

THE COLLECTION OF THE SUPREME PEOPLE'S COURT'S
JUDICIAL RULES (3rd)

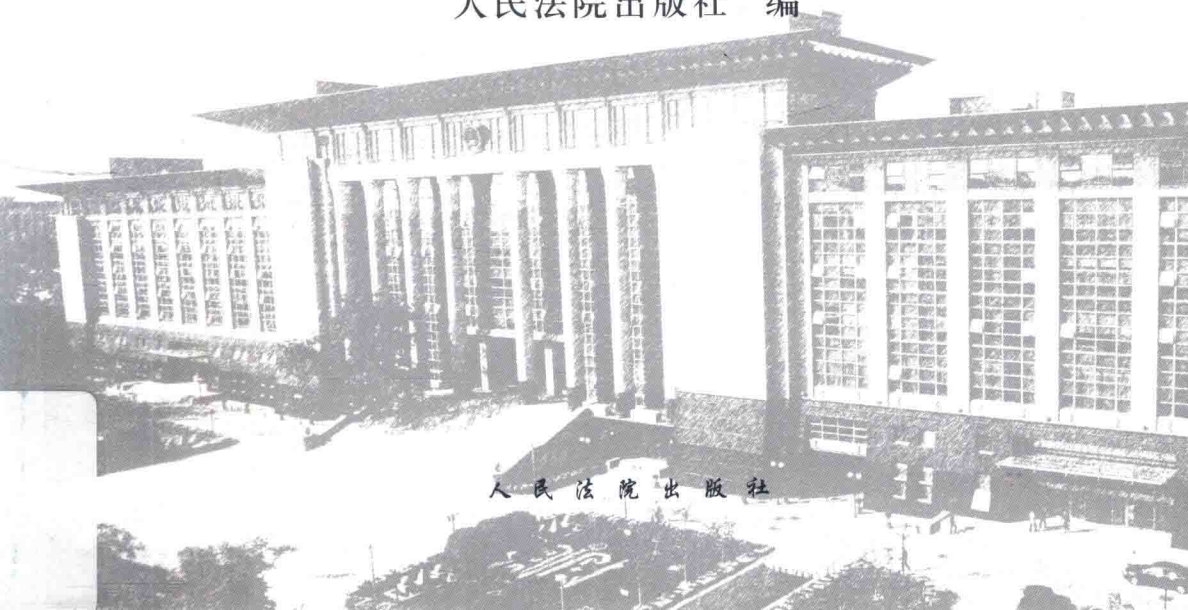
最高人民法院 司法观点集成

〔第三版〕

民 事 卷

④

人民法院出版社 编



人民法院出版社

THE COLLECTION OF THE SUPREME PEOPLE'S COURT'S

- JUDICIAL RULES (3rd)

最高人民法院 司法观点集成

〔第三版〕

民 事 卷

④

人民法院出版社 编

人 民 法 院 出 版 社

总 目 录

第一章 民商事审判工作总论	(1)
第二章 民事商事审判工作中民法总则的适用	(73)
第三章 婚姻家庭	(163)
(一) 结婚登记、婚姻关系	(163)
(二) 父母子女关系	(212)
(三) 离婚及财产分割	(253)
(四) 家庭暴力	(321)
(五) 夫妻共同债务	(325)
第四章 继 承	(351)
第五章 劳动争议	(379)
第六章 民事侵权赔偿	(527)
(一) 一般规定	(527)
(二) 人身损害赔偿	(564)
(三) 精神损害赔偿	(651)
(四) 产品责任	(658)
(五) 机动车交通事故责任	(667)
(六) 医疗损害责任	(745)
(七) 环境污染责任	(777)
(八) 高度危险责任	(795)
(九) 饲养动物损害责任	(799)
(十) 物件损害责任	(804)
(十一) 侵犯名誉权、荣誉权、肖像权、隐私权	(810)
(十二) 消费者权益保护	(860)
(十三) 其 他	(901)
第七章 合同法总则	(921)
(一) 审理合同纠纷案件的一般要求	(921)
(二) 合同成立、生效与变更	(954)

(三) 代理与表见代理	(1028)
(四) 无效、可撤销合同与民事责任	(1049)
(五) 格式条款、合同解释	(1145)
(六) 涉及第三人利益的合同	(1164)
(七) 合同履行	(1176)
(八) 债权人代位权与撤销权	(1221)
(九) 合同转让与债务加入	(1272)
(十) 合同终止与合同解除	(1319)
(十一) 违约责任	(1397)
(十二) 诉讼时效	(1492)
第八章 合同法分则	(1595)
(一) 买卖合同	(1595)
(二) 拍卖合同	(1648)
(三) 赠与合同	(1657)
(四) 保管合同、仓储合同	(1660)
(五) 借用合同	(1671)
(六) 旅游合同	(1672)
(七) 其他合同	(1684)
第九章 民间借贷合同	(1687)
第十章 《物权法》适用	(1779)
(一) 一般规定	(1779)
(二) 物权设立、变更、转让与消灭	(1792)
(三) 物权保护	(1837)
(四) 所有权行使	(1842)
(五) 相邻关系	(1861)
(六) 共有	(1864)
(七) 善意取得	(1891)
(八) 用益物权与担保物权	(1921)
(九) 物权中的诉讼时效	(1945)
第十一章 建筑物区分所有权和物业管理	(1955)
第十二章 房屋买卖合同	(2009)
第十三章 房屋租赁合同	(2097)
第十四章 土地使用权出让转让合同	(2169)
第十五章 建设工程合同	(2261)

（一）建设工程施工合同效力	(2261)
（二）实际施工人的认定与权利保护	(2315)
（三）建设工程优先受偿权	(2339)
（四）工程价款结算问题	(2365)
（五）合同违约与过错赔偿责任	(2438)
（六）工程质量与验收	(2463)
（七）各类案件法律适用	(2484)
第十六章 房地产开发合同	(2495)
第十七章 土地承包经营权及其他物权	(2551)
第十八章 涉灾案件审理工作	(2623)
第十九章 民刑（行）交叉案件	(2631)
附：关键词索引	(2667)

第四册目录

第十二章 房屋买卖合同

1245. 审理房地产纠纷案件的司法政策 (2009)
1246. 法定情况下, 买受人可以解除受限购政策影响的房屋
买卖合同 (2011)
1247. “一房数卖” 合同履行中权利保护顺位的确定 (2014)
1248. 商品房买卖合同订立后, 出卖人又将该房屋出卖给第三人,
不管出卖人是否具有恶意违约故意, 无法取得房屋的买受人
均可请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任 (2018)
1249. 在私章所代表的一方否认章为其所有, 盖章是其所为, 即否
认与对方成立房屋买卖合同关系时, 举证责任的分配 (2020)
1250. 附有违法建筑且与不动产登记的权利状态不一致的房屋买卖
合同的效力认定 (2023)
1251. 审理农村小产权房纠纷案件的司法政策精神 (2025)
1252. 合同内容既有买卖合同的性质又有租赁合同性质的认定 (2027)
1253. 代建合同与商品房预售合同的区分认定 (2029)
1254. 名为房屋买卖合同实为融资担保协议构成流质合同的, 可以
根据当事人请求予以撤销 (2031)
1255. 商品房预售合同与房屋建设工程承包合同的区分 (2032)
1256. 建设行政主管部门审批文件及质量合格文件在房屋建筑工程
质量的诉讼中属诉讼证据; 房屋虽通过了行政管理部門的
工程建设强制性标准审查, 但房屋买受人因房屋存在质量
缺陷向出卖人主张修复等民事责任的, 予以支持 (2034)
1257. 违法建筑的认定和处理 (2035)
1258. 《商品房买卖解释》第 6 条第 2 款规定的履行 “主要义务”
不能简单地理解为履行全部义务中的大部分 (2036)
1259. 开发商逾期交房应承担的违约责任, 能否依据业主支付的
银行按揭贷款利息来判决 (2037)

1260. 合同中约定开发商承担了逾期交房的责任之后，逾期办证的违约责任就予以承担的，应认定为无效格式条款 (2038)
1261. 房屋买卖合同逾期办证违约责任的诉讼时效的起算时点和损失数额的确定 (2040)
1262. 在房屋登记制度尚不完善时，双方没有订立书面协议的，确认房屋买卖关系是否存在，应结合实际履行情况进行综合分析判断 (2043)
1263. 商品房预售合同当事人对商品房结算面积的约定优先于测量规范所确定的房屋面积或者房屋的登记面积 (2044)
1264. 商品房买卖预约合同与本约合同的区分标准 (2045)
1265. 商品房预约合同生效后，一方当事人未尽义务导致本合同的谈判、磋商不能进行构成违约的，应当承担违约责任 (2048)
1266. 交付房屋不符合商品房预售合同中的约定，应由开发商向业主承担违约责任 (2050)
1267. 房地产公司在预售商品房时未告知购房人所购房屋内铺设公共管道，应承担相应的民事赔偿责任 (2051)
1268. 开发商与自然人串通签订虚假的预售商品房买卖合同获得银行贷款，商品房买卖合同无效的，开发商与自然人承担连带清偿责任 (2052)
1269. 房屋买卖合同的出卖人，在收取了买受人支付的大部分款项后，不能以房屋的工程价款需优先受偿为由，拒绝按合同约定向房屋买受人交付房屋 (2053)
1270. 作为房地产开发企业的出卖人没有取得商品房预售许可证明，但其他手续齐全，买卖合同的效力判定 (2054)
1271. 房地产开发企业在未取得商品房预售许可证明之前与买受人签订的《商品房认购书》有效 (2055)
1272. 房地产公司未进行商品房预售合同备案登记，且对买房人请求没有给予积极答复的，买房人可以行使不安抗辩权 (2056)
1273. 磋商未成导致双方当事人未能订立商品房预售合同商品房预售合同，开发商应当将收取的定金返还给购房者 (2059)
1274. 银行与借款人（购房人）对预售商品房做抵押预告登记，是待房屋建成交付借款人后银行就该房屋设立抵押权的预先排他性保全 (2062)
1275. 关于房屋预售款的问题 (2063)
1276. 商品房买卖合同因出卖人责任被确认无效后，善意买受人应该返还给出卖人房屋使用费的标准 (2064)

1277. 如何认定当事人放弃合同约定的解除权, 愿意继续履行合同 ... (2064)
1278. 交通运输噪声污染并非由于出卖人违约行为所致, 购房人
不能以合同目的不能实现要求解除合同 (2066)
1279. 房屋买卖合同中行使法定解除权的标准 (2067)
1280. 拍卖合同中买受人明知房屋未经消防验收的, 不享有拒付
房屋价款的抗辩权 (2069)
1281. 买受人在约定交房期限届满之日起超过两年请求出卖人交房
是否超过诉讼时效期间 (2071)
1282. 房屋买卖合同解除后如何确定出卖人对房屋添附的补偿 (2072)
1283. 联建一方在未办理房屋所有权更名手续的情况下与他人签订
购房合同效力的认定 (2073)
1284. 涉及房改房政策的房屋买卖合同纠纷人民法院是否应当受理 ... (2074)
1285. 商品房按揭合同的效力认定 (2075)
1286. 没有房地产开发资质的一方以土地出资与房地产开发企业合
作开发房地产, 出土地方按约定所分得的房屋有没有优先权 ... (2077)
1287. 如果商品房买卖双方约定“交付面积与约定面积不符时房款
总金额不变”, 发生纠纷时应如何处理 (2077)
1288. 以分割商铺为标的物的买卖合同, 买方对商铺享有的权利,
不同于独立商铺。为保证物业整体功能的发挥, 买方行
使的权利必须受到其他商铺业主整体意志的限制 (2078)
1289. 出卖人因自身原因, 未能在合同约定期限内为买受人办理房
屋权属证书的, 人民法院如何认定出卖人应承担的违约责任 ... (2079)
1290. 因出卖人所售房屋存在质量问题, 致购房人无法对房屋正常
使用、收益, 可以房屋同期租金作为标准计算购房人的实际
损失 (2080)
1291. 房屋差价可作为非违约方的损失, 由违约方予以赔偿 (2081)
1292. 严格区分合法“以房抵债”行为与非法行为 (2082)
1293. 以房抵债协议标的房屋已办理产权转移手续, 一方要求确认
合同无效的处理 (2085)
1294. 当事人签订商品房买卖合同是为了担保债务的履行, 债务人
拒不还债的, 债权人有关直接取得房屋所有权的主张违反
禁止流质的规定 (2086)
1295. 同时成立商品房买卖和民间借贷两个民事法律关系, 并不
违反法律、行政法规的强制性规定 (2088)
1296. 当事人协商一致终止借款合同关系并建立商品房买卖合同
关系的, 应按照当事人意思表示确定转化为商品房

- 买卖合同关系 (2090)
1297. 所有权与占有权发生分离时, 房屋买受人基于物权请求权
要求有权占有人迁出的, 法院应作慎重审查 (2091)
1298. 售房人代购房人支付房屋首付款及相关税费、一部分贷款本
息, 仅凭该付款方式, 不足以认定系恶意串通套取银行贷款 ... (2092)
1299. 《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律
若干问题的解释》第七条规定可适用于以房屋所有权安置
租赁房屋的情形 (2093)
1300. 已支付全部购房款的消费者在房地产开发企业进入破产程序
后仍可请求该企业履行房屋过户义务 (2094)

第十三章 房屋租赁合同

1301. 租赁标的物未经整体验收合格, 当事人订立的《租赁合同》
依法认定无效 (2097)
1302. 违反军队内部规章的租赁合同的效力认定 (2099)
1303. 房屋租赁合同上仅有法定代表人的签字, 未加盖单位公章,
单位也应承担责任 (2100)
1304. 房屋租赁合同的出租人是否必须具有产权证书 (2100)
1305. 在建房屋作为租赁标的物应受到法律保护 (2102)
1306. 对于占地规划是城镇规划的“城中村”产生的房屋租赁合同
纠纷案件适用《房屋租赁合同解释》 (2103)
1307. 因租赁标的物违法而被人民法院或者仲裁机构认定无效的
房屋租赁合同, 不能因取得规划许可证或者有权机关批准
转化为有效 (2104)
1308. 出租人故意隐瞒订约前出租房屋已被抵押的事实的责任承担
方式 (2105)
1309. 房屋租赁合同部分有效、部分无效的处理 (2106)
1310. 合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险,
只以租赁或者其他形式使用房屋的, 应认定为房屋租赁合同 ... (2108)
1311. “一房数租”合同中当事人的诉讼地位确定 (2109)
1312. 承租人与出租人恶意串通, 签订房屋租赁合同并抢先交付承
租人占有或办理登记备案手续的, 其他承租人可请求确认
无效 (2110)
1313. 购买酒店式公寓后委托租赁, 应视为实际占有房屋 (2111)
1314. 权属有争议的房屋租赁合同效力的认定 (2112)

1315. 次承租人在转租合同履行期限内取得租赁物所有权的, 应 继续履行租赁合同	(2113)
1316. 对承租人“扩建”租赁房屋的理解	(2113)
1317. 对租赁房屋装饰装修物的认定及处理	(2114)
1318. 房屋租赁中的恶意添附的处理	(2116)
1319. 应注意房屋租赁合同效力确认之诉与装饰装修物损失赔偿 给付之诉的协调	(2118)
1320. 对未构成附合的装饰装修物的处理原则	(2119)
1321. 如何理解恢复原状中的“原状”	(2121)
1322. 承租人因拆除装修物造成房屋毁损, 出租人不要求恢复原状 而要求赔偿损失的如何处理	(2122)
1323. 房屋租赁合同解除时剩余租赁期内构成附合的装饰装修 残值的理解	(2123)
1324. 承租人对租赁房屋进行装饰装修经过出租人同意的认定标准 ..	(2124)
1325. 承租人可在不损害出租人合法权益的前提下拆除并取回未 形成附合的装饰装修物	(2127)
1326. 出租人对已经形成附合的装饰装修物无权要求承租人恢复 原状或赔偿损失	(2128)
1327. 承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建的, 出租人除可以 违约为由请求承租人恢复原状或者赔偿损失外, 还可以侵权 为由提出与违约同样的请求	(2130)
1328. 恢复原状、赔偿损失等责任方式在城镇房屋租赁合同纠纷 案件中应区分不同情形适用	(2132)
1329. 未经出租人同意的装饰装修、扩建形成的装饰装修物、 扩建物的处理	(2134)
1330. 如何确定扩建造价费用的计算标准	(2136)
1331. 对于租期的理解	(2137)
1332. 转租包括部分群租行为	(2138)
1333. 再转租适用转租的相关规定	(2140)
1334. 未经所有人同意的出租行为的效力认定	(2141)
1335. 承租人擅自转租, 出租人行使解除权时对转租合同是否有 影响	(2144)
1336. 承租人自行转租是否构成侵权行为	(2145)
1337. 承租人未经出租人同意擅自将房屋转租, 其向次承租人收取 租金不构成不当得利	(2146)
1338. 房屋租赁合同因承租人未依约支付租金而解除的, 次承租人	

- 不得要求继续履行转租合同 (2147)
1339. 应当以违约行为是否阻碍了租赁合同目的的实现为尺度来
衡量欠付租金行为的程度和其是否导致合同解除 (2148)
1340. 承租人明确表示不购买承租房屋，其请求宣告出租人与
他人的房屋买卖合同无效的，不予支持 (2149)
1341. 租赁房屋在租赁期间发生所有权变动的，承租人可以通过
合同约定放弃继续履行租赁合同的权利 (2151)
1342. 支持承租人优先购买权时应赋予其交付一定定金或担保的
义务 (2151)
1343. 承租人不得以出租人未通知或其通知方式不当为由请求确认
出租人与善意第三人签订的房屋买卖合同无效 (2153)
1344. 当实际交易价格与备案合同价格不一致时，应当以实际交易
价格作为认定同等条件主张优先购买权的依据 (2155)
1345. 承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有
优先购买权 (2156)
1346. 承租人在同等条件下享有的优先购买权，应为购买自己
承租的房屋，而不是出租人出卖的其他房屋 (2157)
1347. 租赁期间发生所有权变动，原出租人能否对产权变更前
承租人的违约行为行使合同解除权 (2158)
1348. 租赁合同中的押金条款具有担保性质，同时也是针对承租人
迟延给付租金的特定违约行为的违约金 (2159)
1349. 出租人以双方签署的由其提供的解除房屋租赁关系格式合同
中有“双方再无经济关系”的约定为由，拒绝退还押金，
承租人提出异议的，出租人不能免除退还押金的义务 (2161)
1350. 同一租赁合同项下分期支付的租金应如何计算诉讼时效 (2162)
1351. 房屋租赁合同的出租方的义务只有车租赁合同履行期限届满
后，才履行完毕 (2166)
1352. 因出租房屋消防不合格导致火灾发生或扩大的，出租人应对
受害人的损失承担过错责任 (2167)

第十四章 土地使用权出让转让合同

1353. 审理国有土地使用权出让转让合同纠纷案件，尽可能维护
合同的效力 (2169)
1354. 未达到“开发投资总额百分之二十五以上”规定的转让合同
效力认定 (2169)

1355. 当事人将法律和行政法规规定的政府机关对有关事项或者合
同的审批或者批准权约定为附条件的合同中的条件, 不符合
《合同法》有关附条件的合同的规定 (2176)
1356. 国家政策对部分国有土地使用权出让合同效力的影响 (2178)
1357. 如何判断案涉合同是国有土地使用权出让合同还是转让合同 ... (2182)
1358. 根据当事人的合同约定与履行情况综合认定建设用地使用权
转让合同的权利义务关系 (2186)
1359. 合同中约定的土地用途与规划和评估报告中的土地用途不同,
可能导致土地使用权出让金低于订立合同时当地政府按照
国家规定确定的最低价的, 属于影响合同价格条款效力的
因素, 但不导致合同无效 (2192)
1360. 以工业用地合作开发房地产并约定对用地性质变更的合作
开发合同有效约定变更工业用地使用权性质并履行
法定程序, 不因未全面实际履行, 而认定合同无效 (2193)
1361. 因综合原因导致合同不能履行的, 双方均有过错, 解除合同
所产生的损失应根据过错分担 (2196)
1362. 在特定历史条件下, 虽未取得国有土地使用权证, 但取得
土地代用证的, 不影响土地使用权转让合同的效力 (2199)
1363. 行政机关注销国有土地使用证但并未注销土地登记的, 国有
土地的使用权人仍然是土地登记档案中记载的权利人 (2201)
1364. 未领取权属证书的土地使用权转让合同有效 (2204)
1365. 对法院查封期间签订的土地使用权转让合同的效力的
司法认定 (2205)
1366. 土地被查封不构成土地转让合同的法定解除条件 (2207)
1367. 土地转让方根本违约, 受让方可否请求赔偿土地增值部分的
损失 (2208)
1368. 国有土地使用权出让方因出让公告违反法律的禁止性规定,
撤销公告后, 造成竞买人在缔约阶段发生信赖利益损失的,
应对竞买人的实际损失承担缔约过失责任 (2209)
1369. 国土资源局的挂牌出让国有土地使用权公告属于要约邀请 (2211)
1370. 土地使用权出让合同部分内容无效, 但不影响其他部分
效力的, 应当认定合同其他部分内容有效 (2213)
1371. 出让人按照联合竞买人的约定与其中一方签订土地使用权
出让合同的, 另一方联合竞买人不属于必须进行
诉讼的当事人 (2214)
1372. 民事活动中恶意串通行为的认定 (2216)

1373. 以划拨方式取得的土地使用权，土地使用权及地上物未经
审批不得转让 (2218)
1374. 国有企业签订合作开发房地产合同未经批准不影响合同效力 ... (2219)
1375. 国有企业转让土地使用权未经批准、未经评估、未在规定
场所交易不会导致合同无效 (2220)
1376. 划拨土地转让由受让方办理出让手续的，土地使用权人与
受让方订立的土地转让合同转化为补偿性质的合同 (2221)
1377. 国有划拨土地使用权转让中受让方已经取得国有土地使用证，
但因政府相关主管人员失职行为导致未办理土地出让手续的，
不影响转让合同效力 (2223)
1378. 划拨土地的使用人在政府收回土地之前和他人签订土地使用
权转让合同，约定受让方以自己名义与政府签订土地
出让合同的，可以认定该合同有效 (2226)
1379. 经有权人民政府批准转让划拨土地使用权的，应按照补偿
合同性质处理 (2227)
1380. 人民政府依法收回划拨土地使用权后，对原划拨土地使用权
人的补偿不是划拨土地使用权本身的对价，不包括对
划拨土地使用权增值部分的补偿 (2230)
1381. 划拨土地使用权转让经政府主管部门批准由受让方直接办理
土地使用权出让手续，划拨土地使用权转让合同的性质认定 ... (2237)
1382. 关于“一地数转”引发纠纷的处理 (2238)
1383. 在房地产开发合同纠纷中，如果争议的土地是以出让方式取
得，并且土地使用权取得后满两年未动工，人民法院是否
应该通知人民政府将土地无偿收回 (2240)
1384. 国土局出让的土地使用权存在瑕疵，可以延长土地使用权
年限的方式折价赔偿 (2241)
1385. 未按约交纳土地出让金时，违约责任应综合认定 (2242)
1386. 转让方未按合同约定提供合格发票的，受让方享有抗辩权，
可以拒绝转让方支付转让尾款的履行要求 (2246)
1387. 土地转让合同约定过户相关行政收费由受让方承担的，土地
增值税属行政收费，故应由受让方承担 (2247)
1388. 合同无效后在当事人之间可能产生的返还财产、折价补偿
或者赔偿损失权利，可以作为合同转让的标的 (2248)
1389. 企业与地方政府订立的“意向书”不具有法律约束力 (2251)
1390. 土地使用权拍卖与挂牌的具体区分标准 (2252)
1391. 宅基地使用权抵押、转让的效力 (2253)

1392. 因涉及农村宅基地或农村集体经营性建设用地合作开发类
纠纷的处理 (2258)

第十五章 建设工程合同

(一) 建设工程施工合同效力

1393. 关于建设工程合同效力问题 (2261)
1394. 关于“黑白合同”的效力问题 (2262)
1395. 当事人在中标合同中,为了赔偿一方停工损失而对工程价款
结算方式进行的变更约定属于合同履行中的正常变更 (2270)
1396. 双方当事人签订合作开发房地产合同后又签订建设工程施工
合同,由一方负责施工并取得工程款,应当认定合同变更为
建设工程施工合同 (2274)
1397. 设计过程中发生设计变更,应由建设单位出具书面变更
通知单,并由建设单位和设计单位共同签字盖章 (2275)
1398. 名为分包实为转包的合同无效 (2277)
1399. 关于工程预付款及工程进度款之约定,不属对备案合同的
实质性变更 (2278)
1400. 实质性变更应从变更内容、变更量化程度等方面考量 (2279)
1401. 发包人明知或故意追求借用他人资质所签订的合同的效力
和发包人欠付工程款的利息性质及其处理 (2280)
1402. 招标人与中标人签订建设工程施工合同后,中标人提出的让
利承诺实质上是对工程价款的变更,应当认定该承诺无效 (2281)
1403. 当事人另行签订的建设工程施工合同补充合同中关于纠纷
解决方式的变更约定是否有效 (2287)
1404. 建设工程施工合同中包含“最后双方认可的工程总价”
内容的让利条款,不是附生效条件的条款 (2288)
1405. 建筑工程造价,应尊重合同当事人意思自治原则 (2289)
1406. 建设工程合同施工合同项下的债权是否可以转让 (2290)
1407. 施工合同约定的仲裁条款是否适用于因偿付工程欠款签订
《还款协议书》后发生的纠纷案件 (2291)
1408. 建设单位应当于建筑工程开工前申领施工许可证的规定,
不属于法律强制性规定 (2292)
1409. 违反建设工程强制性标准的建设工程合同效力的认定 (2293)
1410. 违反招投标法规定签订的建设工程施工合同应当认定无效 (2297)

1411. 施工合同依法被认定为无效，该合同中关于违约金的约定属于无效条款，作为从合同的抵押合同亦无效 (2299)
1412. 建设工程施工合同无效后，发包人与承包人之间签订的以房抵顶工程款的协议具有相对独立性 (2300)
1413. 借用资质的建设工程施工合同因违法应认定无效 (2301)
1414. 合同无效产生的管理费按相应比例予以支付 (2302)
1415. 合同无效产生的管理费应全额返还给实际施工人 (2303)
1416. 合同无效产生的管理费根据合同履行情况按时结算 (2305)
1417. 合同无效但工期延误责任承担的约定系真实意思表示的，应承担相应的违约责任 (2306)
1418. 在履行法定招标投标程序之前，招标人与投标人签订的建设工程施工合同无效 (2307)
1419. 先进场施工后经招投标程序，考虑到主张无效方的恶意因素，认定在招投标之前《施工合同》及《补充合同》有效 (2308)
1420. 涉及企业商业秘密不能成为认定工程属于不适宜进行招标项目的依据 (2309)
1421. 施工期间建材价格大幅上涨不属于当事人不可预见的情形 (2311)
1422. 建筑安装工程承包合同中工期顺延的认定及其责任的承担 (2314)

（二）实际施工人的认定与权利保护

1423. 实际施工人原则上不应向与其没有合同关系的转包人、分包人、总承包人、发包人提起诉讼 (2315)
1424. 发包人与实际施工人直接签订合同的，实际施工人可以直接向发包人主张权利 (2320)
1425. 实际施工人向发包方及承包方主张权利，应受发包方与承包方之间签署的合同约定的管辖约束 (2323)
1426. 实际施工人对约定的合同价款和结算条款知晓并认可的，其应受发包方和承包方之间合同的约束 (2325)
1427. 建设工程施工合同中实际施工人身份的确认 (2327)
1428. 只在建设工程施工合同纠纷案件中才适宜对实际施工人的身份作出认定 (2328)
1429. 建设工程施工合同施工人主体资格及其工程款计算标准 (2329)
1430. 《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》第二十六条第二款的限缩适用问题 (2330)
1431. 实际施工人已全面履行了建设施工义务，且建设工程已验收合格，其有权请求发包人给付欠付工程款 (2335)

1432. 建设项目施工负责人或管理人不是建设工程施工合同主体，
不能以合同当事人名义提出支付工程款的请求 (2336)
1433. 实际施工人请求支付无效建设工程施工合同约定的工程进度
奖励金的，人民法院不予支持 (2338)

(三) 建设工程优先受偿权

1434. 建设工程优先受偿权法定期间起算日期的确定 (2339)
1435. 司法解释规定的实际竣工日期不能作为建设工程承包人行使
工程价款优先受偿权除斥期间的起算点 (2342)
1436. 尚未竣工的工程，工程价款优先受偿权可从起诉之日起计算
行使优先权的期限 (2343)
1437. 在多栋建筑分别独栋验收，付款无法区分合同和楼幢的情况
下，应将最后一栋工程的竣工日期作为认定工程价款优先
受偿权的起算点 (2344)
1438. 建筑物所有人依据合同约定对建筑工程总承包人应付工程款
不承担责任的，应予以支持 (2345)
1439. 装饰装修工程款是否享有《合同法》第 286 条规定的优先
受偿权 (2346)
1440. 建设工程价款优先受偿权保护的建筑工程价款范围的界定 (2348)
1441. 建设工程施工合同解除后承包人仍享有建设工程优先受偿权 ... (2350)
1442. 通过以物抵债方式取得建设工程所有权的第三人，不能对抗
承包人行使建设工程价款优先受偿权 (2351)
1443. 建设工程价款优先权的客体不及于建筑物所占用的建设用地
使用权，仅限于建筑物的价值部分 (2353)
1444. 工程承包人承诺放弃优先受偿权的条件未成就，其对转让的
工程仍享有优先受偿权 (2355)
1445. 建设工程优先受偿权实现的条件 (2356)
1446. 土地不是建设工程优先受偿权的客体 (2358)
1447. 承包人主张的因发包人违约造成的停窝工损失和材料价差
损失，不属于建设工程价款优先受偿权的权利行使范围 (2359)
1448. 建设工程优先受偿权的行使不受合同效力的影响 (2362)
1449. 分包人或者实际施工人有条件地享有优先受偿权 (2363)
1450. 建设工程债权转让后，受让人享有优先受偿权 (2363)
1451. 建设工程优先受偿权是法定的、具有担保性质的民事财产
权利，可以约定放弃 (2364)

（四）工程价款结算问题

1452. 应当按照施工合同约定内容、方式结算工程价款 (2365)
1453. 建设工程施工合同认定无效的，应参照合同约定确定工程价款 (2367)
1454. 就同一建设工程分别签订的多份施工合同均被认定无效后，应当参照双方当事人达成合意并实际履行的合同结算工程价款 (2371)
1455. 建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格，承包人可以请求参照合同约定支付工程价款 (2376)
1456. 建设工程经竣工验收合格后，实际施工人与发包人所签订的建设工程价款结算协议，人民法院可予保护 (2379)
1457. 约定了固定价款的建设工程施工合同解除后，确定工程价款时应注重当事人的过错和司法判决的价值取向 (2382)
1458. 鉴定机构分别按照定额价和市场价作出鉴定结论的，在确定工程价款时，一般应以市场价确定工程价款 (2386)
1459. 工程造价鉴定取费标准变化时，是否仍按原约定下浮率对工程造价鉴定结果进行下浮 (2390)
1460. 一审法院组织质证后，当事人对鉴定意见仍有异议提起上诉，经二审庭审补充质证，当事人对鉴定意见没有提出充分的相反证据和反驳理由的，可以认定鉴定意见的证明力 (2391)
1461. 超出当事人约定范围的鉴定意见不能作为判决的依据 (2392)
1462. 当事人已经确定检测项目和方法且检测点选取范围在施工范围内的，当事人一方未参与选择，不影响鉴定程序合法性 (2394)
1463. 双方当事人已就工程款的结算数额达成协议，一方当事人主张对工程款进行鉴定的，不予支持 (2395)
1464. 鉴定意见可以作为计算涉案工程款的依据 (2397)
1465. 对于争议一方单方委托的鉴定单位作出的鉴定意见，另一方无证据推翻亦不申请重新鉴定的，可作为工程造价的认定依据 (2399)
1466. 房地产开发经营合同的双方未进行最终结算，一方请求对部分争议先行处理的不予支持 (2400)
1467. 财政评审中心作出的审核结论原则上不能作为工程结算依据 ... (2402)
1468. 除双方合同约定之外，审计部门对建设资金的审计不能作为工程款结算的依据 (2404)
1469. 发包人收到承包人竣工结算文件后 28 天内不予答复，是否