

涉诉主体多样化、争议事项多、案件审理周期长

建设工程和房地产纠纷案件呈现三大特点

舒翼 陈德严 文
朱致 制图

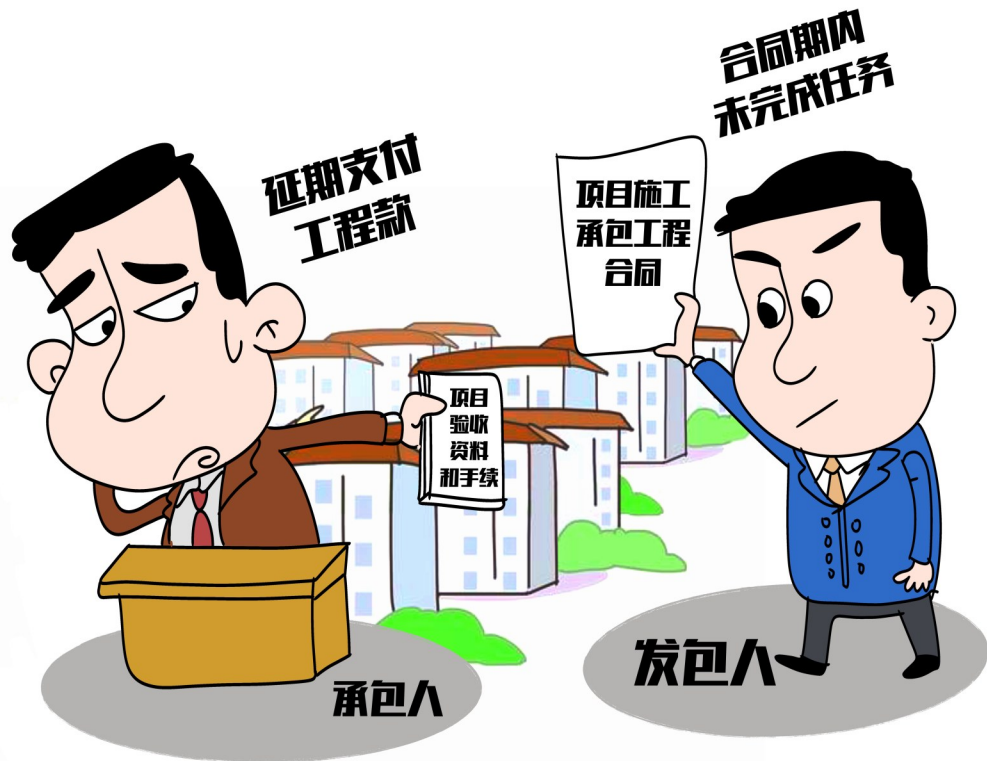
记者从近日钟楼法院发布的建设工程和房地产纠纷案件审理情况报告中获悉,2021-2023年,此类案件数量呈现递增趋势,并呈现出涉诉主体多样化、争议事项多、案件审理周期长等特点。

钟楼法院民一庭副庭长丁森介绍,2021年-2023年间,新收各类建设工程、房地产纠纷案件1818件,审结各类建设工程、房地产纠纷案件1619件。3年来,此类案件数量呈现递增趋势。主要原因是部分房地产企业在自身经营模式存在问题、特殊原因影响和市场下行压力加大情况下,资金链出现问题,导致部分已售商品住宅项目因资金周转困难而停工或逾期交付,损害了购房人合法权益,影响了社会稳定。

从审理情况看,此类案件主要集中在建设工程施工合同纠纷、建

设工程分包合同纠纷、装饰装修纠纷、房屋买卖合同纠纷等。案件都有涉诉主体多样化,事实和法律问题复杂;当事人争议事项多,矛盾大;案件审理周期长、调撤率低、改率高这三个特点。

丁森表示,钟楼法院采取四项措施来加强审判工作:一是组建专业审判团队,由资深法官与年轻法官、法官助理组成团队,实行专案专审;二是案件繁简分流,在全市范围内率先建立与商会的诉调对接机制,借助专业力量共同调处纠纷。诉前调解不成的案件及时下到审判程序,做到简案快办、繁案精审;三是探索示范性判决,选取群体性纠纷中的典型案件作为示范案件,优先快速审理,同时跟踪示范性案件进展,及时组织其他案件当事人进行调解,处理存案,化解纠纷;四是建立部门联动机制,联合住建、国土等部门建立防范化解房地产领域涉稳风险联动机制,定期或不定期会商讨论重大案件、涉风险隐患案件,审慎办理、化解批案类案。



建设工程和涉房地产纠纷典型案例

案例一 承包人对完成工程竣工验收及办理竣工验收备案均负有协助、配合义务。A公司诉B公司建设工程合同纠纷一案。

2019年10月,A公司(发包人)与B公司(承包人)签订了钟楼某项目施工总承包工程合同,双方依照约定进行施工。

2022年7月至2023年1月,A公司陆续向B公司支付了协议款2000万元。B公司认可收到,但认为A公司从第二笔款项开始存在延期支付,且工程款尚未结清,因此未将所有案涉工程的竣工验收备案资料交付A公司,致使案涉工程尚未完成竣工验收手续,引发诉讼。

法院判决B公司于本判决生效之日起三日内,向A公司移交案涉地块项目的工程竣工验收备案相关资料,并配合A公司办理该地块项目的竣工验收及竣工验收备案的相关手续。

【裁判理由】本案中总承包合同合法有效,对双方具有法律约束力。根据总承包合同中关于竣工验收程序的规定及法律规定,组织竣工验收、竣工验收备案的义务主体是A公司。而竣工验收程序启动的前提是B公司提交工程竣工报告,且在竣工验收及竣工验收备案的整个程序中需由B公司协助、配合办理相关资料。总承包合同专用条款中约定了承包人移交工程资料、配合办理工程档案的归档手续的义务,约定了承

包人不得因争议事项停工或拒绝配合办理竣工备案手续,并就承包人拒绝配合发包人办理竣工备案手续等违约责任作了约定,故B公司配合A公司完成竣工验收及竣工验收备案是约定义务。但B公司未将所有竣工备案资料盖章或移交A公司,也未配合竣工验收,故A公司的诉讼请求有事实及法律依据,予以支持。

【典型意义】竣工验收是指发包人在收到承包人的竣工验收申请报告后,组织勘察、设计、监理、施工等单位,依照国家有关法律、法规及工程建设规范、标准的规定,对工程是否符合设计文件要求和合同约定的各项内容进行检验,并评价工程是否验收合格的过程。

竣工验收备案是指建设单位在建设工程竣工验收合格后,将建设工程竣工验收报告和规划、环保、公安消防等部门出具的认可文件或者准许使用文件,报工程所在地的县级以上人民政府建设主管部门进行备案的行为。根据《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》(建质[2013]171号)规定,组织竣工验收、竣工验收备案的义务主体是发包人,而竣工验收程序启动的前提是承包人提交工程竣工报告,且在竣工验收及竣工验收备案的整个程序中,需由承包人协助、配合办理相关资料,即承包人对发包人完成竣工验收及竣工验收备案均负有协助、配合义务。

案例二 发包人、挂靠人、被挂靠人之间法律关系和合同效力及付款主体的认定。A某某诉Y公司、Z公司建设工程施工

合同纠纷一案。

Y公司在明知A某某系挂靠Z公司承揽工程的情况下,仍与Z公司签订建设工程施工合同,约定将案涉工程发包给Z公司承建。其后,Z公司与A某某签订《内部承包经营协议书》,约定上述工程由A某某组织施工。

协议签订后,A某某组织人员对案涉工程进行施工并交付验收和审定。后因工程款支付引发纠纷,A某某将Y公司诉至法院。法院判决Y公司向A某某支付工程款,并驳回A某某的其他诉讼请求。

【裁判理由】根据《民法典》第一百四十六条规定,Y公司在明知A某某系案涉工程实际承包人的情况下与Z公司签订建设工程施工合同,二者之间没有基于案涉工程签订施工合同的真实意思表示,所签订的建设施工合同系无效合同。而Y公司与A某某之间具有基于案涉工程建设的合意,二者形成了事实上的建设工程施工合同关系,所以A某某有权向Y公司主张权利。虽A某某无资质,但案涉工程验收合格,故判决Y公司向A某某支付工程款。

【典型意义】在挂靠施工情形下,涉及发包人与施工方施工合同的外部法律关系,以及被挂靠人与挂靠人借用资质的内部法律关系。对于相关合同效力的认定,应当区分内部关系和外部关系,以及发包人是否善意来认定相关合同的效力。在挂靠人与被挂靠人之间的内部关系上,挂靠行为属于借用资质行为,因违反《建筑法》的规定,应当认定为无效行为。在挂靠人、

被挂靠人与发包人外部关系的认定上,应当根据发包人在签订建设工程施工合同时,是否知道挂靠人的事实作出认定。如果发包人知道或应当知道挂靠事实,该发包人与被挂靠人之间的施工合同,属于以虚假意思表示和实施的民事法律行为,应当认定无效。

该发包人与挂靠人之间形成了事实上的建设工程施工合同关系,是以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为,因违反法律法规的强制性规定,亦属无效。虽然无效,但建设工程经验收合格情形下,实际施工人可直接向发包人请求支付工程价款。

如果发包人系善意,确实对挂靠不知情,则外部关系上,发包人和施工方之间的施工合同关系应当认定为有效,由发包人向施工方承担付款义务;在挂靠人与被挂靠人之间的内部关系上,依然因违反《建筑法》的规定,而认定为无效行为。但因建设工程经验收合格情形下,施工方有义务从发包人处收取的工程款转付给挂靠人的义务。

案例三 示范性案件对涉房地产的群体性案件的引导作用。30余户购房者与某房地产开发公司房屋买卖合同纠纷系列案件。

2020年至2021年期间,某房地产开发商在销售商品房时大肆宣传、承诺一楼的洋房带院子,并在商品房买卖合同中也提及一楼业主享有院子的独占使用权,导致一楼洋房的售价比其他楼层都高,更比二楼高出20-40万元不等。然而交房后,

一楼洋房的业主却发现所谓的院子,在规划时就已明确为公共绿地,属于小区全体业主共有,根本达不到一楼洋房业主独占的目的。在与开发商沟通解决未果后,30余户一楼洋房业主便陆续起诉至法院,有的要求解除合同,有的要求撤销合同,有的要求赔偿损失。

由于涉及的人数众多,且涉及房地产开发商,如处理不当容易引发更大的矛盾。法院高度重视该批案件的处理,多次组织业主与开发商进行协商,但最终双方未能达成一致意见。如何高效、妥善审结这批案件,便成了摆在法官面前的一道难题。如参照之前类似案件的处理,即对每一起案件分别进行判决,这样既不利于化解矛盾,还有可能导致案结却无法事了。

为此,法院决定先优先审结一起案件,再通过该示范性的案件来引导其他同类案件的处理。事实上,这样的方式也确实起到了预想的效果。在第一起案件判决生效后,法院再次召集开发商和其他一楼洋房业主进行调解,并耐心地双方进行了法律释明,希望双方能协商解决。在法院积极的协调下,开发商最终同意参照该起示范性案件的判决结果,与其他业主进行调解。之后除了争议较大的几户业主不同意调解外,其他绝大部分案件都以调解结案,而且调解后双方都已经自动履行。

【典型意义】通过本次示范性案件的引入,对今后法院如何处理类似涉及房地产的群体性案件,起到了非常好的借鉴作用。

