

# 建设工程 律师信箱

第 12 期

解答律师：大成律师事务所 王登山  
律师信箱：Lvshixx@sina.cn  
电 话：18601146333

## 施工合同无效，承包人对发包人逾期交房造成的损失应否赔偿？

2010年8月10日，发包人与承包人签订建设工程施工合同，承包人承包施工某商品房工程，工期为2010年9月1日至次年10月30日，暂定价6000万元。

2011年5月，发包人与购房者签订房屋买卖合同，约定同年12月31日交付房屋，逾期须支付违约金。

施工过程中承包人存在劳力投入不足，窝工等现象，并曾因使用无合格证的钢筋被暂停施工。后承包人承诺保证如期完工。

2012年5月30日，承包人通知终止履行合同，工程尚未完工。发包人向购房人实际支付逾期交房违约金465万元。

请问建设工程施工合同无效的情形下，对发包人逾期交房向购房人支付的违约金等实际损失，承包人应否赔偿？

### 律师观点

#### 1. 承发包双方签订的建设工程施工合同为无效合同。

根据《招标投标法》第三条、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》第三条第（五）项的规定，商品住宅工程建设项目必须进行招投标。本案中，工程为商品住宅工程建设项目，依法应进行招投标，

但双方未进行招投标就签订了建设工程施工合同，违反了上述法律规定，合同应为无效合同。

## **2. 发包人逾期交房向购房人支付了违约金，发生了实际损失。**

发包人与购房者签订了商品房买卖合同，约定了交房时间、违约责任等。根据商品房买卖合同约定，发包人向购房者支付了 465 万元的逾期交房违约金，发包人逾期交房发生了实际损失。

## **3. 虽然建设工程施工合同无效，承包人在一定条件下也应赔偿发包人逾期交房造成的损失。**

《合同法》规定，合同无效或者被撤销后，有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

承包人在以下条件下应赔偿发包人逾期交房造成的损失。

首先，承包人应存在过错。即承包人具有主观恶意或违背诚实信用原则。其次，损失应为当事人已经知道或应当预见的，且有证据证明的已实际发生的损失。最后，损失应与承包人的过错之间存在因果关系。

## **4. 本案的处理。**

本案中，承包人施工时存在劳力投入不足，窝工等一系列原因，没有按期完工，承包人存在过错。

承包人可以预见到其未按期完工将导致发包人逾期交房并承担违约责任，但仍没有按期完工，发包人因此产生了逾期交房违约金 465 万元。

承包人未按期完工，导致发包人不能如期交房产生了逾期交房违约金，因此该损失的发生与承包人因过错未按期完工有因果关系。

由于违反招投标法规定，建设工程施工合同被法院认定为无效，承发包双方对此均存在过错，根据双方各自过错程度，最终法院判决承包人对发包人的损失承担 30% 的责任。

**【解答律师】**

王登山律师

北京大成律师事务所高级合伙人

清华大学法学院法律硕士联合培养导师

全国一级建造师考试建设工程法律用书编写专家

中国建筑业协会建筑工程技术专家委员会委员

《中国建筑业》法律顾问

咨询电话 010 6279 9199 18601146333

咨询邮箱 lvshixx@sina.cn