

司法考试合同法重点法条精读（十六）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E5_8F_B8_E6_B3_95_E8_80_83_E8_c36_52986.htm 第十六章 建设工程合同

【重点法条】 第二百六十九条 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。建设工程合同包括工程勘察、设计、施工合同。**【相关法条】** 本法第270、287条。**【意思分解】** 传统合同理论中，建设工程合同属承揽合同之一种，近来建设工程合同才从承揽合同中独立出来，但建设工程合同的法律性质同于承揽合同，有关承揽合同的规定亦适用于建设工程合同。**【重点法条】** 第二百七十二条 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。发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程肢解成若干部分发包给几个承包人。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肢解以后以分包的名义分别转包给第三人。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。

【相关法条】 本法第253～254条。**【意思分解】** 本条共有三层意思：1四类禁止的行为：（1）禁止发包人肢解发包行为；（2）禁止承包人全部转包与肢解后全部分包；（3）禁止承包人分包给不具备资质条件的单位；（4）禁止分包单位

再分包。2同承揽合同法理相通，承包人完成工作亦有独立性：必须自行完成主体施工工作。3重点掌握承包人分包部分工作给第三人完成情形下，承包人与第三人就第三人的工作成果向发包人承担连带责任。【不要混淆】依第253条，承揽合同的承揽人将工作交由第三人完成的，承揽人就第三人的工作成果向定作人负责，第三人并不向定作人直接负责。但在建设工程合同中，承包人将部分工作交由第三人完成的，承包人与第三人就第三人的工作成果向发包人承担连带责任。注意二者的责任承担区别。【重点法条】第二百八十六条 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，也可以申请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。《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》(2002年6月11日最高人民法院审判委员会第1225次会议通过)法释【2002】16号中华人民共和国最高人民法院公告《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》已于2002年6月11日由最高人民法院审判委员会第1225次会议通过。现予公布，自2002年6月27日起施行(二〇〇二年六月二十日)上海市高级人民法院：你院沪高法2001 14号《关于合同法第286条理解与适用问题的请示》收悉。经研究，答复如下：一、人民法院在审理房地产纠纷案件和办理执行案件中，应当依照《中华人民共和国合同法》第二百八十六条的规定，认定建筑工程的承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权。二、消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，

承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。三、建筑工程价款包括承包人为建设工程应当支付的工作人员报酬、材料款等实际支出的费用，不包括承包人因发包人违约所造成的损失。四、建设工程承包人行使优先权的期限为六个月，自建设工程竣工之日或者建设工程合同约定的竣工之日起计算。五、本批复第一条至第三条自公布之日起施行，第四条自公布之日起六个月后施行。【意思分解】1本条规定的是承包人的优先权，而非留置权，尽管优先权与留置权的内容极其相似。注意留置权的标的只限于动产。2承包人的优先权属法定优先权，优先于抵押权，更优先于其他一般债权。3但该优先权不得对抗买受人，其前提是：买受人已交付商品房款的全部或大部。4该优先权的范围还包括承包人应支付给建筑工人工资以及承包人应支付的材料款等实际支出费用。5注意该优先权行使的除斥期间。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