



江西省抚州市临川区人民法院
民事判决书


(2018)赣 1002 民初 3613 号

原告（反诉被告）：九江市广安建设工程有限公司，公司地址：江西省九江市浔阳区十里大道 20 号，统一社会信用代码：

法定代表人：周建钢，该公司经理。

委托诉讼代理人：熊剑频，江西抚仁律师事务所律师，代理权限为一般代理。

委托诉讼代理人：胡武飞，男，汉族，公民身份证号码： 建安大厦 1#楼项目实际施工人，代理权限为特别授权。

被告（反诉原告）：江西鸿仕杰置业有限公司，公司地址：江西省抚州市临川区上顿渡镇临川大道，统一社会信用代码：

法定代表人：胡长华，该公司经理。

委托诉讼代理人：周少华，上海汇裕律师事务所律师，代理权限为特别授权。

原告九江市广安建设工程有限公司（以下简称“广安公司”）诉被告江西鸿士杰置业有限公司（以下简称“鸿士杰公司”）建设工程施工合同纠纷一案，本院受理后，依法适用普通程序，公开开庭进行了审理。原告广安公司的委托代理人熊建频、胡武飞及被告鸿士杰公司的诉讼委托代理人周少华均到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告广安公司向本院提出以下诉讼请求：1、判令被告鸿仕杰公司向原告支付工程款余额 913 万元及逾期利息（按中国人民银行公布的同期同类贷款利率从 2016 年 6 月 1 日起算至全部工程款归还之日止）；2、确认原告就完成工程折价或拍卖的价款在工程款及逾期支付利息范围内具有优先受偿权。3、本案的诉讼费用由被告承担。事实和理由：被告鸿仕杰公司开发建安大厦，原告作为承建方于 2014 年 11 月 10 日与被告签订一份施工合同，该合同对承包的内容及范围、结算方式、工程款支付等内容进行了约定。合同签订后，原告按约进行承建，并于 2015 年 8 月 13 日将大楼封顶，2016 年 5 月份竣工交付。经结算，被告共欠原告工程款 37850342 元，扣除被告已陆续支付的工程款 27500000 元（其中汇入原告账户 21049000 元，汇入其他账户 6451000 元）及 2018 年 7 月 9 日通过临川区劳动局调解以两套房产（2903/3003）计人民币 1219800 元以冲抵所欠农民工工资，截止 2018 年 7 月，被告尚欠原告工程款计人民币 913 万元。对上述被告尚欠的工程款，原告多次到向被告催要，因被告拒付，现特向法院起诉，请求判令支持原告的上述诉讼请求。

被告鸿士杰公司辩称：1、本案系争工程结算价格存在巨大分歧。本案系争工程为建安大厦 1#楼，被告答辩人系该工程的总承包，依法及依双方的约定，被告答辩人应于竣工后向被告提交该工程的工程造价结算书。但被告答辩人至今未向被告答辩人申请办理竣工验收，更未依约向被告答辩人提交造价结算书，导致答辩人至今未能对该工程的总造价进行专业核算。经答

辩人预算部门初步核算，该工程的总造价（含铝合金门窗安装费用）约 3100 多万元，但被答辩人在起诉状中确认为本案系争工程的总造价达 3780 多万元，双方对本案系争工程的造价存在巨大分歧。造成总造价存在巨大分歧的原因是被答辩人结算中存在明显的虚假列支，如双方在《施工合同补充协议》第三条第 3 项约定“脚手架及垂直运输费用等其他费用过程中不另外申报产值”，但结算书中却列有该笔费用（见第 10 页第九章和第十章）。2、本案中答辩人所支付的工程进度款远大于被答辩人诉称已收取的工程款数量。本案系争工程中，被答辩人是被挂靠公司，还存在一个实际施工人——胡武飞，胡武飞在答辩人处直接领取工程进度款并得到被答辩人认可（见起诉状中汇入其他账户 6451000 元），可以充分证明实际施工人的存在。工程施工过程中，胡武飞将铝合金门窗安装专业分包给胡国华，并由胡国华直接向被答辩人收取铝合金门窗安装工程款，而该部分工程款（目前已支付 1823075 元）并未被统计在被答辩人已收取款总额之中，但被答辩人的工程结算书却将铝合金门窗安装工程费计算在工程总造价中（见结算书第 9 页第四章），因此被答辩人实际已收到答辩人支付的工程进度款达 3054 万元（2750 万元+1219800 元+1823075 元）。3、答辩人应付其他工程款尚未到支付期限。根据双方《施工合同补充协议》第三条的约定：“工程施工完毕应支付到总造价的 80%，工程竣工验收后一个月内支付工程总造价的 5%，即支付到总造价的 85%”。而本工程至今未能实行工程竣工验收，因此被答辩人仅可取

得工程总造价的80%进度款,按3200万总造价仅需支付2560万元的工程进度款,答辩人所支付的3054万元显然已超过了应付工程进度款。4、被答辩人逾期完成工程,已构成严重违约。根据合同约定,被答辩人应于2016年11月10日前完成全部工程施工,但答辩人实际完成施工在2017年5月(注:诉状中的完工时间2016年5月不是笔误就是错误陈述),逾期完工达6个月之久,根据双方约定被答辩人需向答辩人支付相应的违约金。综上,答辩人认为,被答辩人所列工程造价虚高,却隐瞒实际收到进度款总额,致使本案诉讼标的虚高,且应付工程款未到应付期限,因此,被答辩人的诉讼请求应依法予以驳回。

原告广安公司为支持其诉讼请求,向本院提交以下证据:
一、原告的营业执照复印件、法定代表人身份证明、被告的工商登记信息,证明原、被告的主体资格;
二、《施工合同补充协议》,证明:1.原、被告签订《施工合同补充协议》的事实;2.合同约定工程款计价依据、工程款的支付时间;3.合同第三条第6项约定:甲方(即被告)收到乙方(即原告)报送结算书后三个月内审核完成,否则视为认可乙方结算书。工程结算完成后,三个月内支付到结算总造价的97%;4.合同第四条第7项约定:甲方必须按合同支付工程款,如甲方未按合同支付工程进度款,所造成的工程停工等责任由甲方负责;5.合同第五条第8项约定,乙方参加由甲方组织验收工作,证明竣工验收由被告组织。
三、工程款支付报审表(编号002、010),证明被告未按约定支付工程进度款的事实,

在 002 号报审表中，按照约定应支付 242 万元工程进度款，但被告只同意支付 142 万元工程进度款，在 010 号报审表中，按照约定应支付 249 万元工程进度款，但被告未签订这份报审表。四、施工图纸、工程签证单、协议及申请书、《建安大厦 1#楼工程造价鉴定报告》，证明 1. 原告及被告协商一致后共同委托抚州市大地建设监理造价有限公司就工程造价进行鉴定并愿意接受的事实；2. 经鉴定，案涉工程即 1#楼工程造价为 35659026.35 元。五、《说明》（江西省建设监理有限公司临川分公司）、临建停字【2015】第 02 号责令停止违法（章）行为通知书，证明 1. 建安大厦 1#楼于 2016 年 5 月 28 日全面完工的事实；2. 被告因案涉工程尚欠监理费 18.6 万元、设计费 13.5 万元的事实；3. 被告因超高（也超容积率）建设案涉工程而被责令停止建设的事实；4. 案涉工程未能竣工验收系因被告导致，与原告无关。六、《调解书》，证明因被告拖欠工程款，导致原告不能发放民工工资。经劳动局及房管局调解，约定被告将 1#楼 2903、2905 号房屋按售价 5700 元/平方米作价给乙方发放农民工工资，到目前为止，被告尚未将该两套房屋与原告指定的人签订《商品房买卖合同》。七、协议，证明被告将三套房屋作价 146.5 万元冲抵工程款的事实，该三套房屋冲抵的工程款包括在原告认可收到的工程款 2750 万元中。

被告鸿士杰公司对原告提交的证据质证后认为：对第一组证据无异议；对第二组证据三性无异议，但证明目的有异议，任何一个建筑施工单位对于所承建的建筑工程都具有法

定的竣工验收义务，应向发包方交付合格的建筑工程，虽然该协议中约定甲方组织验收工作，但不能免除乙方向甲方交付合格的建设工程义务；在补充协议中约定了施工的进度，总的施工日期是 585 天，若计算每个春节共计 40 天的假，从开工工程到应交付之日施工时间为 625 天；第三组证据的两份支付审批表，都是复印件，真实性无法确定，若法庭认为该证据为真实的，这是根据进度所支付的工程款，我们最后核算的金额是按 70% 支付，在支付中已经远远超过了这个比例；对第四组证据，根据鉴定报告的结论总金额里面包含了双方未确认的签证项目及合同以外内容，共计 115 万元工程量，该部分工程量没有得到被告的认可及签证，不应计算为总工程量，同时该鉴定报告总工程造价还包含了单方举证的项目，该项目的单价明显超出合理范围，应给予相应的扣减；鉴定报告包含了铝合金门窗的工程款，原告将铝合金门窗工程承包给案外人，我方已直接向案外人支付了部分铝合金工程款项 1823075 元，而该报告中将铝合金门窗全部工程款计算在内；第五组证据，该两份说明与本案无关联性，这是被告与第三方之间欠款的事实情况，应由第三方向被告主张权利，通知书也是复印件，对真实性无法确认，这是行政行为，并不影响施工方向发包方初步验证的说法，所谓的违章是最后的验收，我们所要求的只是初步的验收；第六组证据，真实性无法确定，这两套房子也说明被告在积极解决工程款的事情，根据我们房管局管理的规定，所有的签订要提前过账，并且这两套房至今放在这里没有动；第七组证据；

与第六组证据质证意见一致。

被告鸿士杰公司为证明其主张，向本院提交以下证据：
证据目录：一、施工合同补充协议，证明1. 双方存在建设工程发包承包关系；2. 工程进度款在已完成施工但未进行竣工验收前支付比例为总造价的80%（第三条第4项）；3. 原告方对本工程的施工期限为585天，加上两个春节假期40天，全部施工工期为625天（见附件一）；4. 双方约定脚手架及垂直运输费用等其他过程中不另行申报产值。二、工程结算书，证明1. 原告将铝合金门窗安装工程计入工程总造价（见第9页第四章）；2. 原告所提供的结算书中单独计算了脚手架c（见第7页的第十一、十二章以及第10页第九、十章）。三、铝合金门窗转包合同书，证明原告已将工程中的铝合金转包给第三方，第三方所收取的转包工程款应计入原告已收取的工程进度款总额。四、1. 付款凭证九份，证明被告已按原告所提供的铝合金转包合同，向铝合金实际施工人支付铝合金工程款1823075元；2. 二十七份工程款付款凭证及两份用房抵债的协议，证明已付工程款25708900元，另外抵扣了王国华的178518元，抵扣了泥工的20万元，再加三套房子146.5万元、两套房子作价1219800元（5700元/平方米），总金额为28772218元，第四组证据说明我方已给付原告30595293元。

原告广安公司对被告鸿士杰公司提交的证据质证后认为：第一组证据，1. 真实性、合法性无异议，对证明目的提出异议；表现在合同中关于脚手架及垂直运输费用等其他过

程中不另行申报产值，并不是被告所说的不能计算工程款；而是在支付工程进度款时不作为工程进度进行申报；2. 补充协议还约定了，如果被告未及时按约定及时支付工程款，所造成的工程停工等责任由被告负责；3. 工程进度款的支付在第三条已经明确约定了怎么进行支付；第三组证据以鉴定报告为准；第三组证据，铝合金门窗转包合同书，我们认可，但这个合同是胡武飞与胡国华签订的，这个与本案没有关联；第四组证据，九份铝合金汇款凭证中，除了胡武飞打的 60 万元收条我们认可，该 60 万元已计算入我们领取被告的工程款 2750 万元范围之内，其他的汇款凭证我们不能确定其真实性，并且也与本案无关，因为建筑施工合同是原被告双方签订的，其中就包括铝合金门窗工程，至于铝合金门窗工程实际施工人应给付多少工程款由我与实际施工人根据我们之间的承包合同进行结算，与被告没有关系；对于二十七份转账凭证及收条，庭后原被告双方再进行具体核算。

反诉原告鸿业杰公司向本院提出如下诉讼请求：1、请求判令被反诉人配合反诉人对建安大厦 1#楼进行竣工验收并办理竣工验收资料备案；2、请求判决被反诉人向反诉人承担逾期违约责任（暂定 1081600 元），违约责任每天按总造价的万分之一计算，计算期限自 2016 年 5 月 28 日起计算至竣工验收之日止）；3、反诉费用由被反诉人承担。事实和理由：本案系争工程为建安大厦 1#楼，被反诉人系该工程的总承包。根据双方签订的《施工合同补充协议》附件《进度计划表》所确定工程施工进度，被反诉人应于 2016

年5月27日完成全部施工作业，向反诉人交付建设成果及办理竣工验收。然而，被反诉人到2017年4月30日才在反诉人多次强烈要求下，迫于购房户要求交房的压力，才勉强交房，但至今未申请竣工验收，更未办理竣工验收资料备案；导致虽交付房屋却无法进行下一步处理（如产权登记等）。根据双方签订的《施工合同补充协议》第五条第3项的规定，被反诉人逾期完工的，每拖延一天按总造价万分之二罚款（实为违约金）。截止勉强交房日，被反诉人已逾期338天交房，至今未办理竣工验收的违约责任另计。现被反诉人向人民法院起诉要求反诉人支付相应工程款，为维护自身的合法权益，特向人民法院提起反诉，望人民法院一并查明事实后作出公正判决为感。

反诉被告建安公司辩称：1. 反诉人的反诉没有事实根据，表现在建安大厦1号楼工程在2016年5月28号已经全面完工，按照双方签订的施工合同补充协议，应该由反诉人组织办理竣工验收，由于反诉人拖欠监理费以及设计费和其他原因，所以竣工无法进行，这个过错在反诉人一方，故反诉人主张被反诉人逾期三百多天交房没有事实根据，其反诉请求依法不能得到法庭的支持，请求驳回反诉请求。

反诉原告鸿士杰公司为支持其诉讼请求，向本院提交以下证据：一、施工合同补充协议，证明双方存在建设工程发包承包关系；2. 工程进度款在已完成施工但未进行竣工验收前支付比例为总造价的80%（第三条第4项）；3. 原告方对本工程的施工期限为585天，加上两个春节假期40天；

全部施工工期为625天（见附件一）。二、建安大厦1#楼逾期完工计算表，证明1.被反诉人应于2016年5月27日前完成全部施工作业；2.截止2017年4月30日勉强交房日，被反诉人已逾期完工338天。三、建安大厦1#楼工程进度对照表，证明被反诉人在购房业主的强烈要求下，勉强于2017年4月30日开始交房，但至今未办理竣工验收及竣工验收材料备案。四、工程结算书（对1#楼工程量核算结果），来源于江西金正太工程项目管理有限公司，证明建安大厦1#楼总工程量经核算为30656306.54元（不含铝合金门窗）。五、监理日记，来源于江西建设监理有限公司临川分公司，证明2016年3月21日建安大厦1#楼才拆除主楼外脚手架、2016年6月6日才拆除建安大厦1#楼塔吊、2017年2月21日拆除建安大厦1#楼人货电梯，进而证明建安大厦1#楼在2017年2月21日后才完成施工；甲方施工日记，来源于反诉原告方自有，证明2016年3月21日建安大厦1#楼才拆除主楼外脚手架、2016年6月6日才拆除建安大厦1#楼塔吊、2017年2月21日拆除建安大厦1#楼人货电梯，进而证明建安大厦1#楼在2017年2月21日后才完成施工。说明反诉被告已经逾期交付房屋，构成合同违约，应该承担违约责任。

反诉被告广安公司对反诉原告鸿士杰公司提交的证据质证后认为：对第一组证据，见本诉质证意见；对第二、第三、第四、第五组证据，都是反诉人单方形成的，不具有真实性，反诉被告在本诉中已经提交了江西省建设监理有限公司临川分公司的说明，足以证明反诉被告在2016年5月28

日之前全面完工的事实，至于反诉原告所说的勉强交房，即便是事实，那么也是反诉原告自身的原因，因为到目前为止这个房屋还没有竣工验收，何谈交房。而没有竣工验收的原因，在本诉中都已提出。

经审理查明，2014年11月3日原告广安公司作为承包方与作为发包方的被告鸿士杰置业有限公司就临川建安改造工程“建安大厦”的工程施工签订了《建设工程施工合同》，被告将“建安大厦1#、2#楼”交由原告承建。2014年11月10日双方又签订了《施工合同补充协议》，双方均同意按《施工合同补充协议》执行，该补充协议主要内容约定如下：一、承包的内容：临川建安改造工程“建安大厦1#楼”图纸范围内的建筑装饰装修工程（不含桩基工程、外墙涂料、水电安装、电梯、消防及绿化等工程）。二、结算方式：工程按《2004江西省建筑工程消耗量定额及统一基价表》、工程按《2004江西省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》及配套的《2004江西省建筑安装工程费用定额》三类标准取费总价下浮2.5%；人工单价按赣建价【2013】5号文件执行；建筑材料按抚州市造价信息价执行；经设计单位签发、甲方认可的设计变更及现场确定的签证单工程量，待结算时按《施工合同补充协议》同条件计取造价。三、工程款支付：承包方承建的“建安大厦1#楼”地下室工程，在基础工程验收后上报砼结构工程量，发包方要按实际发生的地下室砼结构工程量7天内审核完并支付60%工程进度款给承建方。待砼结构第八层主体工程完成后7天内支付到85%。其余工程垫资情况

及工程款支付详见下列内容：1、承建方工程施工垫资至砼结构第八层主体工程完成。砼结构第八层主体工程完成时；按完成建筑面积每平方米 550 元支付工程款。2、剩余砼结构第八层主体工程每五层支付一次工程款，每次按本次实际完成建筑面积每平方米 550 元支付工程款；砌体工程全部完成时按每平方米 80 元支付工程款。3、内外装饰工程按每平方米 100 元分两次（即完成至十五层支付一次和全部完成支付一次）支付工程款；楼地面、屋面按每平方米 40 元分两次（即完成至十五层支付一次和全部完成支付一次）支付工程款；脚手架及垂直运输费等其他费用过程中不另外申报产值。4、工程竣工验收后一个月支付上述工程总造价的 5%，及支付到总造价的 85%。5、工程资料备案及上报结算书后一个月支付上述工程总造价的 5%，即支付到总造价的 90%。6、甲方收到乙方报送结算书三个月内审核完成，否则视为认可乙方结算书。工程结算完成后，三个月支付到结算总造价的 97%，剩余 3%为工程质量保证金。竣工验收保修期一年后一个月内支付结算总造价的 2.5%，防水工程保修期五年后一个月内支付结算总造价的 0.5%。四、双方责任：发包方另外发包的水电安装施工队必须配合承建方施工；发包方必须按合同支付进度款，如未及时按合同支付工程进度款，所造成的工程停工等责任由发包方负责；发包方必须按合同支付工程款，如甲方未按合同支付工程款，承建方有权要求发包方用本工程开发房屋抵付所欠工程款，房屋销售单价按市场价九折计算（即销售价的 90%）；发包方原因停工，连续 3 天以内

不计任何损失，连续超过3天，应按国家标准补偿承建方机械、钢管闲置费和人工停工损失费；未经发包人同意，承包工程不许分包或转包；对因承包人原因造成一切后果，承包人承担全部责任。五、其他内容：工程进度承建方必须按进度计划表执行，若延误工期，每拖延一天按总造价万分之一罚款，若连续3个月未完成工程进度，发包方有权单方终止合同和另外选择施工单位，承建方承建的工程量待竣工完成后结算；由于承建方原因工程未能验收，除按工期延误条款处理外，另补偿因此而造成的经济损失和发包方支付购房者的违约金；房屋验收时，承建方参加由发包方组织的交付验收工作。六、工程进度表约定：工程施工时间585天、工期470天，春节期间20天不计入工期，不可抗力因素导致延误工期不计，但必须由本公司工程部签字认可。协议签订后，原告按协议约定承包了案涉建安大厦1#楼的建筑装饰装修工程施工，并按设计图纸全面组织施工。施工过程中，因被告需要对1#楼设计进行变更，于2015年8月21日向原告发出《工作联系单》，要求原告按变更后的要求进行施工。后由于被告为了增加容积率，擅自改变规划、变更设计，超高建设，2015年10月27日，抚州市临川区规划监察大队向被告下发《责令停止违法（章）行为通知书》，责令被告于2015年10月27日10时5分前停止违章建设。但江西省建设监理有限公司临川分公司证明原告承建工程于2016年5月28日全面完工。因被告擅自改变规划、变更设计，超高建设，及拖欠设计单位和监理单位费用，导致原告承建的工程至今

虽已竣工但无法验收。

2017年8月10日，原告向被告送达“建安大厦1#楼”工程结算书，由于被告没有答复，原告遂于2018年7月20日向法院提起诉讼。案件审理期间，原、被告双方对建筑工程价款存在争议，2018年8月28日双方向法院提出对原告承建的工程价款进行核算申请，且均同意委托抚州市大地建设监理造价有限公司进行核算，“双方对抚州市大地建设监理造价有限公司按司法鉴定程序最后作出的核算造价结论在法庭中给予认可，核算费用各垫付一半，并在判决中由法院确定最后承担方”。2019年7月1日，抚州市大地建设监理造价有限公司对“建安大厦1#楼”工程造价作出结论，“建安大厦1#楼”工程造价为35659026.35元，鉴定费106977元（原告已经垫付）。原告自认已经领取被告给付的工程款28152418元，被告尚欠原告工程款7506608.35元。庭审期间，被告对上述欠款金额表示认可，但提出依据原告单位实际施工人胡武飞与胡国华于2015年5月27日签订的《铝合金门窗合同书》，胡国华在其处领取了铝合金门窗工程款122.3万元，要求扣减而原告则以其未授权实际施工人及领取工程款为由，不予认可。

又查明，由于被告未按合同约定及时支付工程款，导致原告拖欠民工工资，民工将情况反映给劳动监察部门，经劳动监察部门调解，原、被告及民工于2018年7月9日达成调解协议：“被告同意将建安大厦1#楼拿出2903、2905两套房屋作价每平方米5700元给乙方作为发放民工工资”。因房

屋手续不全，无法办理相关手续，该调解方案至今无法实现。

本院认为，本案的本诉及反诉的争议焦点是：一、被告逾期支付工程款的利息如何计算问题？二、被告支付给原告单位实际施工人的合伙人工程款能否在工程总价款中予以扣除问题？三、原告未按合同约定的时间竣工，是否构成合同违约问题？四、关于建筑工程价款全部支付的条件是否成就问题？五、关于建设工程价款及利息是否享有优先受偿权的问题？

一、被告逾期支付工程款的利息如何计算问题？

1、由于涉案建设工程至今未进行验收，说明涉案建设工程并未全部实际交付，原告要求以2016年6月1日作为案涉建设工程实际交付日，证据不足；因此，原告要求被告自2016年6月1日开始计算逾期支付工程款的利息，理由不当，本院不予支持。但原、被告双方于2018年8月28日提交竣工结算文件，共同委托抚州市大地建设监理造价有限公司对案涉工程价款进行结算，根据法律规定，被告逾期支付工程款的利息应从该日开始计算。

2、因原、被告签订的《施工合同补充协议》对逾期支付工程款的利息计算标准未进行约定，根据法律规定，逾期支付工程款的利息应以中国人民银行规定同期贷款利率计算，原告要求被告按中国人民银行同期贷款利率计算逾期支付工程款的利息，符合法律规定，本院予以支持。

二、关于被告支付给原告单位实际施工人的合伙人铝合金门窗工程款能否在工程总价款中予以扣除问题？

虽然原告单位实际施工人与他人签订了《铝合金门窗合同书》，但原告既未授权也不予认可，而本案涉案工程的合同相对方是原被告，他人即使是实际施工人，只有经过授权、许可或裁决，才享有领取工程款的权利。因此，被告要求在工程总价款中予以扣除，理由不当，本院不予支持。但被告可以另行主张权利。

三、关于原告未按合同约定的时间竣工、验收，是否构成合同违约问题？

由于：1、被告在原告施工过程中对建安大厦 1#楼设计进行变更，变更时又未对工程进度重新进行约定；2、被告为了增加容积率，擅自改变规划、变更设计，超高建设，导致建设规划监察大队向被告下发《责令停止违法（章）行为通知书》，责令被告停止违章建设；3、被告拖欠设计单位、监理单位的费用，致使设计单位、监理单位拒不对竣工工程进行验收。因此，导致原告没有按《工程进度表》规定的时间将承建的工程竣工验收的责任在被告，而不在原告。因此，被告反诉要求原告承担未按合同约定的时间竣工验收的违约责任，理由不成立，本院不予支持。

四、关于建筑工程价款的支付条件是否成就问题？

1、涉案工程虽未办理验收手续，但庭审中被告自认已将涉案工程房屋对外出售，购房业主现已经实际使用了涉案房产，说明被告接受了涉案工程，因此，可以视为被告对涉案工程进行了验收。据此，被告以涉案工程未办理验收手续，抗辩工程价款支付条件未成就的理由不成立，本院不予支持。

2、抚州市大地建设监理造价有限公司根据原、被告双方共同委托作出了工程造价鉴定报告，鉴定结论为涉案工程造价为 35659026.35 元，本院对该份鉴定报告予以采信。根据原、被告双方签订的合同约定，工程总造价的 0.5% 款项应待防水工程保修期五年后一个月内支付，现防水工程还未满五年保修期，该款项支付的条件还未成就，故该工程总造价的 0.5% 即人民币 178295.13 元，应待支付条件成就时原告再行行使权利，现原告主张该部分工程款，理由不当，本院不予支持。现被告应向原告支付工程价款金额为 7328313.22 元（7506608.35-178295.13）。

五、关于建设工程价款及利息是否享有优先受偿权的问题？

由于被告拒不支付原告承建的工程价款，原告遂于 2018 年 7 月 20 日向法院提起诉讼，要求被告给付工程款，并主张优先受偿权，符合法律规定，本院予以支持，但原告要求被告给付欠付工程价款利息，违反法律规定，本院不予支持。

综上，原、被告双方就涉案建安大厦 1# 楼建筑装饰装修工程承包施工签订的《建设工程施工合同》《施工合同补充协议》是双方当事人真实意思的表示，其内容合法有效，受法律保护。协议签订后，原告按协议约定完成了涉案建安大厦 1# 楼建筑装饰装修工程施工，被告理应按协议约定向原告履行支付工程价款的义务。由于被告未按合同约定及时给付工程款，构成违约，应承担违约责任。据此，根据《中华人民共和国合同法》第二百六十九条、《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》第十六条第一款、第十七条、第十八条第一款第(二)项,《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(二)》第十三条、第二十一条第二款、第二十二条之规定,判决如下:

一、被告江西鸿士杰置业有限公司在本判决生效后五日内向原告九江市广安建设工程公司支付尚欠的工程款7328313.22元及利息439698.79元(利息自2018年8月28日起按中国人民银行同期贷款利率计算至2019年8月27日;之后的利息以7328313.22为基数,自2019年8月28日起按中国人民银行规定的同期贷款利率计算实际还清款之日止);

二、原告九江市广安建设工程公司就完成的工程价款7328313.22元在该工程折款或拍卖的价款中享有优先受偿权;

三、鉴定费106977元由被告江西鸿士杰置业有限公司在本判决生效后五日内支付给原告九江市广安建设工程公司;

四、驳回原告九江市广安建设工程公司的其他诉讼请求。

五、驳回被告江西鸿士杰置业有限公司的反诉诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费66177元、反诉费15780元减半收取7890

元及保全费 5000 元，共计 79067 元，由原告九江市广安建设工程公司负担 3865 元、被告江西鸿士杰置业有限公司负担 75202 元。

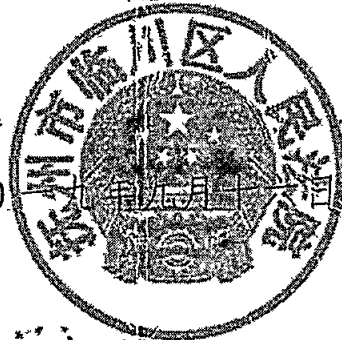
如不服本判决，可在本判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于江西省抚州市中级人民法院。

本判决发生法律效力后，当事人必须自觉履行，一方当事人不履行，对方当事人可以依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，在二年内向本院申请执行。

审 判 长 周 根 诚

人民陪审员 万 园 秀

人民陪审员 王 晓 倩



书 记 员 李 茹

与原本核对一致