

# 陕西省渭南市中级人民法院

## 民事判决书

(2022)陕 05 民终 1839 号

上诉人（原审原告）：陕西大陆桥置业有限责任公司，住  
所地：陕西省渭南市 XX 城县。

法定代表人：党文中，该公司执行董事兼总经理。

委托诉讼代理人：张玲侠，陕西凯特律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：陕西建工第四建设集团有限公司，住  
所地：陕西省渭南市临渭区。

法定代表人：陈康健，该公司董事长。

委托诉讼代理人：薛德兵，泰和泰（西安）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：刘睿，泰和泰（西安）律师事务所律师。

上诉人陕西大陆桥置业有限责任公司（以下简称大陆桥公司）因与被上诉人陕西建工第四建设集团有限公司（以下简称陕建四公司）建设工程施工合同纠纷一案，不服陕西省大荔县人民法院（2021）陕 0523 民初 1751 号民事判决，向本院提起上诉。本院受理后依法组成合议庭对本案进行了审理。上诉人大陆桥公司的委托代理人张玲侠，被上诉人陕建四公司的委托代理人薛德兵到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

大陆桥公司上诉请求：1、撤销一审判决，将本案发回重审或改判为：1、被上诉人陕建四公司支付其垫付的水费 5385.3 元、电费 266884.83 元，共计 272270.13 元；2、陕建四公司向其支付因房屋质量问题导致其向业主的赔偿金共计 181550 元；3、陕建四公司向其支付因未给业主维修导致其垫付的维修花费共计 194000 元；4、陕建四公司向其支付因迟延交工给其造成

的损失 4711249 元；5、本案一审、二审诉讼费由陕建四公司承担。事实和理由：1、大陆桥公司为证明其垫付的水费 5385.3 元、电费 266884.83 元发生在案涉工程施工期间，该费用应由陕建四公司承担，双方在对工程价款结算时未扣减陕建四公司应承担的水、电费，向一审法院提交了建设工程施工合同、水电费票据、工程竣工验收报告、自来水厂证明、电力局证明等证据，而陕建四公司辩称工程价款为 3360 万元，后双方商定以 3200 万元作为案涉工程的结算价，减让的 160 万元中已包含其应承担的水电费，但其未提供证据证明这一事实，一审法院仅凭陕建四公司的该辩解意见对大陆桥公司的该项诉请不予支持，显属认定事实不清。2、大陆桥公司为证明因房屋质量问题导致给业主赔付 181550 元，在一审时提交了房屋产生质量问题的照片 6 张、业主的领条 39 张、借条 1 张、收条 7 份、证明 2 份、证人证言 1 份、《商品房买卖合同》等证据，该组证据能证明陕建四公司所施工的房屋在保修期内发生屋面脱落、屋顶及墙面漏水等质量问题，导致大陆桥公司向业主赔偿 181550 元。一审法院应根据客观情况以及大陆桥公司、陕建四公司的证据和辩解综合判定，而一审法院既已认定“保修期内房屋发生墙体脱落具有高度可能性”，却仅以陕建四公司认可的费用部分作出判决，对其不认可的部分予以驳回，显属偏听偏信，认定事实不清。3、大陆桥公司为证明因陕建四公司迟延交工给其造成 4711249 元的损失，一审时提交了中标通知书、工程竣工验收报告、商品房预售许可证、商品房买卖合同、永春商贸公司对外借款的凭证，证明陕建四公司延迟交工 658 天，因延迟交工，导致案涉房屋滞销，房屋价格下跌，经资产评估公司评估，房屋下跌损失 352.3786 万元（每平方米下跌 195 元，面积 18070.7 平方米），永春商贸公司为完成案涉项目，对外借

款 401.6680 万元无法偿还，造成资金成本损失 104.746 万元。即使大陆桥公司没有向任何人借款，但因陕建四公司的迟延交工亦导致大陆桥公司的投资资金不能及时回笼和房价波动所带来的损失，按 2011 年 9 月应竣工时的房屋销售价格每平方米 2627 元计算，未销售面积 180707.7 平方米，销售价款为 47471728.9 元，按同期银行贷款利率 6% 计算至交工时间 2013 年 6 月 30 日（共计 658 天），其资金成本损失为 513.47 万元，大陆桥公司仅主张 104.746 万元，属于合理的损失范围。该损失与陕建四公司的迟延交工存在因果关系，陕建四公司作为过错方应向大陆桥公司赔偿该损失。

陕建四公司辩称，一审判决认定事实清楚，对大陆桥公司的主张和理由均作出回复，判决合法有据，二审法院应予以维持。

大陆桥公司向一审法院起诉请求：1、判令被告陕建四公司支付原告垫付的水费 5385.3 元，电费 266884.83 元，共计 272270.13 元；2、判令被告陕建四公司向其支付因房屋质量问题导致其向业主的赔偿金共计 181550 元；3、判令被告陕建四公司向其支付因未给业主维修导致其垫付的维修花费共计 194000 元；4、判令被告陕建四公司向其支付因迟延交工给其造成的损失 4711249 元。

一审法院经审理查明事实：2010 年 3 月 7 日，原告大陆桥公司与被告陕建四公司达成协议，由陕建四公司承建永春佳苑 2# 楼工程，陕建四公司于当日进场施工。2010 年 10 月 11 日，陕建四公司中标大陆桥公司“大荔县永春佳苑工程”，大陆桥公司向陕建四公司出具中标通知书。2010 年 9 月 16 日，陕建四公司与永春商贸公司签订了《建设工程施工合同》，双方约定由陕建四公司承建永春佳苑住宅楼，约定工程日期为 540 天，

工程承包范围为土建、水、暖、电、消防及设计图纸范围内的内容（电梯、消防、土方开挖、桩基除外），并对工程造价、工程质量、工程价款、工期延误等做了约定。2012年9月14日，永春商贸公司与陕建四公司达成《补充协议》，约定完工时间为2012年1月20日；2012年11月8日，永春商贸公司又与陕建四公司签订《补充协议》，将完工时间约定为2012年12月20日，并对工程价款支付数额和方式、施工计划、违约金等作了相关约定。2013年6月30日，陕建四公司所承建的永春佳苑2#楼工程竣工，并由建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位共同验收合格，并出具陕西省工程验收报告，结论为符合实际要求，工程质量评定合格。

另查明，路某某系陕建四公司永春佳苑项目的员工，2014年期间，路某某签名的领条有15张，共计107300元。其中路某某和业主领款人共同签名有13张，计27300元；另有2014年10月20日借条1张，载明：“今借到永春佳苑变形缝维修租用吊篮费用2000元”；2014年10月20日领条一张，载明：“因工建维修施工队未来人，委托建设单位对土建工程全部进行维修，合计维修费用78000元，土建维修已全部完成”。受陕建四公司委派的杨晓岳对部分业主因房屋墙体脱落、粉刷屋面掉块等领取的补（赔）偿款的9份收条（证明）签字认可，条据中载明“从保修金中扣减”，合计金额22300元。2018年7月16日大陆桥公司委托第三方对永春佳苑小区屋顶漏水进行维修，且维修人王宏申于2018年8月17日向大陆桥公司出具收条两张，载明因维修收到款项194000元。

再查明，大陆桥公司曾于2017年5月25日向该院第一次起诉，后于2018年3月17日申请撤诉，现再次提起诉讼。另外陕建四公司诉大陆桥公司、永春商贸公司建设工程施工合同

纠纷一案，经渭南市中级人民法院审理作出（2016）陕05民初88号民事判决书，大陆桥公司不服提起上诉，经陕西省高级人民法院审理后作出（2017）陕民终175号民事判决书，该判决已经生效，该判决书就案涉工程认定的基本事实为：2010年3月7日，陕建四公司与大陆桥公司达成协议，由陕建四公司承建永春佳苑2#楼工程，并于当日进场施工。本案在一审审理期间，大陆桥公司分别于2018年8月10日和2019年3月19日申请鉴定案涉项目永春佳苑的房屋因质量问题所产生的维修费用及永春佳苑房屋2011年9月商品房市场均价与2013年7月的商品房市场均价进行评估，法院依法委托鉴定的鉴定机关进行鉴定，但因无法鉴定而被退回。后大陆桥公司自行委托陕西新兰特资产评估有限责任公司对涉案房屋市场价进行评估，该评估机构于2020年6月15日作出陕新评报字[2020]第122号评估报告。

一审法院认为，本案的争议焦点为：一、大陆桥公司主张的水、电费是否系陕建四公司在案涉工程施工过程中产生，在对案涉工程款结算中是否已对上述水、电费进行了结算；二、大陆桥公司所主张的因房屋质量问题向业主赔付的费用及其所指出的房屋维修费是否应由陕建四公司承担；三、案涉工程是否存在迟延交工的事实？如存在，该迟延交工是否给大陆桥公司造成损失？如造成损失，损失大小及责任如何确定。

（一）、关于大陆桥公司要求陕建四公司支付其垫付的水费5385.3元、电费266884.83元，共计272270.13元一节，在（2017）陕民终175号案件审理中大陆桥公司就同一事实和证据（水电费票据）已做出抗辩要求扣减，且陕建四公司以结算工程价款为3360万元，后双方商定以3200万元作为案涉工程的结算价，减让的160万元中已包含其应当承担的水、电等费

用。大陆桥公司提交的部分水电费票据的时间为陕建四公司认可的施工时间，因双方已对工程价款进行了决算，本案中大陆桥公司仍未提供新的证据充分证明结算价款中并未包含水、电等费用且在决算中对水电费未结算，故对大陆桥公司的该项诉请，不予支持。

（二）、关于大陆桥公司要求陕建四公司支付因房屋质量问题导致其向业主赔偿 181550 元之诉请问题。因大陆桥公司提交的路某某签名的领条，陕建四公司表示认可，而路某某系陕建四公司的员工，应认为陕建四公司对该部分维修费用表示认可，故对路某某签名的 107300 元赔偿金予以认可。对于杨晓岳签字的 9 张收条（证明）大陆桥公司赔偿业主的 22300 元，对其真实性予以认可，且其已明确赔偿金从保修金中扣减，因此，大陆桥公司主张在保修期内房屋发生墙体脱落具有高度可能性，予以认可，故上述款项合计 129600 元陕建四公司应赔付给大陆桥公司，但除路某某及杨晓岳签字的其余收条因陕建四公司未认可且无其他证据佐证，故对 129600 元以外的费用不予认可。对陕建四公司抗辩超过诉讼时效的意见，路某某所签的条据的时间为 2014 年 5 月 30 日至 2014 年 10 月期间，依据《民法总则》诉讼时效规定，该项请求的诉讼时效至 2017 年 5 月 30 日，但大陆桥公司曾于 2017 年 5 月 25 日就该项请求向法院起诉，大陆桥公司起诉时诉讼时效中断，故对陕建四公司的辩称意见不予采信。

关于大陆桥公司要求陕建四公司承担维修费 194000 元一节，根据《建设工程质量管理条例》第四十条第（二）项规定：“正常使用条件下，建设工程中屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年”，案涉项目于 2013 年 6 月 30 日竣工验收并交付使用，按照法律规定的五年

质保期为 2018 年 6 月 30 日到期。大陆桥公司提供的维修通知、新型材料防水合同书及收条，可以认定大陆桥公司主张的在保修期内房屋发生漏水具有高度可能性，且其在 2018 年保修期经过后委托第三方进行维修。质量问题发生在保修期内，陕建四公司对此应有负责维修的义务，但陕建四公司未积极采取措施阻止损失的扩大，大陆桥公司在保修期后委托第三方进行维修花费 194000 元，陕建四公司应当予以赔偿。

（三）、关于大陆桥公司要求陕建四公司向其支付因迟延交工给其造成的损失 4711249 元的诉请。依据本案查明的事实，2010 年 3 月 7 日，大陆桥公司与陕建四公司达成协议，由陕建四公司承建永春佳苑 2#楼工程，并于当日进场施工，2010 年 9 月 16 日，陕建四公司与永春商贸公司签订建设工程施工合同，约定由陕建四公司承建永春佳苑住宅楼，工程造价约 3200 万元，并对工程范围、工程日期、工程质量等作出明确约定，2010 年 10 月 11 日，陕建四公司中标大陆桥公司“大荔县永春佳苑工程”，并出具中标通知书。可见案涉工程尚在招投标过程中，双方在此时已就投标价格、投标方案进行实质性协商，以实现由陕建四公司中标的目的。《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。该法第五十五条规定，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，影响中标结果的，中标无效。本案中，因双方违反上述规定，在工程招标过程中，已就投标价格和方案等实质性内容进行谈判，影响招投标结果，该中标应属无效。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（一）》

（法释〔2020〕25 号）第一条第三项之规定，建设工程必须进

行招标而未招标或者中标无效的，建设工程施工合同应认定无效。故案涉双方及陕建四公司与永春商贸公司依据中标文件签订的《施工合同》及之后的《补充协议》均应属无效合同。另依据该解释第六条“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。”之规定，大陆桥公司认为，依招标通知书约定，该项目的建设工期为540天，陕建四公司应在2011年9月7日交工，而陕建四公司未按期交工，该工程至2013年6月30日才竣工验收，陕建四公司有过错应承担责任。大陆桥公司提交其自行委托鉴定的资产评估报告，并以房屋销售差价计算证明因陕建四公司延迟交工造成大陆桥公司可得利益损失4711249元。一方面，在2012年9月14日、2012年11月8日，陕建四公司与永春商贸公司就案涉项目相继签订了补充协议，双方重新约定完工时间为2012年12月20日，补充协议虽然为无效合同，但根据合同内容双方在施工过程中就工程顺延确有协商且达成一致。另一方面，房价的波动主要是受国家政策、市场和开发商经营的影响，迟延交工并不是导致房价下跌最主要的直接因素，依据大陆桥公司的计算方式也无法合理区分陕建四公司延迟交工对其造成的损失，因此，从大陆桥公司提交的现有证据不能确定大陆桥公司受损与其主张的工程至2013年6月30日竣工之间存在因果关系，及陕建四公司存在过错程度，故对大陆桥公司的该项请求不予支持；大陆桥公司若有充分证据证明陕建四公司对迟延交工确有过错及过错与损失之间的因果关系，可另案起诉。综上

所述，依照《中华人民共和国合同法》第五十二条第一款第（五）项、第五十八条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、《中华人民共和国招标投标法》第三条、《建设工程质量管理条例》第四十条第（二）项、《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）》（法释〔2020〕25号）第一条第三项、第六条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条之规定，判决：一、被告陕西建工第四建设集团有限公司于本判决生效后十日内支付原告大陆桥置业有限责任公司向业主赔偿的垫付款 129600 元；二、被告陕西建工第四建设集团有限公司于本判决生效后十日内支付原告大陆桥置业有限责任公司垫付的维修费 194000 元；三、驳回原告陕西大陆桥置业有限责任公司其他诉讼请求。案件受理费 54133 元，由原告陕西大陆桥置业有限责任公司负担 51236 元，被告陕西建工第四建设集团有限公司负担 2897 元。

二审期间，双方均未提交新证据。

二审经审理查明，一审查明的事实属实，本院予以确认。

另查明，2012 年 9 月 14 日，甲方（永春商贸公司）与乙方（陕建四公司）就案涉工程签订了《补充协议》一份，该协议载明：“为了确保大荔县 XX 苑 XX 号楼（高层住宅）项目于二〇一二年十一月二十日如期竣工，二〇一二年九月十三日经双方代表友好协商，达成如下补充条款，望共同遵守。1、乙方认真扎实安排项目工程进度，必须在二〇一二年十一月二十日前达到单位工程竣工验收条件。如不能按期竣工，每延迟一天甲方有权罚乙方人民币伍仟元。2、甲方积极配合乙方工作，在达到竣工验收条件前经过初步验收合格，支付给乙方工程款伍佰万元整。3、支付节点：……注：以上支付节点，必须达到该

节点分项分部工程验收合格，各种工程技术资料同步齐全。”2012年11月8日，甲方（永春商贸公司）与乙方（陕建四公司）就案涉工程又签订《补充协议》一份，该协议载明：“为了确保大荔县XX苑XX楼（高层住宅）项目工程于二〇一二年十二月二十日顺利竣工，二〇一二年十一月八日经双方代表友好协商，达成如下补充条款，望共同遵守。一、本协议自签字之日起至工程全部完工，甲方共计支付乙方人民币伍佰万，……，五、乙方确保本项目工程于二〇一二年十二月二十日前顺利完工。……六、本补充协议自甲乙双方代表签字之日起生效，若有一方违约而造成工程不能顺利完工，罚违约金人民币壹佰万元（¥1000000.0元）。”

本院认为，综合双方当事人诉辩意见，本案二审争议的焦点问题为：1、一审对大陆桥公司主张由陕建四公司支付其垫付的水、电费的诉讼请求未予支持是否正确；2、一审对大陆桥公司主张的由陕建四公司向其支付因房屋质量问题导致其向业主赔偿181550元而仅支持129600元是否正确；3、一审对大陆桥公司主张的由陕建四公司向其支付因迟延交工给其造成的损失诉讼请求未予支持是否正确。

（一）、关于一审对大陆桥公司主张的由陕建四公司支付其垫付的水、电费的诉讼请求未予支持是否正确的问题。虽然案涉《施工合同》第六条第二款约定，乙方所用水、电由甲方装表，乙方按表计用量按当地统一价向甲方交费，高出定额部分按差价计算；且大陆桥公司一审中提交的水、电费票据显示缴费时间亦为案涉工程开工至竣工期间，但陕建四公司编制的案涉《工程决算书》中有水、电费相关科目的记载，且双方对该《工程决算书》中记载的工程造价最终审定为3200万元，双方对此事实均无异议，据此可以认定双方已对施工期间所产生

的包括水、电费在内的所有案涉工程款项进行了最终结算。一审据此以大陆桥公司未提供新证据证明结算价款中未包含水、电费且在结算中对水、电费未结算为由，驳回大陆桥公司主张由陕建四公司支付其垫付的水、电费的诉讼请求，并无不当。因此，大陆桥公司关于双方在对工程价款结算时未扣减陕建四公司应承担的水、电费，一审对其该项诉讼请求不予支持，属认定事实不清的上诉理由，不能成立。

（二）、关于一审对大陆桥公司主张的由陕建四公司向其支付因房屋质量问题导致其向业主赔偿 181550 元而仅支持 129600 元是否正确的问题。一审中，大陆桥公司以其提交的案涉项目业主签字的领条、收条等证据主张因房屋质量问题导致其向业主赔偿 181550 元，一审对上述条据中有陕建四公司员工路某某及陕建四公司委派的杨晓岳签字认可的金额合计为 129600 元的条据予以认定并支持，对其余陕建四公司不予认可亦无陕建四公司相关人员签字的条据中的金额未予认定，并无不当。大陆桥公司关于一审仅以陕建四公司认可的费用部分作出判决，对其不认可的部分予以驳回属认定事实不清的上诉理由，不能成立。

（三）、关于一审对大陆桥公司主张的由陕建四公司向其支付因迟延交工给其造成的损失的诉讼请求未予支持是否正确的问题。依据案涉中标通知书及《施工合同》中关于案涉工程的工期为 540 天的约定，结合陕建四公司于 2010 年 3 月 7 日对案涉工程进场施工的事实，案涉工程本应于 2011 年 9 月 7 日竣工，但直至 2012 年 9 月 14 日双方签订第一份《补充协议》时，案涉工程仍未完工，且至 2012 年 11 月 8 日双方签订第二份《补充协议》时，案涉工程仍未完工，结合案涉工程于 2013 年 6 月 30 日竣工验收的事实，足以表明陕建四公司对案涉工程

有逾期完工的行为。即使按照双方签订的第二份《补充协议》“乙方确保本项目工程于二〇一二年十二月二十日前顺利完工”的约定，但陕建四公司在诉讼期间并未举证证明其在2012年12月20日前已将案涉工程完工的事实。因此，大陆桥公司主张陕建四公司有迟延交工的事实的事实理由成立，予以支持。案涉《施工合同》因违反国家法律法规的强制性规定而无效，此后签订的两份《补充协议》均是为履行案涉《施工合同》并以该合同为框架和基础而形成的补充协议，因此该两份《补充协议》亦为无效协议。《施工合同》及《补充协议》无效，其约定的违约金条款无效，但依据《中华人民共和国合同法》第五十八条、《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（一）》（法释〔2020〕25号）第六条的规定，合同当事人并不能因此免除赔偿损失的责任，亦不意味着承包人不再承担工期延误责任。对于发包方而言，因工期延误而不能及时接收并使用建设工程，不仅造成其工程管理费用、投资成本增加，而且导致其不能按计划实现投资目的，失去盈利机会，损失交易利润。故对承包人逾期完工而给发包人造成的损失，应结合公平原则和诚信原则进行赔偿。按照正常逻辑，陕建四公司对于逾期完工可能造成大陆桥公司的损失应有预期。依据诚信原则，陕建四公司应按照其与大陆桥公司约定的工程质量和工期完成案涉工程，否则大陆桥公司有权要求其赔偿损失。依据《施工合同》、中标通知书的约定及陕建四公司于2010年3月7日进场施工的事实，案涉工程应于2011年9月7日竣工。2012年11月8日双方签订第二份《补充协议》，另行约定案涉工程于2012年12月20日前完工。该另行约定的完工期限是双方当事人的真实意思表示，依据诚实信用和权利义务相对应的原则，陕建四公司应在该期限前完

工，但陕建四公司并未举证证明其在该期限前已完工，且大陆桥公司对其辩称的完工期限亦不认可。因此，陕建四公司对其逾期完工而给大陆桥公司造成的损失应承担相应的赔偿责任。大陆桥公司提交的证据虽不能证明因陕建四公司迟延交工给其造成的实际损失金额，但陕建四公司的迟延交工行为使大陆桥公司不能及时接收并使用案涉工程，不仅造成其工程管理费用、投资成本增加，而且导致其不能按计划实现投资目的，失去盈利机会，损失交易利润；且《补充协议》中约定了逾期交工的违约责任，陕建四公司对迟延交工可能给大陆桥公司造成损失的金额应有预期。综合考虑上述情况，本院酌定由陕建四公司向大陆桥公司赔偿延迟交工损失 100 万元。

综上所述，大陆桥公司的上诉请求部分成立，予以支持；一审判决认定事实部分有误，判决不当，应予纠正。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（二）项之规定，判决如下：

一、维持陕西省大荔县人民法院（2021）陕 0523 民初 1751 号民事判决第一、第二项；

二、撤销陕西省大荔县人民法院（2021）陕 0523 民初 1751 号民事判决第三项；

三、被上诉人陕西建工第四建设集团有限公司有限公司于本判决生效后十日内赔偿上诉人陕西大陆桥置业有限责任公司延迟交工损失 100 万元；

四、驳回上诉人陕西大陆桥置业有限责任公司的其他诉讼请求。

一审案件受理费 54133 元（陕西大陆桥置业有限责任公司已预交），由陕西大陆桥置业有限责任公司负担 37421 元，陕西建工第四建设集团有限公司有限公司负担 16712 元；二审案

件受理费 47048 元（陕西大陆桥置业有限责任公司已预交），  
由陕西大陆桥置业有限责任公司负担 33248 元，陕西建工第四  
建设集团有限公司有限公司负担 13800 元。

本判决为终审判决。

审 判 长 连 玲

审 判 员 马开运

审 判 员 雷晓宁

二〇二二年十二月十二日

法官助理 刘汉超

书 记 员 孟丽君