

# 住房和城乡建设工作简报

第6期（总第198期）

江门市住房和城乡建设局编

2021年5月26日

## 法制专刊（2021第6期）

### 典型案例一

1. 王某起诉要求确认房屋居住权纠纷案
2. 湖南黄金建设工程有限公司诉被告湖南国科广电科技有限公司建设工程施工合同纠纷案

### 一、王某起诉要求确认房屋居住权纠纷案

#### （一）基本案情

王迪（化名）系王家和（化名）与李芳（化名）所育之女，王家和与李芳早年离婚，王迪随王家和共同生活在涉案房屋内。后王家和与张杨（化名）再婚，王迪称张杨不让其在涉案房屋内居住，要求确认对涉案房屋享有居住权。

原告王迪诉称，我是王家和与李芳的女儿。王家和与李芳早年离婚，双方协议王迪由王家和抚养，涉案房屋归王家和所有，王家和承诺王迪可随他共同生活在涉案房屋内。后

王家和与张杨再婚，婚后，张杨将王迪赶出家门，不让她居住在涉案房屋内。为维护合法权益，王迪诉至法院，要求确认对涉案房屋享有居住权。

王家和辩称，我与前妻离婚时约定王迪归我抚养，所以前妻才同意涉案的房屋归我所有，我还保证王迪可以在海淀上学，可以在涉案房屋中居住。2008年，涉案房屋产权进行了变更，增加了张杨为房屋共有人，我与张杨各占50%的份额。我认为王迪对涉案房屋有居住权，同意王迪的诉讼请求。张杨辩称，不同意王迪的全部请求。王迪对涉案房屋不享有任何权利，涉案房屋是王家和与我按份共有，各占50%份额。涉案房屋未设置任何用益物权，根据物权法定的原则，王迪主张居住权无任何法律依据。

## （二）裁判结果

法院经审理后认为，《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》第三条规定，民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，当时的法律、司法解释没有规定而民法典有规定的，可以适用民法典的规定，但明显减损当事人合法权益、增加当事人法定义务或者背离当事人合理预期的除外。关于居住权，《民法典》施行前的法律未有相关规定，本案可以适用《民法典》的规定。本案中，王迪依据王家和与李芳签订的离婚协议及王家和单方书写的承诺主张对涉案房屋享有居住权。

首先，王家和与案外人李芳之间签订的离婚协议中约定

王迪由王家和抚养，涉案房屋归王家和所有，王家和与案外人李芳分割房屋时未为王迪设立相应权利。

其次，王家和单方承诺王迪可在涉案房屋中居住，该承诺是王家和作为王迪监护人应履行的监护义务，而非法律意义上的居住权。

再次，王家和与张杨再婚后对涉案房屋进行了产权变更，王迪与现房屋所有权人王家和、张杨并未签订书面合同，亦未向登记机构办理登记。

基于以上论述，法院认为，现王迪作为成年人要求确认对涉案房屋享有居住权，无权利基础，其主张既不具有《民法典》施行前的相关法律依据，亦不符合《民法典》中关于居住权的规定，故法院不予支持。

### （三）典型意义

对居住权，我国《民法典》施行以前未有法律规定，2021年1月1日开始实施的《民法典》对此进行了规定。《民法典》第三百六十六条规定，居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。

### （四）法条链接

《民法典》第三百六十七条规定，设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

居住权合同一般包括下列条款：

（一）当事人的姓名或名称和住所。

（二）住宅的位置。

(三) 居住的条件和要求。

(四) 居住权期限。

(五) 解决争议的方法。

第三百六十八条规定，居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记，居住权自登记时设立。

第三百七十一条规定，以遗嘱方式设立居住权的，参照适用居住权章节的相关规定。

根据上述规定，设立居住权不仅需居住权人与所有权人订立书面合同，就居住权事宜进行明确约定，而且还需要向登记机构申请办理登记。居住权自登记时设立。居住权设立方式可以是书面合同也可以是遗嘱。

(来源：北京海淀法院)

## 二、湖南黄金建设工程有限公司诉被告湖南国科广电科技有限公司建设工程施工合同纠纷案

### (一) 基本案情

2015年8月1日，国科广电公司作为发包人，黄金建设公司作为承包人，双方签订《国家广电总局广播数字电视产业化基地厂房三建设工程施工合同》(以下简称《建设工程施工合同》)，约定：黄金建设公司承包施工国科广电公司名下位于长沙市芙蓉区长星路389号国家广电总局广播科学研究院数字电视产业化基地第三厂房建设工程所有项目，包括土建、普通装饰、安装等；国科广电公司分桩基、主体三层、

主体封顶、垮架和外墙完毕、主体验收、竣工验收合格等阶段支付工程进度款，竣工验收合格后应支付到工程量的 95%；材料价格按施工期间的《长沙建设造价》预算价执行；工程竣工验收合格，工程技术资料、档案资料、备案资料齐全，国科广电公司工程部经理签收后，黄金建设公司在 7 天内向审计法务部报送工程决算书，工程尾款在扣除质保金 5%和应由黄金建设公司承担的费用后，余款在最终决算完毕双方签字确认后的 15 天内全部支付（审计时间三个月）；质保金在竣工验收合格二年内一次性退还；如果国科广电公司未能按合同约定付款，黄金建设公司可要求国科广电公司支付未付的金额及赔偿损失。合同还对其他内容进行了约定，包括支付工程款的指定账号等。合同签订后，施工如期进行，国科广电公司与黄金建设公司根据工程进度不定期进行工程结算。自 2015 年 10 月 23 日至 2016 年 6 月 14 日，国科广电公司通过指定账号向黄金建设公司支付工程进度款 956 万元、农民工工资保障金 119 万元、安全防护文明施工措施费 274041.69 元、借支款 500000 元，共计 11524041.69 元。2016 年 4 月 11 日，案涉工程竣工验收合格并交付使用。黄金建设公司委托的湖南君信项目管理有限公司对案涉工程作出咨询报告，确定案涉工程结算总造价为 17880255.72 元。2016 年 9 月 3 日，黄金建设公司据此向国科广电公司上报工程竣工结算意见并提交结算资料。此后因国科广电公司认为黄金建设公司要求结算的工程价款不符合合同约定及实际施工情

况，双方虽经多次协商，但一直未达成一致意见，国科广电公司也未再向黄金建设公司支付剩余工程款。黄金建设公司诉至法院，请求判令国科广电公司向黄金建设公司支付剩余工程款 6356214.02 元，并支付逾期利息 432424.23 元（以欠付工程款 6356214.02 元为基数，按中国人民银行同期贷款利率计算，从 2016 年 4 月 11 日起暂计算至起诉之日，实际应计算至工程款全部支付完毕之日止）。

案件审理过程中，黄金公司向法院申请对案涉工程造价进行司法鉴定。湖南天翔工程项目管理有限公司接受法院委托，作出《关于对长沙市芙蓉区长星路 389 号国家广电总局广播科学研究所数字电视产业化基地厂房三的造价评估报告》，鉴定结论为 12046320.79 元，包括双方无争议部分金额 11593143.28 元和双方对材料价格存在争议的部分金额 453177.51 元。

另查明，合同履行期间，国科广电公司的项目工地管理人员王刚与黄金建设公司签订了《工程定价材料一览表》，由王刚签字并加盖双方项目部公章，共计 4 页，对案涉工程所用 100 多项建设施工材料的名称、规格型号、单价等，用表格形式进行了详细记载。

## （二）裁判结果

法院审理认为，该案争议焦点有二：一是案涉工程总价款如何认定；二是工程款的付款期限及逾期利息如何确定。

关于案涉工程总价款的认定问题。黄金建设公司与国科

广电公司签订的《建设工程施工合同》系双方真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，依法成立有效，双方均应遵循诚信原则按照合同约定全面履行义务。黄金建设公司已经依约按时向国科广电公司完成并交付案涉工程，国科广电公司已对案涉工程进行验收并投入使用，黄金建设公司已经履行了承包人的施工义务，故国科广电公司负有向黄金建设公司支付工程款的合同义务。因双方对工程总造价不能达成一致意见，法院依法委鉴定机构进行司法鉴定，确定案涉工程总造价金额为 12046320.79 元。该鉴定结论系由具备相应鉴定资质的鉴定机构接受法院委托后作出，程序合法、内容客观真实，且双方虽有异议未能提交有效证据推翻该鉴定结论，故法院对该鉴定结论予以采信。鉴定结论中双方无争议部分金额 11593143.28 元应当直接确定为案涉工程总造价的组成部分。

对于材料价格争议部分，《建设工程施工合同》约定，材料价格按施工期间的《长沙建设造价》预算价执行。根据鉴定报告中的鉴定说明，国科广电公司认为材料价格应按施工期内《长沙建设造价》的预算价平均值计取，黄金建设公司则认为应按国科广电公司的项目工地管理人员王刚签字并加盖国科广电公司项目部公章的《工程定价材料一览表》确定的价格计取，两种标准的材料价差即为材料价格争议金额 453177.51 元。法院对此认为，王刚的签名盖章行为构成表见代理，《工程定价材料一览表》对《建设工程施工合同》关

于“材料价格按施工期间《长沙建设造价》预算价执行”的约定进行了变更约定，内容明确具体，且本案证据不足以证明存在王刚和黄金建设公司恶意串通损害国科广电公司合法权益的情形，该变更约定依法成立有效，故材料价格争议部分金额 453177.51 元也应当计入工程总价款。

对于质保金，考虑到案涉工程已于 2016 年 4 月 11 日竣工验收合格并交付使用，根据合同约定，案涉工程的质保期为二年，现质保期已经届满，故工程款中 5%的质保金不应扣除。

综上，国科广电公司依约应当向黄金建设公司支付的工程总价款为 12046320.79 元。经黄金建设公司与国科广电公司共同核对确认，国科广电公司已向黄金建设公司支付工程款 11524041.69 元，核减后国科广电公司还应支付 522279.1 元。故对黄金建设公司关于支付剩余工程款 6356214.02 元的诉讼请求，法院予以部分支持。

关于工程款的付款期限及逾期利息如何确定的问题。《建设工程施工合同》的约定内容为：“案涉工程竣工验收合格，工程技术资料、档案资料、备案资料齐全，国科广电公司工程部经理签收后，黄金建设公司在 7 天内向审计法务部报送工程决算书，工程尾款在扣除质保金 5%和应由黄金建设公司承担的费用后，余款在最终决算完毕双方签字确认后的 15 天内全部支付（审计时间三个月）”。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)《第二十六条、第二十七条的规定,当事人对欠付工程价款利息计付标准没有约定的,按照同期同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率计息,利息从应付工程价款之日开始计付。本案中,案涉工程于2016年4月11日竣工验收合格,黄金建设公司依约向国科广电公司提交了结算资料,与国科广电公司进行结算,但双方未对工程总价款达成一致,更未结算完毕共同签字确认,双方对工程总价款存在争议,黄金建设公司于2018年1月9日向法院提起诉讼,国科广电公司应于2018年1月9日起按照中国人民银行同期贷款利率或者全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计付利息。故黄金建设公司诉请国科广电公司支付欠付工程款的利息432424.23元,法院予以部分支持。

综上,法院依照《中华人民共和国民法典》第一百七十条、第一百七十二条、第七百八十八条、第七百九十九条第一款,《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)》第十九条第一款、第二十条、第二十六条、第二十七条,《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》第一条第三款、第二条的规定,判决:一、国科广电公司向黄金建设公司支付工程款522279.1元及利息(以欠付的工程款522279.1元为基数,自2018年1月9日起至2019年8月20日止,按中国人民银行同期贷款利率计算;自2019年8月21日起至工程款全部支付完毕之日止,按中国人民银行同业拆借中心公布的贷款市

场报价利率计算); 二、驳回黄金建设公司的其他诉讼请求。

### (三) 典型意义

本案双方当事人签订《建设工程施工合同》及履行大部分合同义务的时间虽然都在民法典及《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)》于2021年1月1日开始施行之前,但双方在工程竣工验收完毕后,一直对工程总价款如何确定存在争议、未能达成一致意见,直到向法院提起诉讼、由法院委托有资质的鉴定机构作出鉴定意见才客观确定工程款总额、从而在扣除已付大部分工程款金额后,才明确欠付的剩余工程款及利息。据此可知,国科广电公司违约欠付工程款的法律事实持续至民法典施行之后,跨越了民法典及相应司法解释的施行时间。从更有利于保护双方合法权益、更有利于维护社会和经济秩序的角度考虑,本案一审宣判应当援引民法典及相应司法解释的规定。

**法条链接**——《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。

第二条规定，民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，当时的法律、司法解释有规定，适用当时的法律、司法解释的规定，但是适用民法典的规定更有利于保护民事主体合法权益，更有利于维护社会和经济秩序，更有利于弘扬社会主义核心价值观的除外。

（来源：长沙市芙蓉区法院、湖南省高级人民法院）

**公开方式：**主动公开

---

分送：市委办公室、市府办公室、市司法局，各市（区）住房城乡建设局，机关各科室、各直属单位。

抄送：省住房城乡建设厅。

---

江门市住房和城乡建设局办公室

2021年5月26日印发

---