

# 乌鲁木齐君泰房地产股份有限公司、中建新疆建工集团第三建设工程有限公司建设工程施工合同纠纷民事二审民事判决书

案由建设工程施工合同纠纷 [点击了解更多](#)  
发布日期2022-12-22

案号(2022)新民终181号  
浏览次数69



## 新疆维吾尔自治区高级人民法院 民事判决书

(2022)新民终181号

上诉人（原审被告、反诉原告）：乌鲁木齐君泰房地产股份有限公司，住所地新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区人民路151号。

法定代表人：何维强，该公司总经理。

委托诉讼代理人：聂淑玲，新疆聂子律师事务所律师。

委托诉讼代理人：刘明珠，新疆聂子律师事务所律师。

被上诉人（原审原告、反诉被告）：中建新疆建工集团第三建设工程有限公司，住所地新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路3号。

法定代表人：董永瑞，该公司董事长。

委托诉讼代理人：李善继，男，该公司工作人员。

委托诉讼代理人：梁鸿灏，新疆卓翰律师事务所律师。

上诉人乌鲁木齐君泰房地产股份有限公司（以下简称君泰房产公司）因与被上诉人中建新疆建工集团第三建设工程有限公司（以下简称三建公司）建设工程施工合同纠纷一案，不服乌鲁木齐市中级人民法院（2021）新01民初140号民事判决，向本院提起上诉。本院于2022年6月7日立案后，依法组成合议庭，于2022年7月15日公开开庭进行了审理。上诉人君泰房产公司的委托诉讼代理人聂淑玲、刘明珠，被上诉人三建公司的委托诉讼代理人李善继、梁鸿灏到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

君泰房产公司上诉请求：1. 撤销一审判决第一项，改判君泰房产公司向三建公司支付工程款22,072,668.17元（不服金额15,716,105.07元）；2. 撤销一审判决第二项，改判君泰房产公司不承担利息损失（不服金额6,702,951.86元）；3. 撤销一审判决第四项，改判三建公司向君泰房产公司支付违约金23,213,137.3元、延误工期损失30,723,809.13元；4. 一、二审诉讼费用由三建公司承担。事实与事由：一、一审判决认定事实不清，欠付工程款金额计算错

误、利息认定违反公平原则。（一）工程造价及已付工程款认定有误。1. 一审法院对于已付工程款金额认定错误。除双方当事人无异议的已付工程款外，君泰房产公司对已付工程款4,206,660.75元存在异议，一审法院仅认定了1,064,669.39元，其余争议已付款未予认定，存在不当。2. 君泰房产公司对外分包或自行施工的部分工程造价5,879,685.18元，应当从工程总决算中扣除。君泰房产公司提交的2016年11月16日的《补充协议（业主指定分包项目）》，说明存在君泰房产公司对外分包项目；三建公司的项目经理宋保钢承诺将君泰房产公司分包项目从双方确定的决算书中析出；君泰房产公司自行分包的项目，理应直接向施工单位付款，一审法院仅以君泰房产公司直接向施工单位付款与合同约定不符为由，未将分包工程款项扣除存在不当，亦会导致君泰房产公司重复支付，显失公平。3. 依据三建公司项目经理宋保钢的承诺，君泰房产公司分包项目产生的6,694,428.53元配合费应当从工程总决算中扣除。承诺书上“宋保钢”的签名是否由其本人书写，法院可以通过询问宋保钢或进行文字鉴定确认，一审法院直接以无法确认是否为宋保钢书写为由对承诺内容不予认定，存在不当。宋保钢系总承包单位派驻工地的代表，是项目经理，其签字代表三建公司。根据承诺内容，君泰房产公司分包的项目，三建公司在造价中只计取税金，不应计取配合费。

（二）一审法院判令君泰房产公司向三建公司支付利息损失违反公平原则。利息从应付工程款之日起算，而本案中的应付工程款之日至今未确认，君泰房产公司无法付款。三建公司延误工期，双方就赔偿额一直进行协商，索赔数额远超欠付工程款。案涉人防工程至今未交付亦未达到付款结算条件。二、原审法院适用法律不当，错误驳回君泰房产公司索赔延误工期损失的诉讼请求。双方当事人分别于2013年5月8日、2013年7月9日签订《建设工程施工合同》及《水墨·龙城项目1-8#楼高层及多层住宅建设工程（含地下室）项目施工合同补充协议》（以下简称《施工补充协议》），并按照上述协议内容履行了各自义务，应属有效。一审法院认定上述协议无效，属适用法律错误。1. 本案是自筹资金建设的项目，不属于必须**招标**项目，一审法院认定案涉工程属于必须进行**招标**而未**招标**或者中标无效的情形，依据《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》（法释（2004）14号）第一条规定认定案涉建设工程合同无效，适用法律错误。2. 双方当事人于2015年6月25日签订的《君泰水墨龙城工程复工补充协议书》，明确三建公司劳动力不足、施工管理混乱、项目负责人更换等原因造成施工延误，协议中确定了每栋楼的交工日期，并确认延误工期依然按2013年7月

9日《施工补充协议》约定处罚。3. 三建公司延误工期给君泰房产公司造成巨大损失，三建公司对该事实认可且与君泰房产公司多次协商，一审法院认定双方均未证实因何原因造成工期延误存在不当。

三建公司辩称，一、关于欠付工程价款。案涉工程系君泰房产公司单方委托中磊工程造价咨询有限责任公司（以下简称中磊公司）作出的中磊咨询字

【2021】第0692号《关于乌市水墨龙城商住小区3#、5#、6-9#、地下车库、人防车库及变更工程结算审核报告》（以下简称审核报告）。三建公司出于诉讼成本考量，接受了该意见，未再要求鉴定。如果审核报告中存在君泰房产公司对外分包或自行施工的5,879,685.18元工程量，且分包项目配合费6,694,428.53元应从总结算中扣除，那么中磊公司就不应将其列入工程总造价，君泰房产公司亦可不予盖章，不向法院提交，君泰房产公司要求扣减上述费用的行为违反禁止反言原则。关于已付工程款的数额，一审法院分析正确。二、关于是否应当支付欠付工程款利息。案涉工程最后两栋楼在2016年11月经五方竣工验收，因君泰房产公司自认于2017年4月至5月交付使用，一审法院遂从交付之日即2017年5月1日起开始计算欠付工程款的利息，符合法律规定。三、关于是否应当支付违约金及损失。2013年5月8日，双方当事人签订第一份《建设工程施工合同》，案涉项目在2013年属于必须招投标的项目，该合同未经招投标程序应属无效。2014年5月10日，君泰房产公司对案涉工程邀请**招标**。2014年6月10日，双方当事人再次签订《建设工程施工合同》并将该合同备案，因三建公司已经提前介入，双方当事人对合同实质性条款已经进行过谈判，故该份合同也属无效。合同无效的前提下，无需分析实际履行了哪份合同，亦无需分析是否违约。（一）君泰房产公司在2015年未能按进度付款，且因君泰房产公司原因造成人损事故，造成了人员窝工。2015年6月25日，双方当事人签订协议，君泰房产公司承诺承担窝工损失的35%，并及时拨付900万元进度款，方才达到复工目的。复工后，君泰房产公司存在图纸错误、随意设计变更、甲指分包的飘窗尺寸不对、连接件不牢固、对经济签证不及时确认等问题，影响了三建公司的施工进度。最终验收时间也仅有3#楼、5#楼晚于备案合同约定的竣工日期一个月。君泰房产公司多次设计变更，从最初的1.68亿元工程量到备案的2.2亿元工程量，到最终的2.48亿元实际工程量，影响了施工进度。（二）君泰房产公司主张的10%违约金。合同无效的情况下不存在违约责任。且合同约定10%违约金适用条件是解除合同情况下，本案不适用。（三）君泰房产公司主张的银行利息。君泰房产公司全额贷款建设案涉项

目，与其主张的延误工期损失无因果关系。君泰房产公司欠付工程款，三建公司未多占用君泰房产公司资金，不应承担利息损失。（四）君泰房产公司主张的逾期交房违约赔偿金。君泰房产公司私自向购房者承诺交房时间，相应后果应由其自行承担。请求二审法院维持一审判决。

三建公司向一审法院起诉请求：1. 判令君泰房产公司向三建公司给付工程款39,059,544.32元；2. 判令君泰房产公司向三建公司支付工程款利息7,875,313.73元（2016年12月1日起至2021年5月5日，分段计息）；3. 判令君泰房产公司以39,059,544.32元为基数，按照贷款市场报价利率4.25%的标准，向三建公司支付自2021年5月6日至还清全部款项之日的逾期付款利息；4. 判令君泰房产公司向三建公司支付窝工损失2,000,000元；5. 判令君泰房产公司向三建公司支付人身损害赔偿金800,000元；6. 判令三建公司对君泰房产公司开发的水墨·龙城项目可折价或拍卖的工程价款享有优先受偿权。

君泰房产公司反诉请求：1. 判令三建公司支付违约金23,213,137.3元（已完工程量的10%）；2. 判令三建公司支付因延误工期造成的损失30,723,809.13元（包括贷款利息损失30,096,399.79元、逾期交房违约赔偿金627,409.34元）。

一审法院认定事实：2013年5月8日，君泰房产公司与三建公司签订《建设工程施工合同》，约定：三建公司承建君泰房产公司水墨·龙城项目，承包范围即本工程全套施工图及补疑包含的全部内容（不含电梯、消防）。合同工期：计划2013年5月8日至2014年10月30日。合同价款：暂定168,000,000元。

2014年5月10日君泰房产公司出具《邀请**招标**文件》，该文件载明：工程名称为水墨·龙城住宅小区工程建设项目；承包方式为包工包料；开竣工日期为2014年6月30日-2016年10月30日；资金到位情况为已到位。

本案审理过程中，三建公司从建设主管部门调取了备案的君泰房产公司与三建公司于2014年6月10日签订的《建设工程施工合同》。该合同主要内容约定：三建公司承建君泰房产公司水墨·龙城商住小区第一至六标段工程，合同工期为2014年6月30日至2016年10月30日，合同价款为228,002,504元。

2014年6月30日，君泰房产公司向三建公司出具承诺书一份，载明：水墨·龙城商住小区1#、2#楼因备案手续等因素，列入了施工合同，但实际并非你单位施工，因此1#、2#楼所有施工工作内容、工程预结算、质量、安全、工期、进度、

竣工、资料、维修和质保、经济纠纷、劳务纠纷、合同备案以及1#、2#楼一切有关的经济、法律事宜，所缴纳的各项费用均与三建公司无关。

君泰房产公司于2014年4月1日取得《建设用地批准书》，载明：批准的建设工期自2014年4月至2015年4月，本批准书有效期自2014年4月至2015年4月；2014年6月取得《建设工程规划许可证》及附图；2014年8月13日取得案涉工程《建筑工程施工许可证》，载明：合同开工日期为2014年6月30日。合同竣工日期为2016年10月30日。

2014年8月7日，君泰房产公司向乌鲁木齐市建筑节能墙体材料革新办公室缴纳使用袋装水泥费用153,804元。

2014年8月20日，三建公司出具《关于“乌鲁木齐君泰房产股份有限公司水墨·龙城商住小区”工程具备施工要求的证明》，载明：我公司承接的乌鲁木齐君泰房地产股份有限公司水墨·龙城商住第三标段（5#楼及相邻地下车库）工程，经我公司与业主方共同努力，目前该施工现场已完成“三通一平”工作，施工现场已按照场地规划安排设置完毕，临设（办公楼、宿舍等）已搭建完毕，项目管理班子已备齐全并到位。目前该工程已具备了开始施工建设的条件。该证明中加盖了乌鲁木齐市城乡建设档案馆的档案证明专用章。

2015年6月25日，君泰房产公司与三建公司签订《君泰水墨龙城工程复工补充协议书》，载明：甲方为乌鲁木齐君泰房地产股份有限公司；乙方为中建新疆建工集团第四建筑工程有限公司（以下简称四建公司）。乙方提出的2015年4月1日至2015年6月10日复工前的机械设备和周转材料租赁费、劳务班组误工费停工损失，但乙方必须提供有效的证明材料，乙方复工后30天内核实确认的总额，甲方按总额的35%承担并于确认后3日内支付乙方。

2016年11月16日，君泰房产公司与三建公司签订工程《补充协议（业主指定分包项目）》。该补充协议内容约定：对乌鲁木齐市水磨沟区温泉西路君泰水墨·龙城住宅小区3号至9号楼项目业主指定分包项目做如下约定。施工范围：（一）防水项目；（二）油漆涂料项目；（三）外墙保温项目；（四）抹灰项目；（五）地下车库装修项目；（六）干挂石材项目。双方责任：乙方（三建公司）提供乙方与各具体施工方共同签字确认月度完工价款单3日内，甲方（君泰房产公司）确认并向乙方支付进度款；甲方承担不能及时拨款资金的责任。

乌鲁木齐市君泰水墨·龙城住宅小区3#综合楼于2016年11月29日验收；5#商住楼于2016年11月30日验收；6#住宅楼于2016年8月20日验收；7#住宅楼于2016年

8月20日验收；8#幼儿园于2016年8月20日验收；9#住宅楼于2016年8月20日验收。

本案审理过程中，三建公司认为案涉工程经五方验收之后则视为交付，三建公司则认为案涉工程于2017年4月至5月期间交付使用。

2021年6月7日，中磊公司受君泰房产公司委托针对案涉工程出具了中磊咨询字【2021】第0692号《关于乌市水墨龙城商住小区3#、5#、6-9#、地下车库、人防车库及变更工程结算审核报告》，三建公司对该结算审核报告予以认可。该报告载明工程结算总价为：248,845,135.01元。双方均认可的已付款金额为209,991,692.38元。

一审法院认为，本案的争议焦点为：1. 三建公司主张君泰房产公司支付工程款及利息，并要求按照贷款市场报价利率支付自2021年5月6日至还清全部款项之日的逾期付款利息有无事实和法律依据，数额应如何认定；2. 三建公司主张君泰房产公司支付窝工损失及人身损害赔偿金有无事实和法律依据；3. 三建公司主张对君泰房产公司开发的水墨·龙城项目可折价或拍卖的工程价款享有优先受偿权有无事实和法律依据；4. 君泰房产公司主张三建公司支付违约金及赔偿延误工期造成的损失有无事实和法律依据。该院对上述争议问题分析如下：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条规定：“民法典施行后的法律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定。民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司法解释的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外。民法典施行前的法律事实持续至民法典施行后，该法律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外”。案涉工程的施工合同签订时间及合同履行期间均在《中华人民共和国民法典》施行之前，应当适用当时的法律及司法解释。《中华人民共和国招标投标法》第四十三条规定：“在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判”。第五十五条规定：“依法必须进行招标的项目，招标人违反本法规定，与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判的，给予警告，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。前款所列行为影响中标结果的，中标无效”。《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》（法释（2004）14号）第一条规定：“建设工程施工合同具有下列情形之一的，应当根据合同法第五十二条第（五）项的规定，认定无效：（一）承包人未取得建筑施工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”。关于合同效力的问题，本案中存在两份《建设工程施工合同》，君泰房产公司所主张的《建设工程施工合同》于2013年5月8日签订，三建公司对该合同的真实性予以认可。三建公司主张实际履行的系2014年6月10日签订的在建设部门备案合同。因君泰房产公司是于2014年5月10日才向三建公司发出的《邀请**招标**文件》，据此双方在中标之前已就案涉工程实质性内容进行谈判并签订了《建设工程施工合同》，违反了法律法规的强制性规定，故君泰房产公司与三建公司签订的两份《建设工程施工合同》及《施工补充协议》应为无效。

第一个争议焦点，工程款及利息应如何认定。关于应付款数额的问题。双方当事人对君泰房产公司委托中磊公司作出的中磊咨询字【2021】第0692号结算审核报告的工程造价均予以认可，审定结算金额为248,845,135.01元。君泰房产公司提出在该工程结算造价中应扣除其已支付的甲指分包工程款5,879,685.18元及配合费6,694,428.53元，三建公司对此不予认可。本院认为，关于甲指分包部分，双方在《工程补充协议（业主指定分包项目）》中约定，乙方（三建公司）提供乙方与各具体施工方共同签字确认月度完工价款单3日内，甲方（君泰房产公司）确认并向乙方支付进度款；甲方承担不能及时拨付资金责任。根据此项约定，甲指分包部分的工程款应由君泰房产公司向三建公司支付后，再由三建公司向施工单位进行支付，君泰房产公司称其向甲指分包的施工单位直接付款的事实不符合合同约定。另，根据君泰房产公司所提交用以证明甲指分包合同中约定的施工内容与其跟三建公司签订补充协议中约定的甲指分包项目不符，故该院对君泰房产公司要求从工程造价中扣除工程款5,879,685.18元的理由不予采信。其次，关于配合费的问题。君泰房产公司依据三建公司工作人员宋保钢出具的承诺，要求从造价中扣除配合费6,694,428.53元，认为该款项只应计取税金不计入产值。对此本院认为，该证据仅有宋保钢个人的签名，该签名的真实性无法确认，其次，君泰房产公司并未出示证据证明三建公司对宋保钢存在决定计费标准的授权，最后该承诺书中第二条载明图纸内甲方代乙方完成的项目、产值只计取税金，但君泰房产公司并未举证证明其在图纸内代三建公司完成的项目内容，据此，该院对君泰房产公司要求从造价中扣除配合费的理由不予采信。综上，该院认定三建公司施工的工程造价为248,845,135.01元。关于已付工程款的问题。经该院组织双方当事人对账，君泰房产公司与三建公司均认可的已付款数额为209,991,692.38元。君泰房产公司主张已付工程款中还应增加：1. 洒水人员工

资8,000元; 2. 工程款(意外伤害)600,000元; 3. 电费230,000元; 4. 散装水泥费153,804元; 5. 以材料抵工程款1,064,669.39元; 6. 俱乐部会员卡30,000元; 7. 工字钢抵账30737.16元; 8. 电梯租赁费100,000元; 9. 零星工程和维保1,789,961.2元。对此该院分析如下: 1. 双方的合同中并未针对洒水人员及费用如何负担的问题进行过约定, 现君泰房产公司要求扣除该部分工程款无事实及法律依据, 该院不予支持; 2. 意外伤害造成的费用并不属于工程款范畴, 双方也无对此费用的约定, 故该院对该部分亦不予支持; 3. 君泰房产公司提交的电费收据及票据所反映的系整个项目的用电情况, 因三建公司仅对案涉项目的部分工程进行施工, 且君泰房产公司所提交的证据并不能区分出三建公司施工部分所产生的费用应为多少, 故关于电费的问题, 君泰房产公司应另行进行主张; 4. 该院经询问君泰房产公司及三建公司, 双方均认可散装水泥费可在工程结束之后, 由缴费单位申请退还, 经该院核实, 该笔费用由君泰房产公司缴纳并由乌鲁木齐市财政局向其出具了收据, 该笔费用可由君泰房产公司申请退还, 故该款项不应计入已付款中; 5. 关于君泰房产公司主张的以材料抵工程款的问题, 三建公司对案涉《买卖(补充)合同》的真实性认可, 该合同中约定材料总价款1,064,669.39元, 合同载明三建公司同意在君泰房产公司支付工程款时进行抵扣, 故根据双方合同约定该款项可从应付款中扣除, 该款应当计入君泰房产公司已付款项中; 6. 会员卡抵工程款的问题, 因会员卡与本案无关, 且双方当事人对以会员卡抵款事宜并未达成一致意见, 故君泰房产公司主张会员卡抵扣工程款的理由该院不予采信; 7. 关于工字钢抵账款30,737.16元的问题, 该院对三建公司认可的《设备料收条》中有其公司工作人员签字确认的111,459元已计入已付款金额中, 对剩余无三建公司工作人员签字确认双方存在争议的30,737.16元不予认定; 8. 关于君泰房产公司主张电梯租赁费抵扣工程款的问题, 因租赁关系与本案审理的建设工程施工合同关系为不同的法律关系, 三建公司并不认可该款项可抵扣工程款, 双方亦未形成抵扣或债务抵销的约定, 且君泰房产公司提供的证据不足以证明双方已形成了电梯租赁关系, 对于双方是否存在其他法律关系, 君泰房产公司可另行主张; 9. 三建公司已对零星工程和维保费用中有其公司工作人员签字确认的57,230元予以认可, 该院已将该部分计入已付款金额中。对于君泰房产公司提交的单据中无三建公司工作人员签字确认双方存在争议的1,789,961.2元不予认定。据此该院认定已付款金额为211,056,361.77元(已付款209,991,692.38元+材料抵款1,064,669.39元)。综上君泰房产公司应向三建公司支付

的工程款数额为37,788,773.24元（总造价248,845,135.01元—已付款211,056,361.77元）。关于利息的问题。《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》（法释（2004）14号）第十七条规定：“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，按照中国人民银行发布的同期同类贷款利率计息”。第十八条规定：“利息从应付工程价款之日计付。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”。案涉合同因系无效合同，故该合同中关于付款时间的约定亦为无效条款，无法作为利息计算的依据。经合议庭询问，三建公司主张案涉工程应以五方验收日期为交付日期，君泰房产公司则陈述案涉工程于2017年4至5月期间交付。对此该院认为，五方验收日期为竣工验收日期，该日期并不能作为工程交付的日期。因三建公司并未能够对工程交付日期进行举证，故该院结合君泰房产公司的自认，认定2017年5月1日作为工程交付的日期，结合上述司法解释的规定，利息损失则应从此刻开始计算。君泰房产公司应付工程款37,788,773.24元对应的利息损失，从2017年5月1日至2019年8月19日按中国人民银行发布的同期同类贷款年利率4.75%计算，2019年8月20日至2021年5月5日按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算，利息损失数额为6,702,951.86元；对于欠付37,788,773.24元的利息损失，从2021年5月6日至实际付清之日止，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算。

第二个争议焦点，三建公司主张君泰房产公司承担窝工损失及人身损害赔偿金的问题。关于窝工损失，三建公司向该院提交了其与案外人之间签订的租赁合同、报告及致函。首先，三建公司未能证明其提交的合同及函件所产生的费用确实发生且与案涉工程有关。其次，根据双方于2015年6月25日签订的《君泰水墨龙城工程复工补充协议书》约定，三建公司所提出的2015年4月1日至2015年6月10日复工前的机械设备和周转材料租赁费、劳务班组误工费停工损失，应向君泰房产公司提供有效的证明材料，君泰房产公司在复工后30天内核实确认的总额，按总额的35%承担并于确认后3日内支付给三建公司。三建公司并未提交有效证据证明其已按照合同的约定在复工后向君泰房产公司提交停工损失的材料并按约定向其主张该损失。综合以上两点，该院对三建公司要求君泰房产公司承担的窝工损失不予支持。关于人身损害赔偿的问题。本案审理的系双方签订建设工程施工合

同后，因合同的履行及所涉工程款问题而发生的纠纷，施工中导致人身损害所产生的损失并不属于本案所审理的范围，故该院对三建公司的该项诉讼请求不予支持。

第三个争议焦点，关于三建公司主张对君泰房产公司开发的水墨·龙城项目可折价或拍卖的工程价款享有优先受偿权的诉讼请求能否成立的问题。根据《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》内容：“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”。根据该院所查明的事实，案涉工程于2016年竣工验收，即便依照建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释的条款，三建公司的主张也超过了该解释中行使建设工程价款优先受偿权最长不得超过十八个月规定的期限。综上，三建公司对君泰房产公司开发的水墨·龙城项目可折价或拍卖的工程价款享有的优先受偿权已过期限，故该院对三建公司的该项诉讼请求不予支持。

第四个争议焦点，关于君泰房产公司主张三建公司支付违约金及赔偿延误工期造成的损失的问题。案涉合同因违反法律法规的强制性规定，应为无效合同。在合同无效的情况下，不发生合同履行的法律效力，君泰房产公司不能根据合同的约定来界定合同双方当事人的责任，合同中关于工期违约责任的约定也自然无效，因此君泰房产公司不能再依据该合同的约定来要求三建公司承担工期违约的责任。君泰房产公司所主张因延误工期所造成的损失系其向银行贷款的利息以及向购房者逾期交房所赔付的款项。首先，君泰房产公司为案涉工程所实施的贷款行为与三建公司无关，因此而产生的利息也不应由三建公司承担。其次，双方提交的证据均无法认定停工及逾期完工的原因是由对方造成，据此，君泰房产公司所主张逾期交房损失的诉讼请求不能成立，该院不予支持。

综上所述，三建公司部分诉讼请求合理，该院予以支持。君泰房产公司的反诉请求不能成立，该院不予支持。依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条、《中华人民共和国招标投标法》第四十三条、《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》（法释〔2004〕14号）第一条、第十七条、第十八条规定，判决如下：一、君泰房产公司支付三建公司工程款37,788,773.24元；二、君泰房产公司支付三建公司利息损失6,702,951.86元，自2021年5月6日至实际给付之日止的利息损失，以37,788,773.24元为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计付；三、驳回三建公司的其他诉讼请求；四、驳回君泰房产公司的反诉

请求。上述款项，君泰房产公司应于判决生效后十日内一次性给付三建公司。如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。一审案件本诉受理费290,491.81元（三建公司已预交），由三建公司负担31,954.1元，君泰房产公司负担258,537.71元；反诉受理费155,742.37元（君泰房产公司已预交），由君泰房产公司负担。

本院二审期间，当事人围绕上诉请求依法提交了证据。本院组织当事人进行了证据交换和质证。

君泰房产公司提供：第一组证据，三建公司项目经理宋保钢与君泰房产公司项目技术负责人邓方才于2017年4月13日签订的《甲方施工分项工程内容》；君泰房产公司与昌吉市盛泰家梁建筑工程服务部签订的《施工协议书》，拟证实君泰房产公司对外分包产生5,879,685.18元，应当从工程总决算中予以扣除。《甲方施工分项工程内容》系双方核实对业主指定分包项目的具体细化，君泰房产公司分别就案涉工程地下车库、防水底板、消防水池与第三方签订施工合同。三建公司质证意见：证据1真实性认可，关联性及其证明问题不认可。证据2三性不认可，不知道昌吉市盛泰家梁建筑工程服务部的存在，君泰房产公司未证明实际向该公司支付。本院认证意见：证据1真实性认可，与本案关联性综合全案予以认定。证据2涉及案外人，是否真实无法认定，且无付款凭证，对其关联性不予认定。

第二组证据，2020年4月26日至2021年5月14日君泰房产公司工程核算部负责人车少武与三建公司项目预算员万春梅微信聊天记录4张，拟证实君泰房产公司未怠于结算，决算金额未确定，君泰房产公司无法付款。三建公司质证意见：真实性认可，万春梅的身份是三建公司的预算员之一，不属于新证据，明显不完整，对其关联性及其证明问题不认可。本院认证意见：真实性认可，关联性不予认定。

本院二审查明，2013年7月9日，君泰房产公司与三建公司签订《施工补充协议》，约定：工程名称为水墨·龙城项目1-8#楼高层及多层住宅建设工程（含地下室）建设工程；建筑面积暂定16万平方米（具体按实际施工面积计算），合同金额2.72亿元。工程特别约定。1.本工程甲方指定并认质认价，由甲方直接发包的分包项目：①消防、通风、电梯施工；②高低压配电设备施工；③土方挖运；④门窗；⑤室外（护坡以外）供水、暖、电、气等分项工程施工（若乙方施工按相应工程类别结算），上述项目乙方只计取配合费，配合费按分包工程总价（不

含设备)的3%计取,配合费另计税金。土方工程不计任何费用,但乙方计取定额结算规定的清槽和回填土工程费用。上述分包工程中若不能计入房产项目成本的由乙方出具发票,甲方支付税金。2.甲方指定认质认价的由乙方实施分包的室内供暖、外墙保温、外墙面石材等工程施工项目,乙方参与工程结算取费,工程量计入乙方营业收入。上述材料的品牌、价格与厂商由甲方确定。3.本工程使用的商品砼、钢材由甲方指定品牌认价。4.上述分项工程第1项的分包内容由甲方直接与分包商签订施工合同,分包工程的第2、3项分包内容的结算、付款方式及竣工验收等约定,由甲方参与,乙方与专业施工单位另行签订施工协议并签订进场承诺书和安全协议。双方违约责任。1.因乙方原因未能按双方约定的工程进度施工的(包括单层施工进度及月进度),迟延15天至一个月之内的,每天扣罚5,000元进度违约金,超出30日,可视为乙方无履约能力,甲方为免损失扩大有权解除合同,乙方承担已完工程量10%的违约金,并赔偿给甲方造成的损失。2.如乙方原因,竣工期迟延至十五天以上的,乙方承担工程总造价万分之五的违约金,迟延至三十天以上的,乙方承担由此给甲方造成的全部损失(包括贷款利息、赔偿购房者违约金、回迁费用等直接、间接损失等)。

2015年6月25日,君泰房产公司与三建公司签订《君泰水墨龙城工程复工补充协议书》,载明:甲方为君泰房产公司;乙方为四建公司。本协议签订之日,甲方支付乙方工程款900万元,乙方次日复工。支付的900万元中400万元作为工程款,其中500万元作为预付工程款在今后工程款内分三次冲抵。乙方提出的2015年4月1日至2015年6月10日复工前的机械设备和周转材料租赁费、劳务班组误工费等停工损失,但乙方必须提供有效的证明材料,乙方复工后30天内核实确认的总额,甲方按总额的35%承担并于确认后3日内支付乙方。双方应严格执行本协议约定,在甲方直接分包、指定分包项目不影响乙方正常施工的前提下,乙方承诺2015年11月30日6#、7#、8#楼及地下车库交工,9#楼达到初验标准。2016年6月30日前3#、5#楼交工。甲方不承担冬施及赶工费用。工期违约责任执行2013年双方签订的施工补充协议的规定。若甲方直接分包、指定分包项目影响乙方正常施工工期顺延并承担相应责任。

2016年1月6日,君泰房产公司(甲方)与四建公司(乙方)签订《协议书》一份,载明:第四条,根据甲方提出的方案,双方确定如下工程进行分包,1.外墙保温及装饰,干挂石材;2.室内抹灰及地暖土建,室内涂料;3.地下车库室内土建,负一层、负二层及室外土建;4.屋面防水及车库顶面工程。第五条,分

包工程施工由甲方提供新的施工队承担，甲方与乙方共同负责与分包人签署施工协议。分包人以乙方名义组织施工，遵守乙方施工管理制度，完成的产值计算在乙方名下。具体结算方式仍按原施工协议中约定的结算方式进行，在此基础上，乙方不再计取分包工程配合费。第六条，分包人以乙方的名义与甲方进行结算，乙方应向分包人提供结算服务，否则甲方有权直接与分包人结算。第十条，本协议指向的分包工程系乙方总承包未完工部分工程，不包括双方约定的甲方专业分包工程。

2017年4月13日，三建公司案涉工程项目经理宋保钢与君泰房产公司技术负责人邓方才签订《甲方施工分项工程内容》一份，确定了甲方施工的具体防水工程、钢构制作安装工程、铺装吊顶工程、装饰工程、地下车库工程、其它零星工程部分。确定甲方直接专业分包项目：1. 消防、通风、电梯施工；2. 高低压配电设备施工；3. 土方挖运；4. 门窗；5. 室外（护坡以外）给排水、暖、电、气等分项工程施工。甲方指定并认质认价工程：1. 外墙保温装饰；2. 外墙面石材。

2018年2月12日，宋保钢向君泰房产公司出具承诺书一份，内容为：对于君泰水墨·龙城项目1-9#楼工程后续手续合同、协议部分，在第三方资料齐全的情况下，我宋保钢承诺在春节后15个工作日内完善合同、协议的签署工作。另承诺①1#、2#楼，甲方提供成本发票，我方只计取税金；②图纸内甲方代乙方完成项目、产值，我方只计取税金；③10.4号安全事故全部费用由项目部承担。

2021年6月7日，中磊公司受君泰房产公司委托作出审核报告，该报告的审核方法中明确，甲方直接分包的项目为消防、通风、电梯施工；高低压配电设备施工；土方挖运；室外（护坡以外）供水、暖、电、气等分项工程施工，上述项目乙方只计取配合费，配合费按分包工程总价（不含设备）的3%计取，配合费另计税金。土方工程不计任何费用，但乙方计取定额结算规定的清槽和回填土工程费用。审核程序中明确：审核人员在熟悉施工单位送审的工程结算书、施工图纸等资料的基础上，逐项核对工程量，并按竣工图、竣工资料及工程施工合同约定的结算原则等出具初步审核结果，并将初步审核结果与施工单位交换意见。双方无争议后报送业主审核，最后报送委托方审批，均无异议后出具审核报告。审核报告载明工程结算总价为248,845,135.01元，其中业主分包工程包括3#负一层装修、门窗、室外排水、消防通风、电梯，仅计入配合费及配合费税金；外墙保温装饰及干挂石材计入结算价、管理费及税金；人工清槽计入结算价及税金。

2014年11月21日，中建新疆建工集团第三建设工程有限公司变更名称为中建新疆建工集团第四建筑工程有限公司。2019年12月4日，中建新疆建工集团第四建筑工程有限公司变更名称为中建新疆建工集团第三建设工程有限公司。

本院二审查明的其他事实与一审法院查明事实一致，本院予以确认。

君泰房产公司在二审中申请委托中磊公司或其他专业机构对甲指分包工程款以及配合费的构成及金额予以审定扣减。

本院认为，围绕当事人上诉请求、事实理由与答辩意见，本案争议焦点为：

1. 案涉施工合同及补充协议的效力；2. 君泰房产公司欠付三建公司工程款具体数额；3. 君泰房产公司应否向三建公司支付利息；4. 君泰房产公司反诉请求能否成立。

一、关于案涉施工合同及补充协议的效力问题。

案涉工程属于自筹资金建设的商品住房，虽2018年6月1日施行的《中华人民共和国国家发展和改革委员会令（第16号）《必须**招标**的工程项目规定》将使用民间资本投资的商品住宅自必须**招标**的工程项目中删除。但依据《中华人民共和国**招标**投标法》第二条规定：在中华人民共和国境内进行**招标**投标活动，适用本法。即无论是否属于必须招投标工程，只要履行了招投标手续，就应该受招投标法的调整。《中华人民共和国**招标**投标法》第四十三条规定：“在确定中标人前，**招标**人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判”。第五十五条规定：“依法必须进行**招标**的项目，**招标**人违反本法规定，与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判的，给予警告，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。前款所列行为影响中标结果的，中标无效”。本案中，双方当事人于2013年5月8日签订《建设工程施工合同》，对施工范围等内容进行约定，建设主管部门备案的《建设工程施工合同》于2014年6月10日签订。2014年5月10日，君泰房产公司向三建公司发出《邀请**招标**文件》，符合上述法律规定的中标无效情形。根据《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》（法释（2004）14号）第一条的规定，建设工程中标无效的，建设工程施工合同亦无效。故一审法院认定案涉两份《建设工程施工合同》及《施工补充协议》均无效正确，本院予以维持。

二、关于君泰房产公司欠付三建公司工程款的具体数额应如何认定的问题。

（一）案涉工程造价应如何认定。

中磊公司受君泰房产公司委托作出审核报告，案涉工程审定结算金额为248,845,135.01元，三建公司予以认可。君泰房产公司上诉主张应在工程结算造价中扣除甲指分包工程款5,879,685.18元及配合费6,694,428.53元。本院认为，君泰房产公司提供的相应证据均在中磊公司作出审核报告前，宋保钢的承诺书记载“图纸内甲方代乙方完成项目、产值，我方只计取税金”，但未明确具体是哪些项目和产值数额，该承诺书出具时间亦在审核报告出具前。审核报告的审核方法中明确对甲方直接分包的项目乙方只计取配合费及配合费的税金。审核程序中明确，审核人员将初步审核结果与施工单位交换意见，无争议后报送业主审核，最后报送委托方审批，均无异议后出具审核报告。本案中，中磊公司出具的审核报告属君泰房产公司向一审法院提供的证据，其中哪些项目仅计取配合费及配合费税金，哪些项目计取结算价、管理费及税金、哪些项目计取结算价及税金均在报告中予以明确，审核过程中经施工单位核实，三建公司庭审中亦无异议，应作为认定案涉工程造价的依据，即案涉工程造价为248,845,135.01元。君泰房产公司主张在结算造价中扣除甲指分包工程款及配合费，无事实及法律依据，一审法院未予支持正确，本院予以维持。君泰房产公司在二审中申请委托中磊公司或其他专业机构对相关甲指分包工程款及配合费的构成、金额进行审定，本院不予准许。

## （二）关于已付工程款数额应如何认定。

双方当事人对君泰房产公司已付工程款209,792,203.38元均无异议，应予以确认。君泰房产公司主张在前述已付款外尚有4,206,660.75元应计入已付款，具体包括：1. 洒水人员工资8,000元；2. 工程款（意外伤害）600,000元；3. 电费23万元；4. 外墙保温工伤款30,800元；5. 散装水泥费153,804元；6. 以材料抵工程款1,064,669.39元；7. 俱乐部会员卡30,000元；8. 工字钢抵账142196.16元；9. 电梯租赁费100,000元；10. 零星工程和维保款1,847,191.2元。一审法院经审理，将外墙保温工伤款30,800元、工字钢抵账中的111,459元、零星工程和维保款中的57,230元、以材料抵工程款1,064,669.39元予以认定，三建公司未提出上诉，故本院对一审法院认定的已付款211,056,361.77元（209,792,203.38元+30,800元+111,459元+57,230元+1,064,669.39元）予以确认。君泰房产公司对一审法院未予认定的已付工程款提出上诉，本院具体分析如下：1. 洒水人员工资8,000元。君泰房产公司提供的两次水墨·龙城项目洒水人员明细、支票领用单仅能证实其支出了相应费用，但两次

批注扣减三建公司4,000元均未取得三建公司确认,亦无相关约定,故一审法院未予支持正确。2.意外伤害款600,000元。一方面该款项系因案涉项目发生意外事故;另一方面,四建公司出具《关于2014年10月4日意外伤害向业主借款支付资金的函》,君泰房产公司同意暂借600,000元,上述人损、借贷关系都与支付工程款无关,且三建公司不同意将该款作为已付工程款予以扣减,故双方当事人可另行处理。一审法院未将该部分款项作为已付工程款予以扣减正确。3.电费23万元。君泰房产公司预交电费日期为2016年8、9、10、11月及2017年1月,在案涉工程竣工前后;该款项是预交款并非电费的结算款;双方当事人均认可水墨·龙城项目1#、2#楼由案外人施工,而交费针对的是整个水墨·龙城项目;替三建公司预交电费未取得三建公司确认,故一审法院未将该部分款项作为已付工程款正确。4.散装水泥费153,804元。在一审中,双方当事人确认散装水泥款应由缴费单位申请退还,经查明,散装水泥缴款书上付款人是君泰房产公司,故一审法院认定该款可由君泰房产公司申请退还,本案中不作为已付工程款扣减正确。5.俱乐部会员卡30,000元。君泰房产公司为证实该主张仅提供一份房产事业部证明,三建公司不予认可,一审法院未予认定正确。6.工字钢抵账30,737.16元(142,196.16元-111,459元),三建公司对有宋保钢签字的相应原件予以确认,对差额30,737.16元未提供原件,三建公司不予认可,一审法院未予认定正确。7.电梯租赁费100,000元。君泰房产公司提供的证据仅能证实三建公司收到施工电梯,但双方当事人之间是否存在租赁关系、具体租赁期间及租赁费数额均未达成书面或口头约定,一审法院未在本案中予以抵扣正确。8.零星工程和维保款1,789,961.2元(1,847,191.2元-57,230元)。二审中,经双方当事人逐一核实,虽有个别条据上有三建公司工作人员的签字,但均无原件,三建公司不予认可,君泰房产公司虽主张原件在三建公司,但未提供证据证实,一审法院未予支持正确。

综上,君泰房产公司应向三建公司支付工程款37,788,773.24元(总造价248,845,135.01元-已付款211,056,361.77元),一审法院认定正确,本院予以维持。

三、关于君泰房产公司应否向三建公司支付利息的问题。

案涉建设工程施工合同系无效合同,相关付款时间的约定亦为无效,故属于对利息计付没有约定的情形。根据《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》(法释(2004)14号)第十七条、第十八条规定精

神，欠付工程款应支付利息，利息从应付工程价款之日计付，建设工程已实际交付的，交付之日视为应付款时间。本案中，案涉工程相关楼栋最迟于2016年11月30日竣工，君泰房产公司主张案涉工程于2017年4至5月期间交付，一审法院遂自2017年5月1日起计付利息，三建公司无异议，本院予以维持。在案涉工程已经交付的情形下，君泰房产公司主张工程款没有结算，不应计付利息，无事实及法律依据，本院不予支持。

四、关于君泰房产公司主张三建公司支付违约金及赔偿延误工期损失的问题。

案涉《建设工程施工合同》及《施工补充协议》因违反法律强制性规定而无效，且《施工补充协议》约定的10%违约责任系在解除合同的前提下适用，而案涉工程已经竣工验收并交付使用，故君泰房产公司要求三建公司支付违约金，无合同及法律依据，一审法院未予支持正确。关于延误工期造成的损失，首先，案涉施工合同无效，双方均有过错；其次，案涉工程中的3#综合楼、5#商住楼虽晚于备案施工合同约定的日期竣工近一个月，但君泰房产公司在2015年亦曾签订《君泰水墨龙城工程复工补充协议书》，对三建公司停工期间损失同意赔偿35%，且案涉工程存在甲方施工内容、甲指分包内容，君泰房产公司提供的证据不足以证实工期延误原因系三建公司一方造成；最后，君泰房产公司为建设案涉工程而贷款产生的利息与延误工期损失无关联性，君泰房产公司主张的逾期交房违约金，因相应协议系其与案外人签订，是否真实无法确定，约定的房屋交付日期不明，故一审法院对延误工期损失未予支持正确，本院予以维持。

综上所述，君泰房产公司的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审本诉案件受理费153,895.28元，反诉案件受理费311,484.73元，均由乌鲁木齐君泰房地产股份有限公司负担。

本判决为终审判决。

审判长 宋 振 芹

审判员 夏迪娅·吾甫尔

审判员 孟 祥 辉

二〇二二年十二月二十一日

书记员 叶 云 飞