



Aggregation of Trial Views
in the Cases on Contracts

法院审理 合同案件 观点集成

下册

刘言浩 主编

买受人不得以未履行附随义务为由主张行使先履行抗辩权

无书面合同情况下不能仅凭增值税发票证明买卖合同关系的存在

未明确借款本金及利息归还顺序时还款顺序的确定

事实租赁关系认定及房屋使用费的计算

承揽人将其主要工作交由第三人完成的，应当就该第三人完成的工作成果向定作人负责

建设工程中延付工程款的处理应注意合同相对性的问题

业主将汽车停放在小区内，与物业公司之间便存在保管合同关系

诉讼服务合同中风险代理律师与委托人约定的限制调解条款应为无效

“保险真空期间”保险人仍应承担保险责任

非独家委托时买受人选择其中一个居间人完成房屋买卖交易不构成“跳单”

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

013030871

D923. 65

111

V2



Aggregation of Trial Views
in the Cases on Contracts

法院审理 合同案件 观点集成

下 册



主 编 刘言浩

副主编 凌 捷

撰稿人 (以姓氏拼音为序)

曹闻佳 崔兴芬 凌 捷 刘思侯 刘言浩

田 璐 王一君 叶菊芬 张丽芬



北航

C1638940

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

D923.65

111

V2

目 录

下 册

第十二章 建设工程合同

一、承包人应承担因其过错而造成的工程修复费用	637
二、非法转包违法分包合同被确认无效的处理	640
三、工程设计变更或质量标准调整问题的处理	646
四、家庭装饰装修合同的履行与解除	651
五、建设工程中延付工程款的处理应注意合同相对性的问题	657
六、建设工程施工合同纠纷中阴阳合同的认定和处理	680
七、建筑工程分包合同工程量争议的处理	687
八、设计合同无效的法律后果	693
九、停工责任的归属及合同解除的法律后果	699
十、应招标而未招标合同效力的认定	704

第十三章 保管、仓储合同

一、在超市自助寄存柜寄存物品不构成保管合同关系	710
二、在酒店住宿消费并停车是否构成保管合同?	715
三、银行向顾客提供保管箱业务构成保管合同关系还是租赁合同 关系?	720
四、业主将汽车停放在小区内,与物业公司之间便存在保管合同 关系	724
五、如何区分车辆保管合同与场地租赁合同?	730

六、寄存人寄存贵重物品时向保管人的告示义务	735
七、存放人储存危险物品时的告示义务及保管人的通知义务	739
八、仓储保管人未认真审查仓单背书内容导致仓储物被提走后的 法律后果	745
九、仓单物权凭证和债权凭证的双重效力分析	751

第十四章 委托、服务合同

一、未经委托人同意，受托人变更委托人指示的属未完成委托事务	760
二、非因受托人原因导致委托事务不能完成的，委托人应支付相 应的费用	764
三、房屋出售委托合同中中介违规赚取差价的，委托合同无效	770
四、委托人行使任意解除权的，受托人不得就可得利益损失要求 赔偿	774
五、诉讼服务合同中风险代理律师与委托人约定的限制调解条款 应为无效	781
六、受托人应对因其过错对委托人造成的损失承担赔偿责任	790
七、委托理财合同中约定的保底条款应为无效	796
八、第三人明知受托人以自己的名义与自己订立合同，该合同直 接约束委托人与第三人	805
九、以公民身份与委托人签订诉讼服务合同的，代理费条款原则 上无效	812
十、邮寄服务合同中快递公司违约丢失快递物品的，应按物品的 实际价值赔偿	817
十一、停放小区车辆被盗，物业管理公司是否担责？	822

第十五章 行纪、居间合同

一、代销合同属于行纪合同，代销商品在代销期间的市场销售风 险由委托人承担	828
二、行纪人处理委托事务支出的费用，由行纪人负担，但当事人 另有约定的除外	835
三、居间方未履行提示、说明义务的不可取消独家委托之格式条	

款无效	839
四、非独家委托时买受人选择其中一个居间人完成房屋买卖交易 不构成“跳单”	846
五、房地产中介机构应对订约重要信息进行必要调查以履行如实 告知义务	850
六、委托人在买卖合同关系中的违约行为不对居间人承担违约责 任	855
七、期货行纪合同中经纪人“未按委托人指示处理交易”的认定	862
八、无资质的非金融机构签订的委托资产管理协议的效力及责任 承担	868
九、买卖合同与行纪合同的风险负担	874

第十六章 抵押、质押合同

一、违反担保法导致物权变动无效并不必然导致物权变动合同无效	880
二、使用虚假房产证办理房屋抵押的效力	888
三、混合抵押担保中担保权行使的先后顺序	891
四、房屋抵押权的效力	897
五、房屋抵押中涤除权的适用	901
六、租赁权与抵押权的冲突	905
七、共有房产的抵押：无权处分的效力	908
八、房屋抵押权的善意取得	912
九、期房抵押的法律效力	916
十、房地抵押关系	920
十一、抵押权人能否就被抵押建设用地上的新增房屋行使优先受 偿权？	925
十二、债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有之约定无 效	928
十三、动产质押质权自出质人交付质押物时设立	932
十四、转质效力及质押权人对质押物的保管义务	936
十五、以知识产权出质的权利质权设立和出质人处分知识产权的 限制	941

第十七章 保证合同

- 一、保证期间届满后保证人在催款通知书上签字效力认定的法律适用 948
- 二、连带责任保证人之一承担保证责任的，有权在同一案件中一并向债务人与其他保证人追偿 954
- 三、保证人于二审期间自行履行担保责任应否影响判决结果 959
- 四、公司法定代表人越权以公司名义对外提供担保的效力认定 963
- 五、认定“保证人不知以贷还贷”时不应忽视其在保证合同中所作出的具体承诺 975
- 六、与借贷合同无关的第三人向合同债权人出具的承诺函中未明确表示承担保证责任或代为还款的，该承诺函是否构成保证合同？ 980
- 七、在最高额保证的情形下，即使主债务无效，基于主债务无效而确定的债务额也要作为最高额保证计算债务余额的基数 995
- 八、连带责任保证和一般保证相区别的重要标志 1002
- 九、保证合同中约定“保证人承担保证责任直至主合同借款人在主合同项下的全部债务偿清之日止”，是对保证责任期限约定不明确还是视为未约定？ 1013

第十八章 定金合同

- 一、当事人同时主张违约金、定金、损害赔偿金的，法院如何处理？ 1019
- 二、定金罚则适用的例外——不可归责于双方的事由 1024
- 三、合同中未写明定金性质的法律后果 1035
- 四、如何认定和适用解约定金？ 1041
- 五、双方当事人约定的定金数额超过主合同标的 20% 的法律后果 1046
- 六、一方当事人部分履行合同的情形下，是否适用定金罚则？ 1052
- 七、因不可抗力、意外事件致使主合同不能履行的，不适用定金罚则 1056

第十九章 土地承包合同

一、大户承包与农村土地承包经营权的性质认定及实体处理	1060
二、妇女婚姻状况变更不影响承包经营权	1065
三、农村土地承包经营权能否作为遗产继承?	1071
四、农民转为非农业户口,能否获得征地补偿款?	1076
五、人民法院是否应当受理土地承包经营权取得纠纷?	1082
六、土地承包经营权流转合同是否必须为书面合同?	1087
七、以转让方式流转土地承包经营权的合同生效要件	1091
八、自留地流转纠纷不属于人民法院主管范围	1096

第二十章 旅游合同

一、旅行社对游客办理意外保险仅负有合同上的推荐和提示义务	1101
二、“非典”并不都属于不可抗力	1110
三、旅游者因保险责任事故仅起诉旅游经营者的,人民法院可以 将保险公司列为第三人	1116
四、学校在组织学生旅游中仍应尽到管理和保护的义务	1122
五、旅行社擅自转团的,旅客可要求旅行社承担违约责任	1130
六、旅行社工作人员持盖章的空白合同对外签订的旅游合同,对 旅行社具有约束力	1135
七、游客在违约之诉中主张精神损害赔偿的,人民法院不予支持	1141
八、旅行社未尽安全保障义务的,就游客因此而遭受的损害应承 担相应的赔偿责任	1148
九、旅游景点的店堂告示不存在显失公平等情形的应认定为有效	1154

第二十一章 保险合同

一、投保人的如实告知义务范围以保险人询问事项为限	1161
二、投保人故意违反如实告知义务保险人享有合同解除权	1167
三、投保人、被保险人违反保证条款应按照合同约定承担法律责任	1178
四、“保险真空期间”保险人仍应承担保险责任	1188
五、保险人应按约赔偿被保险人在保险事故中遭受的实际损失	1194

六、意外伤害险的赔偿责任确定不适用损失补偿原则	1200
七、雇员忠诚保险的责任范围约定不明时根据保险法合同解释原则确定	1206
八、保险人行使未按期支付保费的合同解除权应符合法定条件	1214
九、保险人在已偿付的保险金范围内行使代位求偿权	1218
十、保险人未履行明确说明义务的免责条款不发生效力	1223

第二十二章 特许经营合同

一、特许经营合同与买卖合同的区分	1231
二、特许者不满足“一年以上良好的经营业绩”不影响合同的效力	1236
三、特许经营合同中显失公平的判断	1241
四、企业以外的其他单位或个人作为特许人签订的特许经营合同无效	1246
五、外商违反强制性规定开展特许经营业务的合同无效	1252
六、被特许人违反约定跨区域经营的特许人可以解除合同	1257
七、特许经营合同中欺诈的认定	1262
八、特许人不履行特许经营合同主要义务的构成根本违约	1267

第十二章 建设工程合同

一、承包人应承担因其过错而造成的工程修复费用

关键词：承包人过错，工程修复费用，鉴定

问题提出：对于工程质量存在问题时产生工程修复费用的，应如何处理这部分费用？

案件名称：A 公司与 B 公司建设工程施工合同纠纷案^①

法院观点：建设工程由两个以上施工单位建造，对其中存在的质量问题，各方无法提供相应的证据，鉴定部门亦无法确定的，法院可根据施工人的施工内容、整个工程的修复费用、他人施工工程量等，酌定工程返修费。

案情简介

原告（反诉被告）：A 公司

被告（反诉原告）：B 公司

2003 年 3 月，A、B 公司签订了《装潢施工合同》一份，约定，B 公司将其汽车专卖厅装潢工程交由 A 公司施工。约定，合同价款：暂估价 360,000 元，实际结算以审计报告为准；审计结束的 7 个工作日内一次性结清余款。2003 年 5 月，A 公司完成了施工义务。同月 28 日，双方经协商一致共同委托上海市某质量监督检验站对系争工程进行质量检验。同年 7 月 10 日，上述检验站出具了检验报告，检验结论为面砖、木门窗 2 项分项合格；石膏板隔断、轻钢龙骨吊顶、地面镶贴、涂料 4 项分项工程不合格。8 月 19 日，被告向有关部门申请对工程进行验收。A 公司诉至法院，要求 B 公司支付工程欠款 242,005 元，并支付违约金等 15,000 元。B 公司观点，原告观点工程总价款

^① 案例来源：上海市浦东新区人民法院（原上海市南汇区人民法院）（2004）汇民一（民）初字第 3946 号民事判决。

与事实不符,故不同意支付,同时提起反诉,认为,A公司施工的工程存在严重质量问题,要求赔偿返修费18万余元和返修停工损失费250,000元。审理中,法院准予B公司申请后,委托了鉴定单位对涉讼工程进行了审价结论为,1.工程造价费用为人民币368,269元。2.工程修复费用为人民币156,664元。

各方观点

原告A公司观点:2003年3月,原、被告签订了一份《装潢施工合同》,合同约定:由原告为被告某大众汽车专卖厅进行装潢施工(以下简称系争工程),合同价款采用可调价格结算方式,暂估为360,000元(币种为人民币,下同),具体等到竣工验收后按实结算。合同签订后,原告即按合同约定进行装潢施工。2003年4月,原告施工结束,被告于2003年5月1日开始使用。2003年6月,原告将工程价格为450,005元的竣工结算书和有关资料交给被告,但被告未按合同约定在七天内审查完毕,至今仅支付工程款208,000元,尚欠工程款242,005元,一直拖延不付,故诉至法院,要求判令被告立即支付工程款242,005元;支付违约金、滞纳金15,000元。

被告B公司观点:根据合同的约定,工程价款的确定应以双方进行审计为依据,被告不予认可原告单方面所作的工程价款结算。由于原告所施工的工程存在严重的质量问题,经双方协商后共同委托有关部门对工程质量进行检测,现经对返修工程进行预算,确定了价款为188,979元,应由原告承担。另外,由于返修工程至少需要被告停业一个月,会造成被告的营业损失250,000元。故不同意原告的诉请,并提出反诉请求,要求判令反诉被告支付返修费188,979元;支付返修停工损失250,000元。

法院观点

法院观点:依法成立的合同,对当事人具有法律约束力,当事人应当按照约定全面履行自己的义务。A、B公司签订的《装潢施工合同》系双方真实意思表示,且没有违反国家法律、法规的禁止性规定,应属有效,双方当事人均应恪守。A公司履行约定的施工义务,B公司理应按约给付工程款。双方对鉴定部门受法院委托所作的鉴定结论无异议,故法院以此作为计算A公司应得工程价款的依据。根据法律规定,因施工人的过错造成建设工程质量不

符合约定的, 发包人可以请求减少支付工程价款。案件中, A 公司所施工程存在一定的质量问题, 已由双方在涉讼前共同委托的有关专业部门进行了检测确定, 但由于存在被检测部位尚有其他单位共同施工以及 B 公司已使用的事实, 故法院难以确认 A 公司所施工部分存在的具体质量问题, 现虽经鉴定部门根据检测报告中存在的质量问题进行修复费评估, 但缺乏专业部门对修复方案的鉴定, 故法院对鉴定部门出具的修复费用鉴定难以悉数采信, 但考虑 A 公司所施工确存在质量问题的实际, 为节约诉讼资源, 减少讼累, 法院予以酌定。对于 B 公司认为工程质量问题需返修的停业损失, 未提供足够的依据予以佐证, 故法院难以支持。据此, 法院判决如下: 一、B 公司于判决生效之日起十日内给付 A 公司工程款 160,269 元; B 公司支付 A 公司上述第一项工程款自 2005 年 5 月 16 日始至判决确定履行日止按中国人民银行发布的同期同类贷款利率计的利息; 二、A 公司给付 B 公司工程质量返修费 60,000 元; 三、A、B 公司其余诉讼请求均不予支持。

关联案例

施工人对不合格工程承担何种责任?

关键词: 建设工程不合格, 施工人承担违约责任

案件名称: 河南省北徐(集团)有限公司与湛江市建筑工程集团公司建设工程合同纠纷上诉案

审理法院: 河南省高级人民法院(2009)豫法民一终字第 34 号

法院观点: 根据《中华人民共和国合同法》第二百八十一条的规定, 湛江公司应当承担不合格工程的无偿修理、返工、改建, 应当承担工程质量不合格违约责任。即除赔偿不合格工程修复、拆掉重做的造价损失外, 还应赔偿因违约给北徐公司造成的其他损失。

法官点评

基于本案装饰装修施工合同的缔约是当事人双方真实意思表示, 因此对于双方均有约束力, 且该合同未违反强制性规定等其他情形, 该装饰装修施工合同有效, 当事人应当按约定全面履行义务, 发包人应支付装饰装修款, 而承包人应进行合同约定的工程施工。

依据双方对于工程款结算的约定“实际结算以审计报告为准”, 后法院委

托鉴定部门进行了审计，且双方后对该审计结论无异议，法院以该结论作为计算 A 公司应得工程价款的依据。但是后经由双方当事人在涉讼前共同委托的有关专业部门进行了检测确定系争工程存在部分质量问题。

至于工程质量的问题，根据最高人民法院《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》^① 的有关规定，因施工人的过错造成建设工程质量不符合约定的，发包人 can 请求减少支付工程价款。而根据该《解释》的第三条第一款第一项，“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”。而对于此处的“工程质量不符合约定”，首先是指不符合合同约定。如果合同没有约定、约定不明或者合同约定的质量标准低于国家的强制性标准时，应当以强制性标准为准。一般修复费用通过鉴定审计确定，但是本案案由于情况特殊存在两个以上施工单位建造。

本案中原告 A 公司所施工程存在一定的质量问题，并且已经由双方在共同委托的有关专业部门进行了检测予以确定，但由于存在被检测部位尚有其他单位共同施工以及 B 公司已使用的事实存在，且缺乏专业部门对修复方案的鉴定，因此法院难以确认 A 公司所施工部分存在的具体质量问题以及鉴定部门出具的修复费用，但法院在考虑 A 公司所施工确实存在质量问题的实际，酌定 6 万元工程质量返修费。

由本案可以引申出一般情况下对于工程存在质量问题时对于工程修复费用的处理方式，因承包人自己有过错，其应对工程无偿修理或者返工、改建，以达到强制性标准的规定或合同约定的质量要求和标准，相关的费用亦由其自行承担。若承包人拒绝无偿修理或者返工、改建，发包人 can 请求减少支付工程价款。如果发包人对工程质量存在的问题有过错的话，也应承担相应的民事责任。如果各方对工程中存在的质量问题，无法提供相应的证据，鉴定部门亦无法确定的，法院可根据施工人的施工内容、整个工程的修复费用和其他人施工工程量等，酌定工程修复费。

二、非法转包违法分包合同被确认无效的处理

关键词：非法转包，违法分包，合同无效，工程价款

^① 第 11 条规定，因承包人的过错造成建设工程质量不符合约定的，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。

问题提出：当建筑工程施工合同因为非法转包违法分包而被确认无效后，对于工程验收合格后，工程价款支付等事项应如何处理？

案件名称：周某与唐某建设工程施工合同纠纷案^①

法院观点：1. 承包人将工程分包给不具备相应资质的单位属于《建设工程质量管理条例》第七十八条第二款所规定的违法分包的行为之一，该分包合同应为无效合同。

2. 分包合同被确认无效后，但建设工程经竣工验收合格的，承包人请求参照合同约定支付工程价款的，应予支持。

案情简介

原告：周某

原告：陈某

被告：唐某

2001年11月，被告唐某从案外人上海某实业有限公司处承接到停车场和配套设施工程，该工程位于闵行区华翔路XX号。后被告唐某将承接的停车场和配套设施工程（部分）分包给原告周某、陈某施工，2003年年底原告周某、陈某完成上述工程，并交付使用。2005年8月11日，原告周某、陈某与被告唐某签订《结算凭证》，确认“现由唐某总包诚坦公司工程总体1,400万元，唐某分包给周某、陈某工程总价721万元（不含商业用房总体及厕所附属设施，不含基础加固及零星围墙）”。2005年8月16日，双方又签订《结算补充》，确认结算商业用房漏算4,720元，计算加错8,000元，计12,720元。后因双方对工程款的结算等产生争议，原告遂诉诸法院要求被告支付两被告工程款2,210,533元。经双方对账，原、被告确认原告陈某应得工程款2,922,281元，扣除被告唐某已付工程款，及对账后被告唐某已付款，被告唐某尚欠原告陈某工程款575,500元；原告周某应得工程款4,300,439元。但原告周某与被告唐某就已付款存在争议，原告周某认为已收唐某工程款计3,297,352元，被告唐某认为已付原告周某工程款5,388,616.46元。

对双方有争议的部分，法院结合双方提供的证据及质证意见认证如下：

1. 关于原告陈某与被告唐某就2006年4月3日支付款31,450元应否在65万

^① 案例来源：上海市闵行区人民法院（2005）闵民三（民）初字第2010号民事判决。

元扣除问题,原告对此认为在双方对账前就该款已作了扣除,不应再扣。法院认为该款的支付虽在2006年4月2日双方签订结算书前,但在2006年5月16日庭审中,被告唐某承认尚欠原告陈某工程款65万元,因此原告的意见具有可信性,本院予以采纳。

2. 关于原告周某在施工期间领取的支票有关金额的认定问题,原告周某对收到的支票中金额246,500元没有异议,对其余的三张支票,分别为号码BQ511989金额5万元、BQ511990金额5万元、BQ89576金额10万元,计20万元有异议,原告周某认为对收到上述三张支票确有其事,但此后将相应的款项交给了被告唐某;被告予以否认,对此原告周某未能提供相应的证据。因此,法院认定上述20万元应计作被告已付给原告的工程款。

3. 关于吴某对出具的账单888,659元的效力认定问题,被告唐某认为吴某系周某的妻子,同时在现场作为财务管理人员,应有效力。经审查,该份账单并无签名,仅有唐某的签名,因此该份账单对原告周某没有约束力。

4. 关于2002年9月30日对账单中30万元原告周某予以确认,对其余有争议的13笔计386,000元的认定问题,原告周某对被告唐某所提供的证据,认为均是小纸条无法确认。法院经查,被告唐某所提供上述13笔付款凭证,均是由小纸条拼接而成的,从证据的角度看缺乏完整性,因此法院采纳原告周某的意见,对上述款项不予认定。

5. 关于2005年6月14日的对账单,原告周某已收工程款2,586,852元,对此双方均无异议,法院予以确认。

6. 关于原告周某称提供被告唐某建筑材料:(1)水泥14.5吨计4,640元,八五多孔砖、九五砖、九五多孔砖计17,400元,计22,040元;(2)瓷水盘、坐便器100套计33,208元(3)钢窗计94,886元;(4)砖瓦片、平瓦、顶瓦计92,272元;(5)进户门计57,024元,木门计73,466.4元计130,490元,以上合计372,896.40元的认定问题,被告唐某认为材料款由原告周某下属人员签收,但原告周某认为不是其本人签收,也未聘请上述人员签收材料,故均不予认可。对此被告唐某未能进一步举证,法院难以认定上述材料由原告周某承担。综上,法院根据现有证据及最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》,认定被告唐某已支付原告周某工程款计3,333,352元。

审理中,原告变更诉讼请求为,要求被告支付原告周某工程款1,003,087元,支付原告陈某工程款65万元。后原告周某变更诉讼请求为要求被告支付工程款705,000元。

各方观点

原告周某、陈某观点：2001年11月，被告从上海诚坦实业有限公司处承接到停车场和配套设施工程后将承接的停车场和部分配套设施工程包给两原告共同营造。两原告于2003年年底完成工程，并经被告交上海诚坦实业有限公司，上海诚坦实业有限公司已经使用至今。两原告应得到的工程款已经被告确认，但被告至今无理拖欠，且被告已经从上海诚坦实业有限公司结到工程款。所以，两原告依法向法院提起诉讼。请求判令：1. 判令被告向两原告支付拖欠的工程款总价2,210,533元；2. 本案诉讼费由被告承担。

被告唐某观点：原告确实承建了停车场及配套工程，该工程于2002年2月开工，2002年8月完工。两原告实际竣工的工程款7,222,720元无异议，但应扣除的费用：1. 税管费是633,110元、电费113,321.20元、电线款22,800元、外来人口费按每人117元*85（人），以1万元计算，计779,231.20元。其中原告周某应承担407,709.06元。2. 周某领取工程款，其中支票金额446,500元，对账单确认888,659元，签单686,000元，与诚坦公司对账单确认2,586,852元，另提供的材料款472,896.40元，合计5,074,907.40元。3. 陈某领取工程款，其中支票领取11万元，对账单324,000元，签单644,135元，支票领取30万元，材料款398,022.20元，支票10万元，借条、收条75,000元，井架借条18,000元，计1,969,157.20元。以上三项合计7,823,295.80元。故被告不再欠原告工程款。

法院观点

法院观点：原告周某、陈某与被告唐某建立的建设工程施工合同关系，双方系口头形成，并已实际履行，原、被告均没有施工资质，违反有关法律的规定，法院认定无效。鉴于合同已实际履行，双方可按实结算。根据双方2005年8月11日的《结算凭证》及审理中的一致意见：原告陈某应得工程款2,922,281元，扣除被告唐某已付工程款，及对账后被告唐某已付款，被告唐某尚欠原告陈某工程款575,500元；原告周某应得工程款4,300,439元。对于原告周某与被告唐某就已付工程款的争议，法院经审查确认已付工程款3,333,352元。现原告周某根据双方间的实际情况，减少诉讼请求要求被告唐某支付工程款705,000元，法院可予支持。

被告唐某要求原告周某承担税管费、电费、电线款、外来人口费,计407,709.06元。原告周某未予确认,从现有证据看,被告唐某没有证据证明,双方约定上述费用应由原告承担,对于具体发生的金额也从未经原告当场或事后进行确认,因此被告唐某的抗辩意见,法院不予采纳。据此,法院判决:确认原告周某、陈某与被告唐某建立的建设工程施工合同无效,被告唐某应分别支付原告周某及原告陈某工程款705,000元及575,500元。

关联案例 1

分包违反了法律的强制性规定,分包合同效力如何认定?

关键词:违法分包,合同无效

案件名称:浙江大地交通工程有限公司与唐华等建设工程施工合同纠纷上诉案

审理法院:安徽省高级人民法院(2011)皖民四终字第00100号

法院观点:浙江大地公司与业主单位签订的合同中明确约定,浙江大地公司不得将所承包的工程转包其他单位和个人,但该公司却违法将G205蔡家桥至谭家桥第22.3合同段桥梁工程分包给没有建设工程施工资质的唐华个人,违反了法律的强制性规定,应当确认无效,刘战来与浙江大地公司无合同关系,唐华、刘战来进驻施工工地现已无合同依据,故唐华、刘战来应将其施工人员和设备撤出工地。

关联案例 2

建设工程施工合同无效但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,如果发包人请求参照合同约定支付工程价款的,是否也应支持?

关键字:合同无效,竣工验收,工程价款

案件名称:某建筑公司诉某房地产公司建设工程施工合同纠纷案^①

审理法院:最高人民法院

法院观点:工程未经竣工验收,但发包人已实际接收使用的,以实际接收使用之日为竣工日期。合同无效但工程经竣工验收合格,承包人请求支付工程价款的,应予支持。

^① 奚晓明主编:《最高人民法院民事案件解析3建设工程》,法律出版社2010年版。

关联案例 3

承包人未经发包人同意将建设工程全部转包给第三人，发包人非转包合同签订人，不能请求该转包合同无效

关键字：建设工程施工合同，建设工程转包，合同效力

案件名称：新疆新世纪成功房产开发有限公司与青岛建设集团公司、中国建设银行青岛分行、南通四建集团有限公司建设工程合同纠纷上诉案

审理法院：最高人民法院（2006）民一终字第42号民事判决书

法院观点：承包人承揽建设工程后，未经发包人同意将建设工程全部转包给第三人，在工程完工承包方向发包方交付建设工程，要求结算工程款时，发包方向人民法院起诉，提出建设工程是由第三人完成的，应与第三人结算工程款，并请求承包人与第三人签订的建设工程施工合同无效。该发包人未参与第三人与承包人的合同签订，不是该建设工程施工合同纠纷的当事人，在本案的诉讼中无权主张建设工程施工合同无效。

法官点评

本案是一起由于承包人和分包人均没有建筑施工的施工资质，违反了《中华人民共和国建筑法》第26条、第29条的规定，导致双方建设工程施工合同无效，施工方要求支付工程款的实例。一般依据最高人民法院《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》（以下简称《解释》）第2条规定：“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。”与《解释》第2条规定略有不同，本案是针对分包人要求承办人支付工程款的案例，法院是否支持，若支持则按照何种标准支付工程款将是本案例所需要阐明的。

根据法院的判决，最后法院是支持分包人的诉请，判令被告承包人按照合同约定支付工程价款。之所以这样判决是出于双方当事人在民事活动中的权利义务是平等的原则。

首先，《解释》第2条规定确立的原则是合同无效时的折价补偿原则，而非无效合同按有效处理。按照一般合同无效后的处理，合同无效后该合同取得的财产应当予以返还；不能返还或没有必要返还的，应当折价补偿。本案是建设工程施工合同纠纷，真正进行施工的分包人将建筑材料和劳务结合完成了本案中的停车场和部分配套设施工程，当合同无效后已经不可能将完成的工