项目评估报告

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本信息 | | | | | | |
| **项目名称** | 福建七建集团建设工程施工合同纠纷再审项目 | | | | | |
| **委托人** | 福建七建集团有限公司 | | | | | |
| **地址** | 福建省漳州市延安北路46号 | | | | | |
| **联系人** |  | **手机** | |  | **邮箱** |  |
| **代理人（选）** | 律师 (□原 □现) | | | | **手机** |  |
| **单位** |  | | **地址** | |  | |
| **对方当事人** | 明发集团无锡房地产开发有限公司 | | | | | |
| **地址** | 江苏省无锡市堰桥镇西漳锡澄南路227号 | | | | | |
| 项目情况 | | | | | | |
| **客户目标** | 1. 启动再审程序，对案件进行重新审理。 2. 减少委托人因工程延迟竣工应承担的违约金数额。 3. 认定明发集团迟延支付工程进度款，并就拖欠款项及利息获得清偿。 | | | | | |
| **标的额** | **11182万元人民币 (二审判令违约金及委托人主张对方逾期支付工程进度款)** | | | | | |
| **目前案情 简述** | 承包人福建七建与发包人明发集团建设工程纠纷一案，已有生效判决(2013) 苏民终字第0320号。  具体争议焦点集中有三：   1. 施工合同效力问题。 2. 福建七建是否承担迟延竣工责任及应当承担的责任大小：一审期间，鉴定单位由于材料不充分，未能就迟延竣工出具鉴定意见。 3. 明发集团是否承担迟延责任：一审期间，审计单位已就双方往来款项进行了审计。 | | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 风控部意见 | | |
| **评估意见** | 如下：一、合同的效力应当无效  《[最高人民法院](http://baike.baidu.com/view/84457.htm)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》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](http://baike.baidu.com/view/3467396.htm)资质或者超越资质等级的；  《中华人民共和国合同法》第五十二条规定，有下列情形之一的，合同无效：……（五）违反法律、行政法规的强制性规定。  根据《施工总承包企业资质等级标准》（建设部2001.3.8）一级企业的承包工程范围为：可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金5倍的下列房屋建筑工程的施工：……（3）建筑面积20万平方米及以下的住宅小区或建筑群体。  福建七建只有一级施工资质，承包的明发"商业广场"为50万平米，明显超越资质等级，应当认定合同无效。  二、工程延期违约责任不成立  （一）合同无效情形下的延期竣工违约责任。工程延期违约责任，实际上属于违约责任，以合同有效为前提。如果合同效力无效，则法院不会支持工程延期违约责任。  （二）合同有效情形下的延期竣工违约责任。一审、二审通过鉴定没法确定延期竣工原因的情形下，需要进一步补充为符合开工条件、未按约定付款、设计变更方面的证据。  三、工程进度款应当付至总工程款的90%  《承诺书》：“我公司自愿按工程开发周期向贵公司购买工程总造价12%的无锡明发商业广场商品房作为承包本工程的承包承诺和履约担保。若我司未能按合同条款及承诺书内容执行完成及履约，我司自愿将购买的商品房由贵司处理销售作为违约金并可追究不足部分。”  从上述约定可以看出，工程进度款12%的部分购买的商品房实际才是履约担保，实际上明发集团并未向福建七建转移商品房，双方并未履行该协议；明发集团也未向福建七建足额给付工程进度款，故应当认定工程进度款应当按照总工程款90%给付。  但是考虑到再审的难度，所以风控评审在通过的同时，提示下一步分阶段设定目标进行承办。 | |
| 分析师：邵波 | 评估时间：2016年4月21日 |
| **评估意见2** | 如下： | |
| 分析师： | 评估时间：2016年 月 日 |
| **评估意见3** | 如下： | |
| 分析师： | 评估时间：2016年 月 日 |
| **总监审核**  **及**  **签约建议** |  | |
| 签字： | 时间：2016年 月 日 |