# 建设工程合同纠纷包括哪些(精选10篇)

来源：网络 作者：玄霄绝艳 更新时间：2024-07-23

*随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。建设工程合同纠纷包括哪些篇一民事诉讼证据是指能够证明...*

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

**建设工程合同纠纷包括哪些篇一**

民事诉讼证据是指能够证明民事案件真实情况的各种事实，是法院认定争议案件事实的根据，根据我国《民事诉讼法》第六十三条的规定，民事诉讼证据主要有以下七种：

1、书证：是指以文字、符号、图形等所记载的内容或表达的思想来证明案件事实的证据。在建设工程合同纠纷的案件中，书证的主要形式有：发包方的招标文件、承包方的投标书、承包方、发包方订立的《建设工程承包合同》、工程施工图纸、设计技术交底、图纸会审纪要、工程量签证单、在工程施工过程中对于设计变更的联系单、隐蔽工程的验收记录、工程预决算书等。

2、物证：是指以其形状、质量、规格等来证明案件事实的物品。在建设工程合同纠纷的案件中，主要表现为建设工程合同的标的物—已施工完成的建筑物、构筑物、工地施工的机械设备等。比如在对工程量的争议纠纷中，已完成的形象工程即为物证。

在建设工程合同纠纷的案件中，视听资料的主要表现为发包方与承包方之间有关工程方面的往来电话录音、往来电子邮件、对施工现场的录影录像资料等。

4、证人证言：是指知晓案件事实的当事人的陈述。在建设工程合同纠纷中，证人证言主要是知晓建设工程合同的订立、履行等事实的人员，所作的陈述。比如，工程监理人员对于施工方延误工期事实的陈述。

5、当事人陈述：是指当事人在诉讼中就与本案有关的事实，尤其是作为诉讼请求根据或反驳诉讼请求根据的事实，向法院所作的陈述。就建设工程承包合同纠纷而言，即为发包方、承包方在法庭上对争议案件事实及反驳事实的陈诉。

6、鉴定结论：是指鉴定人运用专业知识、专门技术对案件中的专门性问题进行分析、鉴别、判断后作出的结论。在建设工程承包合同纠纷中，主要表现形式有：工程质量鉴定结论、工程款的决算结论等。

7、勘验笔录：是指审判人员在诉讼过程中对与争议有关的现场、物品进行查验、测量、拍照后制作的笔录，通过勘查、检验等方法形成的证据。在建设工程合同纠纷中，主要表现为应承包方或发包方的申请，法院的审判人员对施工现场的工程量、工程形象进度、停工、窝工、施工场地不具备施工条件等事实，进行证据保全而成的证据材料。

**建设工程合同纠纷包括哪些篇二**

建设工程竣工验收应当具备下列条件：

(一)完成建设工程设计和合同约定的各项内容;

(二)有完整的技术档案和施工管理资料;

(三)有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告;

(四)有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件;

(五)有施工单位签署的工程保修书，

建设工程经验收合格的，方可交付使用。”

因此，涉案工程的竣工验收日期只能以《单位(子单位)工程质量竣工验收记录》记载的日期即10月20日为准，至于被告在竣工验收之后何时向建设工程质量监督机构申请审查备案，则完全由其自主决定，原告只是应被告的请求予以配合而已。

**建设工程合同纠纷包括哪些篇三**

案由：建设工程施工合同纠纷

诉讼请求

事实与理由

此致

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区人民法院

具状人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_有限公司

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

**建设工程合同纠纷包括哪些篇四**

申请人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、性别\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、民族\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、出生日期\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、住址\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、身份证号码\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、联系电话\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

被申请人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、性别\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、民族\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、出生日期\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、住址\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、身份证号码\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、联系电话\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

仲裁请求：

2、请求被申请人承担申请人为实现债权而支付的律师费;

3、请求被申请人承担本案的仲裁费用。

事实与理由：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，被申请人向申请人借款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，并于同日向申请人出具了一张借条，上面载明被申请人向申请人借款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，并约定如因执行本借款发生争议，由泉州仲裁委员会石狮分会仲裁。经申请人多次催讨，被申请人仍未归还。为维护自己的合法权益，特向贵会提出仲裁申请。

此致

泉州仲裁委员会石狮分会

申请人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**建设工程合同纠纷包括哪些篇五**

案由：建设工程施工合同纠纷

诉讼请求

3、本案的诉讼费用由被告负担。

事实与理由

原告与被告于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日签订了工程施工合同，按照合同约定，原告为被告建设的位于北京市通州区梨园镇某地的某项目b区的1#、2#楼的\'外墙外保温及饰面装饰工程进行施工，工期为50天，从\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。合同还约定工程款的5%作为保修款，保修期自竣工之日起18个月，项目最后的结算金额为1245184.72元，所以被告留存保修款62259.24，保修期至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。然而，过了保修期后，该项目并未发现质量问题，被告却以种种理由拒绝返还保修款。

原告认为，被告拒绝返还保修款的行为已构成违约，严重损害了原告的合法权益，故依《中华人民共和国民事诉讼法》的有关规定，特向贵院提起诉讼，请求依法裁判。

此致

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区人民法院

具状人：\_\_\_\_\_\_有限公司

法定代表人：

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

点击下载文档

搜索文档

**建设工程合同纠纷包括哪些篇六**

承包人：（以下简称甲方）

分包人：(以下简称乙方）

在周口市城管局、周口市东新区政府、周口市搬口办事处的协调下，经业主周口银龙水务公司的同意，中国水务集团渝泉水业有限公司将周口市南水北调东区水厂工程的围墙工程分包给双方就分包事项协商达成一致，订立本合同。

1、分包人资质情况

资质证书号码：

发证机关：

资质专业及等级：

复审时间及有效期： 20 年 月 日

法人代表或授权委托人：

2、分包工作对象及提供劳务内容

工程名称： 周口市南水北调东区水厂工程

工程地点： 周口市东新区

分包范围： 水厂工程的围墙工程(仅限围墙)

3、分包工作期限

开始日期：(按政府要求) 年 月 日，结束日期： 年 月 日。(除黏贴花岗岩外，其余工作必须在20xx年4月20号之前完成)

4、质量标准

工程质量：按国家现行的《建筑安装施工程工及验收规范》和《建筑安装工程质量评定标准》，本工作必须达到合格的质量评定等级。

5、合同文件及解释顺序

组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

6、标准规范

本合同标准规范如下：

(1)建筑工程安全管理条例

(2)建筑工程施工及验收规范 本合同; 本合同附件及补充协议等相关约定;

7、图纸

7.1工程总承包人应在分包工作开工天前，向分包人提供围墙图纸套。

8、项目经理

8.1工程总承包人委派的担任驻工地履行本合同的项目经理为，职务 项目经理 。

8.2分包人委派的担任驻工地履行本合同的项目经理为：职务： 。

9、工程总承包人义务

9.2向分包人提供相应的水准点与坐标点控制的位置;

9.6按本合同约定，按时向分包人支付分包工程款;

10、分包人义务

10.2分包人根据进度计划的要求，及时向工程承包人提交施工计划，以及与完成施工计划相应的劳动力安排计划。

10.11分包人应为施工场地内自由人员生命财产和施工机械设备办理保险，并支付保险费用，保险事故发生时，分包人有责任采取必要的措施，防止或减少损失;分包人在施工过程中发生的安全事故与工程总承包人无关，由此造成对工程总承包人影响和损失的，均由分包人全额承担。

11、施工验收

11.1分包人应确保所完成施工的质量，符合本合同约定的质量标准。分包人应按规范要求在隐蔽工程前及施工完毕，应向工程承包人提交隐蔽工程报告或完工报告，通知工程承包人验收;工程承包人应在收到分包人的上述报告后2天内告知监理及业主，要求业主、监理对分包人施工成果在7天内进行验收，验收合格或者在上述期限内未组织验收的，视作分包人已经完成。但隐蔽工程验收结果或工程竣工验收结果表明分包人施工质量不合格时，分包人应负责无偿修复，不延长工期，并承担由此导致的工程总承包人的相关损失。

11.2工程竣工经验收合格后，在质量保修期内的质量保修责任仍由分包人承担。

12、工程的计价方式及支付方式

12.2由于本分包工程的施工时间短，因此本工程无预付款，全部工作完成(包括资料的移交)。根据工程量、形象进度，乙方可向甲方借款(每次借款不超过已完成工程量的80%)。验收合格后7天内，分包方根据本合同及建筑工程的正式发票向工程承包人要求支付工程款，工程承包人在收到分包人的全部合格资料后7天内支付工程总价款的95%。余款5%作为工程保修金，质保期满后7天内付清(无息)。

12.3保修期内由于分包方不履行保修义务的而引起工程承包人发生的相关费用在质保金中扣除。

13、合同份数

14、补充条款

15、合同生效

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**建设工程合同纠纷包括哪些篇七**

建设工程施工合同因为合同履行周期长，期间工序流程繁琐，一般总包又分为包工包料、包工不包料、竣工前全垫资施工、按节点付款施工，总包下又有各项板块分包、转包，因此牵涉面极广。那么，下面是小编为大家整理的建设工程合同纠纷经典案例分析，欢迎大家参考借鉴。

【基本案情】

开发商甲公司将某住宅工程发包给施工单位乙公司施工，工程竣工后，双方发生工程款纠纷，乙公司该纠纷不向甲公司提交相关施工资料，甲公司以乙公司为被告诉至法院，其中的诉求之一是要求乙公司提供其办理房屋产权证所需施工单位提交的全部资料，一审予以支持。二审经审查认为，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十九条规定：“起诉必须符合下列条件：(一)原告是与本案有直接利害关系的公民、法人和其他组织;(二)有明确的被告;(三)有具体的诉讼请求和事实、理由;(四)属于人民法院受理民事诉讼的范围和受诉人民法院管辖”。在本案中，甲公司的诉讼请求为要求乙公司提供其办理房屋产权证所需施工单位提交的全部资料。建设工程施工合同中约定需由施工方交付的施工资料应系特定物，而非种类物，涉案建设工程施工合同中并未就涉案工程竣工后施工方需提交哪些施工资料作出明确约定，甲公司亦未提供证据证明涉案工程在建设过程中形成了哪些施工资料，甲公司在涉案工程尚未办理竣工验收手续的情况下提起该诉求，应视为其诉讼请求不明确，其起诉不具备上述法律规定的条件。原审对本案进行实体审理不当，二审依法予以纠正，裁定撤销原判，驳回起诉。

【法官点评】

施工资料是建设工程竣工验收备案时，建设单位按照建设行政主管部门的要求提交的书面材料，其目的在于证明施工程序合法，质量已经检验合格。实践中，承包人出于各种原因往往不能提交全部施工资料，这将直接导致验收备案受阻，建设单位无法办理权属证书，为此，建设单位往往通过诉讼来解决。但，由于施工资料数量较多，种类繁杂，建设单位的诉讼请求往往仅用“有关资料”、“全部资料”等概述，庭审中往往也提交不出具体明细，导致裁判主文难以全面表述，而且此类标的物均为特定物，不宜执行，故二审作裁驳处理。这就提醒广大建设单位，在履行建设工程施工合同过程中，要建立健全档案管理体系，完善参建留痕留档制度，建立相关档案台账，以防发生诉讼时诉求不明或举证不能。建设单位也可在缔约时，与施工单位明确约定好逾期提交施工资料时应承担的违约责任，遇到此类纠纷时，可通过提起违约之诉或损害赔偿之诉的方式实现权利救济。

【基本案情】

a公司作为建设方，将其防水工程发包给b防水公司进行施工，施工过程中产生争议，b防水公司起诉a公司未按约定支付工程进度款，并无故将其赶出施工现场，构成根本违约，要求解除双方之间的施工合同，并就实际完工部分追索工程款。a公司抗辩称，其不支付b防水公司工程进度款并将其赶出施工现场的原因，是b防水公司施工的工程质量不合格，其已自行对不合格部分进行了部分修缮处理。庭审中，a公司提交司法鉴定申请，要求对b防水公司施工的工程进行质量问题鉴定，并要求扣减相应工程价款。庭审中双方对a公司修缮的具体部位、修缮的具体工作内容有争议，a公司不能举证证明自己具体修缮的部位及修缮的具体工作内容。法院经审理认为，双方之间签订的建设工程施工合同是双方的真实意思表示，内容及形式均不违反法律法规的强制性规定，合法有效，双方均应按照诚实信用原则履行自己的合同义务。a公司主张b防水公司施工的工程存在质量问题，构成违约，要求扣减相应的工程价款，应就自己的主张承担相应的举证责任，其虽提交了司法鉴定申请，要求对b防水公司施工的工程进行质量问题鉴定，但其自认已对涉案工程自行进行了修缮，涉案工程已不能反映b公司完工时的原貌，失去鉴定的基础，对其要求鉴定的申请不予准许。据此，法院认定a公司的主张不能成立，认定a公司未按约定支付工程进度款，并将b公司赶出施工现场，构成根本违约。按照b防水公司实际完工部分，支持了b防水公司要求a公司支付工程款的诉求。

【法官点评】

《中华人民共和国合同法》第二百八十一条规定“因施工人的原因致使建设工程质量不符合约定的，发包人有权要求施工人在合理期限内无偿修理或者返工、改建。经过修理或者返工、改建后，造成逾期交付的，施工人应当承担违约责任”。《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》第十一条规定“因承包人的过错造成建设工程质量不符合约定，承包人拒绝修理、返工或者改建，发包人请求减少支付工程价款的，应予支持”。《中华人民共和国合同法》第二百八十七条规定“本章没有规定的，适用承揽合同的有关规定”;第二百六十二条规定“承揽人交付的工作成果不符合质量要求的，定做人可以要求承揽人承担修理、重做、减少报酬、赔偿损失等违约责任”。

可见，我国法律规定，因施工人的原因致使建设工程质量不符合约定的，发包人就此的救济途径是有权要求施工人在合理期限内无偿修理或者返工、改建、减少报酬、承担违约责任、赔偿损失等。但发包人在未有证据证明已向施工人发出修理或返工、改建的通知的情况下，擅自对工程进行修缮，存在履约不当，且在不能证明自己具体修缮的部位及修缮的具体工作内容的情况下，要求对施工方已完工部分进行质量问题司法鉴定，因此时工程已不能反映施工方完工时的原貌，将失去鉴定的基础。本案提醒广大开发单位，在履行建设工程施工合同时，不但要诚信履约，还要正当履约，并且要有证据保存、保护意识，否则，一旦发生诉讼，将可能承担举证不能的法律后果。

【基本案情】

2024年3月10日，王某与青岛某酒店签订《装修工程承包合同》一份，约定由王某对青岛某酒店进行装饰装修，承包方式为包工包料，合同价款暂定100万元，工期自2024年3月10日至2024年6月10日，逾期完工则应根据逾期天数按每日1000元至实际交付之日止，承担逾期完工损失。工程款支付方式为签订合同当日支付30%，施工中期支付40%，竣工验收合格付25%，余5%作为质保金，保修期两年无质量问题后返还。并约定，若青岛某酒店未按期付款超过10日，应向王某支付逾期付款违约金5万元。合同签订后，王某按约进行施工，并提交录音证据证明其已于2024年5月28日完工交付，青岛某酒店于2024年6月1日投入经营使用。青岛某酒店共支付王某工程款70万元。现王某起诉请求青岛某酒店支付扣除质保金之外的工程余款25万元及相应利息并承担逾期付款违约金5万元。青岛某酒店抗辩称王某逾期完工，实际交付时间是6月30日，不应支付工程余款并应承担逾期完工违约金2万元。王某主张录音证据显示双方已进行完工交付，青岛某酒店主张的交付时间是其经营使用后又要求王某进行维修的时间，且已修理完毕，青岛某酒店在诉讼前也再未提出质量异议。

一审认为，根据合同约定，王某按约完成施工，青岛某酒店应承担支付工程欠款的义务。青岛某酒店虽抗辩称王某存在逾期完工，但青岛某酒店已于2024年6月1日进行经营使用，录音证据也显示双方也已于2024年5月28日进行完工交付，故青岛某酒店主张王某承担逾期完工违约金，证据不足，不予支持。因此，青岛某酒店应向王某支付剩余工程款25万元。关于违约金，一审认为，根据合同约定，青岛某酒店存在延期付款行为，应按照工程款总额的5%给予赔偿，遂判令青岛某酒店支付违约金5万元。青岛某酒店不服，上诉至本院。二审经审理认为，因王某作为个人不具有相应建筑施工企业资质，故其与青岛某酒店签订的装饰装修合同应依法认定无效。关于王某主张的工程款应否支持问题，本院认为，涉案合同虽被认定为无效，但鉴于涉案工程已经如期交付使用，不存在逾期完工的事实，青岛某酒店亦未提出质量异议，青岛某酒店应按约支付工程余款25万元。关于逾期付款违约金，二审认为，合同无效，违约金条款亦无效，故王某主张青岛某酒店支付逾期付款违约金，于法无据，应不予支持。但鉴于青岛某酒店未按期付款，其应承担相应利息损失。因涉案工程已于2024年5月28日完工交付，青岛某酒店应依法支付工程余款25万元，其未按期支付，故应自2024年5月29日起至本判决生效之日止以25万元为基数向王某支付按中国人民银行同期银行贷款利率支付的相应利息。

【法官点评】

本案主要涉及建设工程施工合同的效力认定问题。建设工程施工合同不同于一般民事合同，涉及建筑工程质量，事关国家利益和社会公共利益，因此国家对建设工程施工合同的成立生效给予更多的干预和监管。根据《中华人民共和国建筑法》第十二条、第十三条、第二十六条之相关规定，从事建筑活动的建筑施工企业，按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件，划分为不同的资质等级，经资质审查合格，取得相应的资质等级证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。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成立工程。《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〉》第一条之相关规定，承包人未取得建筑施工企业直至或者超越资质等级的，应依法认定无效。由此可知，我国对建筑业企业实行资质管理，不允许无资质的建筑业企业或者超越资质等级许可的范围承接建设工程，否则所签订的合同无效。本案虽系装饰装修工程，但根据国务院《建设工程质量管理条例》第二条规定，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。因此，施工装饰装修工程亦应具有法定的施工资质，无施工资质的个人所签订的装饰装修合同应依法被认定为无效。但在司法实践中，从事装饰装修工程的承包人无施工资质的情况大量存在，也由此引发诸多纠纷。虽然根据《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〉》第二条之规定，建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格，承包人请求参照合同约定支付工程价款的，应予支持。但施工人可依合同约定主张工程款，并不代表其可依据合同实现其他相关权益。因为根据《中华人民共和国合同法》第五十六条之规定，无效的合同或者被撤销的合同自始没有法律约束力。即在合同有效的情形下，当事人可依据合同约定主张相应的违约责任。而合同无效，违约金条款亦无效，比如逾期付款、延误工期的违约责任条款虽有合同约定，但因合同无效则对当事人不具有拘束力，依法不能适用。本案中，因合同无效，故王某依据合同约定主张的逾期付款违约金缺乏依据，应不予支持。但公平起见，虽违约金条款不能适用，基于利息是法定孳息，可从应付款之日对王某主张的逾期付款利息予以支持。另外，本案系因青岛某酒店主张王某逾期完工证据不足而不予支持逾期完工违约金。而实践中即使存在逾期完工事实，则逾期完工违约金也将因合同无效而不能适用。因此，在装饰装修工程中，无论是发包人还是承包人，均应根据我国法律规定，依法签订、履行合同，避免因违反法律强制性规定导致合同无效，不能实现合同目的，既不利于维护建筑行业的健康发展，也不利于建筑施工方合法权益的维护。当然，在实践中，对工程量少、造价低的家庭居室装饰装修，也可以依据有关承揽合同的规定进行处理，不因承包人无资质而认定合同无效。

【基本案情】

甲公司(发包方)与乙公司(承包方)签订建设工程施工合同，约定甲公司将某项目的基坑支护工程发包给乙公司进行施工，工程竣工进行结算时，双方对部分工程-“预应力锚索”工程量产生争议，乙公司诉至法院。一审中，甲公司主张，2024年7月22日由涉案工程施工单位、监理单位、建设单位三方签字盖章确认的《xx工程已完工程量》表(以下简称“《7月22日工程量表》中记载，预应力锚索工程量为10150m，故乙公司完成的预应力锚索工程量应以此为准。乙公司认可该工程量完成表的真实性，但又另提交了一份2024年7月15日由涉案工程施工单位、监理单位、建设单位签字盖章确认的《xx工程已完工程量表》(以下简称“《7月15日工程量表》”)，该表中也记载了部分工程量，乙公司完成的工程量应为二张工程量表中记载的工程量之和。甲公司则辨称，认可《7月15日工程量表》的真实性，但该表系分表，《7月22日工程量表》系总表，后者系三方对最终工程量的确认。原审采信甲公司的辩解，以《7月22日工程量表》完成时间在后，系总表为由，以该表为依据最终确认乙公司完成工程量为10150m，据此判令甲公司向乙公司支付该部分工程款200余万元。乙公司对一审判决不服，以实际工程量应为二张工程量表记载的工程量之和为由提起上诉。

二审中经审理查明，《7月15日工程量表》中关于预应力锚索的记载是“1、南侧第二道锚索完成工程量2016m，2、西侧第二道锚索完成数280m,3、东侧第三道(-9.40m)锚索完成数2016m”,而《7月22日工程量表》中关于预应力锚索的记载是“西、北、南侧第一道、东侧第一道、第二道锚索工程量10150m”，二者记载的工程范围名称并不重合。二审庭审中，主审法官要求甲公司当庭确认两份工程量表中记载的工程量哪些部分存在重合，甲公司对此不能确认。据此，二审认定两份工程量表中确认的工程量不存在重合。因此，乙公司主张的关于涉案工程预应力锚索的已完工程量应是两份工程量表记载的完成工程量之和的上诉理由成立，涉案工程预应力锚索工程量应确定为2024+280+2024+10150=14462米 ,该部分工程价款应为300余万元，据此对原审进行了改判。

【法官点评】

《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》第十九条规定“当事人对工程量有争议的，按照施工过程中形成的签证等书面文件确认。承包人能够证明发包人同意其施工，但未能提供签证文件证明工程量发生的，可以按照当事人提供的其他证据确认实际发生的工程量”。本条规定从实际出发，从证据的角度来平衡双方的利益关系，对维护施工单位合法权益有利。实践中，根据工程惯例，确认工程量的证据除工程签证单外，“其他证据”一般还包括：双方往来函件、会议纪要、变更通知、设计变更图纸、施工日志、工程费用定额等。本案中，两份工程量表从形式上来看，更接近于工程签证单，但因记载内容纷繁庞杂，不易辨别，且形成在先的签证单记载预应力锚索工程量为4000余米，形成在后的签证单记载预应力锚索工程量为10000余米，这就使甲公司所主张的后者与前者是总与分关系的辩解具有一定的可信性，导致原审认定错误。二审详细审查了两份签证单中关于预应力锚索部位的描述的差异，结合甲公司不能确认二者关于预应力锚索工程量的记载哪些部分存在重合的事实，认定二者并非总与分的关系，对原审予以了改判。这也提醒广大建筑工程施工单位，在履行建设工程施工合同中，要保存好关于证明自己实际完成工程量的证据，一要保存完整，二要记载清晰，以防发生诉讼时举证不能或提交的证据被误读。

【基本案情】

原告甲公司向法院起诉称，2024年10月，建设单位丙公司将青岛某绿化工程发包给被告乙公司。此后，被告乙公司将该工程中的一部分分包给原告甲公司，双方签订《建设工程施工承包合同书》，约定由甲公司实际施工，乙公司收取8%的管理费和2%的所得税。合同签订后，原告甲公司施工了部分工程，2024年6月份原被告协商同意原告退出施工，双方对已完工程量进行了清点，并办理了工程验收交接，同时进行了工程割算。但被告未支付价款。请求判令：被告乙公司支付原告甲公司工程款260万元。被告乙公司辩称，双方签订的解除合同协议书中约定了双方结算后按照建设单位丙公司向被告乙公司支付工程款的进度和比例支付，现在建设单位未结算完毕，不具备向原告甲公司支付工程款的条件。

法院经审理查明：

1、建设单位丙公司青岛某道路绿化工程(景观绿化)发包给被告乙公司，双方签订了《青岛市建设工程施工合同》。约定了暂定价款3000万元，以最终审计结果为准。

2、被告乙公司将上述道路绿化工程中的一部分工程分包给原告甲公司，并签订了《建筑工程施工承包合同书》，约定被告乙公司按照工程结算值的8%提取管理费，结算依据招投标标底优惠后综合单价及相关规约定。

3、原告甲公司不具备道路绿化工程施工资质。

4、2024年6月份，原告甲公司与被告乙公司签订了《建筑工程施工承包合同书》解除协议书一份，约定自协议签订之日起，双方解除施工合同。按照实际施工内容结算工程款。截至本协议签订之日止，已实际完成的全部工程施工内容为《实际完成的工程施工内容明细》所列明的内容，其工程量暂定为300万元。乙公司比照工程建设单位向其支付工程款的进度与比例，及时按照前款规定扣除8%的管理费用、税金，余款252万元。相应地向甲公司支付工程款。付款时间为工程建设单位丙公司向被告乙公司拨付工程进度款后七日内。

5、2024年8月，建设单位丙公司出具情况说明，证明涉案工程整个一标段2024年5月完工并进入养护维修期。

6、原被告双方申请对甲公司实际施工的涉案工程的工程价款进行评估鉴定。法院委托青岛某公司对涉案工程在甲公司施工期间的工程造价进行了鉴定。鉴定结论为：甲公司施工的道路绿化工程造价为370万元。法院认为，涉案工程系建设单位丙公司发包给乙公司的绿化工程，乙公司承包后又将该工程中的一部分分包给甲公司，甲公司不具有建筑公司施工资质，乙公司与甲公司签订的分包合同为无效合同，但合同无效的，可参照合同约定的结算条款对工程造价进行结算。故，涉案原告甲公司施工的工程价款以双方申请作出的鉴定结论为依据，扣除约定由原告承担费用后尚欠219万元未支付。关于双方争议的支付条件是否成就问题，甲公司分包的涉案工程已竣工初验且已交付并进入养护期，而建设单位丙公司无正当理由长期未审计结算，双方不宜再按照原约定的以建设单位付款进度和比例支付工程款，原告甲公司可以向被告乙公司主张工程价款。遂判令被告乙公司于判决生效后十日内向原告甲公司支付工程欠款219万元，对原告的其他诉讼请求予以驳回。

【法官点评】

通常情况下，合同双方作出的上述约定并不违反法律和行政法规的强制性规定，应认定该约定合法有效，且根据当事人意思自治的法律原则，通常应当要求当事人依照约定履行。该种约定系承包人为减少自身的资金压力，向实际施工人或转(分)包人转移风险的一种条款。该类约定系附加了一定的条件，但约定所附加的条件仅仅是约束工程款支付的期限和进度、比例等，属于合同履行阶段，而不涉及效力问题，因而该约定在法律性质上并非《中华人民共和国合同法》第四十五第及第四十六条规定的附生效条件或附生效期限的合同，而应认定为附履行期限和附履行条件的合同条款，如该条款所设的条件或期限未达成或未届满，并不能否定承包人与实际施工人或转(分)包单位之间存在工程欠款的债权债务实体权利，条款本身的效力一般不受影响。

此类约定在建设工程施工合同中较为常见，但是，当建设单位长期不对工程造价进行结算时，会导致实际施工人或分包单位亦长期无法收到工程款，其向合同相对方索要工程款时，会以建设单位未结算或未付款为由被拒。审判实务中常见的与此相关的拖延结算事由通常有需要由政府机关或关联单位主导审计结算、建设单位将工程自行分包以及由承包人另行转(分)包的工程因管理混乱工程资料不齐全或各分包单位相互牵制导致难以结算等等，其中既可能有主观恶意拖延的因素，也可能有受客观条件限制的原因。但对于实际施工人或分包单位而言，不论拖延结算的原因为何，其投入资金建造了工程后，长期收不回资金，面临巨大的资金压力以及工人追讨欠薪压力等，多数会向法院提起诉讼。法院在处理该类纠纷时，对于该类约定，一方面会尊重当事人意思自治，对于当事人自由自愿签订的合同条款效力依法予以认定，另一方面对于该类条款合法有效时会进一步对于该约定的付款条件或期限是否成就或届满进行实质性审查。审查的关键问题之一就在于对建设单位长期未结算或未付款的原因进行认定。如若查明建设单位存在恶意拖延导致长期未进行审计或结算及付款的，承包人亦不积极主张的，此时，继续坚持适用转(分)包合同中约定的按照建设单位付款进度或比例进行付款，对于实际施工人或分包单位明显不公平，可以不再按照合同约定的上述条件作为付款条件，或参照合同法第四十五条、第四十六条规定，视为双方约定的合同履行过程中的付款条件已成就，判令承包人立即向实际施工人或分包单位支付欠付的工程款。如果查明建设单位有正当理由并非无故恶意拖延审计结算及付款的，原则上，仍然应当按照双方约定作为付款条件。在举证责任分配上，对于建设单位长期未审计结算的情形，如若建设单位系案件当事人之一，则应当由建设单位举证证明其长期未审计结算的原因;如若建设单位不是案件当事人的，则由实际施工人或分包人的合同相对方——承包人来承担相应的举证责任。对于法律规定当事人因客观原因等难以自行收集的证据，必要时，当事人也可以依照法律规定申请法院向建设单位调查取证。

总之，对于此类合同约定，法院往往通过举证责任分配以及兼顾公平合理的原则，查明相关事实，对该类约定是否作为付款条件予以认定。

【基本案情】

2024年11月26日，甲公司与乙公司签订安装施工合同约定，乙公司承揽安装甲公司承建的崂山某街道新型集中社区斜屋面彩瓦工程;项目及价格，斜屋面彩瓦六边形每平方米43.5元，数量5621平方米，计款244513.5元，屋脊瓦每平方米42元，以施工后统计的数额结算，如单方没有认真履行，按合同总价款赔付并另行支付30%违约金和5‰的日逾期利息以及律师费用。双方当事人还对工期、付款方式等事项进行了约定。合同签订后乙公司进行了施工，2024年3月11日，工程全部完工，甲公司签字确认“该项工程已全部完工，验收双方确认”。甲公司工程部门为乙公司出具了工程图纸和结算单，结算工程造价为269 634.36元。甲公司已付乙公司工程款173300元，尚欠工程款96 334.36元，乙公司要求按244513.5元结算。一审法院认为，双方当事人签订安装施工合同意思表示真实，应按约定履行。工程完工验收后，甲公司为乙公司出具的图纸及结算书工程价款为269634.36元，乙公司要求按244513.5元结算，从其主张。甲公司于2024年8月26日付工程款173 300元，未按合同约定付款至95%，构成违约应承担责任，按合同约定甲公司应支付工程价款30%违约金计73354元、支付逾期付款每日5‰的利息，乙公司只请求甲公司支付30%的违约金，从其主张。乙公司起诉聘请律师支付律师费9000元，甲公司应按合同约定付款。甲公司欠乙公司工程款71213.5元，工程未过质保期，应扣除5%的质保金12225.68元，甲公司应付乙公司工程款58987.82元。一审法院据此判决：一、甲公司在判决生效之日起10日内支付乙公司工程款58987.82元;二、甲公司在判决生效之日起10日内支付乙公司违约金73354元;三、甲公司在判决生效之日起10日内支付乙公司律师费9000元。宣判后，甲公司不服一审判决提出上诉，其主要理由是：乙公司不具备相关资质，合同无效，一审法院对工程款计算条款和违约条款适用错误。乙公司答辩称，甲公司在合同履行完毕后主张合同效有主观恶意，其提交的证据足以证明涉案工程已经完工并且质量合格，请求二审法院驳回上诉，维持原判。二审法院经审理认为，乙公司在二审中确认其不具备对涉案工程进行施工的资质，故涉案合同无效。同时，双方均未提交证据证明合同无效的过错在于对方，故本案应认定双方当事人对合同无效具有同等过错。涉案工程已完工并验收合格，本案可以参照合同约定由甲公司支付工程款。根据《中华人民共和国合同法》第五十八条规定，有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。合同无效，不应再适用违约条款。甲公司未及时向乙公司支付工程款并引发本案诉讼，由此造成的损失按照合同无效的责任，应由双方当事人共同负担。对于损失的数额,二审酌情以甲公司应支付工程价款的30%及乙公司支付的律师费来计算为82354元，由甲公司、乙公司各应负担41177元。据此二审法院判决：维持一审法院关于支付剩余工程的判决，撤销违约金、律师费的判项，同时判决甲公司赔偿乙公司损失41177元。

【法官点评】

涉及合同纠纷，法院首先要依职权审查合同效力，如果合同有效，依照合同约定及法律规定做出认定。如合同无效，还应对合同无效的后果进行处理。法律和司法解释对建设工程施工合同效力认定主要通过列举的方式，规定在最高人民法院《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》(以下简称司法解释)的第一条和第四条。本案系因有乙公司因没有取得建设工程施工资质，属违反了法律的效力性强制性规定而导致合同无效的情形。考虑到建设工程施工合同的特殊性，对此类合同无效的一般处理原则是“无效认定，有效处理”。具体还要区别建设工程是否经竣工验收合格，如竣工验收合格，按照司法解释第2条的规定，承包请求参照合同约定支付工程款，应予支持。如验收不合格经维修后又合格的，发包方应支付工程款但可以请求承包人承担修复费用。如验收不合格经维修后仍不合格的，承包人主张工程款的，则不予支持。本案属于合同效，工程经竣工验收合格的情形，乙公司主张工程款应予支持，但不应再适用违约条款，而是做为损失部分由双方进行了分担。

无论是建设单位、发包方、合法转包人、分包人还是实际施工，在签订建设工程施工合同时，都应了解法律和司法解释的相关规定，避免因合同无效而导致自己利益受损。

【基本案情】

甲公司向法院起诉请求：1、乙公司支付甲公司工程款277万元，同时确认甲公司对承包建筑的价值277万元钢结构厂房享有建设工程价款优先受偿权;2、本案诉讼费用由乙公司承担。为证明其主张，其提交如下证据：证据一、《钢结构厂房制作安装合同》一份，该证据证明甲公司与乙公司签订钢结构安装合同，由甲公司为乙公司制作安装钢结构厂房，工程量为4800平方米、工程单价为580元/平方米，工程造价为2 784 000元，由甲公司垫资制作安装，工程验收合格后，按实际结算价款支付工程款。证据二、《竣工验收单》一份，该证据证明甲公司是在2024年10月30日竣工验收，乙公司认可工程质量合格。证据三、《钢结构厂房竣工验收结算单》一份，该证据证明工程验收合格后，双方于2024年11月2日进行结算，工程量为4 789.5平方米，工程总造价为277万元，甲公司在法定期限里享有工程款优先权。乙公司对上述证据的真实性及证明事项均无异议，认可工程款数额。另查明，甲公司没有取得承建钢结构厂房的相关资质。

法院审判业务管理系统显示：在甲公司提起本案诉讼之前，法院已经立案受理乙公司作为被执行人的执行案件几十起，因乙公司无财产可供执行，绝大多数案件执行终结。

法院经审理认为，因甲公司并无施工资质，故其与乙公司于2024年9月29日签订《钢结构厂房制作安装合同》违反了有关法律、行政法规的强制性规定，该合同为无效合同。该合同虽然无效，但乙公司认可甲公司已施工完毕并对双方确认的结算单无异议，系对自己诉讼权利的合法处分，法院予以确认。乙公司应支付甲公司工程款277万元。甲公司主张其对涉案工程价款具有受偿权，对此，法院认为，本案审理中，甲公司仅提交了其与乙公司签订的《钢结构厂房制作安装合同》、《钢结构厂房竣工验收结算单》、《竣工验收单》，而不能提交图纸、签证、材料采购合同等其他施工资料来进一步证明涉案工程由其实际施工。且，在甲公司提起本案诉讼之前，法院已立案受理乙公司作为被执行人的执行案件几十起。故，法院不能排除乙公司与甲公司存在恶意串通转移财产的合理怀疑，据此，法院对甲公司要求乙公司依照合同约定支付工程款277万元的.请求予以支持，对甲公司的要求享有建设工程价款优先受偿权的请求不予支持。

【法官点评】

建设工程价款优先受偿权，是指承包人在发包人不按照约定支付工程价款时，可以与发包人协议将该工程折价或申请人民法院将该工程拍卖，对折价或者拍卖所得的价款，承包人有优先受偿的权利。建设工程价款优先受偿权的行使期限为六个月，自建设工程竣工之日或在建设工程合同约定的竣工之日起计算。建设工程款优先受偿权的保护范围包括施工过程的全部建安成本，即应包括施工工程中发生的机械费用、管理费、措施费等。在我国，建设工程的建设单位或发包人拖欠施工单位的工程款问题十分普遍。优先受偿权设立的立法目的是保护劳动者的利益，因为在发包人拖欠的承包人的工程款中，有很大一部分是承包人应当支付给施工工人的工资及其他劳务费用。甲公司提起本案诉讼之前，法院已立案受理乙公司作为被执行人的执行案件几十起，多数案件因乙公司无财产可供执行而执行终结。本案中乙公司对甲公司的主张及提交的证据均予认可，未作任何抗辩，明显与常理不符。且甲公司仅提交了其与乙公司签订的《钢结构厂房制作安装合同》、《钢结构厂房竣工验收结算单》、《竣工验收单》，而不能提交图纸、签证、材料采购合同等其他施工资料来进一步证明涉案工程由其实际施工。在工程价款近300万元的工程中，甲公司提交的证据过于简单，也不符合施工惯例。建设工程价款优先受偿权优先于抵押权等权利，早在甲公司提起本案诉讼之前，法院已经立案受理乙公司作为被执行人的执行案件几十起，若支持甲公司的优先受偿权，可能会损害乙公司其他债权人的合法利益。因法院不能排除乙公司与甲公司存在恶意串通转移财产的合理怀疑，故法院对甲公司的要求享有建设工程价款优先受偿权的请求不予支持。

【基本案情】

2024年7月，青岛某研究院和青岛某区投资开发公司作为发包方与甲公司签订建设工程施工合同，约定由甲公司承包该研究院青岛研发基地项目综合办公楼等工程。2024年5月17日，甲公司与乙公司签订智能化工程专业分包合同，约定由乙公司分包上述研发基地项目施工图纸范围内的智能化工程。2024年6月12日，丙公司(诉讼中，乙公司认可其与丙公司之间系“合作关系”)与丁公司签订研究院弱电系统工程施工合同，约定由丁公司负责保障楼、科研楼、检测中心、办公楼综合布线系统、监控系统、一卡通系统，保障楼有线电视系统和门铃系统的辅材采购、施工、安装、调试;工程价款总计30.5万元，发生单项设计变更、工程洽商、不可抗力时，经丙公司审定后可调整本合同造价;自全部工程竣工验收合格并交付使用之日起，本工程保修期12个月;工程竣工验收合格后7日内，扣除工程质保金11 500元，剩余款项一次付清;余款11 500元，待质保期满后7日内一次性支付。该合同载明丙公司联系人为案外人徐磊。上述合同签订后，丁公司依约完成施工义务，丙公司的联系人徐磊于2024年8月24日在丁公司出具的《工程竣工验收证书》中“验收单位”一栏(载明：同意验收)“负责人”处签名并注明“施工完毕”，“验收意见”一栏载明：1、走线规范、设备安装牢固，施工符合有关规范;2、合同内约定及追加的工作内容已安装、处理到位。后因丙公司仅支付丁公司工程款10万元而未支付其他款项，丁公司遂提起诉讼请求判令丙公司支付剩余工程款20.5万元及利息，由甲公司、乙公司及其青岛分公司和青岛某研究院承担连带责任。

一审法院认为，在青岛某研究院、青岛某区投资开发公司共同与甲公司签订建筑工程总包合同、甲公司与乙公司签订智能化工程分包合同的情况下，丁公司与丙公司签订的研究院弱电系统施工合同属于违法分包，该合同无效。但鉴于涉案工程已由丁公司于2024年8月24日施工完毕并经验收合格，故丙公司仍应按照合同约定支付相应工程款，但丁公司请求乙公司及其青岛分公司、甲公司和青岛某研究院承担连带责任，无事实和法律依据，据此判决丙公司支付丁公司剩余工程款20.5万元及相应利息，并驳回丁公司对乙公司及其青岛分公司、甲公司和青岛某研究院的诉讼请求。丁公司不服一审判决，以青岛某研究院、甲公司均应在欠付工程价款的范围内与乙公司及其青岛分公司、丙公司承担连带责任为由提起上诉。二审法院认为，丁公司要求与其无合同关系的乙公司及其青岛分公司、甲公司、青岛某研究院对其主张的工程款承担连带清偿责任，既不符合合同的相对性原则，也无法律依据，遂据此作出终审判决：驳回上诉，维持原判。

【法官点评】

首先，关于本案涉及到的合同相对性问题。所谓合同相对性，即合同效力的相对性，是指合同关系只能发生在特定主体之间，只对特定主体发生约束力，即其只能约束合同当事人，合同外的第三人既不享有合同上的权利也不承担合同上的义务;只有合同当事人才能基于合同相互提出请求或者提起诉讼，合同当事人不能依据合同对合同关系外第三人提出请求或者提起诉讼，合同关系外的第三人也不能依据合同向合同当事人提出请求或者提起诉讼。具体到本案中，丁公司与丙公司之间存在合同关系，而与乙公司及其青岛分公司、甲公司和青岛某研究院之间均不存在合同关系，依照合同的相对性原则，其只能向合同相对人丙公司主张权利或者提起诉讼，而不能向合同之外的第三人主张工程款。

其次，关于丁公司主张的连带责任问题。丁公司突破合同相对性，向其合同相对人之外的甲公司、乙公司和青岛某研究院主张权利，依据的是《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》第二十六条的规定。该条第一款规定：“实际施工人以转包人、违法分包人为被告起诉的，人民法院应当依法受理”，第二款规定：“实际施工人以发包人为被告主张权利的，人民法院可以追加转包人或者违法分包人为本案当事人。发包人只在欠付工程款的范围内对实际施工人承担责任。”从该两款规定可以看出，实际施工人提起诉讼主张工程款以不突破合同相对性为法律适用的基本原则，以突破合同相对性为特别规定。该特别规定意在保护农民工等实际施工人的合法权益。根据上述司法解释的规定，实际施工人可能是自然人、超资质等级施工的建筑施工企业、超施工资质范围从事工程基础或者结构施工的劳务分包企业等。本案中，丁公司作为具有涉案工程施工资质的单位，经与丙公司签订涉案弱电工程施工合同，负责涉案保障楼、科研楼、检测中心、办公楼综合布线系统、监控系统、一卡通系统，保障楼有线电视系统和门铃系统的辅材采购、施工、安装、调试，所提供的是专业技术安装工程作业而非普通劳务作业，且被拖欠的系工程款并非劳务分包费用，并不具备上述司法解释第二十六条第二款规定的适用条件，故其要求乙公司及其青岛分公司、甲公司和青岛某研究院承担连带责任，人民法院不予支持。

【基本案情】

2024年1月5日，甲公司承包青岛某改造工程安置区项目——4#、5#楼施工图纸范围内的消防报警安装工程;2024年6月25日，甲公司又承包该项目室外消防管道(球墨铸铁管)施工图纸范围内的室外消防管道及室外消防联动工程。上述工程承包合同的相对方均为乙公司。2024年8月11日，4#、5#楼消防工程通过竣工验收消防备案。甲公司称，乙公司已付工程款共计2236856元，欠付工程款417995.64元，故起诉至人民法院。乙公司辩称，甲公司始终未安装消防报警crt系统，不应向其支付剩余工程款。

经庭审查明，2024年8月4日，双方达成《工程结算书》一份，载明：甲公司施工的涉案工程结算值共计2654851.64元;备注部分写明存在的问题包括：消防控制室crt未调试安装等。2024年4月2日，甲公司(专业工程分包人)、乙公司(工程分包人)与丙公司(总承包人)签订《x小区消防工程补充协议》，约定：为完成消防报警crt的安装，乙公司于本协议签订后3日内支付给甲公司工程款20万元;甲公司收到工程款后，一周内完成安装工作并调试正常运行;安装完成后2日内，甲乙公司与涉案小区物业公司办理crt实体移交并办理书面交接手续;在完成交接后两周内，总承包方丙公司向乙公司支付剩余工程款，乙公司向甲公司支付所有未付工程款。2024年3月7日，法院进行现场勘验，并对物业公司管理人员进行询问。物业管理人员称，4#、5#楼一开始没有crt设备，2024年3月2日左右有人到监控室安装一台电脑，不知道谁安装的，现在无法开启使用。

法院经审理认为，双方已经达成《工程结算书》，共同确认涉案工程款共计2654851.64元，乙公司已经支付工程款2236856元，剩余工程款417995.64元至今未付。依据补充协议的约定，甲公司收到乙公司支付的20万元工程款后一周内完成crt系统安装工作并调试正常运行;甲乙双方与物业办理crt实体移交手续后两周内，乙公司向甲公司支付欠付工程款。依据现场勘验，crt系统目前并未实际使用，电脑并未开启，且依据物业管理人员的陈述，该系统于2024年3月份才安装，至今无法开启使用。甲、乙公司双方约定了支付剩余工程款的条件，即甲公司应安装并确保crt系统经过调试正常运行，且需要甲、乙公司与物业三方共同办理移交手续，在双方约定的支付剩余工程款的条件未成就之前，乙公司有权拒付甲公司相应工程款，甲公司应与乙公司继续履行补充协议的约定，将crt系统安装调试正常使用并移交后，再向乙公司主张支付剩余工程款项。故判决：驳回甲公司的诉讼请求。二审维持原判。

【法官点评】

合同法第四十五条规定：“当事人对合同的效力可以约定附条件。附生效条件的合同，自条件成就时生效。附解除调解的合同，自条件成就时失效”。本案的争议焦点为甲公司请求乙公司支付工程款是否符合合同约定的支付条件。首先，双方于2024年4月2日签订的《消防工程补充协议》系自愿签订，不违反法律规定，对双方具有约束力，双方当事人应当按照该协议履行。其次，该协议约定，甲公司收到乙公司支付的20万元工程款后一周内完成crt系统安装工作并调试正常运行;双方与物业办理crt实体移交手续后两周内，乙公司向甲公司支付欠付工程款。这是双方约定的付款条件，乙公司随后支付20万元工程款。根据现场勘验，crt系统目前并未实际使用，电脑并未开启，且依据物业管理人员的陈述，该系统系2024年3月份才安装，且无法开启使用。因此，原告甲公司并未完成约定的合同义务，导致付款条件未成就。第三，该协议约定，甲公司应安装并确保crt系统经过调试正常运行后，双方与物业共同办理书面移交手续，乙公司才支付剩余工程款，而原告甲公司亦未举证证明三方共同办理了书面交接手续。因此，在双方约定的支付剩余工程款的条件未成就之前，乙公司有权按照协议约定拒付甲公司相应的工程款。

【基本案情】

a房地产开发公司将其开发的某小区住宅楼工程进行公开招标，招投标前a房地产开发公司与b建筑工程公司先行就合同的实质性内容进行了谈判，2024年3月，双方就谈判内容订立了《某小区住宅楼建设工程施工合同》。后b建筑工程公司在公开招标中中标，并于2024年8月与a房地产开发公司订立了中标合同，该中标合同对工程项目性质、工程工期、工程质量、工程价款、支付方式及违约责任均作了详细的约定，并将中标合同向相关建设行政主管部门进行了备案。2024年底该工程竣工并验收合格。但双方对于用哪一份合同作为工程款结算的依据存在争议，2024年3月，b建筑工程公司诉至法院。本案审理过程中，a房地产开发公司认为，应按标前合同支付工程款，理由是标前合同是双方真实意思表示，且已经实际履行，而中标合同只是作为备案用途，不能用于工程结算。而b建筑工程公司认为，应按中标合同支付工程款，理由是中标合同是按照招投标文件的规定签订的,且已向有关部门备案，应作为结算依据。法院认定，因a房地产开发公司与b建筑工程公司违反招投标法的强制性规定，涉嫌串标，故标前合同和中标合同均认定无效，双方当事人应按实际履行的合同结算工程款。

【法官点评】

在建设工程领域中，存在大量的“阴阳合同”，又称“黑白合同”，是指当事人就同一标的工程签订二份或二份以上实质性内容相异的合同，通常“阳合同”是指发包方与承包方按照《招标投标法》的规定，依据招投标文件签订的在建设工程管理部门备案的建设工程施工合同。“阴合同”则是承包方与发包方为规避政府管理，私下签订的建设工程施工合同，未履行规定的招投标程序，且该合同未在建设工程行政管理部门备案。

本案中，b建筑工程公司认为，中标合同已向有关部门备案，应作为结算依据。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》第二十一条规定，“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。”但适用本条规定的前提是备案的中标合同为有效合同。而本案中，a房地产开发公司与b建筑工程公司在招投标前已经对招投标项目的实质性内容达成一致，构成恶意串标，并且签订了标前合同(阴合同)，后又违法进行招投标并另行订立中标合同(阳合同)，这一行为违反了《中华人民共和国招投标法》第四十三条、第五十五条的强制性规定，因此中标无效，从而必然导致因此签订的标前合同和中标合同均无效。故本案并不适用《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》第二十一条规定。因此，标前合同(阴合同)与备案的中标合同(阳合同)均因违反法律、行政法规的强制性规定被认定为无效时，应按照当事人实际履行的建设工程合同结算工程价款。

**建设工程合同纠纷包括哪些篇八**

论文提要：农村土地承包合同的涵义及我国农村土地承包制度的建立，正确及时审理农村土地承包合同纠纷的重要性。审理农村土地承包合同纠纷应当明确该类纠纷的类型、成因，明确认识土地承包经营制度及土地承包经营权的性质，明确认识纠纷合同双方当事人的权利、义务。审判实践中应当审查注意承包合同的订立程序是否合法，承包合同的内容是否明确、合法，解除合同的理由是否充分，征地补偿问题及土地承包经营权依法流转时对承包方的补偿是否合理，土地承包经营权的流转是否得到了依法保护等问题，处理该类纠纷总的原则应为及时、快捷、稳妥，不能因法院的个案审理造成大范围的波动，从而影响全村或全乡镇的全局工作，对权益方可以采取判决违约方承担违约责任及进行赔偿的方式予以变通妥善处理。

农村土地承包合同，是指农村集体经济组织（或者村民委员会）作为发包方，与承包方之间就集体享有所有权或使用权的土地、山岭、草原、荒地、滩涂、水面等自然资源所订立的承包经营合同。因承包方是集体经济组织内部成员还是外部成员的不同，农业承包合同可分为内部承包合同与外部承包合同两种，集体经济组织成员作为承包方的合同称为内部承包合同，集体经济组织外部成员作为承包方的合同则称为外部承包合同。我国农村土地承包经营合同制度是在家庭承包责任制的形成过程中确立下来的，农民与集体经济组织的关系经历了一个“从身份到契约”的运动。新中国成立以后，我国农村土地制度发生了三次变革：（1）1949年至1952年的土地改革运动废除了封建土地所有制，实现了“耕者有其田”，建立了个体农民所有制。（2）1952年至1956年的合作化运动把农民土地私有制变成了合作性质的劳动群众集体所有制。1958年的人民公社化运动又逐渐将土地合作社所有制变为“三级所有，队为基础”制度。在一阶段，农民逐步失去了对土地的各项权利，集体获得了对土地的所有权，并实行集体劳动和统一经营。由于农民据以生存的基本生产资料丧失殆尽，靠集体经济组织分配的劳动报酬又极其有限，没有在市场独立活动的能力，不得不依附和隶属于村级的集体经济组织以终生从事农业劳动，而没有支配自身劳动力的自由。农民不仅仅是一种职业，更是一种身份。（3）十一届三中全会后，我国农村进行了经济体制改革，推行了家庭承包责任制。集体通过与农户签订书面的土地承包经营合同，将土地的承包经营权下放给农户，而保留集体对土地的所有权。为了换取对土地使用权和收益的剩余索取权，农户必须分摊原来由集体承担的粮食征购任务和农村税收，以及交纳乡统筹和村提留。在农村土地承包经营合同制度之下，农民获得了对土地的承包经营的自主权和对自身劳动力的自由支配权，农民与集体经济组织的关系主要是一种契约关系。农村土地承包经营合同制度从根本上解决了我国农业生产中长期存在的按劳分配的难题，大大提高了农业劳动者的生产积极性，从而使家庭承包责任制成为农业生产的基本经营方式，成为党在农村的一项基本经济制度。因此，正确及时的审理各种农村承包合同纠纷案件的意义就非常重要。本文笔者主要就审理该类案件应当明确和注意的几个问题谈一下个人的一些看法。

一、常见纠纷类型及成因

从过去审理的农业承包合同纠纷案件看，农业承包合同纠纷案件主要呈现三个特点：一是从诉讼主体来看，承包方作为原告提起诉讼要比发包方作为原告的稍多一些。二是从诉讼请求来看，承包方起诉的请求主要是要求继续履行合同，发包方起诉的请求主要是解除合同。三是从发生纠纷的原因来看，因一方违约而引发的另一方要求继续履行合同或解除合同的纠纷占主要部分，此外，因土地征用补偿而引发的纠纷增多也是近几年来出现的新情况。其中，因解除合同而产生的相关纠纷占有相当大的比重。下面对农业承包合同发生纠纷的原因进行具体分析。

（一）因外部承包而引发纠纷

二十世纪八十年代后期以来，由于从事农业生产的收益相对较低，一些农民不愿意种地，部分农村土地被发包给集体经济组织以外的单位或者个人承包经营。但外部承包合同比较容易发生纠纷。随着农村经济结构的调整，有些地方的土地在升值，农民又开始愿意种植土地，此时就出现了农民对集体经济组织以外的人承包土地不满的情况，一些地方的集体经济组织迫于压力只得要求与承包人解除合同。外部承包合同发生纠纷的原因，有承包人违约引起的，也有因订立合同未经民主程序引起的。根据有关法律规定，将农村土地发包给集体经济组织以外的人承包要经过大部分村民同意，即要通过一定的民主程序决定。有的发包方以合同未经民主程序为由要求确认合同无效或解除合同。

（二）因承包方违约而引发纠纷

在承包合同履行过程中，承包人要按照合同约定交纳承包费；要维持土地的农业用途，不得用于非农业建设；要合理利用土地，不得给土地造成永久性损害。在实践中，承包方不履行合同义务的主要有两种：

一是承包人没有按约定交付承包费，拖欠承包费。承包人拖欠承包费有的是因为对发包方在履行合同义务方面有意见；有的是因为经营不善，交纳承包费困难；有的是故意不交纳承包费。有的承包费经发包方同意予以减少，但由于没有书面证据，发包方负责人更换后不能得到继续认可也是发生纠纷的一个原因。

二是承包人擅自改变土地用途，进行破坏性、掠夺性经营。例如，在承包期内，承包人未经发包人同意，也未经有关部门批准，即在承包土地上建楼房，搞房地产经营。又如，某村将本村的一片果园承包给本村的一位农民经营，该农民见果园下面有沙子，卖沙子比搞果园经营赚钱，于是该农民在果园时挖沙卖沙，改变了土地的使用方式，进行破坏性、掠夺性经营。

（三）因发包方违约而引发纠纷

在农业承包合同履行过程中，发包方要依照承包合同约定为承包方提供生产、技术、信息等服务；要维护承包方的土地承包经营权，不得非法变更、解除承包合同；要尊重承包方的生产经营权，不得干涉承包方依法进行正常的生产经营活动。这些都是发包方应当履行的义务。在实践中，发包方违约的主要有：

一是干涉承包方的经营权、自主权，如有些发包方强令承包方搞样板田，种植农民不愿种植的作物，否则即将承包方自主种植的作物予以铲除等。

二是发包方非法变更或解除合同，单方收回土地或将承包土地部分发包于第三人。有些村干部看到原来订立的农业承包合同收取的承包费较低，而如果按现在的市场行情重新发包将会获取更大的利益，于是在利益驱动及其他因素的影响下，发包方起诉承包方要求变更、解除合同，承包人则不同意变更、解除合同，就引起纠纷。

三是强迫或阻碍土地承包经营权的流转或侵犯妇女的合法承包权。

四是没有按合同约定交付承包地。

（四）因征地补偿费问题而引发纠纷

因承包土地被征用，承包方不接受补偿方案而引发纠纷。农业承包合同履行期限一般较长，承包人为了生产经营的需要，一般要进行一定的先期投入。在承包期内，因工业占地或其他项目征地，承包合同需要解除。承包合同解除后，承包方与发包方就补偿问题达不成协议就会引发纠纷。

（

五）因合同解除后对承包方的补偿问题而引发纠纷

因合同到期，合同按约定解除，但由于承包方在承包期内对承包地进行了较大的投资，使原承包地的使用价值及其后的可得利益有了较大的提高，承包方要求发包方给予相应补偿，发包方不予认可或双方协议未果就往往引发纠纷。

二、土地承包经营合同及土地承包经营权的性质

正确审理土地承包合同纠纷案件，必须明确土地承包经营合同的性质以及土地承包经营权的特殊性质，否则在法律的适用上就不会得当。农村土地承包经营合同是一种前所未有的、非常特殊的合同，它既有民事合同的法律特征，也有行政合同的某些特征，还有与经济合同相同的特点，我们很难将其归入这三类合同中的任何一类。比如，承包方的生产经营和销售大都听命于上级行政指令，村集体认为必要时可以单方面变更或解除合同，而承包方一般只能被动地接受等，从这些特点可以看出其具有行政合同特征的一面。从农户获得具有物权性质的承包经营权这一角度看，它的确又是一种设立用益物权的民事合同。从它具有强烈的公法干预色彩来看，与纯粹的民事合同确实有一定差异，不能说它不是“异化的合同”-经济合同。问题的关键是合同各方究竟享有何种具体的权利，我们没有必要简单地从抽象的宏观概念上予以定性，重点应放在合同当事人权利的具体构成上。在这方面，霍菲尔德的法律关系元形式理论值得借鉴。根据该理论，对复杂的、非典型的法律关系进行分析的最好方法就是将其析分为若干最基本的法律关系，就像化学家对化合物进行的元素分析一样。一个法律主体和多个法律主体之间的关系可以化约为若干的法律关系的元形式。尽管该理论中的一些具体的法律概念暂时还很难融入我国的法律体系，但其中将法律关系中的权利看成是权利束-一组权利的集合的方法，具有普遍性，同样可以适用于对我国农村土地承包经营合同的法律分析。

关于农村土地承包经营合同的性质，在学术界存在行政合同说、民事合同说和经济合同说三种不同的观点。行政合同说认为，农民通过与政府签订行政合同获得土地的使用权，在承包期限内获得一定的经营自主权，其收益直接与劳动成果挂钩，政府以行政合同代替行政命令或指令性计划，在农业领域国家管理的方式上，行政合同管理已经占据了主导地位。民事合同说认为，农地承包合同如同企业承包经营合同一样是平等主体间签订的双务、有偿、诺成合同。经济合同说认为，集体土地的承包经营合同是“异化的合同”，即经济合同。经济合同，是指为了实现国家的一定经济目的，直接体现政府意志，由政府规定基本合同条件的合同。

以上三种观点各有立论的根据，似乎是“公说公有理，婆说婆有理”。实际上，之所以对这个问题难以达成一致意见，主要在于论者的思考方式存在重大缺陷：

从农村土地承包经营合同制度的变动历史来看，包产到户是其最早的形态。在这个阶段，虽然承包方有土地的使用权，但年终的收获物全归集体，集体按承包规定和各户的实际产量进行统一分配，农户无权直接在市场交换自己生产的劳动产品，只是集体经济的一个经营层次。农户与集体在组织上的隶属关系决定了农村土地承包经营合同不可能是民事合同，相反使其具有更浓的行政合同或者经济合同色彩。随着农村改革的深入，承包户不再仅仅提供劳力，往往还要自己购买农药、种子、化肥、各种生产工具等物品来满足土地生产经营的需要。相应地，集体组织的角色也发生了转换，除了土地之外，它很少做其他投入，风险的承担者也由发包人转向了承包人。承包人与发包人之间主要不是经营责任问题，而是土地使用关系问题。此时，农村土地承包经营合同已经呈现了明显的民事合同的特点。随后，国家通过陆续出台的政策和制定有关法律、法规逐步强化农户的经营自主权，比如从尊重农户的经营自主权到允许土地使用权的流转，从承包期到30年等。由此，可以看出农村土地承包经营合同在民事合同性质方面不断增强的轨迹。

农村土地承包经营权的实质是集体土地使用权。一方面，“承包经营”就其法律上的本来含义，应当是由发包人投资，而由承包人经营；承包土地上的种植物、养殖物和畜牧物等，应当由发包人所有并承担风险，承包人只承担善良管理的债务上的责任。起初，承包经营所需的土地和其他生产资料基本上都由集体提供，承包人付出的基本上只是劳动，这时的承包经营是名副其实的。但是，随着承包经营制的发展，承包的农民在农业生产中的投资份额越来越大，要自行负担种子、化肥和其他生产工具，而集体除了土地外，很少再作其他投入。这种投资角色的转换，实际结果便是承包经营权是有债权之名而行物权之实。事实上，农村承包责任制实行不久后，农民便开始独自拥有承包土地上的种植物、养殖物和畜牧物的所有权，并自行承担风险。这样，农民与集体原承包经营关系已是十足的土地用益物权关系。

另一方面，农村土地承包经营权是基于农民集体对土地的.所有权而产生，为所有权单位的社区成员平等享有的法定权利。非经农民集体同意，社区以外成员不享有农村土地承包经营权。例如，《土地承包法》第15条规定：“家庭承包的承包方是本集体经济组织的农户。”《土地管理法》第15条规定：“农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。”

三、审理农村土地承包合同纠纷案件必须明确双方当事人的权利、义务

任何一个法律关系都是法律主体之间权利与义务的统一体。农村土地承包合同法律关系的主体有其特殊性，一方是农村集体经济组织（或者村民委员会），另一方为该组织的内部成员或者是该组织之外的成员，为了明晰农村土地承包经营合同双方当事人的权利构造，现将对双方在合同中拥有的各种权利及义务作一个简单的介绍。

1、承包方的权利

（1）占有权

占有权是指承包经营权人对在集体所有的农业用地进行实际支配、控制的权利。占有权是承包权人实现使用、收益等其他权利的基础性权利。

（2）使用权

使用权是指承包人按照土地的自然属性和约定用途进行使用的权利。例如在耕地上种植粮食作物，在草原上放牧，在水面上养鱼等。

在实际上，承包方的使用权是残缺的。很长一段时间内，国家对所有农产品实行统购统销，农民对种植作物种类的选择只能听命于国家。虽然在实行家庭承包责任制之后，统购统销的范围已大为缩减，但各种形式的统购统销制度仍然广泛存在。目前，尤其在产粮区，农民选择种植作物的权利仍然受到各种限制。

（3）收益权

收益权是指承包人获取土地上所产生的利益的权利。承包人在土地上自己种植、养殖、畜牧的农牧渔业产品，其所有权应为承包人拥有。

都非常不确定。事实上，很多地区土地上的负担已经超过了土地的经营收入，农民的收益权完全得不到体现。

（4）转让权

转让权是承包方将土地承包经营权依法有偿转移给他人的权利。承包权发生转移，由受让人向发包方履行义务，原承包人完全退出承包经营合同关系。转让包括出售、交换、赠予等方式。

1993年的《农业法》第13条规定，承包方将承包合同的权利和义务转让给第三人要经发包方的同意。的《土地管理法》第15条规定：“农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。”这说明，转让承包合同通常只能在同一集体内部进行，转让权是受到相当程度限制的。据调查，对于村民仍保持原始权利人身份的“转包”村集体一般持宽松态度，而对于永久性的转让村集体则给予较为严厉的限制。

（5）出租权

出租，是指承包方在原承包范围内把自己承包的土地的部分或全部以一定的条件交与第三人，由第三人向承包方履行约定的义务，再由承包方向原发包方履行承包合同。承包方的出租权与转让权一样受到一定程度的限制，即须经发包方的同意。

（6）设定抵押权

设定抵押权是指承包方在不转移土地占有的前提下，将承包的土地作为自己或者第三人的债务的担保，承诺当债务不履行时，用承包经营权变价或折价抵偿。我国《担保法》第37条规定，耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权不得抵押，只有经发包人同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权才可以作为抵押物，从而限制了土地承包经营权的流转。

2、承包方的义务

（1）维持土地的农业用途，不得用于非农业建设。

（2）依法保护和合理利用土地，不得给土地造成永久性损害。

（3）法律、行政法规规定的其他义务。

3、发包方的权利

（1）承包金的收取权

土地承包金是在承包合同中约定的，由承包方向发包方交纳的作为使用承包土地的对价的费用。在土地租税制度改革以前，通过均包方式取得土地承包经营权的承包方只须向发包方交纳乡统筹和村提留即可，无须另行交纳承包金。换言之，承包金是以乡统筹和村提留的形式收取的。而以其他方式取得土地承包经营权的承包方则应支付承包金。

（2）调整土地的权利

村集体是否拥有此项权利，视土地承包模式有所不同。在均田承包模式中，村集体一般均有权对土地的分配进行调整，在规模经营和股份合作模式中，村集体甚至有权将土地收回重新发包，而在湄潭模式中，村集体则不具有调整土地的权利。

当然，村集体调整土地的权利很大程度上受到村民意愿的左右，除了少数集体领导人违背村民意愿的情况外，多数情况下是集体与村民共同的选择。19《土地管理法》第14条规定：“在土地承包经营期限内，对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。”

4、发包方的义务

（1）维护承包方的土地承包经营权，不得非法变更、解除合同。

（2）尊重承包方的生产经营自主权，不得干涉承包方依法进行正常的生产经营活动。

（3）依照承包合同约定内容为承包方提供生产、技术、信息等服务。

（4）执行县、乡镇土地利用的总体规划，组织本集体经济组织内的农业基础设施建设。

（5）法律、行政法规规定的其他义务。

凡是农村土地合同纠纷案件，总是因为义务方未尽到应尽义务，而使权利方的权利受到了不同程度的侵害而引起的。因此，只有明确认识双方当事人的权利、义务，才能在审理中分清责任，确保当事人的合法权利不受侵害。

四、审判实践中应审查和注意的几个问题

（一）承包合同的订立程序是否合法

3月1日开始实行的我国《农村土地承包法》第十八条第四项规定：“承包程序合法。”，从发生纠纷的情况看，在程序方面重点要注意以下几个方面的问题：

一是看是否遵守了民主程序的有关规定。《中华人民共和国农村土地承包法》第十八条规定：“承包方案依法经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。”对于集体经济组织以外的单位或个人作为承包方的情况法律还有特别的规定，《土地管理法》第十五条第二款规定：“农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准”，《农村土地承包法》第四十八条也有相同的规定。以上这些都是关于农业承包合同订立的民主程序的强制性规定，是必须要遵守的。

二是对采用招标方式订立承包合同的是否遵守了招标投标的法律规定，要按照程序确定中标人并与之订立合同。

三是违反法律规定的民主议定原则的承包合同是否应认定无效。

我国法律对重要承包事项都规定了民主议定原则，其法理依据是土地的经营管理者必须依照所有权人的集体意愿行事。相关法条有：《土地管理法》第十四条第二款、第十五条，《村民委员会组织法》第十九条第二款第（五）、（六）项，《土地承包法》第十八条第二款第（三）项、第二十七条第二款、第四十八条第一款。如果发包方违反上述强制性规定，越权发包，人民法院应当认定该承包合同无效，并根据当事人的过错，确定其应承担的相应责任。由于农产品生长周期长，季节较强，人民法院在审理农村土地承包合同纠纷案件时，基于保护农业生产稳定发展的考虑，对承包合同的效力认定应当特别慎重。根据最高院关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定（试行）（法释[]15号）第二条、第二十五条的规定，承包合同签订满一年，或虽未满一年，但承包人已实际做了大量的投入的情况下，人民法院不因发包方违反法律规定的民主议定原则越权发包而确认该承包合同无效但可对该承包合同的有关内容进行适当调整。单从法释[1999]15号的文义解释来看，该规定适用于发包方所属的半数以上村民以发包方为被告，要求确认承包合同的效力提起的诉讼。而我们认为最高院此项规定对承包合同效力的认定具有普遍意义，因为人民法院对同一事实关系的法律认定须保持一致，同一份承包合同的效力认定结果不应由于诉讼主体或诉讼请求的不同而会有所不同。最高院就承包合同违反民主议定原则的无效请求设定了1年的除斥期间，只要在承包合同签订后的一年以内没有提起诉讼，人民法院就不能再以此认定合同无效，所谓“进行适当调整”也是以人民法院确认合同有效为前提的，对无效合同是没有进行事后调整必要的。

（二）承包合同的内容是否明确、合法

承包合同应当对承包地的面积（四至界限）、履行

期限、承包费的数额及交纳时间、违约金等内容要有明确约定。除此之外，还要注意两个方面的问题：

一是农村土地利用的合法性问题。我们在审理农业承包合同纠纷中发现一些合同内容不合法，主要表现在将农村土地用于非农业建设。根据《农村土地承包法》第六十三八条规定“农村土地承包应当遵守法律、法规，保护土地资源的合理开发和可持续利用。未经依法批准不得将承包地用于非农业建设”

二是合同期限问题。根据《土地管理法》和《农村土地承包法》的有关规定，农村土地承包期限一般为30年。而在发生纠纷的农业承包合同纠纷中，一些承包期限不足30年。我们认为法律规定的30年是倡导性的法律规范，也是为了有利于土地资源的合理开发和利用，当事人应当尽可能遵守。

（三）解除合同的理由是否充分

对于已经生效的合同，当事人应当按照合同约定履行义务，不得擅自违约，更不得单方解除合同。审判实践中因解除合同而引发纠纷数量相对较多，需我们重点注意。合同的解除分为协议解除及法定解除两种情形，协议解除一般来讲不会发生纠纷。但法定解除的必须符合法定解除的情形，主要有：因不可抗力而解除；因合同届满而解除；合同约定解除的条件成就时而解除；因不能实现合同承包目的而解除；因承包方全家搬迁且户口转为非农业户口而合同解除；承包方无力经营且本人自愿解除；承包方在承包期内死亡且无人继承其承包经营权而合同解除；承包方长期不予经营，造成承包地闲置而导致合同解除；承包方在承包期内进行破坏性、掠夺性经营，经发包方劝阻无效而导致合同解除；承包方随意改变土地用途，经劝阻无效的；合同的继续履行将影响一方重大利益的等等。一般来讲，只有符合上述条件的，发包方或者承包方才能要求依法解除合同，否则解除合同即构成违约。

在实践中，发包方常常以合同约定的承包费偏低和其它原因为由要求解除承包合同。我国《农村土地承包法》侧重于土地承包经营权的保护。根据《农村土地承包法》第三十五条规定，承包期内，发包方不得单方解除承包合同，不得假借少数服从多数强迫承包人放弃或变更土地承包经营权，以得以划分“口粮田”和“责任田”等为由收回承包地搞招标承包，不得将承包地收回抵顶欠款。因此，作为发包方增强法制观念，特别是履行合同的意识尤为重要。

（四）征地补偿问题及土地承包经营权依法流转时对承包方的补偿是否合理

农村土地征用后如何对农民进行补偿是近年来的农村热点问题，也是比较容易引发纠纷的问题。承包经营的土地被征用后如何补偿，因同时受国家征地补偿法律、政策和承包合同的双重调整而操作起来更是一个难题。根据《土地管理法》第四十七条的规定，征用土地的，按照被征用土地的原用途给予补偿。征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及附着物和青苗的补偿费。根据目前的补偿办法，就一般耕地而言，土地补偿费和安置补助费归属集体经济组织所有，通常是不分到农民个人手中。但对于存在承包合同关系的耕地来说，其补偿办法应该是有所区别的，除了附着物和青苗的补偿费外，还应当根据承包地的收益情况，给予承包人一定的预期利益的补偿。这种预期利益的补偿标准是什么？笔者认为一方面有关地方政府部门应当制定一个比较合理的计算方法；另一方面发包方与承包方在合同中可以约定土地征用后的补偿方法。

《土地承包法》第四十三条规定，承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的，土地承包经营权依法流转时有权获得相应的补偿。该条规定可以理解为承包方在承包经营期间对承包地有较大投入，使承包地的使用价值有了较大改善与提高的，在土地承包经营权依法流转时有要求获得相应补偿的权利。对该类问题如不能妥善处理，既侵害了权利人的合法权利，又将影响新一轮的发包，影响发包方的全局工作，因此，一定要妥善处理。如笔者在审理一起山场承包合同纠纷时就涉及该类问题的处理，原告一村委会诉被告一村民要求解除山场承包合同，因合同已届满，合同应当解除，但该村民在承包山场期间，对山场进行了多次爆破，进行了较大范围的改良，种植了大量的栗子树等经济作物，因此，该村民对解除合同无异议，但要求村委给予相应的经济补偿，双方对此协商未果，经本院委托相关部门对被告的投资进行了认定，结果认定被告在经营期间投资了一万余元，经本院主持调解，双方最终达成山场延包合同，由被告之后几年的应交承包费抵顶村委应付被告的补偿款，案件得以调解解决，取得了很好的社会效果。

（五）土地承包经营权的流转是否得到了依法保护

《农村土地承包法》第二章第五节及第五十七条、第五十八条对承包经营权的流转及保护作了详细规定，明确规定：通过家庭承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。之所以如此规定，这如承包经营权的性质属于用益物权分不开的。该法还明确规定承包方有权依法自主决定土地承包经营权是否流转和流转的方式；流转的收益归承包方所有，任何组织和个人不得擅自截留、扣缴；采取转让方式流转的，应当经发包方同意，采取转包、出租、互换或者其他方式流转的，应当报发包方备案；承包方之间为方便耕种或各自需要，可以对属于同一集体经济组织的土地的土地承包经营权进行互换；承包方可以自愿联合将土地承包经营权入股，从事农业合作生产等等。因土地承包经营权流转而引发的纠纷，在审理中首先要审查土地承包经营权的流转的效力，主要从几个方面审查：

（1）流转是否改变了土地所有权的性质和土地的农业用途。

（2）流转的期限是否超过了承包期的剩余期限，超过部分应属无效。

（3）受让方是否有农业经营能力。对此笔者认为应从宽把握，只要受让方不造成承包地长期闲置、荒芜，不进行破坏性、掠夺性经营即可，对于其受让后承包收益比之从前降低或明显减少则不再法院的审查范围之内。

（4）在同等条件下是否考虑了集体经济组织成员的优先权。同一集体经济组织成员的优先权，是基于其特殊的身份而产生的一种身份权，承包法中在多处都作了类似的规定，应特别注意。

（5）流转是否违背平等协商、自愿的原则，《农村土地承包法》第五十七条明确规定，任何组织和个人强迫承包方进行土地承包经营权流转的，该流转无效。

（6）土地承包经营权采取互换、转让方式流转的是否办理了登记，未经登记的，不能对抗善意第三人。

总之，审理农村土地承包合同纠纷，应充分认识土地承包经营制度在我国经济制度中的重要地位，明确认识土地承包经营权的性质及合同双方当事人的权利、义务，把握处理该类纠纷的总的原则即及时、快捷、稳妥，多用调解的方法进行深入细致的说理说法工作，这也是司法为民的具体体现，不应以法院的审判权代替或干涉行政机关的行政权，对已经成为事实的大范围的承包合同关系，一般不能因为其侵害了个别人的合法权益而因审理造成大范围的波动，从而影响全村或全乡镇的全局工作，对权益方可以采取判决违约方承担违约责任及进行赔偿的方式予以变通妥善处理。

**建设工程合同纠纷包括哪些篇九**

刘建民

建设用地涉及诸多法律问题，因专业性强且散见于各种法律、法规和规章的条文之中，为行政机关的宏观管理和依法行政带来不便。随着经济的发展和城市化进程的加快，建设用地纠纷会大量出现。因此，通俗而又系统地分析涉及建设用地的有关法律问题显得尤为重要。

一、建设用地的依据――规划和“三证”

1、规划

省域城镇体系规划是省、自治区人民政府为实现一定时期内国民经济和社会发展目标，协调省域内各城镇发展，保护各类自然资源和人文资源，综合安排空间布局和各项建设的综合部署和具体安排。建设部关于加强省域城镇体系规划实施工作的通知要求，省域城镇体系规划未在限期内完成的省、自治区，不得进行各省、自治区的城市总体规划和县域城镇体系规划的修编。这表明城市总体规划和县域城镇体系规划的制定要以省域城镇体系规划为依据并与之相协调，当然确因经济社会发展需要，城市总体规划和县域城镇体系规划与省域城镇体系规划不一致的，可以适时调整省域城镇体系规划。

一般而言，城市总体规划和县域城镇体系规划是以省域城镇体系规划为依据，而城市详细规划、农村集镇规划又分别是城市总体规划和县域城镇体系规划的细化且更具有可操作性。这些不同位阶的规划不仅编制和实施主体、审批和修改程序不同，而且法律效力也不同，低位阶的规划非因特殊情况在一定期间内不得与上位阶的规划相抵触。所有不同位阶的规划均为建设用地的基本依据，也就是说，不符合规划要求，不在规划范围的不得不申请建设用地。

应当说明的是，第一，县级市的城镇体系规划是城市总体规划的组成部分；第二，我国规划法只对规划区内的建设行为进行调整；第三，涉及规划区以外的如省道拓宽建设用地依据省域城镇体系规划中关于全省交通规划和土地利用总体规划的具体要求和相关法律，涉及规划区外如乡村公共设施等依据城市总体规划、农村集镇规划和相关法律。

2、“三证”

建设用地规划许可证在城市规划区内进行建设需要用申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由城市规划行政主管部门核定其用地位置和界限，提供规划设计条件，核发建设用地规划许可证。

建设用地批准证明（批准文件）建设单位或个人在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上人民政府土地管理部门申请用地，经县级以上人民政府审查批准行文后，由土地管理部门划拔土地。

建设工程规划许可证在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证。

“三证”是建设用地合法化和开工建设的必备要件。凡在城市规划区内，未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效，已占用土地由政府责令退回；凡在城市规划区内，未取得建筑工程规划许可证或者违反建筑工程规划许可证的规定进行建设的，属违章建筑，予以处罚。

二、建设用地的前提――土地的征用和申请取得

1、征为国有土地

土地的权属分为国家所有和集体所有两种。任何单位和个人进行建设需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地，因此属集体所有的土地的，须先征用为国有，使农用土地转为建设用地。在批准权限上，一是省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程、大型项目和国务院批准的建设项目涉及农用地转为建设用地的由国务院批准；另外征用基本农田，或者基本农田以外的耕地超过三十五公顷的，或者其他土地超过七十公顷的也由国务院批准；二是在土地利用总体规划确定的城市和村庄集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次由原批准土地利用总体规划的机关批准，在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准；三是一二项规定之外的农用地转用，由省、自治区、直辖市人民政府批准。当然，批准农用地转用后，是否另行办理征地审批手续，也有明确规定。

2、征用土地的公示

国家征用土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施，被征用土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持土地权属证书到当地人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。

3、征用土地的补偿

征用土地的，按照被征用土地的原用途给予补偿，其中征用耕地的补偿费用主要有土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费等，其标准均有明确规定。

4、建设用地的取得方式

建设单位持法律、法规规定的有关文件向有批准权的县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，经审查并报本级人民政府批准后，建设单位以出让（如招标、拍卖）等有偿使用的方式取得土地，属国家机关用地和军事用地或者城市基础设施用地和公益事业用地等法定情形的，县级以上人民政府也可以划拔给建设单位使用。因此，建设用地的取得主要包括出让和划拨两种形式，具体的操作要求有明确规定。

三、建设用地的难点――拆迁

1、拆迁的程序要求

被拆迁房屋土地权属为国有只有国有土地上的房屋拆迁才能受房屋拆迁管理条例的调整，被拆迁房屋的土地权属国有化是拆迁的前提。

拆迁人的资质提交建设项目批准文件、建设用地规划许可证、国有土地使用权批准文件、拆迁计划和方案以及拆迁补偿安置资金证明等五项法定资料，并经审查领取房屋拆迁许可证的才具有拆迁人资格。拆迁许可证是进行房屋拆迁的资格证明。当然拆迁人可以自行拆迁，也可以委托具有拆迁资格的单位实施拆迁。这里的“有拆迁资格的单位”，应该理解为与领取拆迁许可证的拆迁人订立委托合同，且具有一定人财物控制权的单位。

2、拆迁的途径

一是拆迁人与被拆迁人、房屋承租人就补偿方式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项订立了拆迁补偿安置协议。协议订立后，被拆迁人或者房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的，拆迁人可申请仲裁，也可向人民法院起诉。诉讼期间，拆迁人可申请法院先予执行。这就是所谓的“民事拆迁”。

二是拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决。房屋管理部门是被拆迁人的，由同级人民政府裁决。当事人对裁决不服可以向人民法院起诉，如果拆迁人已对被拆迁人给予补偿或者予以安置的，诉讼期间不停止拆迁的执行。当然，申请仲裁、提起诉讼的期限法律已有明确规定。这就是所谓的“行政拆迁”。

在上述两种途径中，凡在裁定规定的搬迁期限内未搬迁的，由房屋所在市县的人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。

3、拆迁的补偿

拆迁的补偿可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换。基本做法是拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；拆除未超过批准期限的临时建筑，给予适当补偿；因拆迁非住宅房屋造成停产、停业的，给予适当补偿。关于证照不全的房屋补偿问题，应具体情况具体分析，如果符合规划要求或者规划制定实施前建成未办理证照的，应予以补偿但应扣除办证费用；不符合规划要求又未办理证照，不予补偿。

4、拆迁纠纷的处理程序

一是行政诉讼程序。公民、法人或者其他组织对人民政府或者城市房屋主管部门依职权作出的有关房屋拆迁、补偿、安置等问题的裁决不服，依法向人民法院提起诉讼的，人民法院作为行政案件处理。

二是民事诉讼程序。拆迁人与被拆迁人因房屋补偿、安置等问题发生争议，或者双方当事人达成协议后，一方或者双方当事人反悔，未经行政机关裁决，仅就房屋补偿、安置问题，依法向人民法院提起诉讼的，人民法院作为民事案件受理。

四、建设用地中不容忽视的问题――诉讼

调解、仲裁、诉讼是解决社会纠纷的基本途径，而诉讼则因最具权威性和终局性，被法治社会普遍接受并广泛采用。人民法院是宪法和法律规定的各类刑事诉讼、民事诉讼、行政诉讼案件的受理机关，依法独立行使审判权。涉及建设用地的诉讼，主要有以权力制约为根本目的的行政诉讼和以权益保障为根本目的的民事诉讼，行政诉讼最为常见。

1、行政诉讼的管辖

行政诉讼法规定，基层人民法院管辖第一审行政案；行政案件由最初作出具体行政行为的行政机关所在地人民法院管辖，经复议改变原具体行政行为的，也可以由复议机关所在地人民法院管辖；因不动产提起的行政诉讼，由不动产所在地人民法院管辖。同时规定，有管辖权的人民法院由于特殊原因不能行使管辖权的，由上级人民法院指定管辖。对于被告为县级以上人民政府，且基层人民法院不适宜审理的，中级人民法院可以“本辖区内重大、复杂的案件”为由直接作为一审行政案件管辖。

2、行政诉讼的应诉与举证

人民法院立案后将在5日内向行政机关送达起诉状副本，送达可以采取直接送达、邮寄送达、留置送达等法定方式，均合法有效。行政机关应在10日内提交作出具体行政行为的有关材料，并提交答辩状。行政机关积极主动的应诉答辩将减轻对方当事人的.对立情绪，有利于行政诉讼的解决，被动消极不仅不利于解决行政纠纷，而且会处于被动，因为不提交答辩状，不影响人民法院的审理。

行政诉讼有别于其他诉讼，举证责任由行政机关承担。行政机关必须提供作出该具体行政行为的证据和所依据的规范性文件，否则将承担举证不能后果。行政机关不应诉，或者不提供作出该具体行政行为的证据和所依据的规范性文件，视为没有举证；行政机关经两次合法传唤，无正当理由拒不到庭的，人民法院可以缺席判决。这些应引起重视。

3、行政诉讼的结果

人民法院审理行政诉讼案件将依据事实和法律作出如下四种处理：

一是判决维持。行政机关的具体行政行为证据确凿，适用法律、法规正确，符合法定程序的，予以维持。

二是判决撤销或者部分撤销。行政机关的具体行政行为主要证据不足，适用法律、法规错误，违反法定程序，超越职权以及滥用职权，符合其中之一情形的，将被撤销或者部分撤销，并可以判决重新作出具体行政行为。

三是判决限期履行。对行政机关不履行或者拒绝履行法定职责的，将作如此判决。

四是判变更行政处罚。主要是针对行政机关的行政处罚显失公正。

应当注意的是，行政机关的具体行政行为被判决撤销或者部分撤销，一则具体行政行为违法，有损行政机关的执法形象；二则增加了对行政相对人的管理难度；三则容易引起行政赔偿。因此，行政机关作出具体行政行为前一定要慎重从事，依法进行。

4.行政赔偿及其他

行政机关及其工作人员违法行使职权侵犯公民、法人和其他组织合法权益造成人身、()财产损失的，受害人有权取得赔偿的权利，这就是“国家赔偿”。

赔偿请求人要求赔偿应当先向赔偿义务机关提出，赔偿义务机关应当自收到申请之日起两个月内给予赔偿，逾期不予赔偿或者赔偿请求人对赔偿数额有异议，赔偿请求人可以自期间届满之日三个月内向人民法院提起诉讼。

人民法院审理行政赔偿案件将依照国家赔偿法规定的计算标准，判决行政机关以赔偿金的形式支付。其中的人身损害以日计算，财产损害以直接损失计算。以建设用地拆迁纠纷为例，如果拆迁行为违法，而这种行为使一座位于闹市区的四间两层楼房被拆除，那么，行政机关的赔偿金额将是这座楼房的实际价值10余万元甚至更多，与这座楼房的拆迁补偿费用不足3万元相比，实在是损失惨重。

鉴于建设用地纠纷增多，建议人民政府对城市改造、公路建设严格实行项目法人等四项制度，加大监管力度；增强配齐法制办公室力量，为政府的宏观决策提供全方位法律服务；提高政府各行政职能部门工作人员的依法行政水平，改善执法态度，以最大限度地减少纠纷的发生，避免不必要的讼累。

**建设工程合同纠纷包括哪些篇十**

1、审查管辖根据民事诉讼法及相关司法解释，房屋租赁合同纠纷属于适用专属管辖的不动产纠纷，由不动产所在地人民法院管辖。由于我国对土地及房屋等实行登记制，所以判断不动产所在地通常并不复杂：凡经有关政府部门登记的，不动产登记簿记载的所在地为不动产所在地;未经登记的，以实际所在地为不动产所在地。

需要注意的是，因房屋租赁合同纠纷为专属管辖，因此排除了当事人间的约定管辖。

2、审查租赁物的法律属性租赁物的法律属性是决定合同是否合法有效的关键，继而将对当事人的权利义务和案件的走向产生至关重要的影响，所以法官收案后应先行对租赁物的法律属性进行审查。

对于房屋租赁合同纠纷，应先行查阅房屋的不动产登记簿，以查明以下两点：第一，审查房屋是否是合法建筑。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应有法律若干问题的解释》第二条、第三条的相关规定，在一审法庭辩论终结前，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋、未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效;租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。第二，审查房屋是否是廉租住房、经济适用房等特殊性质的房屋。《经适房管理办法》第三十三条规定，个人购买的经济适用房在取得完全产权以前不得用于出租经营。《廉租住房保障办法》第二十五条规定，城市低收入住房困难家庭不得将所承租的廉租住房转借、转租或者改变用途。鉴于经适房及廉租房的分配、使用状况关系等关系公共资源的合理配置，经适房及廉租房的另行转租合同一般应认定为无效。

对于土地租赁合同纠纷，也应先行判断租赁土地的性质。根据《土地管理法》的相关规定，农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设，因此，农业用地出租用于非农建设的租赁合同一般应认定为无效。

3、审查租赁物的使用现状在原告起诉要求解除租赁合同或确认合同无效的案件中，通常涉及返还租赁物，因此法官应在庭前及时询问租赁物的使用现状，是否存在转租、转包等情况。如确实存在案件当事人之外的人员占有、使用租赁物的，应向原告释明诉请由被告直接返还租赁物可能存在的执行风险，并根当事人的意见和案件的实际情况等确定是否需要追加次承租人等实际使用人为第三人参与诉讼。

4、启动司法鉴定程序装饰装修等固定添附物是否需赔偿或补偿，赔偿和补偿的标准如何确定，是租赁合同纠纷的审理重点及难点。如果根据案件事实确需赔偿或补偿，除非固定添附价值极低或当事人一致同意无须鉴定外，通常需要通过司法鉴定确定固定添附的造价、现值或残值。

此外，《合同法》第二百一十八条至第二百二十二条对承租人致租赁物损耗的赔偿责任、租赁物的维修责任等进行了规定。因此，在涉及租赁物在租赁期间毁损、涉及维修及赔偿责任的等租赁合同案件中，也可能需对维修方案、赔偿金额等进行鉴定。

司法鉴定的周期一般按月计算，鉴定时间较长，为了保障案件的审理效率、避免各方当事人的损失扩大，如确需司法鉴定，建议法官通过庭前会议等方式尽快启动相关程序，确定鉴定单位的选择方式、鉴定费的预付主体、并指导当事人积极参与并配合鉴定程序的开展。

二、案件的审理重点

1、租赁合同效力审判实践中，除了法律和行政法规等关于合同无效或不成立的各类法定情形，及前文所述因租赁物的法律属性致使租赁合同无效外，租赁合同的效力还可能受到以下几个因素的影响：

第一，租赁合同的期限。《合同法》第二百一十四条规定，租赁期限不得超过二十年;超过二十年的，超过部分无效。

第二，是否属于擅自转租。《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应有法律若干问题的解释》第十六条规定，出租人知道或者应当知道承租人转租，但在六个月内未提出异议，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院不予支持。根据上述条款可以理解为，未经出租人同意的转租破坏了原有的出租人与承租人的信任关系，减弱了出租人对于出租房屋的控制，因此，原则上承租人未经出租人同意其转租行为无效。

第三，是否属于“高利贷套路贷”的新形式。“高利贷套路贷”的通常表现形式是办理房屋抵押权证、出具委托出售房屋的公证书、出具公证债权文书、签订虚假房屋买卖合同等，近期还出现了签订租赁合同的新型债务担保方式。此类模式为，债权人向债务人提供高利贷时，由债权人或其指定的第三人与债务人签订租赁合同;债务人收到借款后，出具收款收据，确认收讫租金。但实际上，租赁合同双方并无真实租赁合同关系，而是以房屋使用权作为债权的担保，此类租赁合同应当认定为无效。

2、租赁合同具体条款由于租赁物不同、租赁双方法律素养不同等主客观因素，审判实践中往往会看到各种形形色色的租赁合同。无论租赁合同的约定有多复杂或多简单，下面几项是合同核心内容，也是纠纷处理的重要依据，更是法官应当查明的关键事实：

租赁期限

如：租赁物的交付日期、起租日、租期届满后续租的条件等。有些租赁合同还会约定附条件的租期，如“租期至拆迁时止”等，对于相关条款的理解可能产生纠纷。

租金及相关费用的支付

如：租金金额、支付时间、支付方式、免租期、租金递增方式、物业费等相关费用的承担方等。有些租赁合同会约定附条件的起租日，如“商场入驻率满几成后付租”等，相关条款的解释是法院的审理重点。

承租人有无转租权、装修改建权等

如：承租方是否有权部分分租、全部转租，分租、转租是否需要获得出租方的书面同意;承租方是否有权对租赁物进行改建、扩建、装修等，添附是否需要获得出租方书面同意等。

对于违约责任及合同解除权的约定

如：出现何种情形时，双方或一方享有解除权;解除权的行使方式和行使时间如何确定;合同解除后，对于装饰装修、改建、扩建等固定添附如何处理，保证金如何处理;违约金如何计算等。

双方其他义务的约定

如：出租方有无提供特定功率供电的义务，出租方有无协助承租方办理相关经营证照的义务，承租方有无向出租方汇报经营额的义务，双方有无向相关部门备案租赁合同的义务等。

3、合同义务履行情况合同义务的履行情况是查明案件事实的关键，是确定当事人违约责任的重要依据，也是处理案件纠纷的重要突破口。审查当事人是否履行合同义务，主要是依据当事人提供的证据材料，对当事人履行合同义务的方式、数量、时间、质量等进行综合审查。

其中，对于出租方合同义务的审查主要包括租赁物是否及时交付，交付的租赁物是否合法，租赁物是否符合合同约定的面积、使用标准、特定要求，提供水、电、煤等是否符合双方约定等，出租方是否尽了维修责任等。对于承租方合同义务的审查主要包括押金、租金等费用是否按时足额支付、是否按合同约定的租赁用途使用标的物、是否存在擅自转租、是否擅自进行固定添附等。

4、固定添附处理根据租赁合同的效力、出租人是否同意固定添附、合同履行期间、装饰装修是否形成附和、出租人是否同意利用固定添附、租赁双方对于租赁合同无效或解除是否存在过错及过程程度等案件事实的不同，出租方是否需对固定添附进行赔偿或补偿，固定添附的赔偿或补偿是按照现值还是残值计价以及赔偿或补偿的具体金额等均有所不同。

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应有法律若干问题的解释》第九条、第十条、第十一条、第十二条、第十三条分别对租赁合同无效时候经同意的装饰装修物的处理、合同履行届满或解除时未形成附和的装饰装修物的处理、合同解除时形成附和的装饰装修物的处理、租赁期间届满时附和装饰装修物的处理、承租人擅自装饰装修及扩建费用的处理等均作了明确的规定。

三、法院诉讼指导与释明

1、合同无效及后果处理释明租赁合同纠纷中，不管原告的诉请是什么，无论是解除合同还是继续履行合同，合同的效力是法院审理的第一要务。当法官发现合同存在无效情形时，应及时向各方当事人释明合同可能存在无效情形，并询问双方当事人是否需要对租赁物的返还、固定添附的处理等因合同无效导致的后果进行处理，并向双方释明如不及时处理合同无效后果将可能对双方当事人造成的不利后果。

2、空置租赁物的及时交接租赁合同纠纷往往审理周期较长，诉讼程序中法官应注重动态关注租赁物的使用现状，当发现租赁物已处于无人利用及收益的空置状态时，应向双方当事人释明风险，尽量安排争议双方先行交接标的物以避免双方的损失扩大及矛盾升级。

3、抗辩与反诉处理在租赁合同纠纷案件中，经常出现被告将反诉内容作为答辩意见提出，要求直接在本诉中处理或抵扣的情况。比如，出租方起诉承租方搬离租赁物，而承租方答辩出租方应赔偿装修损失、经营损失等。针对此类情况，法官应在对基础合同条款进行审查的基础上，准确判断被告相关主张是属于抗辩还是反诉，并根据个案情况分别予以释明。属于反诉范畴的，应向被告释明主张应作为反诉提起，并尽快将反诉状送达原告以加快审理周期。

4、违约金的调整与举证责任分配《合同法》规定的违约责任形式有继续履行、采取其他补救措施、赔偿损失、支付违约金等，这些形式上均可适用于租赁合同。一般情况下，法官应根据双方当事人合同的约定，结合当事人的诉讼请求，确定违约方应当承担违约责任的方式。

对于违约金金额的确定，法官应注重行使释明权，即使被告明确抗辩其不构成违约、不应承担违约金的情况下，法官也应进一步释明其具有要求法院调整违约金的权利、并询问其对违约金金额是否过高、是否要求法院予以调整。法官应特别注重从诚实信用原则、公平原则出发，根据当事人的违约责任、守约方的实际损失等情况确定违约金。需要说明的是，在被告抗辩违约金过高、要求调整违约金的情况下，违约金过高的举证责任应分配给被告。

5、押金或保证金等处理为了及时化解矛盾、减少当事人诉累，在涉及合同无效、解除、到期等租赁合同纠纷中，即使双方当事人未提及，法官也应主动询问承租方有无支付过押金或租赁保证金等，具体金额多少，双方对相关费用的处理是什么意见等，并在符合合同约定及法律规定的情况下，在案件中对相关费用的返还或抵扣一并处理。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn