

建筑工程合同纠纷法律咨询 上海合同律师宋长贵

产品名称	建筑工程合同纠纷法律咨询 上海合同律师宋长贵
公司名称	上海磐琨法律咨询服务有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	浦东新区南汇新城镇环湖西二路888号C楼（注册地址）
联系电话	13501723898

产品详情

建筑工程合同纠纷法律咨询 上海合同律师宋长贵

宋长贵律师团队长期从事各类疑难复杂经济合同纠纷诉讼及非诉案件处理，有着丰富的司法实践经验，曾代理多起沪上民商事合同纠纷案件，为当事人挽回了经济损失，在业内和客户中赢得了良好的口碑。

在诉讼方面，宋长贵律师团队精通各类合同纠纷法律法规，凭借深厚的法学理论功底和丰富的法庭诉讼经验，洞悉法官的审判心理，深入了解案情挖掘案件关键问题，通过细致分析、准确判断，并出具逻辑严密、论理充分的法律文书，维护当事人的合法权益。执业以来，宋长贵律师承办的多起合同诉讼案件，对诉讼案件结果分析判断精准。

在非诉方面，宋长贵律师团队曾为客户负责起草过各类有针对性且重大合同文本，包括房屋买卖合同、商业借款担保合同、股权融资协议、合伙投资协议、商业地产租赁合同等，并且多次受邀为客户进行合同法律风险防范专题讲座，深受客户的好评。

《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》第1条规定三类合同无效：承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级的；没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义的，即“挂靠”；建设工程必须进行招标而未招标或者中标无效的。实务中，建设工程领域中的无效合同存在一些“特别”的情形。

1、非法转/分包

无建筑施工企业资质的承包人又将工程转包或分包给有资质的第三人，审判实践中一般认定这种分包行为仍属无效。否则，就变相承认了无资质承包人的法律地位，将导致建设单位疏于对承包人资质的确认，最终对建设工程的质量形成安全隐患。

2、“黑白合同”

《解释》第21条规定“当事人就同一建设工程另行订立的建设工程施工合同与经过备案的中标合同实质性内容不一致的，应当以备案的中标合同作为结算工程价款的根据。”

合同实质性内容，一般是指影响或决定当事人基本权利义务的条款，包括合同约定的工程价款、工程质量和工程期限。

3、整体肢解分

虽然《解释》没有将把肢解工程进行分包这一违反《建筑法》规定做法的合同列作无效合同。但一般认为，根据《合同法》第52条“违反法律、行政法规的强制性规定的合同无效”的规定，应当确认该类合同无效。

《建筑法》第28条：“禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人，禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。”

4、约定的工程价款低于建设成本

合同约定造价低于工程目标底订立的施工合同的，一般应认定为无效。即使工程验收合格，发包人要求参照合同约定的价款结算的，亦不应支持，以告诫发包人签订合同时不得利用其优势地位，将合同价款压至不合理低价。同理，当事人违反工程建设强制性标准，任意压缩合理工期、降低工程质量标准的约定，也应认定无效。

5、未办理建设工程规划许可

如果在诉讼过程中补办了该证，可以认定相应的建设工程施工合同有效，反之无效。如果发包人经审查被批准用地，并已取得《建设用地规划许可证》，只是用地手续尚未办理而未能取得土地使用权证的，不宜将因发包人的用地手续在形式上存在欠缺而认定所签订的建设施工合同无效。