

# 江苏建设工程价款纠纷联动解纷机制与建工司法解释（一）的解读

江苏联盛（泰州）律师事务所  
陈晓军 律师

# 目 录

## CONTENTS

1

联动解纷机制意见起草背景

2

建设工程价款纠纷联动解纷机制意见内容  
解读

3

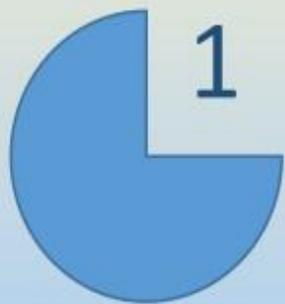
建工司法解释（一）内容解读

1

# 联动解纷机制意见起草背景

解释权归作者所有。

转载注明来源，不可用于商业用途。



# 案多人少矛盾突出

转载注明来源，不可用于商业用途，解释权归作者所有。



## 江苏法院近三年受案情况

2022年全省法院受理案件208.7万件，人均结案268.5件

2023年全省法院受理案件239.3万件，人均结案306.2件

2024年全省法院受理案件219.41万件，人均结案303件



起草背景

## 泰州法院近三年受案情况

2022年全市法院受理各类案件96862件

2023年全市法院受理各类案件112020件，人均结案279件

2024年全市法院共受理案件105834件，人均结案253件

转载注明出处

不可用于商业用途，解释权归作者所有。



# 江苏建设工程案件状况

转载注明来源，不可用于商业用途，解释权归作者所有。

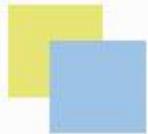
## 泰州建筑业现状

2023年泰州市建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业）完成建筑业总产值4616.62亿元，总量居全省第4。

截至2023年12月底，泰州市有总承包和专业承包资质的建筑业企业1137家，其中，泰州市特级资质企业9家，单个企业平均完成产值170.60亿元；一级资质企业123家 单个企业平均完成产值13.35亿元。

2023年泰州市总承包或专业承包建筑业企业从事建筑生产经营活动的平均人数达144.64万人。泰兴、姜堰、靖江是我市的建筑强县。

2024年建筑业平稳增长，全年建筑业总产值同比增长7.0%。



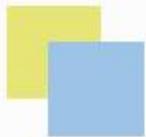
# 建设工程案件类型

工程价款纠纷

质量纠纷

其他

转载注明来源，不可用于商业用途，解释权归作者所有。



建设工程案件  
基本情况

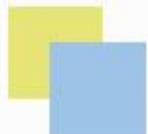
案件数量大

与地域经济发展有关

案件审理周期远超民事案件平均周期

案件发改率高

解释权归作者所有。  
不得转载注明来源，不可用于商业用途。



## 司法鉴定

据统计：

**2014年~2018年期间审理周期相对较长的案件：**

启动鉴定程序的案件平均周期为9.37个月，最长的将近三年时间。

**造价司法鉴定：**

占有启动鉴定程序的案件比例为82.72%



**《关于建设工程施工合同纠纷司法鉴定问题的若干意见》**

转载注明来源，不可用于商业用途，解释权归作者所有。



建设工程纠纷案件  
特点及难点

主体多，争点多，事实认定难

法律关系复杂，法律适用争议大

案件专业性强，鉴定比例高

当事人矛盾大，纠纷不易化解

解释权作者所有。  
不得转载注明来源，不可用于商业用途。

2014年10月《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》

2015年12月《中共中央办公厅、国务院办公厅关于完善矛盾纠纷多元化解机制的意见》

深入推进多元化纠纷解决机制改革，是人民法院深化司法改革、实现司法为民公正司法的重要举措，是实现国家治理体系和治理能力现代化的重要内容，是促进社会公平正义、维护社会和谐稳定的必然要求。为贯彻落实《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》《中共中央办公厅、国务院办公厅关于完善矛盾纠纷多元化解机制的意见》，**最高人民法院**出台系列文件，就人民法院进一步**深化多元化纠纷解决机制改革、完善诉讼与非诉讼相衔接的纠纷解决机制**提出相关要求。

转载注明来源，不可用于商业用途。

# 多元解纷机制依据的背景文件

- ◆ 《最高人民法院关于人民法院进一步深化多元化纠纷解决机制改革的意见》法发〔2016〕14号
- ◆ 《最高人民法院关于建设一站式多元解纷机制 一站式诉讼服务中心的意见》法发〔2019〕19号
- ◆ 《最高人民法院关于进一步完善委派调解机制的指导意见》法发〔2020〕1号
- ◆ 《江苏省高级人民法院 江苏省司法厅关于开展调解程序前置试点的工作规则》2018年11月27日发布
- ◆ 《江苏省高级人民法院印发关于建设一站式多元解纷机制一站式诉讼服务中心的实施纲要及其五个配套实施办法的通知》2019年8月30日发布
- ◆ 《江苏省高级人民法院 江苏省司法厅关于进一步做好派驻人民法院人民调解员审批相关工作的通知》
- ◆ 《江苏省高级人民法院诉前调解案件诉讼辅助事项办理工作指南》



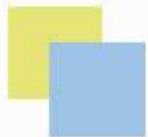
## 多元解纷机制遵循的原则

- ◆ 坚持党政主导、综治协调、多元共治，构建各方面力量共同参与纠纷解决的工作格局。
- ◆ 坚持司法引导、诉调对接、社会协同，形成社会多层次多领域齐抓共管的解纷合力。
- ◆ 坚持优化资源、完善制度、法治保障，提升社会组织解决纠纷的法律效果。
- ◆ 坚持以人为本、自愿合法、便民利民，建立高效便捷的诉讼服务和纠纷解决机制。
- ◆ 坚持立足国情、合理借鉴、改革创新，完善具有中国特色的多元化纠纷解决体系。

# 诉调对接平台达成的目标

- ◆ 建设功能完备、形式多样、运行规范的诉调对接平台。
- ◆ 畅通纠纷解决渠道，引导当事人选择适当的纠纷解决方式。
- ◆ 合理配置纠纷解决的社会资源。
- ◆ 完善和解、调解、仲裁、公证、行政裁决、行政复议与诉讼有机衔接、相互协调的多元化纠纷解决机制。

转载注明来源，不可用于商业用途，解释权归作者所有。



## 诉调对接平台建设主要内容

- ◆ 健全特邀调解制度。
- ◆ 建立法院专职调解员制度。
- ◆ 推动律师调解制度建设。
- ◆ 完善刑事诉讼中的和解、调解制度。
- ◆ 促进完善行政调解、行政和解、行政裁决等制度。
- ◆ 探索民商事纠纷中立评估机制。
- ◆ 探索无争议事实记载机制。
- ◆ 探索无异议调解方案认可机制。



## 诉调对接平台程序安排

- ◆ 建立纠纷解决告知程序
- ◆ 鼓励当事人先行协商和解
- ◆ 探索建立调解前置程序
- ◆ 健全委派、委托调解程序
- ◆ 完善繁简分流机制
- ◆ 推动调解与裁判适当分离
- ◆ 完善司法确认程序
- ◆ 加强调解与督促程序的衔接

转载注明来源，不可用于商业用途，解释权归作者所有。



# 诉调对接平台工作举措

- ◆ 完善与综治组织的对接。
- ◆ 加强与行政机关的对接。
- ◆ 加强与人民调解组织的对接。
- ◆ 加强与商事调解组织、**行业调解组织**的对接。
- ◆ 加强与仲裁机构的对接。
- ◆ 加强与公证机构的对接。
- ◆ 支持工会、妇联、共青团、法学会等组织参与纠纷解决。
- ◆ 发挥其他社会力量的作用。
- ◆ 加强“一站式”纠纷解决平台建设。
- ◆ 创新在线纠纷解决方式。
- ◆ 推动多元化纠纷解决机制的国际化发展。

不可用于商业用途，解释权归作者所有。



# 人民法院诉调对接平台主要功能

人民法院诉调对接平台负责以下工作：

对诉至法院的纠纷进行**适当分流**，对适宜调解的纠纷引导当事人选择非诉讼方式解决；

开展**委派**调解、委托调解；

办理司法**确认**案件；

负责特邀调解组织、特邀调解员**名册管理**；

加强对调解工作的**指导**，推动诉讼与非诉讼纠纷解决方式在程序安排、效力确认、法律指导等方面的**有机衔接**，**健全**人民调解、行政调解、商事调解、行业调解、司法调解等的**联动工作体系**。



# 联动省造价协会解纷

转载注明来源，不可用于商业用途，解释权归作者所有。



## 《关于建立建设工程价款纠纷联动解纷机制的意见》起草动因

针对建设工程案件中造价类争议最多的特点，借助既有诉调对接平台，妥善解决此类纠纷争议问题，在法院内部着力推进建工案件审判专业化的同时，积极借助法院外部行业组织力量，从源头上钝化矛盾，既有利于为“诉非解决机制”深度融合探索积累经验，也是当前有限审判资源下促进建工审判高质量发展的可行径路选择。

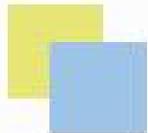
链接点

第三方调解

专家辅助人介入

司法鉴定前置

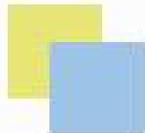
转载注明来源 不可用于商业用途



## 《关于建立建设工程价款纠纷联动解纷机制的意见》解决问题

- ◆ 落实深入推进矛盾纠纷多元化解工作要求。以工程价款纠纷为切入点为推动诉讼与非诉讼解决机制深度融合积累经验。
- ◆ 多元解决建工类案专门性争议问题。借助行业组织增加当事人对争议解决全过程的认同感，促使当事人间自行化解纷争，扭转依靠诉讼鉴定解决专门性争议的单一做法。
- ◆ 缓解建设工程案件审理周期长难题。积极应对管辖权调整后建设工程案件一审法院“难审理、审理难”的现实压力。

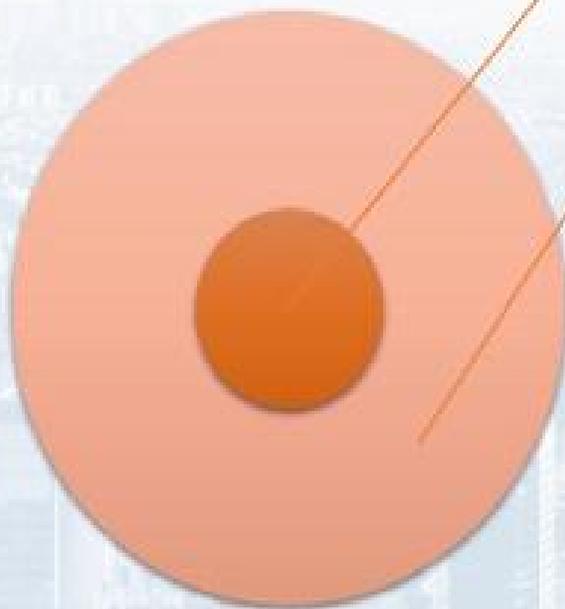
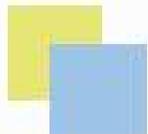
转载注明来源  
不可用于商业用途，解释权归作者所有



## 《关于建立建设工程价款纠纷联动解纷机制的意见》起草思路

以人民法院诉前调解平台为依托，以“分调裁审”为主线，以第三方调解、专家辅助人介入、司法鉴定委托前置等举措为着力点，探索建立人民法院与行业协会联动配合、非诉挺前的解纷模式，助力审判环节“简案速裁”“繁案精审”，推动建设工程价款纠纷专门性争议问题妥善解决。

转载注明来源，不可用于商业用途，解释权归作者所有



建设工程  
价款纠纷  
联动机制

多元纠纷  
解决机制

多元纠纷解决机制与建设工程价款纠纷联动机制  
两者是**一般与特殊**的关系

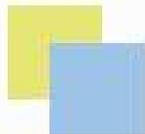
转载注明来源，不可用于商业用途，解释权归作者所有。

2

建设工程价款纠纷联动解纷机制意见内容解读

解释权归作者所有。

转载注明来源，不可用于商业用途。



## 《关于建立建设工程价款纠纷联动解纷机制的意见》主要内容

《意见》分三个部分共11条

第一部分（工作目标），明确联动解纷机制指导思想 and 目标任务。

第二部分（工作内容），按照实践操作层面的需要，分别就工程价款纠纷诉前解纷的引导、诉前解纷的分流、诉前调解的确认、无争议事项的固定、专家辅助人的介入、诉前委托鉴定的开展、诉前调解的时限以及诉前调解与诉讼审理的衔接等八个方面，提出具体意见。

第三部分（工作要求），就联动解纷工作的组织领导和宣传引导，提出相关要求。

转载注明来源  
不可用于商业用途  
解释权归作者所有

## (第一部分) 指导思想和目标任务

认真贯彻习近平总书记“把非诉纠纷解决机制挺在前面”重要指示精神，坚持以加强诉源治理为指导推动建设工程价款纠纷诉前解纷。以人民法院调解平台·江苏微解纷为依托，以“分调裁审”为主线，以第三方调解、专家辅助人介入、司法鉴定委托前置等举措为着力点，探索建立人民法院与行业协会联动配合、非诉挺前的解纷模式，助力审判环节“简案速裁”“繁案精审”，推动建设工程价款纠纷专门性争议问题妥善解决，促进江苏省域建筑市场持续稳定发展。

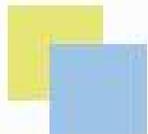
## (第二部分) 工作内容

### ◆ 工程价款纠纷诉前解纷的引导

建设工程价款纠纷案件，人民法院纳入诉前调解平台管理。由人民法院诉讼服务部门负责此类案件诉前解纷引导工作，审判业务部门指派类案审理法官跟踪进行法律指导。

全省各级造价管理协会或相应市级工程造价管理协会为人民法院特邀调解组织（下称特邀调解组织），依法确认省工程造价管理**协会推荐**的成员单位中具有**高级专业技术职称**且具有**国家一级注册造价工程师执业资格**的人员为人民法院特邀调解员，督促指导特邀调解组织、特邀调解员严格遵守诉前调解**回避制度**。

人民法院向当事人**释明**建设工程价款纠纷诉前解纷的主要内容、解纷优势以及诉讼风险，按照自愿、合法原则引导当事人在诉前调解平台积极解决专门性争议事项，接受或者寻求特邀调解组织参与的诉前调解等非诉讼方式化解纠纷。



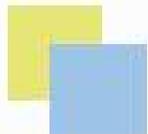
## (第二部分) 工作内容

### ◆ 工程价款纠纷诉前解纷的分流

对于诉至法院的涉建设工程价款纠纷，由人民法院诉讼服务部门综合审查当事人诉讼材料并征询当事人意愿进行分流。

诉讼材料涉及专门性争议问题的，人民法院委派特邀调解组织、特邀调解员调解，并结合化解工作实际为纠纷解决提供相应司法保障。

当事人在诉前调解阶段申请财产保全，人民法院依法采取保全措施后30日内当事人未能达成调解协议的，人民法院诉讼服务部门应当予以立案，依法将当事人的起诉转入诉讼程序。



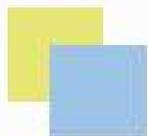
## (第二部分) 工作内容

### ◆ 工程价款纠纷诉前调解的确认

对诉前调解形成的调解笔录、达成的调解协议，应当由各方当事人、调解参与人及特邀调解员共同签名盖章、注明形成日期并存档。

特邀调解组织应当在调解结束后5个工作日内向人民法院诉讼服务部门书面报送调解情况，相关调解材料应当立卷成册，以备移交。

诉前调解达成协议的，当事人可于调解协议生效之日起30日内向有管辖权的人民法院申请司法确认。经诉前调解未达成调解协议的，特邀调解组织应当与人民法院诉讼服务部门及时对接，人民法院诉讼服务部门应当及时转立诉讼案件，移送相关审判业务部门审理。



## (第二部分) 工作内容

### ◆ 诉前调解中无争议事项的固定

诉前调解中，对于当事人无争议的事实，应当记录在案，由当事人签字确认；对于当事人无争议的证据，应当列明清单，由当事人签字确认并存档。

诉前调解不成的，特邀调解组织应书面告知当事人，上述无争议的事实和证据将作为人民法院认定事实的依据。对于诉前调解阶段固定的无争议事实和证据，诉讼中当事人无需再行举证，但涉及损害国家利益、社会公共利益、恶意串通损害第三人合法权益或有相反证据能够推翻的除外。

转载注明来源、可研工商网透、解释、归作者所有。

## (第二部分) 工作内容

### ◆ 专家辅助人诉前调解的介入

当事人在诉前调解中可以聘请工程造价管理协会会员单位中具有高级专业技术职称的人员作为专家辅助人提供专业咨询，参与证据交换、现场勘验等工作，帮助当事人对纠纷处理过程和结果形成合理预测，促进纠纷诉前达成调解。但特邀调解员任职期间不得接受当事人聘请担任专家辅助人。

当事人起诉时明确就专门性问题申请司法鉴定，且对鉴定项目、鉴定资料等没有异议或者虽有异议但争议较少的，人民法院应当引导当事人委托专家辅助人为其提出意见。

转载注明来源、可用于商业用途、解释权归作者所有。

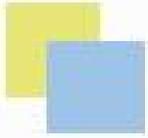
## (第二部分) 工作内容

### ◆ 诉前委托鉴定的开展

诉前调解中专家辅助人介入后各方仍无法形成共识、必须通过委托鉴定解决专门性问题，相关当事人提出鉴定申请的，审判业务部门指派建设工程类案审理法官对鉴定的必要性和可行性进行审查。

确需委托鉴定的，建设工程类案审理法官应当组织各方当事人对鉴定资料进行质证，对有争议的鉴定资料能否作为证据做出判断，并记录在案。

诉前委托鉴定的程序与要求，按照法律法规、司法解释关于诉讼中委托鉴定的有关规定执行。诉前鉴定意见与诉讼中委托鉴定意见具有同等证据效力。



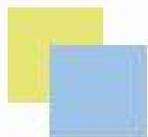
## (第二部分) 工作内容

### ◆ 工程价款纠纷诉前调解的时限

建设工程价款纠纷诉前调解时限，按照诉前调解一般规定时限为30日。各方当事人同意延长的，不受上述调解时限的限制。

诉前调解时限，自特邀调解组织签收人民法院移交调解材料之次日起算。诉前委托鉴定期限不计入诉前调解时限。

解释权归作者所有。  
不得转载来源，不可用于商业用途。



## (第二部分) 工作内容

### ◆ 诉前调解与诉讼审理的衔接。

经诉前调解未达成协议而转立的诉讼案件，一般由审判业务部门参与诉前调解指导的建设工程类案审理法官主审。

审判业务部门经审理认为事实清楚、证据充分的案件，应依“简案速裁”要求及时做出裁判；对于争议焦点较多的复杂案件，应按“繁案精审”要求，提高审判效率，依法做出裁判。

审判业务部门审理建设工程价款纠纷案件，根据工作需要亦可委托特邀调解组织参照诉前调解工作机制进行调解。参照诉前调解机制调解的期限不计入审限。

## (第三部分) 工作要求

### ◆ 加强联动解纷工作组织领导

全省各级人民法院应将建设工程价款纠纷联动解纷工作纳入法院一站式多元解纷机制建设一体推进，参照本意见制定符合本地实际的实施细则。

全省各级人民法院、省工程造价管理协会应当积极争取财政支持，为建设工程价款纠纷联动解纷工作顺利实施提供必要的办公和经费保障，科学设置解纷绩效评估内容和激励措施，对联动解纷工作中成绩突出的集体和个人予以适当表扬或奖励。

转载注明来源

版权归原作者所有

3

## 建工司法解释（一）内容解读

解释权归作者所有。  
转载注明来源，不可用于商业用途。

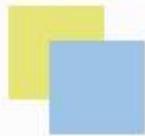
## 最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）

《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（一）》已于2020年12月25日由最高人民法院审判委员会第1825次会议通过，现予公布，自2021年1月1日起施行。

最高人民法院

2020年12月29日

为正确审理建设工程施工合同纠纷案件，依法保护当事人合法权益，维护建筑市场秩序，促进建筑市场健康发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民事诉讼法》等相关法律规定，结合审判实践，制定本解释。



## 一、关于合同效力（1-5条）

第一条 建设工程施工合同具有下列情形之一的，应当依据民法典第一百五十三条第一款的规定，认定无效：

- （一）承包人未取得建筑业企业资质或者超越资质等级的；
- （二）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；
- （三）建设工程必须进行招标而未招标或者中标无效的。

承包人因转包、违法分包建设工程与他人签订的建设工程施工合同，应当依据民法典第一百五十三条第一款及第七百九十一条第二款、第三款的规定，认定无效。

转载注明来源，  
商业用途，解释权归作者所有。



《民法典第一百五十三条》第一款：违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。

《民法典》第七百九十一条第二款：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。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。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。

《民法典》第七百九十一条第三款：禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。

转载注明来源 不得用于商业用途 解释权归作者所有

第二条 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。

招标人和中标人在中标合同之外就明显高于市场价格购买承建房产、无偿建设住房配套设施、让利、向建设单位捐赠财物等另行签订合同，变相降低工程价款，一方当事人以该合同背离中标合同实质性内容为由请求确认无效的，人民法院应予支持。

2001年6月1日原建设部发布的《房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理办法》第47条第1款规定“订立书面合同7日内，中标人应当将合同送工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案。”

2018年9月28日住房和城乡建设部公布的《关于修改〈房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理办法〉的决定》第5条规定“删除第四十七条第一款中的“订立书面合同7日内，中标人应当将合同送工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案。”

第三条 当事人以发包人未取得建设工程规划许可证等规划审批手续为由，请求确认建设工程施工合同无效的，人民法院应予支持，但发包人在起诉前取得建设工程规划许可证等规划审批手续的除外。

发包人能够办理审批手续而未办理，并以未办理审批手续为由请求确认建设工程施工合同无效的，人民法院不予支持。

第四条 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。

第五条 具有劳务作业法定资质的承包人与总承包人、分包人签订的劳务分包合同，当事人请求确认无效的，人民法院依法不予支持。

## 二、关于合同无效的处理规则（6-7条）

第六条 建设工程施工合同无效，一方当事人请求对方赔偿损失的，应当就对方过错、损失大小、过错与损失之间的因果关系承担举证责任。

损失大小无法确定，一方当事人请求参照合同约定的质量标准、建设工期、工程价款支付时间等内容确定损失大小的，人民法院可以结合双方过错程度、过错与损失之间的因果关系等因素作出裁判。

原建工司法解释（一）第二条 建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格，承包人请求参照合同约定支付工程价款的，应予支持。

第七条 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。

### 三、关于工期（8-11条）

第八条 当事人对建设工程开工日期有争议的，人民法院应当分别按照以下情形予以认定：

（一）开工日期为发包人或者监理人发出的开工通知载明的开工日期；开工通知发出后，尚不具备开工条件的，以开工条件具备的时间为开工日期；因承包人原因导致开工时间推迟的，以开工通知载明的时间为开工日期。

（二）承包人经发包人同意已经实际进场施工的，以实际进场施工时间为开工日期。

（三）发包人或者监理人未发出开工通知，亦无相关证据证明实际开工日期的，应当综合考虑开工报告、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，认定开工日期。

第九条 当事人对建设工程实际竣工日期有争议的，人民法院应当分别按照以下情形予以认定：

（一）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；

（二）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；

（三）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。

第十条 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。

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，按照约定处理，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除外。

第十一条 建设工程竣工前，当事人对工程质量发生争议，工程质量经鉴定合格的，鉴定期间为顺延工期期间。

#### 四、关于工程质量与保修（12-18条）

第十二条 因承包人的原因造成建设工程质量不符合约定，承包人拒绝修理、返工或者改建，发包人请求减少支付工程价款的，人民法院应予支持。

第十三条 发包人具有下列情形之一，造成建设工程质量缺陷，应当承担过错责任：

- （一）提供的设计有缺陷；
- （二）提供或者指定购买的建筑材料、建筑构配件、设备不符合强制性标准；
- （三）直接指定分包人分包专业工程。

承包人有过错的，也应当承担相应的过错责任。

第十四条 建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用后，又以使用部分质量不符合约定为由主张权利的，人民法院不予支持；但是承包人应当在建设工程的合理使用寿命内对地基基础工程和主体结构质量承担民事责任。

《建设工程质量管理条例》第四十条 在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：

（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年；

（三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；

（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。

其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。

建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

第十五条 因建设工程质量发生争议的，发包人可以以总承包人、分包人和实际施工人为共同被告提起诉讼。

第十六条 发包人在承包人提起的建设工程施工合同纠纷案件中，以建设工程质量不符合合同约定或者法律规定为由，就承包人支付违约金或者赔偿修理、返工、改建的合理费用等损失提出反诉的，人民法院可以合并审理。

第十七条 有下列情形之一的，承包人请求发包人返还工程质量保证金的，人民法院应予支持：

- (一) 当事人约定的工程质量保证金返还期限届满；
- (二) 当事人未约定工程质量保证金返还期限的，自建设工程通过竣工验收之日起满二年；
- (三) 因发包人原因建设工程未按约定期限进行竣工验收的，自承包人提交工程竣工验收报告九十日后当事人约定的工程质量保证金返还期限届满；当事人未约定工程质量保证金返还期限的，自承包人提交工程竣工验收报告九十日后起满二年。

发包人返还工程质量保证金后，不影响承包人根据合同约定或者法律规定履行工程保修义务。

第十八条 因保修人未及时履行保修义务，导致建筑物毁损或者造成人身损害、财产损失的，保修人应当承担赔偿责任。

保修人与建筑物所有人或者发包人对建筑物毁损均有过错的，各自承担相应的责任。

## 五、关于工程价款（19-27条）

第十九条 当事人对建设工程的计价标准或者计价方法有约定的，按照约定结算工程价款。

因设计变更导致建设工程的工程量或者质量标准发生变化，当事人对该部分工程价款不能协商一致的，可以参照签订建设工程施工合同时当地建设行政主管部门发布的计价方法或者计价标准结算工程价款。

建设工程施工合同有效，但建设工程经竣工验收不合格的，依照民法典第五百七十七条规定处理。

《民法典》第五百七十七条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

第二十条 当事人对工程量有争议的，按照施工过程中形成的签证等书面文件确认。承包人能够证明发包人同意其施工，但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。

第二十一条 当事人约定，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。承包人请求按照竣工结算文件结算工程价款的，人民法院应予支持。

第二十二条 当事人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。

第二十三条 发包人将依法不属于必须招标的建设工程进行招标后，与承包人另行订立的建设工程施工合同背离中标合同的实质性内容，当事人请求以中标合同作为结算建设工程价款依据的，人民法院应予支持，但发包人与承包人因客观情况发生了在招标投标时难以预见的变化而另行订立建设工程施工合同的除外。

第二十四条 当事人就同一建设工程订立的多份建设工程施工合同均无效，但建设工程质量合格，一方当事人请求参照实际履行的合同关于工程价款的约定折价补偿承包人的，人民法院应予支持。

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关于工程价款的约定折价补偿承包人的，人民法院应予支持。

## 建工司法解释

第二十五条 当事人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，人民法院应予支持，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。

当事人对垫资没有约定的，按照工程欠款处理。

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。

第二十六条 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。没有约定的，按照同期同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率计息。

第二十七条 利息从应付工程价款之日开始计付。当事人对付款时间没有约定或者约定不明的，下列时间视为应付款时间：

- (一) 建设工程已实际交付的，为交付之日；
- (二) 建设工程没有交付的，为提交竣工结算文件之日；
- (三) 建设工程未交付，工程价款也未结算的，为当事人起诉之日。

## 六、关于鉴定（28-34条）

第二十八条 当事人约定按照固定价结算工程价款，一方当事人请求对建设工程造价进行鉴定的，人民法院不予支持。

第二十九条 当事人在诉讼前已经对建设工程价款结算达成协议，诉讼中一方当事人申请对工程造价进行鉴定的，人民法院不予准许。

第三十条 当事人在诉讼前共同委托有关机构、人员对建设工程造价出具咨询意见，诉讼中一方当事人不认可该咨询意见申请鉴定的，人民法院应予准许，但双方当事人明确表示受该咨询意见约束的除外。

第三十一条 当事人对部分案件事实有争议的，仅对有争议的事实进行鉴定，但争议事实范围不能确定，或者双方当事人请求对全部事实鉴定的除外。

第三十二条 当事人对工程造价、质量、修复费用等专门性问题有争议，人民法院认为需要鉴定的，应当向负有举证责任的当事人释明。当事人经释明未申请鉴定，虽申请鉴定但未支付鉴定费用或者拒不提供相关材料的，应当承担举证不能的法律后果。

一审诉讼中负有举证责任的当事人未申请鉴定，虽申请鉴定但未支付鉴定费用或者拒不提供相关材料，二审诉讼中申请鉴定，人民法院认为确有必要的，应当依照民事诉讼法第一百七十条第一款第三项的规定处理。

《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条（现第一百七十七条）第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

- （一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定；
- （二）原判决、裁定认定事实错误或者适用法律错误的，以判决、裁定方式依法改判、撤销或者变更；
- （三）原判决认定基本事实不清的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审，或者查清事实后改判；
- （四）原判决遗漏当事人或者违法缺席判决等严重违反法定程序的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审。

第三十三条 人民法院准许当事人的鉴定申请后，应当根据当事人申请及查明案件事实的需要，确定委托鉴定的事项、范围、鉴定期限等，并组织当事人对争议的鉴定材料进行质证。

第三十四条 人民法院应当组织当事人对鉴定意见进行质证。鉴定人将当事人有争议且未经质证的材料作为鉴定依据的，人民法院应当组织当事人就该部分材料进行质证。经质证认为不能作为鉴定依据的，根据该材料作出的鉴定意见不得作为认定案件事实的依据。

#### 七、关于建设工程款优先受偿权（35-42条）

第三十五条 与发包人订立建设工程施工合同的承包人，依据民法典第八百零七条的规定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。

《民法典》第八百零七条 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。发包人逾期不支付的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

第三十六条 承包人根据民法典第八百零七条规定享有的建设工程价款优先受偿权优于抵押权和其他债权。

第三十七条 装饰装修工程具备折价或者拍卖条件，装饰装修工程的承包人请求工程价款就该装饰装修工程折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。

第三十八条 建设工程质量合格，承包人请求其承建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。

第三十九条 未竣工的建设工程质量合格，承包人请求其承建工程的价款就其承建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。



第四十条 承包人建设工程价款优先受偿的范围依照国务院有关行政主管部门关于建设工程价款范围的规定确定。

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。

《住房和城乡建设部财政部关于印发〈建筑安装工程费用项目组成〉的通知》一、《费用组成》调整的主要内容：

(一) 建筑安装工程费用项目按费用构成要素组成划分为人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、利润、规费和税金（见附件1）。

(二) 为指导工程造价专业人员计算建筑安装工程造价，将建筑安装工程费用按工程造价形成顺序划分为分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金（见附件2）。

第四十一条 承包人应当在合理期限内行使建设工程价款优先受偿权，但最长不得超过十八个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。

第四十二条 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。

#### 八、关于实际施工人（43-44条）

第四十三条 实际施工人以转包人、违法分包人为被告起诉的，人民法院应当依法受理。

实际施工人以发包人为被告主张权利的，人民法院应当追加转包人或者违法分包人为本案第三人，在查明发包人欠付转包人或者违法分包人建设工程价款的数额后，判决发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任。

第四十四条 实际施工人依据民法典第五百三十五条规定，以转包人或者违法分包人怠于向发包人  
行使到期债权或者与该债权有关的从权利，影响其到期债权实现，提起代位权诉讼的，人民法院应予支  
持。

《民法典》第五百三十五条因债务人怠于行使其债权或者与该债权有关的从权利，影响债权人的到期债权实  
现的，债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位行使债务人对相对人的权利，但是该权利专属于债务人自身  
的除外。

代位权的行使范围以债权人的到期债权为限。债权人行使代位权的必要费用，由债务人负担。相对人对债务  
人的抗辩，可以向债权人主张。

## 九、关于解释的施行时间（第45条）

第四十五条 本解释自2021年1月1日起施行。

# 感谢观看

江苏联盛（泰州）律师事务所

陈晓军 律师

转载注明来源，不可用于商业用途，解释权归作者所有。