

JIAN ZHU GONG CHENG

HE TONG JIU FEN

FA LV WEN TI YAN JIU



建筑工程合同纠纷 法律问题研究

- 全面分析建筑工程合同纠纷中的疑难问题
- 深度解读建筑工程合同纠纷中的典型案例
- 防范建筑领域经营风险和解决合同纠纷的全新读本

杨秋林 郑效军 \ 著 江西出版集团·江西人民出版社

建筑工程合同纠纷 法律问题研究

杨秋林 郑效军 \ 著

江西出版集团·江西人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

建筑工程合同纠纷法律问题研究/杨秋林,郑效军著.
—南昌:江西人民出版社,2007.12
ISBN 978-7-210-03866-5

I. 建... II. ①杨... ②郑... III. 建筑工程—工程施工—
经济合同—经济纠纷—研究—中国 IV. D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 095845 号

建筑工程合同纠纷法律问题研究

杨秋林 郑效军 著

江西出版集团 出版发行
江西人民出版社

南昌市红星印刷有限公司印刷 新华书店经销

2007 年 12 月第 1 版 2007 年 12 月第 1 次印刷

开本:880 毫米×1230 毫米 1/32 印张:11.5

字数:275 千 印数:1—1000 册

ISBN 978-7-210-03866-5 定价:25.00 元

江西人民出版社 地址:南昌市三经路 47 号附 1 号
邮政编码:330006 传真电话:6898827 电话:6898893(发行部)

网址:www.jxp-ph.com

E-mail:jxp-ph@163.net web@jxp-ph.com

(赣人版图书凡属印刷、装订错误,请随时向承印厂调换)

前言

改革开放以来,我国的建筑业获得了长足的发展,这与建筑法律制度的完整是密不可分的。到目前为止,我国已经形成了以《建筑法》《招标投标法》《合同法》为三大支柱,以《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《建设项目环境保护管理条例》及地方性法规、部门规章、规范性文件为辅的建筑法律体系基本框架。但是由于建设工程施工过程本身错综复杂,涉及法律适用的新情况和新问题层出不穷,承、发包双方在出现合同争议后有时还会遇到无法可依的尴尬局面,各地法院因司法理念和对法律精神的理解差异及建筑行业专业性较强,在审判实践中司法标准不统一的现象也时有出现。为及时、公正审理建设工程施工合同纠纷案件,依法保护当事人的合法权益,规范建筑市场秩序,促进建筑业健康发展,2004年10月26日,最高人民法院公布了《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》(以下简称《解释》)。这是最高人民法院为了统一审理建设工程施工合同纠纷案件的执法标准,根据《民法通则》《合同法》《建筑法》和《招标投标法》等法律规定,作出的一部重要司法解释。它对依法保护建设工程施工合同各方当事人的合法权益,维护建筑市场正常秩序,促进建

筑业健康发展,维护社会的公平与正义,必将产生重要而深远的影响。

为了使广大的读者更好地理解《解释》的法律含义,把握其精髓,我们对《解释》中的每一条款所涉及的不同法律规定和行政法规作出比较分析,同时,选取了最高人民法院公布的建筑工程合同纠纷方面的部分案例作为参照,以加深对《解释》的理解。

本书分为两大部门,第一部分是對最高人民法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》进行法理上的分析,详细地阐述该司法解释的基本内容;第二部分是本书的重点,系统分析建设工程施工合同纠纷及相关案件的处理,将建设工程施工合同纠纷分为施工合同主体纠纷、施工合同工程款纠纷、施工合同工程质量纠纷、施工合同分包转包纠纷、施工合同变更和解除纠纷、工程竣工验收纠纷六大类。

本书的特点有两个:第一,案例都是来自实践,非常具有代表性和针对性;第二,整书的编写强调学理分析,对纠纷成因和处理作出具体的分析。本书的撰写和出版,对于帮助读者准确解读《解释》提供了有益的参考。本书融专业性、操作性和指导性为一体,在理论与实践的结合上进行了积极、有益的探索,适合从事相关工作的法官、律师、教学科研人员、建筑从业人员以及其他对此感兴趣的社会各界人士运用和学习《解释》时参考。

本书的理论篇及研究篇的第一章、第二章、第三章由杨秋林完成;研究篇的第四章、第五章、第六章由郑效军完成。

前言

第一部分 理论编

最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件 适用法律问题的解释	003
《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件 适用法律问题的解释》理解与适用	
建设工程施工合同无效的情形	009
【理解】	
【适用指南】	
合同无效的处理原则	012
【理解】	
【适用指南】	
工程验收不合格的处理原则	014
【理解】	
【适用指南】	
违法转包、分包合同的处理原则	015
【理解】	
【适用指南】	
合同效力补正原则	017
【理解】	
【适用指南】	
垫资条款处理	018
【理解】	
【适用指南】	

劳务分包与工程转包	019
【理解】	
【适用指南】	
发包人有权解除合同的情形	020
【理解】	
【适用指南】	
承包人有权解除合同的情形	022
【理解】	
【适用指南】	
合同解除后的处理原则	024
【理解】	
【适用指南】	
承包人的质量责任	025
【理解】	
【适用指南】	
发包人的质量责任	026
【理解】	
【适用指南】	
未经验收擅自使用的后果	028
【理解】	
【适用指南】	
工程竣工时间的确定	029
【理解】	
【适用指南】	
质量争议期间的处理	031
【理解】	
【适用指南】	
工程价款的计算标准	033
【理解】	
【适用指南】	

工程款利息的计算标准	035
【理解】	
【适用指南】	
工程款利息的起算标准	036
【理解】	
【适用指南】	
工程量计算	038
【理解】	
【适用指南】	
结算默认条款处理	039
【理解】	
【适用指南】	
“黑白合同”的认定	041
【理解】	
【适用指南】	
固定价款的鉴定	043
【理解】	
【适用指南】	
争议事实的鉴定	043
【理解】	
【适用指南】	
建设工程不适用专属管辖规定	045
【理解】	
【适用指南】	
质量纠纷的责任承担	046
【理解】	
【适用指南】	
实际施工人利益的保护	047
【理解】	
【适用指南】	

保修责任 048

【理解】

【适用指南】

解释的实施 050

【理解】

第二部分 研究编

第一章 建设工程施工合同主体纠纷 053

第一节 综述 053

一、合同纠纷及其成因/053

二、处理办法/058

第二节 案例评析 065

案例一 章某诉樊某建筑工程合同纠纷案/065

案例二 建筑合同主体多次变更导致付款纠纷案/075

案例三 某人防工程公司将未经登记的建筑队
交由个人承包案/080

案例四 没有从业资格的建筑队挂靠承包工程购销
砌块欠款案/084

第二章 建设工程施工合同工程款纠纷 091

第一节 综述 091

一、合同纠纷及其成因/091

二、处理办法/097

第二节 案例评析 112

案例一 某建筑工程劳改支队诉某办事处合同
结算价款纠纷案/112

案例二 某建筑工程有限公司诉某酒店拖欠工程价款纠纷案/121

案例三 北京某公园有限公司诉某建筑工程总公司等
建筑工程承包合同纠纷案/135

案例四 某冶金建设有限公司诉某集装箱储运

	有限公司建设工程施工承包合同工程款纠纷案/146	
案例五	某建筑工程有限公司诉某第四工程公司 工程款纠纷案/151	
案例六	某建筑安装工程总公司诉某县邮政局 工程款纠纷案/161	
案例七	某建筑工程有限公司诉某投资有限公司、 科技大学工程款纠纷案/172	
案例八	某实业有限公司诉某假日酒店有限公司 工程款纠纷案/185	
第三章	建设工程施工合同质量纠纷	193
第一节	综述	193
	一、合同纠纷及其成因/193	
	二、处理办法/204	
第二节	案例评析	205
案例一	某房地产开发有限公司诉某建筑工程 有限公司建筑工程质量纠纷案/205	
案例二	某建筑安装工程总公司诉某工业发展有限公司工程款 纠纷、某工业发展有限公司反诉某建筑安装工程总公司 工程质量纠纷案/220	
案例三	某百货大楼有限公司与某建设集团 有限责任公司工程质量纠纷案/235	
案例四	王某诉某房地产公司和某对外建筑工程总公司 结算与质量纠纷案/239	
第四章	建设工程施工合同分包与转包纠纷	252
第一节	综述	252
	一、合同纠纷及其成因/252	
	二、处理办法/259	
第二节	案例评析	266
案例一	上海某实业发展公司诉中国建筑某工程局 建筑安装公司分包合同结算款纠纷案/266	

案例二 某建筑公司诉某安装公司分包合同纠纷案/276	
案例三 建筑工程内部经营纠纷案/284	
第五章 建设工程施工合同变更和解除纠纷	289
第一节 综述	289
一、合同纠纷及其成因/289	
二、处理办法/293	
第二节 案例评析	300
案例一 某银行新疆石油专业分行诉深圳某设计装饰工程有限公司合同非正常终止履行纠纷案/300	
案例二 某房地产建设开发公司诉某建筑工程总公司合同变更案/314	
案例三 某建筑工程公司诉某教育基地、某集团公司工程增项结算案/318	
案例四 某第三建筑工程公司诉某电力公司建筑工程施工合同解除纠纷案/321	
第六章 建设工程施工竣工验收纠纷	342
第一节 综述	342
一、合同纠纷及其成因/342	
二、处理办法/348	
第二节 案例评析	349
案例 建设工程未经验收擅自使用纠纷案/349	
附录一:最高人民法院关于建设工程价款 优先受偿权问题的批复	352
附录二:关于装饰装修工程款是否享有合同法 第二百八十六条规定的优先受偿权的函复	354
参考文献	355
后记	358

第一部分

理论编

最高人民法院关于审理 建设工程施工合同纠纷 案件适用法律问题的解释

(2004 年 9 月 29 日最高人民法院审判委员会
第 1327 次会议通过)

法释[2004]14 号

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》已于 2004 年 9 月 29 日由最高人民法院审判委员会第 1327 次会议通过,现予公布,自 2005 年 1 月 1 日起施行。

根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国民事诉讼法》等法律规定,结合民事审判实际,就审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律的问题,制定本解释。

第一条 建设工程施工合同具有下列情形之一的,应当根据《合同法》第五十二条第(五)项的规定,认定无效:

(一) 承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级的;

(二)没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义的;

(三)建设工程必须进行招标而未招标或者中标无效的。

第二条 建设工程施工合同无效,但建设工程经竣工验收合格,承包人请求参照合同约定支付工程价款的,应予支持。

第三条 建设工程施工合同无效,且建设工程经竣工验收不合格的,按照以下情形分别处理:

(一)修复后的建设工程经竣工验收合格,发包人请求承包人承担修复费用的,应予支持;

(二)修复后的建设工程经竣工验收不合格,承包人请求支付工程价款的,不予支持。

因建设工程不合格造成的损失,发包人有过错的,也应承担相应的民事责任。

第四条 承包人非法转包、违法分包建设工程或者没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义与他人签订建设工程施工合同的行为无效。人民法院可以根据《民法通则》第一百三十四条规定,收缴当事人已经取得的非法所得。

第五条 承包人超越资质等级许可的业务范围签订建设工程施工合同,在建设工程竣工前取得相应资质等级,当事人请求按照无效合同处理的,不予支持。

第六条 当事人对垫资和垫资利息有约定,承包人请求按照约定返还垫资及其利息的,应予支持,但是约定的利息计算标准高于中国人民银行发布的同期同类贷款利率的部分除外。

当事人对垫资没有约定的,按照工程欠款处理。

当事人对垫资利息没有约定,承包人请求支付利息的,不予支持。

第七条 具有劳务作业法定资质的承包人与总承包人、分包人签订的劳务分包合同,当事人以转包建设工程违反法律规定为由请求确认无效的,不予支持。

第八条 承包人具有下列情形之一,发包人请求解除建设工程施工合同的,应予支持:

- (一)明确表示或者以行为表明不履行合同主要义务的;
- (二)合同约定的期限内没有完工,且在发包人催告的合理期限内仍未完工的;
- (三)已经完成的建设工程质量不合格,并拒绝修复的;
- (四)将承包的建设工程非法转包、违法分包的。

第九条 发包人具有下列情形之一,致使承包人无法施工,且在催告的合理期限内仍未履行相应义务,承包人请求解除建设工程施工合同的,应予支持:

- (一)未按约定支付工程价款的;
- (二)提供的主要建筑材料、建筑构配件和设备不符合强制性标准的;
- (三)不履行合同约定协助义务的。

第十条 建设工程施工合同解除后,已经完成的建设工程质量合格的,发包人应当按照约定支付相应的工程价款;已经完成的建设工程质量不合格的,参照本解释第三条规定处理。

因一方违约导致合同解除的,违约方应当赔偿因此而给对方造成的损失。

第十一条 因承包人的过错造成建设工程质量不符合约定,承包人拒绝修理、返工或者改建,发包人请求减少支付工程价款的,应予支持。

第十二条 发包人具有下列情形之一,造成建设工程质量缺陷,应当承担过错责任:

- (一)提供的设计有缺陷;

(二)提供或者指定购买的建筑材料、建筑构配件、设备不符合强制性标准;

(三)直接指定分包人分包专业工程。

承包人有过错的,也应当承担相应的过错责任。

第十三条 建设工程未经竣工验收,发包人擅自使用后,又以使用部分质量不符合约定为由主张权利的,不予支持;但是承包人应当在建设工程的合理使用寿命内对地基基础工程和主体结构质量承担民事责任。

第十四条 当事人对建设工程实际竣工日期有争议的,按照以下情形分别处理:

(一)建设工程经竣工验收合格的,以竣工验收合格之日为竣工日期;

(二)承包人已经提交竣工验收报告,发包人拖延验收的,以承包人提交验收报告之日为竣工日期;

(三)建设工程未经竣工验收,发包人擅自使用的,以转移占有建设工程之日为竣工日期。

第十五条 建设工程竣工前,当事人对工程质量发生争议,工程质量经鉴定合格的,鉴定期间为顺延工期期间。

第十六条 当事人对建设工程的计价标准或者计价方法有约定的,按照约定结算工程价款。

因设计变更导致建设工程的工程量或者质量标准发生变化,当事人对该部分工程价款不能协商一致的,可以参照签订建设工程施工合同时当地建设行政主管部门发布的计价方法或者计价标准结算工程价款。

建设工程施工合同有效,但建设工程经竣工验收不合格的,工程价款结算参照本解释第三条规定处理。

第十七条 当事人对欠付工程价款利息计付标准有约定的,按照约定处理;没有约定的,按照中国人民银行发布的同期同类贷款利率计息。