

第十单元 几类主要的典型合同

七、建设工程合同 （2025 年调整）

1、阴阳合同

建设工程合同应当采用**书面形式**。采用招投标方式订立合同的，招标人和中标人**另行签订的建设工程施工合同**约定的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款等实质性内容，**与中标合同不一致**，一方当事人请求按照**中标合同**确定权利义务的，人民法院**应予支持**。

【解释】如果允许招标人和中标人随意另签一份建设工程施工合同，改变中标合同的实质性内容，就会使招标投标活动的目的落空，给其他投标人造成**不公平、不合理**的结果。此时，招标人和中标人另行约定的内容应属无效。当然，这不影响招标人和投标人依据情事变更等规定协商变更中标合同的内容。

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**。

【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。

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。

【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

(4) 【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。

八、委托合同

1、概念

委托合同是委托人和受托人约定，由受托人处理委托人事务的合同。

2、转委托

(1) 经委托人同意，受托人可以转委托。委托人可以就委托事务直接指示转委托的第三人，受托人仅就第三人的选任及其对第三人的指示承担责任。

(2) 转委托未经同意的，受托人应当对转委托的第三人的行为承担责任，但在紧急情况下受托人为维护委托人的利益需要转委托的除外。

3、隐名委托

第三人知道	直接约束委托人与第三人	
第三人不知道	第三人不履行	受托方：披露义务。
		委托人行权
		第三人知道就不与订立合同除外
	委托人不履行	受托方：披露义务。
		第三人选择其一行权
		第三人不得更改选定的相对人

4、费用与报酬

(1) 委托人应当预付处理委托事务的费用。受托人为处理委托事务垫付的必要费用，委托人应当偿还该费用及其利息。

(2) 受托人完成委托事务的，委托人应当向其支付报酬。

(3) 因不可归责于受托人的事由，委托合同解除或者委托事务不能完成的，委托人应当向受托人支付相应的报酬；当事人另有约定的，按照其约定。

5、损失赔偿

(1) 有偿的委托合同，因受托人的过错给委托人造成损失的，委托人可以要求赔偿损失。

(2) 无偿的委托合同，因受托人的故意或重大过失给委托人造成损失的，委托人可以要求赔偿损失。

(3) 两个以上的受托人共同处理委托事务的，对委托人承担连带责任。

6、委托合同的随时解除

委托人或者受托人可以随时解除委托合同，因解除合同给对方造成损失的，除不可归责于该当事人的事由以外，应当赔偿损失。

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，下列关于委托合同的表述中，正确的是（ ）。

A. 原则上受托人有权转委托，不必征得委托人同意

B. 无偿的委托合同，因受托人一般过失给委托人造成损失的，委托人可以要求赔偿损失

C. 有偿的委托合同，因不可归责于受托人的事由，委托事务不能完成的，委托人有权拒绝支付报酬

D. 两个以上的受托人共同处理委托事务的，对委托人承担连带责任

答案：D

解析：

(1) 选项 A：原则上受托人转委托应征得委托人同意；

(2) 选项 B：无偿的委托合同，因受托人的“故意或重大过失”给委托人造成损失的，委托人可以要求赔偿损失；

(3) 选项 C：因不可归责于受托人的事由，委托合同解除或者委托事务不能完成的，委托人应当向受托人支付相应的报酬。当事人另有约定的，按照其约定；

(4) 选项 D：两个以上的受托人共同处理委托事务的，对委托人承担连带责任。