

注册会计师郭老师经济法综合题演练45道五 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/74/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E4_BC_9A_E8_c45_74886.htm 【案例36】 2005年1月1日，A房地产开发公司（下称A公司）就一商品楼开发项目与B建筑公司（下称B公司）签订建设工程承包合同。该合同约定：（1）由B公司作为总承包商承建该商品楼开发项目，建设工期为3个月；（2）建设工程价款为8000万元，A公司应当在2005年4月1日竣工之日支付全部工程价款；（3）由B公司为该建设工程垫资3000万元，垫资利息为年利率8%（中国人民银行同期同类贷款利率为6%）。2005年1月10日，经A公司同意，B公司将自己承包的部分工作转包给C公司。2005年2月1日，A公司与甲银行签订借款合同，该合同约定：A公司向甲银行借款5000万元，借款期限为6个月；同时约定将在建的商品楼作为借款的抵押担保，A公司与甲银行共同办理了抵押登记手续。2005年4月1日，该建设工程经验收合格并交付给A公司，但A公司未按照合同约定支付工程价款。2005年9月10日，B公司以A公司为被告告诉至人民法院，主张对该商品楼拍卖受偿。甲银行因A公司逾期未还借款也于2005年9月15日向法院提起诉讼，并对A公司的商品楼主张抵押权。人民法院在调查取证中发现：（1）B公司在签订建设工程合同时超越了资质等级许可的业务范围，但在2005年4月1日前取得了相应资质等级；（2）A、B公司经备案的中标合同标的额为8000万元，但双方事后另行订立的合同标的额为7000万元；（3）C公司擅自将自己承包的工程再分包给D公司；（4）A公司与王某于2005年3月1日签订了商品房预售合同，

双方当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同的生效条件。3月10日，王某向A公司交付了全部购房款200万元，A公司亦接受，但双方当事人一直未办理登记备案手续；

(5) A、B公司在签订建设工程合同时，对欠付的工程价款是否支付利息未进行约定。要求：根据上述内容，回答下列问题：(1) A公司与B公司签订的建设工程合同是否有效？并说明理由。(2) 该建设工程合同的工程价款应当如何结算？并说明理由。(3) C公司擅自将自己承包的工程再分包给D公司的行为是否有效？并说明理由。(4) A公司在向B公司支付垫资利息时，其计算标准是多少？并说明理由。

(5) A公司以在建商品楼作为借款的抵押担保是否有效？并说明理由。(6) 在B公司与甲银行均要求对该商品楼行使受偿权利的情况下，谁的受偿权利更为优先？并说明理由。

(7) B公司于9月10日对A公司提起诉讼，其优先权是否消灭？并说明理由。(8) A公司与王某签订的商品房预售合同是否生效？并说明理由。(9) B公司在行使优先权时能否对抗买房人王某？并说明理由。(10) A公司对欠付B公司的工程价款是否应支付利息？如果需要支付利息，从何日开始计算，其计算标准如何确定？【案例36答案】(1) A、B公司签订的建设工程合同有效。根据规定，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，不按无效合同处理。在本题中，尽管B公司在签订建设工程合同时超越了资质等级，但其在建设工程竣工前取得了相应资质等级，因此合同有效(P275)。(2) 工程价款应当按照8000万元结算。根据规定，当事人就同一建设工程合同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（P275）。（3）C公司擅自将自己承包的工程再分包给D公司的行为无效。根据规定，禁止分包人将其承包的工程再分包（P276）。（4）A公司应当按照年利率6%的标准向B公司支付垫资利息。根据规定，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中国人民银行同期同类贷款利率的部分除外（P276）。（5）A公司可以在建商品楼作为借款的抵押担保有效。根据规定，正在建设的房屋或其他建筑物可以抵押，当事人办理了抵押物登记手续，抵押有效（P249）。（6）B公司享有的受偿权利更为优先。根据规定，建设工程承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权。在本题中，尽管甲银行可以对商品楼行使抵押权，但B公司对该商品楼的受偿权优先于甲银行的抵押权（P278）。（7）B公司的优先权不消灭。根据规定，建设工程合同承包人行使优先权的期限为6个月，自建设工程竣工之日起（或者建设工程合同约定的竣工之日起）计算（P278）。（8）A公司与王某签订的商品房预售合同生效。根据规定，当事人以商品房预售合同未按照规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定；但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外（P237）。（9）B公司在行使优先权时不能对抗买房人王某。根据规定，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（P278）。（10）A公司对欠付B公司的工程价款应当支付利息。利息从4月1日起计算，按照中国

人民银行发布的同期同类贷款利率计息（P278）。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