

如何理解合同中“建筑面积”的含义 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/170/2021\\_2022\\_\\_E5\\_A6\\_82\\_E4\\_BD\\_95\\_E7\\_90\\_86\\_E8\\_c36\\_170105.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/170/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E7_90_86_E8_c36_170105.htm) [案情]：某建筑公司承揽黄金花园4号楼的施工项目，其将4号楼土建工程交由袁某施工。袁某承包的方式为包工，袁某自备施工用具材料。承包价款为每平方米建筑面积100元，建筑面积按实际施工图纸面积计算。合同签订后，袁某组织施工，其中二至六层及阁楼建筑面积为5324.81平方米，一层车库储藏室标高未达到2.2米，面积为944.02平方米。工程于2005年12月16日竣工验收，双方因车库面积是否应作为结算面积计算工程款而发生纷争。 [分歧]：车库储藏室究竟应否作为结算面积计算工程款有以下几种意见：第一种意见认为：严格依合同约定按建筑面积结算工程款。根据江苏省建设厅苏建定（2003）373号关于颁发《江苏省建筑与装饰工程计价表》的通知，车库储藏室图纸标高变更为2.18米，未达2.2米不属于建筑面积，不应当计算工程款。原告袁某实际施工的建筑面积为5324.81平方米。第二种意见认为：原、被告之间签订的承包合同是内部承包关系，施工过程中的原材料均由被告建筑公司提供，袁某在自备施工用具的前提下与被告间所形成的实质是劳务合同关系，被告支付给原告的工程款应当是劳务费用。因而应当按原告施工的面积即6268.83平方米计算工程款。 如何理解承包合同中结算条款中“建筑面积”内涵？ [评析]：来源：[www.examda.com](http://www.examda.com) 首先，从合同的内容和目的分析双方约定结算条款的真实意思。按照协议约定，袁某承包的方式是包工，其自备施工用具，工程中的原材料均由被告提供。原告

必须按照工程进度接受被告的监督管理。承包款按每平方米建筑面积100元，建筑面积按实际施工图纸面积计算。从原被告签订合同的内容看，不但约定了工程款的计算依据，而且对计算标准中的“建筑面积”亦界定为实际施工图纸面积。在实际施工过程中，原告依据图纸进行工程施工，即建造了4号楼的整体土建工程，包括车库、标准层及阁楼。另外，被告本是施工单位，根据《中华人民共和国建筑法》及相关法律规定，建筑工程不能擅自转包或分包与无资质的单位或个人施工。原告是不具备施工资质的个人，因而双方并非建筑法上的承包或分包关系。从承包合同的目的考量，被告是建筑公司，无固定的施工人员，通过内部承包的方式聘用原告为其施工负责人，与其结算的是劳动报酬，从公平的角度分析，亦应当按工作量或实际施工的面积6268.83平方米为袁某结算工程款。其次，原被告合同中出现的“建筑面积”是否适用江苏省建设厅颁发的《江苏省建筑与装饰工程计价表》中关于建筑面积的规定。从上述分析得知，原被告在合同中已明确“建筑面积”是指实际施工图纸面积，应当严格按照合同来确定当事人的权利义务。从另一个角度分析，《江苏省建筑与装饰工程计价表》规定建筑物内层高未达到2.2米部分的面积，不计算建筑面积。该规定适用于地上、地下建筑物的建筑面积计算问题，主要适用于江苏省各设计、施工、建设及造价咨询单位。被告建筑公司是4号楼工程竞标后的施工单位，应当受上述文件中关于计算建筑面积的制约。原被告间是内部承包关系，施工过程中的原材料均由被告提供，原告在自备施工用具的前提下与被告间所形成的实质是劳务合同关系，《江苏省建筑与装饰工程计价表》对原告袁某不

具有约束力，被告支付给原告的工程款应当是劳务费用。综上所述，袁某并非施工单位，与建筑公司间是劳务合同关系，且被告拟定合同时未明确告知原告双方结算应适用江苏省建设厅颁发的《江苏省建筑与装饰工程计价表》作为结算依据。该份计价表只对本案被告具有约束力。袁某按照协议的约定以及实际施工图纸完成了包括一层车库储藏室土建工程的施工，建筑公司应当按照约定给付工程价款。建筑公司认为参照《江苏省建筑与装饰工程计价表》及承包合同的约定，袁某施工的一层车库储藏室标高未达到2.2米，不应当作为结算面积计算工程款，与事实不符，亦与民法公平、公正原则相违背。因此，笔者赞成第二种观点：一层车库储藏室应作为结算面积计算工程款。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)