B7

电梯安装合同类型的界定

□上海市信本律师事务所 高兴发 徐嘉欣

近年来,电梯企业与建设单位或者总承包单位基于电梯安装合同纠纷引发的民事诉讼日益增多。从《民法典》来看,并未将电梯安装合同列为独立的典型合同。因此,在司法实践中,法院对电梯安装合同法律性质的认定并不一致,有认定为承揽合同的,有认定为电梯买卖合同之附随义务的,也有认定为建设工程施工合同的。

对此笔者认为, 电梯安装合同应当属于建设工程施工合同。 而对于合同性质的准确认定,则事关此类纠纷的法律适用、诉讼 管辖和当事人权利义务的处理。

承揽合同

为了了解目前司法实践中对于 电梯安装合同纠纷性质的认定,笔 者以"电梯安装""承揽合同"为 关键词进行了案例检索,发现不少 法院认定电梯安装合同为承揽合 同,此类认定主要基于以下理由:

一、电梯公司不参与房屋等不 动产建造、装修的其他事项。

如福建省高级人民法院在 (2020) 闽民申 1931 号裁判文书中 认为: "本院经审查认为,根据日 立电梯公司起诉的事实, 该公司与 夏商食品公司仅仅就电梯的安装达 成协议, 日立电梯公司不参与房屋 等不动产的建造、装修的其他事 项, 故双方应为承揽合同关系, 不 属于建设工程施工合同,不适用不 动产专属管辖的规定。因双方签订 的《电(珠)梯安装合同》明确约 定'双方发生争议应诚意协商,协 商不成,可在原告住所地提起诉 讼',现日立电梯公司作为原告起 诉夏商食品公司,应由日立电梯公 司住所地人民法院管辖。"

二、不符合建设工程施工合同 的特征。

如北京市第二中级人民法院在 (2019) 京 02 民辖终 93 号裁判文书中认为: "因建设工程施工合同是指当事人就完成建设工程的建筑、安装等行为明确相互权利义务的合同,本案中大家元公司与莱茵贝格公司系为完成电梯安装而签订的合同,并不符合建设工程施工合同的特征。"

湖州市中级人民法院亦持这一观点,其在(2018)浙 05 民辖终现点,其在(2018)浙 05 民辖终153 号裁判文书中认为,"根据《合同法》第二百六十九条'建设工程合同是承包人进行工程建设,发包人支付价款的合同。建设工程合同包括工程勘察、设计、施工合同'之规定",涉案合同不属于建设工程合同,故本案属于一般合同纠纷而非不动产纠纷。

三、标的物可以拆分

上海和苏州各级法院持这一观点较多,如苏州市中级人民法院在(2021) 苏 05 民辖终 266 号裁判文书中认为: "(电梯安装合同)主要标的物为小机房乘客电梯,系独立运行,为可拆分物;且案涉合同主要内容为电梯的定做、加工和安装,一审法院将本案案由确定为承揽合同纠纷并无不当。"

上海市闵行区人民法院在(2022)沪0112民初35957号民事裁定书中认为:"本案原、被告之间并非发包方与承包方之间关系,案涉设备采购及安装亦无涉依附不动产,故本案不属建设工程施工合同,仍应适用合同纠纷之管辖规定。"

买卖合同的附随义务

通过检索笔者发现,如果电梯 企业与房地产企业签订的合同一并 约定了电梯采购和安装事宜,部分 法院倾向于认为电梯安装属于买卖 合同的合同义务或者附随义务,并 据此按照买卖合同纠纷确定案件管 辖地。

比如最高人民法院在(2022) 最高法民辖 102 号民事裁定书中认 为: "原告向被告出售电梯系案涉 合同的主要义务,安装电梯系附随 义务,故本案应当依据买卖合同纠 纷确定管辖。"

河南省商丘市中级人民法院则在(2021)豫 14 民辖终 162 号民事裁定书中认为: "本案中双方当事人之间的主合同义务为电梯采购,而电梯的安装和调试是为保障电梯正常运行的从合同义务,故本案诉争法律关系应为买卖合同纠纷"

建设工程施工合同

笔者以"电梯安装""建设工程施工合同"为关键词进行案例检索,发现还有不少法院基于建筑法律规范认定电梯安装合同属于建设工程施工合同。

比如江苏省如皋市人民法院在(2018) 苏 0682 民初 9120 号民事判决书中认为: "《建筑法》第二条第二款规定,建筑活动指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。因此,对此引发的纠纷属于建设工程合同纠纷。"该判决经二审维持原判后生效。

再如四川省成都市中级人民法院在(2021)川 01 民辖 19 号民事裁定书认为: "《建设工程质量管理条例》第二条第二款规定: '本条例所称建设工程,是指土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程。'电梯安装合同属于设备安装工程,符合建设工程施工合同的基本特征,故本案系建设工程施工合同纠纷。"

笔者较为认同这一观点,即电 梯安装合同不属于承揽合同,亦非 电梯买卖或采购合同的附随义务, 而应认定为建设工程施工合同,主 要的理由如下。

一、具有法律与行政法规之依 据。

正如前述裁判文书中所引用的,无论《建筑法》第二条还是《建设工程质量管理条例》第二条第二款的规定,我国涉建筑行业的上位法规范中,电梯安装工程均作为附属设施设备工程,被定义为建筑工程活动的类型之一。



资料图片

二、有准人资质的要求。

根据法律规定, 电梯安装应依 法取得相应的行政许可, 相关法律 最早可追溯到《建筑施工企业资质等级标准》, 根据该规定, 电梯企业应取得建设主管部门颁发的建筑施工企业资质证书。

虽然住房和城乡建设部于 2015年1月1日实施的最新《建 筑企业资质等级标准》中取消了电 梯安装工程建筑施工企业资质的要 求,但是开展电梯安装活动,仍需 获得市场监管部门的许可, 主要法 律规范依据为《特种设备安全法》 第二十二条、第二十三条规定: 电 梯的安装、改造、修理, 必须由电 梯制造单位或者其委托的依照本法 取得相应许可的单位进行。特种设 备安装、改造、修理的施工单位应 当在施工前将拟进行的特种设备安 装、改造、修理情况书面告知直辖 市或者设区的市级人民政府负责特 种设备安全监督管理的部门。

可见,与一般的承揽活动不同,电梯作为特种设备,其安装工程施工主体应具备相应的资质,且在施工前应履行开工报批手续。

三、合同成果与不动产构成附合

根据《民法典》第三百二十二 条规定,因加工、附合、混合而产 生的物的归属,有约定的,按照约 定;没有约定或者约定不明确的, 依照法律规定。

房屋内已完成安装的电梯显然 构成房屋建筑整体的附合,具有不可分性,属于不动产。

四、电梯安装的工程活动符合 建设工程施工活动的特征。

电梯安装工程涉及到建筑物内 部结构和设备的安装,具备以下与 建设工程相似的特征:

- 1. 需要在建筑物内进行工程 施工,包括安装施工、调试等环 节:
- 2. 施工过程需要遵循相关的 法律法规和技术标准,保证施工质量;
- 3. 施工单位需负责施工期间 的安全保障和质量控制;
- 4. 施工单位需要与建设单位 进行沟通,根据其要求进行施工; 5. 安装工程的完成需要经过

验收和交付程序。 性 建设工程施工合同具有一定的 计

标准化和规范性,安装合同中也应 当有相应的工期、质量、费用、违 约责任等约定,类似于建设工程施 工合同的条款内容。同时,安装合 同中的验收、交付程序和标准也与 建设工程施工合同类似,要求按照 工程规范和规定进行。因此,将电 梯安装合同视为建设工程施工合同 更为妥当。

五、电梯安装合同不是电梯买 卖合同的附随义务。

目前,仅有《民法典》第五百零九条规定了附随义务的特征,即当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚信原则,根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。从以上规范可以看出,附随义务指合同双方为了实现合同主要义务而约定的附加义务,核心特征在于附随性。

附随义务并非合同的主义务, 且一般不需要就附随义务单独支付 对价。如果电梯安装合同单独签 订,电梯安装事项显然是在电梯安 装合同中的主义务,并且建设单位 应按照合同约定对此支付相应对 价,不符合附随义务的附随性特 征。即使电梯安装事宜与电梯采购 事宜一并签订合同,笔者认为亦不 能简单地认为属于买卖合同,而是 应结合电梯安装活动是否约定有偿 来综合考量。

认定合同类型的意义

一、准确适用法律。

电梯作为特种设备,除适用特种设备安全有关的法律法规之外,根据电梯安装合同性质认定的不同,适用的法律亦将存在差异,如果电梯安装合同被认定为承揽合同,则应适用《民法典》第十七章承揽合同之规定。

如果电梯安装合同被认定为建设工程施工合同,则应适用《民法典》第十八章建设工程合同之规定,同时还应适用《建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程质量管理条例》《建设工程质量保证金管理办法》等建设工程领域法律规范的规定。

二、准确判断诉讼管辖。

目前,法院关于电梯安装合同性质的裁判分歧主要在于管辖争议。如果电梯安装合同被认定为承

揽合同,则应按一般合同纠纷确定管辖法院,其依据是《民事诉讼法》第二十四条规定:因合同纠纷提起的诉讼,由被告住所地或者合同履行地人民法院管辖;如合同约定管辖法院的,则适用协议管辖的有关规定。

如果电梯安装合同被认定为建设工程施工合同纠纷,根据《民事诉讼法》第三十四条规定,下列案件,由本条规定的人民法院专属管辖:(一)因不动产纠纷提起的诉讼,由不动产所在地人民法院管辖……

根据《最高人民法院关于适用〈民事诉讼法〉的解释》第二十八条规定,建设工程施工合同纠纷按照不动产纠纷确定管辖。

按照不动产纠纷确定管辖,那么 电梯安装合同纠纷应由位于电梯安装 工程所在地的法院专属管辖。

根据《民事诉讼法》第三十五条 规定,即使电梯安装合同约定的管辖 地与工程所在地法院不一致,仍应由 电梯安装工程所在地的法院进行管 辖。

三、正确处理当事人的权利义

根据《民法典》第八百零七条的规定,发包人未按照约定支付价款的,承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的,除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外,承包人可以与发包人协议将该工程折价,也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先

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)》第三十五条规定,与发包人订立建设工程施工合同的承包人,依据《民法典》第八百零七条的规定请求其承建工程的价款就工程折价或者拍卖的价款优先受偿的,人民法院应予支持。

根据上述规定,如果电梯安装合同被认定为建设工程施工合同纠纷,电梯安装企业依法有权在电梯安装合同项下工程价款范围内享有建设工程价款优先受偿权。

综上,在目前部分房地产企业涉 诉涉裁案件较多的背景下,准确界定 电梯安装合同的性质不仅关乎管辖法 院的确定,还直接涉及电梯企业作为 债权人是否享有优先受偿权,从而进 一步影响到电梯企业债权的实现。