

第十单元 几类主要的典型合同

六、承揽合同

1、第三人

(1) 承揽人将其承揽的“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；**未经定作人同意的，定作人可以解除合同。**

(2) 承揽人可以将其承揽的“辅助工作”交由第三人完成，并就该第三人完成的工作成果向定作人负责。

2、留置权

定作人未向承揽人支付报酬或材料费，承揽人对完成的工作成果享有留置权。

3、合同解除

定作人在承揽人完成工作前可以**随时解除承揽合同**，因此造成承揽人损失的，应当赔偿损失。

【例-单选题】甲、乙订立承揽合同，甲提供木料，乙为其加工家具。在乙已完成加工工作的 50%时，甲通知乙解除合同。根据合同法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 甲有权解除合同，但应按约定金额向乙支付报酬
- B. 甲有权解除合同，且无须赔偿乙的损失
- C. 甲有权解除合同，但应赔偿乙的损失
- D. 甲无权解除合同，并应依约向乙支付报酬

答案：C

解析：定作人可以在工作完成前随时解除承揽合同，造成承揽人损失的，应当赔偿损失。

七、建设工程合同

1、建设工程合同的无效

情形	无资质	未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级。 【注意】建设工程竣工 前 取得相应资质等级除外。
	借资质	没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义。
	未招标	必须进行招标而未招标或者中标无效。

【注意】缺乏资质的单位或者个人借用有资质的建筑施工企业名义签订建设工程施工合同，发包人请求**出借方与借用方**对建设工程质量不合格等因出借资质造成的损失承担**连带赔偿责任**的，人民法院应予支持。

2、分包与转包

(1) 经发包人同意，总承包人可以将自己承包的“部分工作”交由第三人完成；第三人就其完成的工作成果与总承包人向发包人承担**“连带责任”**（突破合同相对性）

【注意】承包人将建设工程**全部转包、违法分包**的，**发包人**可以解除合同。

【链接】在承揽合同中，承揽人经定作人同意，将其承揽的主要工作交由第三人完成的，由承揽人（就第三人完成的工作成果）向定作人负责。

(2) 建设工程**主体结构**的施工必须由总承包人自行完成。

(3) 总承包人不得将其承包的建设工程“全部”转包给第三人或者将其承包的全部建设工程支解后以分包的名义分别转包给第三人。

(4) **禁止分包人将其承包的工程再分包。**

3、实际竣工日

具体情况	实际竣工日
经验收合格	竣工 验收合格之日 为竣工日
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 为竣工日
未经竣工验收，发包人擅自使用	转移占有建设工程之日 为竣工日

【注意】未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

【例-多选题】下列关于建设工程施工合同上的竣工与验收的表述中，符合合同法律制度规定的有（ ）。

- A. 建设工程未经竣工验收合格，不得交付使用
- B. 建设工程经竣工验收合格的，以建设工程转移占有之日为竣工日期

- C. 建设工程未经竣工验收，发包人即擅自使用的，以发包人开始使用之日为竣工日期
 D. 承包人已提交竣工验收报告，发包人拖延验收的，以提交验收报告之日为竣工日期

答案：AD

解析：（1）选项B：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；

（2）选项C：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。

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，建设工程合同当事人对工程实际竣工日期有争议时，下列处理规则中，正确的是（ ）。

- A. 工程竣工验收合格的，以工程转移占有之日为竣工日期
 B. 工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以开始使用之日为竣工日期
 C. 工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以工程封顶之日为竣工日期
 D. 承包人已提交竣工验收报告，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

答案：D

解析：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：

- （1）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；
 （2）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；
 （3）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。

4、工程款结算

（1）结算依据

采用招投标方式订立合同，当事人就同一建设工程另行订立的**建设工程施工合同**与经过备案的**中标合同**实质性内容不一致的，应当以**备案的中标合同作为结算工程价款的根据**。（两个合同内容有出入，以中标合同为准。）

（2）优先受偿

前提	发包人不按约支付工程款，经催告合理期限仍不支付。
行使	就建设工程拍卖或变卖价款优先受偿。
限制	优先受偿权优于 抵押权和其他债权 ，但 不能对抗 已经交付全部或大部分 购房款项的消费者 。
范围	人工费、材料费等实际支出的费用， 不包括违约金 。
期限	18个月 ，自发包人应当给付建设工程价款之日起计算。

【解释】根据最高人民法院 2023 年发布的《关于商品房消费者权利保护问题的批复》，**商品房消费者以居住为目的**购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权**优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权**的，人民法院**应当予以支持**。只支付了**部分价款**的商品房消费者，在**一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款**的，可以**适用上述规定**。在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权**优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权**的，人民法院应当予以支持。（2024 年新增）

【注意】发包人与承包人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**，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院**不予支持**。

（3）欠付工程款利息

	垫资	工程欠款
未约定	不支付利息	按同期贷款利率计息
有约定	按照约定，但不得高于同期同类贷款利率或同期贷款市场报价利率。	按照约定

【注意】利息从应付工程价款之日给付。

【解释】当事人对付款时间没有约定或者约定不明的：交付之日→提交竣工结算文件之日→当事人起诉之日。

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，下列关于建设工程合同的表述中，正确的是（ ）。

- A. 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，在建设工程竣工之日起 90 日内取得相应资质等级，不按照无效合同处理
 B. 没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义签订的建设工程施工合同无效

C. 没有资质的施工人借用有资质的建筑施工企业名义签订建设工程施工合同，发包人请求出借方与借用方对因出借资质造成的损失承担连带赔偿责任的，人民法院不予支持

D. 承包人为建设工程垫资的，如果当事人对垫资利息没有约定，利息支付的计算标准为同期贷款市场报价利率

答案：B

解析：（1）选项 A：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，人民法院不予支持；

（2）选项 C：缺乏资质的单位或者个人借用有资质的建筑施工企业名义签订建设工程施工合同，发包人请求出借方与借用方对建设工程质量不合格等因出借资质造成的损失承担连带赔偿责任的，人民法院应予支持；

（3）选项 D：当事人对垫资利息没有约定，承包人请求支付利息的，人民法院不予支持。