



图纸所要求的标准，无法修复，重建且达到标准需费用10万元。

法院经审理认为，双方签订的合同违反相关法律规定，为无效合同。张某明知王某不具备建房资质，而将房屋发包给王某承建具有过错，王某未取得建房资质而承建张家的三层房屋，且未按国家技术标准和施工规范进行施工等，导致涉案工程出现质量问题。综合分析双方的过错情况，法院判决重建房屋所需的费用10万元，由王某承担70%的主要赔偿责任，张某承担30%的次要责任。

**点评：**《建筑法》第二十六条、第八十三条规定：“承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书，并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。”“抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建低层住宅的建筑活动，不适用本法。”

根据上述规定，一般认为农民自建二层及以下低层住宅时，在选择承建方时不受《建筑法》相关规定的限制，而二层以上的住房建设管理须严格执行《建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律法规的有关规定。因此，张某建盖三层住房，依法应当选择具有建房资质的施工单位进行施工。

### 未提供质量问题证据 不得拒付工程款

为建盖二层新房，2017年5月，张某与刘某签订建房合同，约定刘某以包工不包料的方式施工建房。四个月后，房屋完工。张某又以口头约定的方式，将房屋附属设施的大门、院墙、院内地块平整等交给刘某施工，约定工价为7600元。2017年12月项目全部完工，张某迁入居住。此后，三年内刘某多次向张某索要建房工程款均无果，无奈将其诉至法院。庭审过程中，张某辩称，因房屋质量有问题，影响居住安全，他才拒绝支付工程款。法院经审理，判决张某向刘某支付建房工程款42601元。

**点评：**《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条规定：“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实，应当提供证据加以证明，但法律另有规定的除外。在作出判决前，当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的，由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。”

本案中，刘某按照合同约定履行了自己的义务，完成张某某房屋的建设施工，张某应按合同约定支付工程款。张某提出房屋质量有问题影响居住安全，但并未提供有效证据加以证实，且在双方约定的质量保证期一年内，也未向刘某提出问题所在。如房屋质量确实有问题，张某可提请相关部门鉴定评估，确定损失后依法要求刘某另行承担责任，但不能作为长期不支付工程款的理由。