

20 建设工程合同；委托合同、行纪合同、居间合同

<https://www.bilibili.com/video/BV1iE411t7Mi?p=20>

1. 无效事由：

- a. 肢解、发包、分包
- b. 无资质、超越资质等级
 - i. 竣工验收前取得资质的就算有效
- c. 发包人未取得规划许可证
 - i. 起诉前取得的例外
 - ii. 发包人能办而未办，又以没证主张无效的，不予支持
- d. 没有资质的施工人，借用有资质的公司名义订立合同
- e. 应当招投标而没有招投标，或者中标无效
- f. 主体分包无效，最重要的部分要亲自完成
- g. 分包人再分包无效
- h. 转包一律无效

2. 无效的后果：

- a. 合同无效，但竣工后通过验收，可以参照合同规定要工程款
 - i. 合同有效，按照合同支付工程款
 - ii. 合同无效，参照合同支付工程款
- b. 验收不合格，不给工程款
 - i. 给工程款与否，只取决于验收是否合格
 - ii. 先自费维修，修好了以后再要工程款
 - iii. 如果还是不合格，就要不成了
- c. 多个无效合同且验收合格，工程款的支付
 - i. 参照实际履行的那一份合同
 - ii. 找不到实际履行的就参照最后一份
- d. 建设工程合同无效，没收违法所得
 - i. 这是针对建筑行业圈内人的
- e. 建设工程优先权：
 - i. 建设工程、装修工程合同的承包人：
 - 1) 装修的要求发包人不是所有权人之外的第三人
 - 2) 如果不给工程款项，建筑人、装修人都有权卖楼
 - ii. 时间约束：应当支付工程款之日后六个月内
 - iii. 权利效力：
 - 1) 不完整的担保权：
 - a) 实际付出的成本部分以通过优先权获得优先赔偿
 - b) 不包括直接利益损失和可得利润损失
 - 2) 优先覆盖的包括：
 - a) 承包人为盖楼应当支付的人员报酬、材料款，实际支出的费用
 - b) 这部分是工程款债权的一部分，而非全部
- f. 建设工程优先权、抵押权、买房人债权：
 - i. 法定物权优先于约定物权：建设工程优先权优先，抵押权退后
 - ii. 支付了全款或者大部分房款的购房人的债权最优先
 - iii. 最后的才是普通债权，最不优先
- g. 建设工程优先权，可以放弃，但损害建筑工人利益的放弃无效

3. 建筑工程诉讼:

- a. 工程质量诉讼: 忽略合同相对性, 只要方向正确, 随便告
- b. 工程款诉讼: 可以有代位权诉讼, 债权额就低不就高, 应当追加第三人

委托、行纪、居间:

1. 委托: 受人之托, 代人办事

a. 受托人第三人合同结果承担:

i. 用乙的名义, 则合同只约束乙丙

ii. 用甲的名义, 原则上合同约束甲丙

1) 例外: 丙只认甲

b. 任意解除权:

i. 双方随时可以解除委托合同, 不需要法定事由

ii. 但给对方造成的损失, 要赔偿

2. 行纪: 受人之托, 代人买卖, 商业机构; 商行, 寄卖行

a. 默认约束乙丙,

b. 例外: 捅破了, 甲丙见面, 两种可能:

i. 约束甲丙

ii. 丙只认乙

c. 行纪人低卖高买, 办砸了:

i. 委托人追认则可以

ii. 委托人拒绝, 要承担后果, 行纪人补足差价

d. 行纪人高卖低买, 办超额了:

i. 无约定则溢价收益归属于委托人

e. 允许行纪人自买自卖, 前提:

i. 委托人没有禁止

ii. 商品符合市场价格

f. 行纪人与第三人的合同永远只约束行纪人和对方

g. 行纪人与委托人的合同永远只约束行纪人和委托人

h. 委托人和第三人不能发生任何法律关系

3. 居间: 中介

4. 费用问题:

a. 委托:

i. 必要花费, 委托人承担, 应该预付, 如果受托人垫付了可以事后要求偿付和利息

ii. 如果因为不可归责于受托人的事由没办成, 也要给相应的一部分报酬

b. 行纪:

i. 必要花费, 行纪人承担

ii. 全部办成全部报酬, 部分办成部分报酬, 没办成没有报酬

c. 中介:

i. 事情办成了, 要报酬, 费用自付

ii. 事情没办成，要费用，不能要报酬

任意解除权：

a. 委托关系的双方

b. 承揽合同中的定做人，享有任意解除权、任意变更权

c. 货运合同中托运人一方，享有任意解除权、任意变更权