



1Z304000 建设工程合同和劳动合同法律制度



1Z304010 建设工程合同制度

1Z304014建设工程工期和支付价款的规定

一、建设工程工期

(一)开工日期及开工通知

类型	情形	开工日期
1、发出 开工通知 （发包人或者监理人）	1）一般	开工通知载明
	2）开工通知发出后，尚不具备开工条件的	开工条件具备的时间
	3）承包人原因导致开工时间推迟的	开工通知载明
2、承包人经发包人 同意已经实际进场施工		实际进场施工时间
3、未发出开工通知，亦 无相关证据证明实际开工日期 的		综合考虑 开工报告、合同、施工许可证、竣工验收报告或者竣工验收备案表等载明的时间，并结合 是否具备开工条件的事实



1Z304010 建设工程合同制度

(二)工期顺延

约定	情形	认定
1、当事人约定顺延工期应当经发包人或者监理人 签证 等方式确认	承包人虽未取得工期顺延的确认，但能够证明在合同约定的期限内向发包人或者监理人 申请过工期顺延且顺延事由符合合同约定	承包人以此为由主张工期顺延的，人民法院应予支持
2、当事人约定承包人未在约定期限内提出工期顺延申请 视为工期不顺延 的	一般	按照约定处理
	除外	但发包人在约定期限后 同意工期顺延 或者承包人 提出合理抗辩 的



1Z304010 建设工程合同制度

(三) 竣工日期

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：

情形	竣工日期
1) 建设工程经竣工验收 合格	竣工验收合格之日
2) 承包人 已经提交 竣工验收报告，发包人 拖延验收	承包人提交验收报告之日
3) 建设工程 未经竣工验收 ， 发包人擅自使用	转移占有建设工程之日



1Z304010 建设工程合同制度

二、工程价款的支付

(三) 解决工程价款结算争议的规定

1、视为发包人认可承包人的单方结算价	发包人收到竣工结算文件后，在 约定期限内不予答复 ，视为 认可竣工结算文件 的，按照约定处理。	
	↓	<p>1) 按照施工过程中形成的签证等书面文件确认。</p> <p>2) 未能提供签证文件证明工程量发生的，可以按照当事人提供的其他证据确认实际发生的工程量。</p>
2、对工程量有争议的工程款结算	3) 就同一建设工程订立的数份建设工程施工合同均 无效 ，但建设工程 质量合格	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;">↓</div> <div> <p>①一方当事人请求参照实际履行的合同结算建设工程价款的，人民法院应予支持</p> <p>②实际履行的合同难以确定，当事人请求参照最后签订的合同结算建设工程价款的，人民法院应予支持</p> </div> </div>
	4) 签订的建设工程施工合同与招标文件、投标文件、中标通知书载明的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款 不一致	一方当事人请求将 招标文件、投标文件、中标通知书 作为结算工程价款的依据的，人民法院应予支持。



1Z304010 建设工程合同制度

3、欠付工程款的利息支付	1) 利息标准	①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；
		② 没有约定的	按照同期同类贷款利率计息
	2) 利息起算 (应付款)时间	利息从 应付工程价款之日 计付。 当事人对付款时间 没有约定或者约定不明的	
		①建设工程 已实际交付	为交付之日
②建设工程 没有交付		为提交竣工结算文件之日	
4、工程垫资的处理	(1) 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。	
	(2) 对垫资利息没有约定	承包人请求支付利息的，不予支持	
	(3) 对垫资没有约定	按照工程欠款处理	



1Z304010 建设工程合同制度

5、承包人工程价款的优先受偿权	(1) 建筑工程 质量合格	承包人请求其建设工程的价款就工程折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。
	(2) 未竣工 的建设工程 质量合格	承包人请求其建设工程的价款就 其建设工程部分 折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。
	(3) 范围	承包人就 逾期支付 建设工程价款的 利息、违约金、损害赔偿金 等主张优先受偿的，人民法院 不予支持 。
	(4) 期限	为 6个月 ，自发包人应当给付建设工程价款之日起计算
	(5) 放弃或限制	约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权， 损害建筑工人利益 ，人民法院 不予支持 。



1Z304010 建设工程合同制度

1Z304016 无效合同和效力待定合同的规定

一、无效合同

<p>(四) 建设工程无效施工合同的主要情形</p>	<p>(1) 承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级的； (2) 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； (3) 建设工程必须进行招标而未招标或者中标无效的。 同时还规定，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。</p>		
<p>(六) 无效施工合同的工程款结算</p>	<p>(1) 建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格</p>	<p>承包人请求参照合同约定支付工程价款的，应予支持</p>	
	<p>(2) 建设工程施工合同无效，且建设工程经竣工验收不合格的，修复后</p>	<p>①合格</p>	<p>发包人请求承包人承担修复费用的，应予支持</p>
<p>②不合格</p>		<p>承包人请求支付工程价款的，不予支持。</p>	



1Z304010 建设工程合同制度

1Z304017 合同的履行、变更、转让、撤销和终止

<p>三、合同权利义务的转让</p>	<p>(一) 合同权利的转让</p>	<p>1. 合同权利的转让范围。有下列情形之一的除外： (1) 根据合同性质不得转让的权利 主要是指合同是基于特定当事人的身份关系订立的 (2) 按照当事人约定不得转让的权利 (3) 依照法律规定不得转让的权利。如：“最高额抵押的主合同债权不得转让。”</p> <p>2. 合同权利的转让应当通知债务人 债权人转让权利的，应当通知债务人。未经通知，该转让对债务人不发生法律效力。债权人转让权利的通知不得撤销，但经受让人同意的除外。</p> <p>3. 债务人对让与人的抗辩 债务人接到债权转让通知后，债务人对让与人的抗辩，可以向受让人主张。</p> <p>4. 从权利随同主权利转让 债权人转让权利的，受让人取得与债权有关的从权利，但该从权利专属于债权人自身的除外</p>
--------------------	--------------------	--



1Z304010 建设工程合同制度

1Z304017 合同的履行、变更、转让、撤销和终止

三、合同权利义务的转让	(二) 合同义务的转让	债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的，应当经债权人同意。
	(三) 合同中权利和义务的一并转让	当事人一方经对方同意，可以将自己在合同中的权利和义务一并转让给第三人。
四、可撤销合同	概念	是指因意思表示不真实，通过行使撤销权，使已经生效的意思表示归于无效的合同。
	(一) 可撤销合同的种类	下列合同，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销： (1) 因重大误解订立的； (2) 在订立合同时显失公平的。 (3) 以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危订立的合同，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。当事人请求变更的，人民法院或者仲裁机构不得撤销。



1Z304010 建设工程合同制度

1Z304017 合同的履行、变更、转让、撤销和终止

三、合同权利义务的转让	(一) 合同权利的转让	<p>1. 合同权利的转让范围。有下列情形之一的除外：</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 根据合同性质不得转让的权利 主要是指合同是基于特定当事人的身份关系订立的(2) 按照当事人约定不得转让的权利(3) 依照法律规定不得转让的权利。如：“最高额抵押的主合同债权不得转让。” <p>2. 合同权利的转让应当通知债务人 债权人转让权利的，应当通知债务人。未经通知，该转让对债务人不发生效力。债权人转让权利的通知不得撤销，但经受让人同意的除外。</p> <p>3. 债务人对让与人的抗辩 债务人接到债权转让通知后，债务人对让与人的抗辩，可以向受让人主张。</p> <p>4. 从权利随同主权利转让 债权人转让权利的，受让人取得与债权有关的从权利，但该从权利专属于债权人自身的除外</p>
-------------	-------------	--



1Z304010 建设工程合同制度

1Z304017 合同的履行、变更、转让、撤销和终止

三、合同权利义务的转让	(二) 合同义务的转让	债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的，应当经债权人同意。
	(三) 合同中权利和义务的一并转让	当事人一方经对方同意，可以将自己在合同中的权利和义务一并转让给第三人。
四、可撤销合同	概念	是指因意思表示不真实，通过行使撤销权，使已经生效的意思表示归于无效的合同。
	(一) 可撤销合同的种类	下列合同，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销： (1) 因重大误解订立的； (2) 在订立合同时显失公平的。 (3) 以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危订立的合同，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。当事人请求变更的，人民法院或者仲裁机构不得撤销。



1Z304010 建设工程合同制度

五、合同的终止

<p>(三) 解除合同的程序</p>	<p>(1) 当事人一方主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。</p> <p>(2) 对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。</p> <p>(3) 当事人对异议期限有约定的依照约定，没有约定的，最长期3个月。</p>
--------------------	---



1Z304010 建设工程合同制度

(四) 施工 合同 的解 除	1. 发包人解除施工合同 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:	(1) 明确表示或者以行为表明不履行 合同 主要 义务的; (2) 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; (3) 已经完成的建设工程质量不合格, 并拒绝修复的 ; (4) 将承包的建设工程 非法转包、违 法分包 的。		
	2. 承包人解除施工合同 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:	(1) 未按约定 支付工程价款的; (2) 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; (3) 不履行合同约定的协助义务的。		
	3. 施 工合同 解除的 法律后 果	(1) 已经完成的建设工程 质 量合格	发包人应当按照约定支付相应的工程价 款	
		(2) 已经完成的建设工程 质 量不合格	1) 修复后, 合 格	发包人请求承包人承担 修复费用的, 应予支持
2) 修复后, 不 合格			承包人请求支付工程价 款的, 不予支持	
(3) 因一方违约 导致合同解 除	违约方应当赔偿因此而给对方造成的损 失			



1Z304010 建设工程合同制度

【2018年真题】45.2017年8月，乙施工企业向甲建设单位主张支付工程款，甲以施工质量不合格为由拒绝支付，2017年10月15日，乙与丙协商将其50万工程款债权转让给丙公司，同年10月25日，甲接到乙转让债权的通知，关于该债权转让的说法，正确的是（ ）。

- A.乙和丙之间的债权转让必须经甲同意
- B.甲对乙50万债权的抗辩权不得向丙转让
- C.甲拒绝支付50万工程款，丙可以要求甲和乙承担连带责任
- D.乙和丙之间的债权转让于2017年10月25日对甲发生效力

【答案】 D