

【考点6】建设工程合同★★

（一）建设工程合同的概念

建设工程合同是承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同。

1. 建设工程合同包括工程勘察、设计、施工合同。建设工程合同应当采用书面形式，**建设工程合同是要式合同**。
2. 发包人可以与总承包人订立建设工程合同，也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。
3. 发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程支解成若干部分发包给几个承包人。

（二）建设工程合同无效的情形

1. 承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级的，对于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，不按照无效合同处理**；
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。

（三）建设工程合同的分包、转包

1. 建设工程合同分包

（1）总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。

（2）**第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任**。

（3）禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。

（4）**禁止分包单位将其承包的工程再分包**。

（5）建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。

【归纳总结】**经同意、非主体工程、一次分包、有资质**

2. 建设工程合同转包的，一律无效

承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程支解以后以分包的名义分别转包给第三人。

（三）监理合同

建设工程实行监理的，发包人应当与监理人采用书面形式订立委托监理合同。

发包人与监理人的权利和义务以及法律责任，应当依照委托合同以及其他有关法律、行政法规的规定。

（四）建设工程的竣工验收

1. 建设工程竣工验收合格后，方可交付使用；
未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。
2. 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。

(五) 垫资和工程价款的支付

1. 垫资的处理

(1) 当事人对垫资和垫资利息有约定，承包人可以请求按照约定返还垫资及利息，但是约定的利息计算标准高于垫资时的同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率的部分除外；

(2) 当事人对垫资没有约定，应当按工程欠款处理；

(3) 对垫资利息没有约定，承包人无权请求支付利息。

2. 工程款支付

(1) 发包人应当按照合同约定支付工程款。

(2) 发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。

(3) 发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请人民法院将该工程依法拍卖。

3. 建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿（工程款优先权）

(1) 工程款优先权优先于抵押权和其他债权。

(2) 商品房消费者**以居住为目的购买房屋并已支付全部价款**，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。【2026年调整】

(3) 行使期限：自发包人应当给付建设工程价款之日起**18个月**。

(4) 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，法院不予支持。

【例题·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：本题考核建设工程的竣工验收。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。选项A错误。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。选项BC错误。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。选项D正确。