并证明符合建筑技术规定，然后当局主管授权才能占用。

第四十五条：

对于能安全使用建筑物全部或任何部分者，主管机关得准其在一定期间内暂时占用建筑物全部或任何部分。

第四十六条：

应确定批准、暂停、撤销占用证书的条件和程序应由次级法令确定。

第四十七条：

用作非住宅用途的建筑，须在签发入住证后的五年内进行质量和安全控制。质量和安全监控最迟每五年应进一步定期进行一次。

用作住宅用途的建筑物，须在签发入住证当日起的十年内进行质量和安全监控。质量和安全监控最迟每十年应进一步定期进行一次。

建筑工程防火、灭火系统的质量控制和质量有效性认证每两年进行一次。

危险的建筑设施须每年监控一次。危险建筑设施须由土地管理、城市规划和建设部颁发的次级法令决定。建设单位或者建筑管理人员有义务在建设工程质量安全管理期限届满后一个月内，将建设工程安全质量管理成果报送主管机关。

第四十八条：

对有生命、财产危险或者影响社会治安秩序的，主管机关可以要求质量安全管理。

第四十九条：

施工安全与质量控制由持有土地管理、城市规划和建设部长颁发的许可证的施工控制人员或证明人进行。施工安全、质量控制的一切费用由施工单位承担。

对于共有建筑物，所有私人单位的业主须按私人单位的面积比例，共同承担建筑安全和质量控制的每一笔费用。

第五十条:

建筑安全与质量控制的程序和程序应有土地管理、城市规划和建设部长与内政部长之间的部际协商决定。

第十二章、危险建筑物

第五十一条:

土地管理、城市规划和建设部、首都、省、市、区、民政部门有责任控制和监测任何危险的建设，以采取必要的措施，确保公共安全、保障和秩序。

第五十二条:

对于危险建筑物，建筑物所有人及建筑物管理人有义务向主管机关报告，并依主管机关所定之避免意外之措施办理。

必要避免事故时，主管机关应采取紧急措施，如筑起警戒线，要求拆除建筑物等。

避免事故发生的一切费用应由建筑业主承担。

第五十三条:

危险等级、事故预防颁发的危险建筑物的管理拌饭，由土地管理、城市规划和建设部长决定。

第十三章、未经或违反本条例而建造或拆毁的建筑

第五十四条

未取得建筑许可而进行建筑、拆除工作，需要取得建筑、拆除许可的，主管机关应当采取措施制止。

第五十五条:

当局主管应采取措施，暂停违反许可证进行的任何建筑或拆卸工程，并要求建筑业主根据许可作出更正。

第五十六条:

未经许可或者违反许可进行建设，需要取得许可的，主管机关应当采取措施调整或拆除。

当局主管应采取措施，禁止无许可证或违法许可证进行与建筑有关的占用、营业惯例、处置和交易，如果建筑工程需要许可证。

第十四章、建筑检查

第五十七条:

土地管理、城市规划和建设部长委派建设检察院进行检测、观察、研究和控制；收集证据，并执行这项法律。

建筑检察员具有司法警察资格，可以依照形势诉讼法的规定，对本法规定的犯罪行为进行审查。

合格的建筑检察员的手续和程序应有司法部长和土地管理、城市规划和建设部长的分级法令决定。

第五十八条:

在执法作业期间，建筑检察员应穿有徽章的制服，并有任务令。

施工检察员的制服、标志和装饰应由分令规定。

第五十九条:

施工检察员的职权和权力如下:

- 本法规定的建筑违法行为的审查、制止、临时处理和过渡性罚款;
- 许可证或者有关许可证的持有人违反本法规定的，临时吊销其许可证或者有关许可证;
- 查获建筑犯罪证据，建立案卷。
- 在实施本法的框架内采取其他措施。

建设工程验收的手续和程序，由土地管理、城市规划和建设部长决定。

第六十条:

建筑检察员在施工期间可以随时进入施工现场，也可以在工作时间内进入建筑物，以履行其职责。

第六十一条:

建筑工程检查在审查犯罪行为时，应当遵守刑事诉讼法。

建筑检察员可向各级地方当局的武装部队单位或其他有关当局主管申请协助，以协助镇压本法所述的罪行。如确有违法行为，或无建筑或拆卸许可证，有关当局主管应立即通知最邻近的建筑主管检查员，以便根据程序采取行动。

第十五章、不相容性

第六十二条:

具有审查和/或批准设计文件的公务员不得担任其编制或核证的设计文件的设计者或证明人。

第六十三条:

施工检验人员、施工控制人员和证明人不得是施工业主、配偶、直系亲属、第三血缘以内的亲属、第三亲和关心以内的亲属；或者一个在建筑项目中有经济利益的人。

第六十四条:

履行设计人的职责应与履行本设计文件鉴定人的职责不相容。

第六十五条:

履行建造者的职能应与履行其自生建筑工程的认证者的职能不相容。

第六十六条:

设计文件或建筑工程的证明人不得是建筑业主得配偶、直系亲属或第三血缘关系以内得亲属。

拥有建筑公司得股东、建筑公司的成员或者建筑工程的财务即得利益得人，不得作为建筑工程设计文件或建筑工程得证明人。

第十六章、建造或拆卸合约

第六十七条:

建筑、拆除合同应当采用书面形式，并约定下列最低限度条款：

- 合同中当事人的身份
- 工作地点、规模和类型
- 合同的费用、支付日期和方式
- 在合同中确保双方履行义务的保证
- 技术要求和安全生产要求
- 建筑、拆除工程和安装工程所需要的建筑材料、设备、工具和机械的供应条件
- 合同变更和解除的条件
- 因工作损害赔偿责任有关的保险或者其他规定
- 确认设计文件（建筑或拆卸合约）符合现行规例
- 开工、竣工日期和移交日期
- 不可抗力因素的影响
- 合同有关的争议解决。

第六十八条:

对于私人住宅建筑的建造或拆除合同，滥用条款将被视为无效。

私人住宅楼建造或拆除合同的滥用条款如下：

- 1、要求建筑业主授权承包商寻求必要的贷款来资助建筑工程。
- 2、要求建筑业主提前付清承包费，以便承包商将工程移交给建筑业主。
- 3、禁止施工业主或其代表在每一阶段的合同费用支付之前和工程以较之前进入施工现场检查。
- 4、要求承包商根据附加有技术要求的建筑物、修理或拆卸许可证进行建筑或拆卸工作，该技术要求与原合同标的建筑物、修理或拆卸项目的技术要求有显著变化。
- 5、免除承包商在合同规定的时间内完成后续工程的义务的条款，该条款承认了延误的原因，但不可抗力和施工业主自己造成的原因除外。

第六十九条:

建筑或拆迁合同的当事人可以就合同所产生的义务或者权力设定先决条件如下：

- 1、在建筑业主取得销售合同的情况下取得允许建造的土地或物权。
- 2、取得主管机关建筑物建造或拆除许可或其他许可。在这种情况下，建筑业主应明确规定申请许可证的日期。
- 3、为建筑或拆除工作提供资金的贷款收据。
- 4、建筑物或拆卸工程所引致的损害保险收据。
- 5、建筑工地提供建筑材料、设备或产品的保证收据。

第七十条:

建设或者拆迁合同标的应当履行的职责如下:

- 1、建筑工程按许可证、建筑技术规例、现行规例及指示进行;
- 2、建筑工程须按照适当的方法进行并具有专业能力;
- 3、提供工程的建筑材料、设备或产品应符合功能要求,符合设计文件并按照技术规程具有良好的品质。
- 4、供应工程的建筑材料、设备或产品都应是新的,除非合同另有规定。

第七十一条:

建筑工程合同标的工地缺陷,自工程移交之日起,保修期限按照下列规定确定:

- 1、由钢筋混凝土、混凝土-钢符合材料或钢制成的建筑结构至少十年。
- 2、建筑物的外墙、门窗和屋顶至少使用五年。
- 3、从事电气、管道、机械及其他相关工作至少两年。

工程合同当事人可以约定,对工程缺陷的保证期限长于前款规定的期限。

对工程的缺陷规定比上述规定更短的保证期被认为是无效的。

第十七章、保险

第七十二条:

建设或拆除承包商应当有责任保险为建筑或拆迁工作的对象是建筑和拆迁合同给赔偿任何损失,包括财产、伤害、残疾或死亡造成的工作人员和第三方。

主管机关应确保承建商在批准破土动工前已于保险公司签订了保险合同。

第七十三条:

建筑施工承包人签订建筑或者拆迁分包合同的,签订现场责任保险合同的义务时建筑或者拆迁承包人的责任。现场责任险应包括所有建筑或拆迁分包商的工程操作。

如果建筑业主与多个建筑或拆卸承包商签订建筑或拆卸合同,以进行同一建筑或拆卸工程,所有建筑或拆卸承包商应签订单独的现场责任险合同。

第七十四条:

房地产开发项目的建筑、拆卸作业,房地产开发单位应直接与保险公司签订现场责任保险合同。

第七十五条:

建筑或拆除工作需要保险的建筑类型和规模应由级次法令确定。

第十八章、施工利益相关者的责任

第七十六条:

对因设计文件有缺陷给他人造成损害的,设计人应当承担赔偿责任,但设计人能够证明其设计文件符合现

行规定的除外。

第七十七条:

建筑或者拆迁工作进行时, 建筑工程或者建筑工地管理存在缺陷, 给他人造成损害的, 建设单位和建造人、拆迁人应当承担连带赔偿责任。

第七十八条:

建筑认证人因其工作的缺陷给他人造成损害的, 应当赔偿。

第七十九条:

因占用、管理不善造成他人损害的, 建设单位所有人、建筑管理人、建筑承租人应当承担连带赔偿责任。

第八十条:

因设计、建筑、拆除、施工现场管理、认证、施工占用、施工管理等方面的缺陷造成的损害, 依法要求赔偿的权利在下列情形下时效终止:

- 受害人或其法人代表知道其可以要求赔偿损失时已过三年。

- 损害发生后已过十年。

第八十一条:

建筑材料、设备、产品的生产者应对其产品的缺陷造成他人损害的, 承担赔偿责任, 但可以提供下列证据之一的除外:

- 1、当建筑材料、设备或产品在销售或经销时, 以往的科学技术知识无法发现缺陷造成损坏的;
- 2、建筑材料、设备或产品按规定的技术规程生产。

第八十二条:

因建筑材料、设备、产品缺陷造成损害的索赔权利按规定终止

1、在受害人或其法定代表知道可以要求赔偿损失已过三年后。

2、建筑材料、设备和产品首次由生产单位移交后, 已经过了十年。如建筑材料、设备和产品中包含由影响人体健康的物质, 此周期应增加二十年。

第十九章、建筑领域的争议解决

第一节、建筑行业的投诉

第八十三条:

在土地管理、城市规划和建设部或当局政府发布公告后, 从收到通知起, 受益人所在的建设部门有权利在六十天内提交书面争议。

在接到投诉的主管机关收到投诉的三十个工作日内, 作出书面决定, 并说明理由。

如果土地管理、城市规划和建设部长未在上述规定的期限内对申诉作出决定, 投诉人可在该期限结束之日的三十天内向法院提出申诉。

第八十四条:

在土地管理、城市规划和建设部或当局政府发布公告后，从收到通知起，受益人所在的建设部门有权利在六十天内向法院投诉。

在土地管理、城市规划和建设部应当在收到投诉之日起的三十个工作日内作出书面决定，并说明理由。

如对土地管理、城市规划和建设部所提出的决定有任何异议，在收到决定后的三十天内有权向法律提出申诉。

第八十五条：

对建设检察员的措施通知不满意的，可以在收到通知的三十日内向地管理、城市规划和建设部提出书面投诉或者在收到通知六十日内向法院提出投诉。

土地管理、城市规划和建设部长应当自收到投诉之日起的三十个工作日内，应作出书面决定，并说明理由。

在收到土地管理、城市规划和建设部长的通知起的三十个工作日内，如有不满，可向法院提出投诉。

如果所提出投诉不在土地管理、城市规划和建设部管辖范围内，在此时期过后的三十个工作日内向法院提起投诉。

第二节、建筑部门及以上施工或拆迁合同之个人权利争议的解决

第八十六条：

任何人士如因行使其在建造业的权利或义务收到损害，或确实担心会受到损害，在向法院提出诉讼请求前可向委员会提出要求。

调解请求应当在当事人受到损害之日起六十日内以书面形式提出。

建设工程争议解决委员会决定驳回调解请求的，应当向请求人发出出面通知。在这种情况下，请求者有权限现有程序向法院提出申诉。

建设工程争议解决委员会在前款规定的期限内未执行调解程序的，请求人有权按照现行程序向法院申诉。

当事人经建设工程争议解决委员会调解，未就解决争议达成一致意见的，自期间终了之日起，请求人可以按照现行程序向法院提起诉讼。

第八十七条：

建设、拆迁合同的当事人或者双方，可以请求建设、拆迁合同调解委员会，调解解决因履行该建设、拆迁合同发生的纠纷。

建设工程争议解决委员会应当自受到调解请求之日起三十个工作日内，在争议双方之间进行调解，并作出书面决定，说明理由。

在调解的任何阶段，争议当事人可以决定停止接受建设工程争议解决委员会的调解和解决；但双方当事人在向法院提起诉讼前，应向建设工程争议解决委员会调解和解的意向。

第八十八条：

对建筑工程施工争议解决委员会提出调解请求，应当中止对建筑工程索赔的时效。

第八十九条：

建筑工程争议解决委员会的组织结构如下:

- 1、全国建设工程争议解决委员会
- 2、建设工程施工争议解决机构
- 3、市政/地区/区政府委员会建筑纠纷解决

工程争议解决委员会的组织和职能应由一项次级法令确定。

第二十章、处罚规则

第九十条:

本法规定的处罚,包括书面警告、吊销或者吊销建筑施工专业执业许可证或者执业意识不清许可证、过渡性处罚、禁止执业、强拆或者改建原状、罚款、监禁。

第九十一条:

建筑专业执业证许可证或者营业执照的书面警告、以及吊销是由土地管理、城市规划和建设部土地管理、城市规划和建设部长所书写。

土地管理、城市规划和建设部长将本条规定的职权分配或委托给首都、省、市、区域、区长。

第九十二条:

过渡性处罚是建筑工程监护人员的职权范围。

过渡性刑罚的支付导致了刑事诉讼的减少。

如果违法者拒绝缴纳过渡性罚款,建筑监察员可以建立一个犯罪案件,提交交给有管辖权的法院。

应受过渡性惩罚的罪行应由分令法决定。

本法规定的过渡性处罚、处罚的缴纳、处罚收入的管理和处罚收入的管理程序,由城市土地管理、城市规划和建设部长与经济金融部部长跨部际组织决定。

皇家政府可以选择奖励任何参与镇压建筑犯罪的官员。

第九十三条:

任何不是工程师、建筑师和其他从事建筑专业的商人的人将受到五百万至两千万瑞尔的罚款。

在对一年内再犯同一罪的,处一月以上一年以下有期徒刑,并处前款所列数额一倍以下罚金。

第九十四条:

任何工程师、建筑师和其他未经专业委员会注册而从事建筑专业工作的商人将受到四百万至一千万瑞尔的罚款。

对再一年内再犯同一罪的,处一月以上一年以下有期徒刑,并处前款所列数额一倍以下罚金。

第九十五条:

未经许可擅自从事建筑业的,处两千万以上四千万以下的罚款。

在一年内再犯同一罪的,处一年以上三年以下有期徒刑,并处前款所列数额一倍以下罚金。

第九十六条:

未经许可擅自从事建筑施工活动，造成他人伤害或者损害他人健康的，依法给予处罚，判处监禁一年至三年，罚款一千万至两千万瑞尔。

第九十七条：

对主管机关暂停、变更、停止、拆除建筑物或者禁止占用建筑物的决定，有异议反对的，处两千万以上四千万以下的罚款。

第二次反对主管机关暂停、变更、停止、拆除建筑物或者禁止占用建筑物者，处一个月以上三个月以下有期徒刑，并处前项加倍罚款。

第九十八条：

不遵守建筑工程技术法规或者不遵守建筑材料、设备技术法规，为保证建筑工程质量和用户安全而使用或者安装建筑工程、建筑材料、设备、产品的人员；对符合一定标准的产品，造成他人伤害或者损害他人健康的，处一年以上三年以下有期徒刑，并处两千万以上四千万以下罚金。

第九十九条：

任何设计师开发设计文档不符合建筑技术规范和设计文件的执行造成伤害或者损害他人的健康被监禁处罚从一年至三年，罚款两千万至四千万瑞尔。

第一百条：

建造者未按照设计文件和建筑技术规范施工或者拆除建筑物，造成他人伤害或者损害他人健康的，依法给予处罚，判处监禁一年至三年，罚款两千万至四千万瑞尔。

第一百零一条：

已证明设计文件或建筑物或拆卸工程符合规定的核证人；然而事实上设计文件或建筑或拆迁工作不符合技术规范和/或批准的设计文件，并导致伤害或损害他人的健康的，处罚监禁两年至五年，并罚款三千万至六千万瑞尔。

第一百零二条：

任何人使用获将用于商业目的，建筑占用没有证书，导致受伤或者损害他人健康的处罚监禁一年至三年，罚款两千万至四千万瑞尔。

第一百零三条：

本法第 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 条规定的犯罪行为，导致被害人截肢、残疾的，处五年以上十年以下有期徒刑。

本法第 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 条规定的犯罪行为，导致被害人死亡的，处七年以上十五年以下有期徒刑。

第一百零四条：

本法第 97, 98, 99, 100, 101, 102 和 103 条规定的处罚，也同样适用于建筑施工且也技术负责人。

第一百零五条：

未经许可擅自从事建筑施工活动的法人单位，处以四千万至八千万瑞尔。

对于本法第 97, 98, 99, 100, 101, 102 和 103 条规定的犯罪行为，依照刑法第四十二条（法人的形式责

任)规定,可以追究刑事责任。

法人单位处六千万至一亿瑞尔以下罚款的,并处以下列一项以上罚款:

- 1、依照第一百七十条(法人的解散和清算)规定的方式解散
- 2、根据刑法第一百七十一条(司法监督下的安置)所确定的方式安置在司法监督下;
- 3、根据刑法第一百七十二条(禁止进行活动)确定的方式进行一项或多项多动;
- 4、根据刑法第一百七十三条(取消公开招标资格)确定的方式取消公开招标资格;
- 5、根据刑法第一百八十条(公布决定)所确定的方式公布关于惩罚的决定;
- 6、根据刑法第一百八十一条(通过视听传播作出决定)所确定的方式。

第二十一章、过度条款

第一百零六条:

在法律生效后的两年后,任何建筑的所有者已经建筑了未经许可或违法许可适用本法生效之后的证书占用他/她的建设从主管机关建设需要建筑许可证。

在上述期间,与建筑业有关的所有现行处罚规定应继续适用于本法施行前已无许可证或违反许可证而建造的任何建筑。

第一百零七条:

如果施工不会导致危害公众和不影响公共秩序,在没有许可证的情况下,主管机关可以提供占用证书。本法施行前已建成的建筑施工占用证书的办法手续和程序,有土地管理、城市规划和建设部长决定

第一百零八条:

如有必要,柬埔寨王国政府可要求建筑专业人员或建筑业务公司在柬埔寨国家银行存款,以确保其责任。执业期满或者被主管机关吊销营业执照时,建筑专业人员、建筑业务公司可以提取存款。

受损害的建筑专业人员或公司的客户,得于雇员工资后,享有第二优先之留置权。

为确保专业或商业行为得责任,应根据不同类型的许可证,确定在柬埔寨国家银行存款、取款和最低存款额的条件和程序应由次级法令规定。

第二十二章、最后条款

第一百一十条 :

与本法相抵触的规定应予废除。

第一百一十一条:

这项法律宣布为紧急事项。

于 2019 年 11 月 2 日

建筑法附件

术语表:

- 1、施工工作是指设计工作、测量工作、建筑工作、拆除工作、现场管理工作、认证工作、检测工作、施工项目管理或施工安全质量控制工作。
- 2、设计工作是指建筑于工程工作的计划/设计图、研究工作和数据分析、规划工作、估算费用清单的编制、技术说明书的编制和详细的计划/设计图工作。
- 3、测量工作是指对为规划、设计和建筑工作服务的测量、地形和观测所产生的数据和信息进行研究和分析。
- 4、建筑工程是指土地工程、新建建筑工程、修理工程、改建工程和安装工程。
- 5、修葺工程是指修葺建筑物的任何部分或整个建筑物的任何部分，而该部分已因任何原因而受损，包括更换任何旧的、已失修的部分，以致最终可能引致意外，改善室内安装的材料和设备则通过美观、原形而不影响建筑结构。
- 6、改建工程是指对建筑物的整体或部分功能的改变。
- 7、拆除工程是指拆除建筑或者拆除建筑物的任何一部分，或者拆除整个建筑物，或者破坏建筑物的工程。
- 8、认证工作是指对建筑物或建筑物的设计文件、计算、建筑物或建筑物的拆卸工作和操作的技术说明进行审查、分析和认证。在遵守建筑技术法规和其他现有法规，以确保安全在建筑或拆卸工作和使用的建筑。
- 9、实验工作是指对建筑结构、施工工具和机械以及建筑材料、设备的产品的研究、分析、地质计算。
- 10、建设工程项目管理是指建设工程项目经理代表建设单位为确保建筑物或拆除工程在时间、成本、质量和安全等方面的有效运行而进行的工作。
- 11、撤销是指主管机关或官员决定撤销施工许可证。
- 12、建筑合同是指建筑工程的发包人与建造人之间、建造人与分包人之间进行建筑或者拆卸工程的合同。
- 13、设计文档是指技术文件等施工工程的目的建设设计、建筑设计、机械系统方案，电气系统设计，水利系统设计、消防系统设计、或其他装备设计/计划，文档和说明建筑或拆除和使用一个建筑。
- 14、承包费是指建筑施工合同中规定的发包人必须向施工单位支付的费用或任何其他可交换价值。
- 15、不可抗力是指违背个人意志的事件，是意外的和不可抗拒的。
- 16、建筑技术规程，是指主管机关进行建筑工程所采用的强制性技术标准、要求和规程。
- 17、空间和城市法规是指土地管理和城市规划、空间规划、土地利用总体规划、土地利用规划以及下详细的城市规划等法律法规的规章制度。
- 18、荷载是指重量、压力或任何压力对建筑结构产生的压力或影响。
- 19、施工设备是为了提高质量、舒适度和施工方便，将灯具、电线、光缆、水槽、水龙头、浴缸、空调电梯、管道等组装、制造、使用或固定在施工现场的设备。
- 20、建筑产品是指名单的成品或半成品，制造或生产的建筑材料和用于构建一个建筑结构，如屋瓦、砖、

砂浆混凝土柱，墙，装饰，混凝土楼板，混凝土管，石膏天花板，波纹钢。铁纤维板，墙纸，油漆或瓷砖粘胶剂。

- 21、生产者是指生产者、进口商或在产品以上生产者或销售者的身份署名的人。
- 22、建筑所有人是指自己在土地上或经土地所有人许可在他人土地上建造建筑的所有人或房地产开发商，或在出租人土地上建造建筑的永久承租人。
- 23、工程监理人员：指主管机关为检查建筑或拆卸工程，控制工程品质及安全，制定技术人员。
- 24、缺陷是指从正常状态或规则状态的变化。
- 25、占用说明书：指经主管机关发给营造业所有人，供其使用、出租营造业或经营营造业之凭证。
- 26、危险建筑物是指建筑工程或建筑工程的任何部分、建筑材料、建筑设备附加在建筑上，可能对邻近的建筑、建筑使用者、邻居和公众的生命、身体和健康造成危险的建筑物
- 27、施工是指建筑施工的过程，或者用建筑材料、设备或产品制造的建筑物、构筑物或者永久性、临时性建筑。
- 28、建筑材料是指将沙子、碎石（骨料）、碎石、水泥、钢铁、玻璃、粘土、陶瓷、木材等作为建筑结构、设备或产品进行混合、组合、组装或使用的原材料。
- 29、营造商是指建筑或拆迁承包人、专业营造商或拆迁人或施工队伍。
- 30、房地产开发企业是指从事建筑施工业务，以营利为目的的经营者、投资者或者公司。
- 31、主管当局是指土地管理、城市规划和建设部长、首都、省、市、地区主管。
- 32、建筑专业人士是指已在柬埔寨建筑师委员会或工程师委员会注册的建筑师或工程师，或已在其他有关建筑专业委员会注册的商人。
- 33、技工是指建筑技术人员（技工/工人）在相关的专业技术学校或在进行建筑工程方面有技术和经验的人，或尚未成立专业委员会的商人
- 34、建筑管理人员是指在一段特定时间内，从建筑业主那里获得管理建筑的授权或权利的人。