



建筑房地产法实务指导丛书 ②

JIANSHE GONGCHENG SHIGONG HETONG JIUFEN PANJIE

# 建设工程施工合同 纠纷判解

打造最全面、最专业、最实用的建筑房地产专业实务图书

□

汇集十二大类建设工程施工合同纠纷共85个典型案例

围绕具体个案的争议点展开透彻入理的分析  
总结相关案件事实和责任认定的法律适用要点



法律出版社  
LAW PRESS·CHINA



建筑房地产法实务指导丛书 ②

# 建设工程施工合同 纠纷判解



法律出版社  
LAW PRESS CHINA

## 图书在版编目(CIP)数据

建设工程施工合同纠纷判解 / 陈宽山、江伟勤主编. —北京:  
法律出版社, 2010. 4

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0599 - 7

I. ①建… II. ①陈…②江… III. ①建筑工程—经济合同—  
经济纠纷—案例—分析—中国 IV. ①D923. 65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 048657 号

建设工程施工合同纠纷判解  
陈宽山 江伟勤 主编

编辑统筹 法律应用出版分社  
策划编辑 孙 慧  
责任编辑 孙 慧  
装帧设计 汪奇峰

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社  
总发行 中国法律图书有限公司  
经销 新华书店  
印刷 北京北苑印刷有限责任公司  
责任印制 陶 松

开本 787 × 960 毫米 1/16  
印张 32.75  
字数 555 千  
版本 2010 年 6 月第 1 版  
印次 2010 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社 / 北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件 / info@lawpress.com.cn

销售热线 / 010 - 63939792/9779

网址 / www.lawpress.com.cn

咨询电话 / 010 - 63939796

中国法律图书有限公司 / 北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店 / 010 - 63939781/9782

西安分公司 / 029 - 85388843

重庆公司 / 023 - 65382816/2908

上海公司 / 021 - 62071010/1636

北京分公司 / 010 - 62534456

深圳公司 / 0755 - 83072995

书号: ISBN 978 - 7 - 5118 - 0599 - 7

定价: 59.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

## 序 言

2005年1月1日最高人民法院《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》施行以来,已经积累了一批具有实践指导意义的典型案例,当中也有许多宝贵的经验和教训可供学习与探讨。如能将建设工程施工合同纠纷的有关案件加以整理,通过研究审判实践中的新情况、新问题,从中梳理、提炼出有价值的法律理论与实践知识,将有助于审判人员总结司法审判的实践经验,也有助于办案人员及时抓住案件的焦点问题、提供办案思路,更有助于当事人最大限度地维护自己的合法权益。

因此,我们大胆尝试,决心从司法实践的典型判例和具体案件入手,结合自己的专业知识和实践经验,编写一本对建设工程施工合同纠纷案件有所总结、有所研究的案例书籍。

本书冠名《建设工程施工合同纠纷判解》,书中所援引的案例共有85个,绝大多数源自最高人民法院及各地方高院终审的真实案例,多数案件争议分歧比较大,在法律适用问题上存在疑点、难点问题,具有较好的借鉴意义。在体例安排上,本书共有十二章,按不同案件类型分别进行排列,囊括了建设工程施工合同订立纠纷、主体纠纷、转包纠纷、工程款纠纷、违约金及利息纠纷、工程价款优先权纠纷、质量纠纷、工期纠纷、签证及索赔纠纷、造价及结算纠纷、变更及解除纠纷与建设工程施工合同其他纠纷等十二类案件,覆盖面较广,基本反映了当前建设工程施工合同纠纷的特点。

具体而言,各个案例均设置有主副标题,对于主标题请读者尤其予以关注,其言简意赅地概括了该案例所要阐述的主要法律问题。每个案件具体又包括“案情介绍”、“裁判要旨”、“认定与分析”三部分内容。首先,我们将一审、二审查明和认定的事实及判决要旨放在同一项下,以方便读者对照研读,把握案情的全貌;其次,围绕具体个案的争议点展开透彻入理的分析,使读者在阅读案例时即时抓住案件的复杂点、难点;最后,对案件事实、责任的认定及相关法理运用进行总结、点评,力求挖掘案例背后的法律适用问题,以求对读者有所启发。可以说,本书旨在为读者奉献一系列可读性强的案例素材,梳理

相关法律问题并进行阐释,作出有针对性的总结和概括。

毋庸置疑,我们作为律师,长期以来置身于法律审判实务的意境中,对案例的剖析及思考,有着自己的倾向——从具体案件思考,回归到一般裁决的推理及论证,尤其是探讨法官在法律适用时的思考角度,这对于司法实践中处理类似问题将有较大的参考价值。我们希冀,读者可通过本书更好、更明确地理解适用法律的缘由,更为清晰具体地知道自己的行为在司法实践中可能引起怎样的具体裁判结果。

因编写人员水平有限,书中内容难免会有疏漏,对于个别案件的某些问题研究得可能还不够深入,其中某些观点也仅是一家之言,意在抛砖引玉,欢迎广大法律工作者共同探讨,并予以批评指正。

编者

2010年5月

## 目 录

<b>第一章 建设工程施工合同订立纠纷</b> .....	(1)
1. 招投标及合同备案对合同效力的影响	
——上海车市置业发展有限公司与上海陆海建设集团有 限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 .....	(3)
2. 招投标程序瑕疵对施工合同效力的影响	
——沈阳某家园购物广场有限责任公司与辽宁某建筑工 程有限公司建设工程施工合同纠纷案 .....	(8)
3. 公开招标投标与建设工程合同效力的关联	
——兰州某餐饮娱乐城与甘肃某装饰公司装饰工程解除 合同纠纷上诉案 .....	(13)
4. 合作投标协议书的性质、效力及其法律后果	
——中交第四公路工程局有限公司与辽宁交通建设集团 有限公司建设工程施工合同纠纷案 .....	(18)
5. “黑白合同”的评定标准	
——上海某俱乐部有限公司与江苏南通市某建筑公司建 设工程施工合同纠纷上诉案 .....	(24)
6. 建筑企业分公司所签施工合同的法律效力	
——某市供销合作联社、某市生产资料公司与某省土木 建筑开发总公司海南公司建设工程施工合同纠纷上 诉案 .....	(31)
7. 行政许可与建设工程合同效力的关联	
——兰州某建筑工程有限公司与民族公司建设工程施工 合同纠纷上诉案 .....	(37)
8. 以房抵工程款合同的效力判定	
——某市浦口区人民武装部与某市万通建筑工程有限公司 南京分公司工程款纠纷上诉案 .....	(43)

9. 施工过程中合同效力与事实的认定  
 ——重庆市万州三峡水资源开发有限公司与重庆市万州区  
 地方建筑有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 …… (48)

**第二章 建设工程施工合同主体纠纷 …… (55)**

10. 法人联合开发房地产项目的连带责任  
 ——大连渤海建筑工程总公司与大连金世纪房屋开发  
 有限公司、大连宝玉房地产开发有限公司、大连宝  
 玉集团有限公司建设工程施工合同纠纷案 …… (57)

11. 合作建房的当事人对工程施工合同应承担的责任  
 ——湖南省某房地产有限责任公司与某建筑公司第六  
 分公司等拖欠工程款上诉案 …… (63)

12. 建设工程转让后当事人的权利义务承担  
 ——南京某家电有限公司诉南京某建筑集团有限公司、  
 南京某实业公司建设工程施工合同债务承担上诉  
 案 …… (68)

13. 委托代建项目中各方主体间的法律关系  
 ——安业公司与铁三局等拖欠工程款纠纷上诉案 …… (74)

14. “借名”开发房地产,工程价款的支付主体的确认  
 ——海南广丰实业开发贸易公司诉海南灵口水电开发  
 投资公司建设工程承包合同纠纷上诉案 …… (80)

15. 土地使用权单位是否是法定的工程款支付主体  
 ——重庆某建设集团有限公司与重庆市某房地产开发  
 有限公司工程款纠纷案 …… (85)

16. 工程受益人对工程款是否应承担连带责任  
 ——广东省某房地产公司与某公司第二建筑公司等拖  
 欠工程款纠纷案 …… (90)

17. 挂靠的认定标准及法律后果  
 ——佛山市某区第三建筑工程公司与某市港星鞋业有  
 限公司建设工程施工合同纠纷案 …… (96)

18. 实际施工工人的认定与权益保护  
 ——中国联合通信有限公司喀什分公司与林源建设工  
 程施工合同纠纷上诉案 …… (103)

19. 转包情形下实际施工人的认定	
——某集团工程有限公司深圳分公司与某电动源有限公司、深圳市某工程有限公司工程款纠纷案	(108)
<b>第三章 建设工程施工合同转包纠纷</b>	(115)
20. 名为分包实为转包的合同效力	
——江苏南通三建集团有限公司与山东省青岛建设集团公司、山东省青岛建设集团置业有限公司建设工程施工合同纠纷案	(117)
21. 非法转包、违法分包、挂靠施工合同中“管理费”的处理原则	
——邢胜利与河南三建恒基建设有限公司、河南省第三建筑工程公司、郑州市金水区文化路街道办事处关虎屯社区居民委员会建设工程施工合同纠纷案	(123)
<b>第四章 建设工程施工合同工程款纠纷</b>	(127)
22. 先履行抗辩权的成立条件	
——海口晚报社与浙江省第二建筑工程公司海南公司建设工程施工合同纠纷案	(129)
23. 审计报告的效力	
——河南省第五建筑安装工程有限公司诉郑州市工商行政管理局中原分局建设工程施工合同纠纷案	(134)
24. 建设工程合同中对“重大误解”的认定	
——中国房地产开发集团郑州有限责任公司、河南东方建设集团发展有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案	(138)
25. 保修金返还期限约定不明时的处理	
——中地长泰建设有限公司与天津市儿童药厂建设工程施工合同纠纷一案	(144)
26. 司法实践中工程价款的确定	
——陇南市恒源房地产开发有限责任公司与中国建筑工程总公司甘肃分公司建设工程施工合同纠纷上诉案	(149)



27. 发包人拒付工程款的抗辩事由  
 ——新乡市平原汽车配件有限公司与中国有色金属工业第六冶金建设公司建设工程施工合同纠纷案 …… (155)
28. 施工期间建材价格上涨不属于当事人不可预见的情形  
 ——武汉绕城公路建设指挥部与中铁十八局集团第二工程有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 …… (160)
29. 材料价格大幅上涨,能否应用情势变更原则  
 ——某银行县支行与某县城建设开发公司工程款纠纷案 …… (165)
30. 工程让利承诺的法律效力  
 ——安徽信德置业有限公司与四川巴山建设有限公司建设工程施工合同纠纷案 …… (170)
31. 无效建设工程合同如何折价补偿  
 ——铁道部建厂工程局某市建筑工程公司与南京市某建筑安装工程有限责任公司建设工程施工合同纠纷上诉案 …… (176)
32. 建设工程承包人是否享有留置权  
 ——北京某经济发展有限责任公司诉北京某建筑工程公司建设工程施工合同纠纷案 …… (182)
33. 施工企业内部承包人能否以代位权为由向发包人追讨工程款  
 ——曹某因与其有内部承包关系的某建筑公司怠于向发包方追索工程款代位诉建勘总公司等给付欠付工程款重审案 …… (187)
- 第五章 建设工程施工合同违约金、利息纠纷 …… (193)**
34. 工程欠款违约金与利息的法律性质及适用  
 ——浙江省东阳市建筑总公司与永康市红十字会医院建设工程施工合同纠纷案 …… (195)
35. 违约金数额的合理调整  
 ——浙江长兴博济医院与浙江银建装饰工程有限公司建设工程施工合同纠纷案 …… (201)

36. 违约金责任及应付工程款利息的起算点如何确定	
——包头国泰置业有限公司与中国第二冶金建设有限 责任公司、中国第二冶金建设有限责任公司第二建 筑工程分公司建设工程施工合同纠纷上诉案 ……	(207)
37. 工程欠款的利息起算时间及计付标准	
——巩义市交通局与河南泰宏房屋营造有限公司建设 工程施工合同纠纷案 ……	(213)
<b>第六章 建设工程施工合同工程价款优先权纠纷 ……</b>	<b>(219)</b>
38. 建设施工合同履行中债权的转让及受让方工程价款优先 受偿权	
——陕西西岳山庄有限公司与中建三局建发工程有限 公司、中建三局第三建设工程有限责任公司建设工 程施工合同纠纷上诉案 ……	(221)
39. 工程价款优先受偿权的债权范围	
——福建省某建筑工程公司海南公司与广州某实业总 公司建设工程施工合同纠纷案 ……	(227)
40. 工程利润是否属于优先受偿范围	
——某县经济委员会与某市科威(集团)有限公司、某 市旅游(集团)有限公司拖欠工程款纠纷案 ……	(231)
<b>第七章 建设工程施工合同质量纠纷 ……</b>	<b>(235)</b>
41. 承发包双方对工程质量责任的承担	
——海南海原环保产业有限公司、海南海原集团有限公 司与福建省第五建筑工程公司海南分公司建设工 程施工合同纠纷案 ……	(237)
42. 工程建设各方对工程质量应承担的责任	
——甘肃省某大酒店有限公司与中国建筑某设计研究 院、甘肃某建筑工程公司等拖欠工程款、工程质量 纠纷上诉案 ……	(242)
43. 施工单位应承担的工程质量责任	
——某石油公司诉某建筑公司工程质量索赔案 ……	(249)
44. 工程竣工验收后承包人对工程质量应承担的责任	

- 某地金矿与中国建筑某公司拖欠工程款纠纷上诉案 ..... (255)

**第八章 建设工程施工合同工期纠纷 ..... (261)**

- 45. 承发包双方各自应承担的工期责任
  - 某建筑公司与某国际置业(武汉)有限公司建设工程施工合同纠纷案 ..... (263)
- 46. 承发包双方协议变更竣工日期的效力判定
  - 沈阳聚隆建筑安装工程有限公司与被告辽宁万泰房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案 ..... (271)
- 47. 工程工期、质量违约的认定
  - 浙江杭州某施工单位诉浙江台州某建设单位建设工程施工合同纠纷案 ..... (277)

**6 第九章 建设工程施工合同签证、索赔纠纷 ..... (283)**

- 48. 工程签证形式不符合合同要求时的认定
  - 某建筑单位与某实业公司、某投资集团公司建设工程施工合同纠纷案 ..... (285)
- 49. 工程施工合同中签证与索赔期限的性质界定
  - 广东省某物业发展有限公司与广东省某建筑工程公司工程款纠纷案 ..... (290)
- 50. 工程索赔时限的法律性质
  - 河南省漯周界高速公路有限责任公司与北京市市政二建设工程有限责任公司建设工程施工合同纠纷上诉案 ..... (295)

**第十章 建设工程施工合同造价、结算纠纷 ..... (301)**

- 51. 无效施工合同的造价确定方法
  - 湖南省第四工程公司海南分公司与洋浦佳佳置业有限公司建设工程施工合同纠纷案 ..... (303)
- 52. 施工合同履行过程中工程造价发生实际变更的认定
  - 包头市第二建筑工程有限责任公司与内蒙古拉布大林国家粮食储备库、内蒙古自治区粮食局及内蒙

- 古自治区发展和改革委员会建设工程施工合同纠纷  
 纷上诉案 ..... (307)
53. 定额计价法在造价结算中的适用问题  
 ——福建省来宝建筑工程开发公司与福清市旺福房地  
 产开发有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 ..... (313)
54. 应以备案合同文本还是存档合同文本作为结算工程价款的  
 依据  
 ——西安市临潼区建筑工程公司与陕西恒升房地产开  
 发有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 ..... (317)
55. 发包人与实际施工人结算效力的认定  
 ——新蒲建设集团有限公司与青海大正工程管理有限  
 责任公司建设工程施工合同纠纷上诉案 ..... (322)
56. 固定价结算与可调价结算的认定  
 ——中国光大银行三亚支行与三亚金字物业管理有限  
 公司建设工程施工合同纠纷上诉案 ..... (327)
57. 逾期结算以送审价为准的适用条件  
 ——某建筑第二工程局诉河南某置业有限公司拖欠工  
 程款纠纷上诉案 ..... (333)
58. 被委托人依据发包方委托出具审核意见对发包方的拘  
 束力  
 ——山东世界贸易中心与中国建筑第八工程局建设工  
 程施工合同纠纷案 ..... (339)
59. 合同约定固定价包干的,不再进行审价  
 ——某建筑装饰工程公司深圳分公司与某酒店工程款  
 纠纷案 ..... (345)
60. 超出合同约定的“固定总价”能否按鉴定据实结算  
 ——新安县人民政府与中国水利水电第十一工程局建  
 设工程施工合同纠纷上诉案 ..... (351)
61. 固定总价合同投标漏报工程项目的造价的认定与承担  
 ——四川盛世神州物流有限公司与四川省第二建筑工  
 程公司建设工程施工合同纠纷案 ..... (357)
62. 工程决算价款与审计的工程决算价款不一致时的适用  
 ——攀钢集团冶金工程技术有限公司与曲靖市城市供

- 排水总公司建设工程施工合同纠纷案 ..... (363)
63. 工程造价司法鉴定在案件审理中的运用  
——某建筑企业与深圳市某酒店管理有限公司装饰工程施工合同纠纷案 ..... (368)
64. 工程造价鉴定结论的审查与采信  
——三亚星华旅业发展有限公司与海南南域装饰工程有限公司装饰工程施工合同纠纷案 ..... (376)
65. 施工合同纠纷案中工程造价的举证责任  
——海南省第二建筑安装工程总公司第四公司与三亚市铁南房地产开发总公司、三亚市河东区中心学校建设工程施工合同纠纷案 ..... (382)
66. 从工程结算标准和工程量的确定看举证责任承担  
——爱生药业(沈阳)有限公司与沈阳黎明新科建业工程有限公司外墙装修合同工程款纠纷案 ..... (387)
67. 审价报告质证的方法  
——中国建筑第二工程局诉上海市静安区机关招待所等建设工程施工合同纠纷案 ..... (393)
- 第十一章 建设工程施工合同变更、解除纠纷 ..... (399)**
68. 合同变更权在招投标工程中的行使  
——钦州市港口(集团)有限责任公司与中交广州航道局有限公司建设工程施工合同纠纷案 ..... (401)
69. 建设工程合同解除, 承包人应退还多付的工程价款  
——北京×××灯饰照明工程有限公司诉深泽县××建筑工程劳务分包有限公司建筑工程施工合同纠纷案 ..... (407)
70. 建设工程施工合同约定解除权的行使  
——慈溪市第二建筑工程有限公司与慈溪市三金智能仪表有限公司建设工程施工合同纠纷案 ..... (415)
71. 正确运用合同解释规则确定工程欠款协议的预期违约  
——某建筑公司与某大厦工程建设施工合同纠纷案 ..... (423)
72. 合同的效力、解除和终止问题  
——重庆茂尔建设集团有限责任公司、湖南省建筑工程

集团总公司建设工程施工合同纠纷上诉案 .....	(428)
73. 建设单位单方终止合同所应负的合同责任	
——某建筑公司与房地产公司建设工程施工合同纠纷案 .....	(436)
<b>第十二章 建设工程施工合同其他纠纷 .....</b>	<b>(441)</b>
74. 工程款债权诉讼时效的起算	
——海南世界贸易中心有限公司与江苏省华建建设股份有限公司海南分公司建设工程施工合同纠纷案 .....	(443)
75. 建设工程合同纠纷诉讼管辖的法律适用	
——某县建筑工程公司与山东省某建筑工程总公司南方公司、广东省某房地产有限公司工程信誉金纠纷案 .....	(449)
76. 建设工程承包合同纠纷诉讼过程中有效证据的认定	
——四川太平洋国际饭店有限公司与湖南六建装饰设计工程有限责任公司、成都市太平洋房地产集团有限公司建设工程施工合同纠纷案 .....	(453)
77. 驳回诉讼请求与驳回起诉的区别	
——河南省长兴设备防护有限公司二分公司与北京铁路局建设工程施工合同纠纷案 .....	(459)
78. 调解书发生法律效力后又引发纠纷提起诉讼的处理	
——江苏建工集团有限公司与苏州市相城区国际服装城开发有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 .....	(463)
79. 让与担保的认定及其效力	
——杨凌地普房地产开发有限公司与陕西方元建设工程有限公司建设工程施工合同纠纷案 .....	(469)
80. 工程款担保支付方式的效力认定	
——三亚某开发股份有限公司与汕头市某建筑总公司海南公司建设工程施工合同纠纷上诉案 .....	(475)
81. 保证责任消失的几种情况	
——某建设公司海南公司与海口市某房地产投资开发公司保证责任上诉案 .....	(480)

- 82. 停窝工损失的责任认定及承担
  - 深圳某工程集团有限公司与广州某商品房经营有限公司建设工程施工合同纠纷案 ..... (485)
- 83. 合同未成立时缔约损失的责任承担
  - 某外资公司与某市城市建设开发公司合作协议纠纷上诉案 ..... (491)
- 84. 项目负责人的行为是否构成表见代理
  - 云南地质工程第二勘察院、尹保忠与蒙自矿冶有限责任公司建设工程勘察合同纠纷案 ..... (496)
- 85. 工程中表见代理的认定
  - 海南某物业发展有限公司与北京市某建筑工程公司建设工程施工合同纠纷案 ..... (502)



## 第一章

# 建设工程施工合同 订立纠纷



