



农村建房纠纷增多 厘清责任依法维权

□ 本报记者 徐伟伦
□ 本报见习记者 白楚玄

近年来,随着我国乡村振兴战略不断推进,农村改革展现出巨大的活力,农民收入持续增加,这也带动了农村建房的繁荣发展。与此同时,基于农村建房相关主体之间各自立场和利益的不同,相应的摩擦和纠纷也逐渐增多。此类案件的争议焦点主要集中在房屋质量问题、施工增项的认定、超期完工损失的认定以及停工损失认定等方面。

《法治日报》记者梳理了近年来北京市顺义区人民法院审理的几起涉及农村建房施工合同纠纷的典型案例,以期通过以案释法,减少和预防农村建房施工合同纠纷,促进农村建房市场良性运转,助力乡村振兴。

口头承诺赠送项目 房主承担举证义务

许多准备建房的村民在选择施工方时,往往会通过熟人介绍,或是向在建房屋的左邻右舍询问打听。基于彼此之间的良好信任关系,房主与施工方就建房的诸多事项大多都会以口头方式约定,而非落实于书面合同中,这就很可能为日后取证留下隐患。

2021年4月5日,房主吴某与施工方姚某签订委托盖房协议书,载明“吴某委托姚某包工包料盖平房,每平方米1300元”。事后,吴某支付工程款15万元,但姚某要求吴某还需支付包括化粪池在内的剩余工程款38688元。后因双方协商未果,姚某将吴某起诉至法院。

“姚某曾承诺免费给我安装走道门,但实际未安装,应当退还相应费用;姚某还提出过,化粪池包含于下水工程之中,无需额外付费,因此不应属于增项。”吴某辩称,关于安装走道门的问题,姚某曾口头承诺免费为其安装,但姚某对此不认可。

基于此,吴某提出反诉,要求姚某返还他多付的1.3万元工程款,并赔偿需要整改的工程费用3.8万元。

顺义法院经审理认为,根据相关法律规定,对于增项是否约定为赠送项目的举证义务在发包方,即本案中的房主吴某。安装走道门是否属于赠送项目在合同中并没有明确约定,且吴某并未提供相关证据予以证明,故法院对于赠送项目的主张不予支持。

关于化粪池是否属于增项的问题,法院认为,由于协议书并未就化粪池项目进行约定,虽然双方承包方式为包工包料,但并无证据读出姚某需要承担该施工内容,且吴某也未提交相关证据予以证明,故法院认定化粪池属于增项部分。因双方无法就化粪池的沙子水泥费用及人工费达成一致,法院将酌情予以确定。

最终,法院判令吴某支付姚某工程款28000元,驳回姚某、吴某其他诉讼请求。

顺义法院牛栏山法庭庭长胡泊称,司法实践中,在磋商阶段,施工方为了能尽快促成建房合同的订立,往往会口头许诺赠送房主某些施工项目。但对于口头承诺赠送的施工项目,当事人往往会遗漏在合同中进行约定,部分项目与某些合同通常载明的施工项目具有连贯性,也极易被房主忽略,如化粪池、下水井与下水工程具有连贯性,许多涉案合同中未就化粪池、下水井进行约定。此外,普遍存在对于部分赠送施工项目的赠送内容不明确的情况,例如垒院墙、平整院子等,施工方称赠送该类型项目的本意通常是免去人工费用,但房主却认为是包工包料,导致双方对费用产生分歧。

胡泊提醒,对于建房施工中所有增项,双方都应当明确记载于书面合同中,避免口头约定的出现,防止因合同事项约定不明导致争议事项在庭审无据可依。

儿借母名贷款买房 房屋断供母亲担责

□ 本报记者 黄辉
□ 本报通讯员 陶然

儿子由于银行征信不良不能办理贷款,遂以母亲的名义购房,此后房屋贷款断供,母亲是否应当承担相应责任?近日,江西省南昌市第二金融法庭审理了这起金融借款合同纠纷案,法院以合同相对性为由,依法判令解除某银行与秦某之间的《个人借款合同》;秦某返还某银行借款本金154.5万元及利息、罚息等;某开发商对上述借款本金承担阶段性担保责任。

秦某与李某系母子关系,李某因银行征信不良不能办理银行贷款,在征得母亲秦某的同意后,决定以秦某的名义办理购房以及银行贷款手续,李某实际返还银行按揭款项。2016年7月,某银行与秦某、某开发商签订《个人借款合同》,约定:借款金额174万元,贷款期限为240个月,贷款用途为购买涉案房产。借款人如未按时足额偿还任意一笔贷款本息,银行有权停止发放贷款,宣布本合同项下已发放贷款提前到期。某开发商自愿提供阶段性连带责任保证,并由秦某以案涉房屋为上述借款提供抵押担保,但未办理抵押登记手续。

起初李某均能按月返还银行贷款,后因生意不景气,资金日益紧张,导致房贷多次逾期。某银行清收未果,双方由此涉诉。

新增项目影响进度 建房工期理应延长

在施工阶段,由于实际建造情况或房主新要求变更施工项目导致工期延误,使得房主与施工方在结算时对相关费用产生分歧,这种情况应当如何计算工程款?

2021年3月15日,李某与韩某签订《房屋建设协议书》,约定李某为韩某建房,包工包料,工期至当年的11月底。然而,李某到2022年2月才完工。

韩某认为,李某完工时间不符合约定期限,故诉至法院,要求李某赔偿其损失10万元。李某辩称,大部分项目按约定于2021年11月完工,但在施工过程中,韩某不断要求增加或变动项目,并且欠付工程款,导致工程于2022年2月才施工完毕。因此,韩某不应按照合同约定的工期主张违约责任,应依照实际情况确定工期。

关于工期确定的问题,顺义法院审理认为,本案中,虽然双方事先已在合同中对于建房工期进行了明确约定,但实际施工中出现了许多合同外的新增项目或变更项目,导致现实情况与合同约定的施工进度不相符。此时如果仍要求韩某按合同约定的施工进度完工将有失公允,应按照施工的实际进度合理确定工期。

据此,顺义法院判决驳回了李某的诉讼请求。顺义法院牛栏山法庭法官张婷表示,工期控制是农村建房过程中极易出现问题的部分。因此,施工方与房主应该在合同中明确总工期,以及相应的违约责任,以便矛盾纠纷出现后依约解决。对于施工方而言,应制作施工进度计划表,编制本次建房施工进度计划,明确各工序的完成时间,每个进度完成后由房主签字确认,以便有效地对工程进度进行控制。同时,合同履行中如因因一方原因导致的长时间停工或者频繁停工,双方应当对工期是否延后进行重新约定并留存证据,避免事后引发纠纷。

质量标准约定不明 存在瑕疵酌情减款

农村自建房屋缺少统一施工标准,能否对标国家商品房质量标准去验收?

2020年8月14日,王某与张某签订合同,约定王某包工包料对张某的农村房屋进行翻盖装修。施工完成后,张某以建房工程存在线盒留得不够、窗户口不正、墙面凹凸不平等瑕疵,不符合国家商品房建筑标准为由,未按期支付工程款。

因为这笔工程款争议,王某与张某产生了纠纷,王某妻子在索要工程款过程中与张某发生肢体冲突,造成王某妻子受伤。随后,王某起诉至法院,要求张某支付工程款25000元。

顺义法院审理后认为,根据双方签订的合同内容和能够确认的增减项综合判定,被告张某某



漫画/高岳

欠付原告王某工程款25000元。同时,张某某所称工程瑕疵的情形也的确存在,但鉴于农村建房的施工合同关于质量标准通常约定不明,加之农村建房过程中通常无监理单位,因此不应以国家商品房建筑标准来要求农村建房施工项目的质量。

最终,法院根据实际情况酌情认定施工瑕疵,并从工程款中予以扣减,判决张某某支付王某工程款18000元。

张婷提醒,农村建房施工过程中,当双方发生矛盾时,实践中往往出现施工方召集家人、工人等去房主家讨薪,房主方则以扣留工具、故意躲避等方式回应,以上行为不仅无益于问题的解决,反而会进一步激化矛盾。因此,在此种情况下,双方首先应当基于诚实信用的契约精神,对瑕疵工程进行修补,修补不成的协商扣减金额,协商不成的再通过法律途径依法维权,合理表达自身诉求。

对于维权中常见的申请鉴定事宜,胡泊表示,据统计,在顺义法院近几年受理的该类案件中,70%案件的当事人在起诉之初都曾申请工程质量鉴定或者工程质量鉴定,但最终实际启动司法鉴定鉴定的案子

却是寥寥无几,主要原因是鉴定的启动条件和成本都超出当事人认知。首先,多数情况下鉴定机构会要求当事人提供施工图纸,然而许多案件中施工方连草图都无法提供,这将直接导致鉴定无法启动;其次,鉴定成本过高,据统计,60%案件的结案标的均在10万元以下,而此类案件最低鉴定费用是1万元,这就意味着大部分案件的鉴定费用已高于双方的争议款项。基于此,经法官释法说明,当事人衡量诉讼成本后大多会选择放弃鉴定申请。

胡泊称,自建房屋专业工种,建议房主在开工前了解必要建筑装修知识,或者聘请专业监理进行全过程监督。房主在发现房屋建造出现问题时要及时与施工方进行沟通、立即修正,避免造成不可逆的损失,日后引发矛盾纠纷,同时要注意留存沟通过程及处理结果的相关证据,以作日后维权之用。

为进一步延伸法院职能,加强诉源治理,顺义法院于近期制作并发布了《农村建房施工合同风险提示书》,为双方签订合同前提供参考,提示大家合同中至少应涵盖告知书中提示内容,让所签合同切实成为维护双方合法权益的法律保障,预防农村建房纠纷发生。

狗未拴绳窜入马路 车损狗亡车主不责

□ 本报记者 王春
□ 本报通讯员 陶琪婵

未拴狗绳的狗窜到马路上撞上了正常驾驶的汽车,是车主要赔偿狗主人,还是狗主人要赔偿车主的损失?浙江省宁波市海曙区人民法院近日作出的判决给出了答案。

2021年10月,余先生外出遛狗,没拴绳子的狗突然窜到马路上,在横穿马路时与王先生正常驾驶的小型汽车发生碰撞。最终,余先生的狗死亡,王先生的车辆受损。

交警部门认定,余先生携带犬只出户未束犬链,违反相关规定,承担本次事故全部责任。王先生的车辆经定损维修,花费近2万元,保险公司理赔维修费用后,依据代位求偿关系向法院提起诉讼,要求余先生赔偿保险金损失。

余先生抗辩称,事故发生系因王先生驾驶车辆速度快,未礼让等候在斑马线上的狗,不认可道路交通事故认定书的责任认定。且道路交通事故认定书没有记载车辆受损,要求调取交警部门拍摄的照片。

法院从交警部门调取事故发生时照片,结合保险公司提交的事故发生时的车辆行车记录仪录像和拍摄的照片,查明王先生系正常行驶在机动车道中间车道,余先生的狗突然从绿化带窜出,进入机动车道时速度很快,留给驾驶员预判的时间和角度有限,不应认定王先生具有违法行为。同时,现场照片可以清楚看出王先生车辆受损情况。余先生的各项抗辩均不成立,交警部门的责任认定并无不妥。

法官释法明理,余先生了解到自己应承担的责任,赔偿了保险金损失。

法官说法

经办法官表示,根据民法典、宁波市养犬管理条例等法律法规的规定,动物饲养人或者管理人应对动物采取安全措施,携犬出户时,遵守养犬行为规范,由完全民事行为能力人以犬链有效管控犬只,避免导致自身饲养犬只、他人人身伤亡或者他人财物受损。

本案中,余先生外出遛狗未束犬链,放任犬只进入车流量较大的机动车道是导致事故发生的原因,交警部门认定余先生承担事故全部责任并无不当。余先生作为犬只饲养人,应为此承担相应的侵权责任。

情况紧急签字手术 并无过错不应赔偿

□ 本报记者 赵红旗
□ 本报通讯员 杨委峰

伤者需立即实施手术,村主任在伤者家属不在的情况下签字同意手术,是否需要为此承担责任?近日,河南省夏邑县人民法院审理了这样一起案件。

法院查明,郭某与杜某忠等4人在伐树过程中被歪倒的树木砸伤。杜某忠等3人将郭某送到夏邑县某医院抢救,并通知郭某所在村的村委会主任杜某民。杜某民见郭某家中无人,急忙赶到医院,医生告知其郭某伤情严重,需签字立即实施手术。随后,杜某民在医院出具的麻醉协议书、手术知情同意书上签字。郭某手术后,被转至商丘市某医院治疗。治疗结束后,郭某遗留偏瘫的残疾。

经商丘市睢阳区人民法院审理,夏邑县某医院对郭某在诊疗过程中存在过错,商丘市某医院对郭某的诊疗行为不存在过错,遂判决夏邑县某医院赔偿郭某各项损失共计126万余元。

随后,郭某以杜某民没有经过其和家人的同意在手术单上签字,对于医疗事故的发生及损失的扩大具有法律上的因果关系,向夏邑县人民法院提起诉讼,要求杜某民承担赔偿损失共计10万元。

夏邑法院认为,杜某民作为郭某所在村的村委会主任出于好意,在郭某家人均不在场,伤情严重以及医生要求必须在手术知情同意书上签字后才能动手术的情况下,其签字行为并不存在主观过错,也并不是导致郭某损害的直接原因,与郭某的损害并不存在法律上的因果关系,且夏邑县某医院已对郭某造成的损害承担赔偿责任,医院在诊疗过程中未取得郭某及家人的书面同意进行手术的行为,亦系医院的过错。因此,杜某民对郭某的损害不具有过错,不应承担赔偿责任。

郭某不服一审判决,提出上诉。商丘市中级人民法院作出终审判决,驳回上诉,维持原判。

法官说法

法官庭后表示,过错责任原则的构成要件包含违法行为、损害事实、因果关系、主观过错。同时,救助他人是中华民族的一项传统美德,法律肯定救助行为本身存在的价值,并不以被救助的人身利益完全实现作为前提。本案的判决明确对杜某民的救助行为作出了肯定性评价,认定杜某民不存在过错,无须承担赔偿责任,符合法律规定以及社会主义核心价值观,做到了法律效果与社会效果相统一。

故意碰瓷二十八次 危害公共安全获刑

□ 本报记者 战海峰
□ 本报通讯员 李霖杰

在一年半的时间里,周某某驾驶商务车在重庆市涪陵城区主要交通干道碰瓷,连续作案28起。近日,重庆市涪陵区人民法院以危险方法危害公共安全罪对被告人周某某判处有期徒刑3年8个月,追缴赃款人民币36460元退还给实际支付赔偿款的保险公司。

法院查明,2019年1月至2020年6月期间,周某某驾车先后在涪陵城区滨江路、兴华东路等地趁被害人驾驶的车辆变道压线行驶之机,故意碰撞、碰撞对方车辆,造成对方车辆负全责的交通事故28次,获取余某某、文某某等28名被害人人民币36460元。

法院认为,被告人周某某在城市道路上驾驶机动车故意撞撞他人驾驶的机动车,造成交通事故,足以危害公共安全,其行为已构成以危险方法危害公共安全罪。公诉机关指控的被告人周某某犯罪的事实及罪名成立。被告人周某某自愿认罪认罚,可以酌情从轻处罚。对被告人周某某的辩护人的辩护意见及公诉机关的量刑建议,法院予以采纳,遂作出上述判决。

法官说法

法官庭后表示,碰瓷行为根据案件的具体情况,可能构成诈骗罪、保险诈骗罪、敲诈勒索、危害公共安全罪等不同罪名,但诈骗罪、敲诈勒索罪等罪名无法对驾车“碰瓷”危害公共安全的社会危害性进行全面评价。

本案中,周某某利用驾驶的机动车“碰瓷”,在城市交通要道故意碰撞正在正常行驶的被害车辆,故意造成交通事故,很可能造成行驶中的被害车辆失控,进而造成不特定多数人的死伤或公私财产遭受重大损失,被告周某某的行为已使不特定的第三人的合法权益处于随时受到侵犯的危险状态中,发生危害及不特定多数人安全这一结果的可能性极大,故认定本案被告人构成以危险方法危害公共安全罪。

法规集市

民法典相关规定

第二百九十三条 建造建筑物,不得违反国家有关工程建设标准,不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

第五百四十三条 当事人协商一致,可以变更合同。

第五百七十七条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

民事诉讼法相关规定

第六十七条 当事人对自己提出的主张,有责任提供证据。当事人及其诉讼代理人因客观原因不能自行收集的证据,或者人民法院认为审理案件需要的证据,人民法院应当调查收集。人民法院应当按照法定程序,全面地、客观地审查核实证据。

老胡点评

随着乡村振兴的推进,村民改造旧房,建设新房的意愿十分高涨,农村建房市场也随之呈现出繁荣兴旺景象。目前我国农村居民大多还是在自家宅基地上建设住房,由此而引发的矛盾纠纷也主要集中在房屋施工建设方面。从本期案例中我们可以看到,在房屋建设过程中,由于房主与施工方在建设工期、房屋质量、应付价款等方面理解不一,往往会造成分歧并诉至法院。

农村建房市场之所以纠纷多发,一方面在于一些村民的法律知识欠缺,在签订、履行房屋建设合同过程中存在许多漏洞和违约问题。另一方

面,在农村建房市场领域目前还缺乏明确完善的质量标准、施工监理、竣工验收等方面的制度也尚付阙如,成为矛盾纠纷发生的根源,甚至成为安全事故的隐患。

乡村振兴,法治同行。在推进乡村振兴进程中,要重视法治的引领、保障作用,应加强宣传普及和普法,使民法典中有关合同签订与履行的知识和观念深入人心。同时,还应尽快完善、健全农村房屋建设市场立法和制度,不断降低施工监理和质量鉴定成本,从源头上减少矛盾纠纷和安全事故的发生。

胡勇

借名买房存风险需多防范

法官庭后表示,借名买房是指房屋的实际出资人借用他人名义购房,并将房屋所有权登记在他人名下,但约定实际出资人享有房屋权益的行为。借名买房由来已久,不少人明知存在风险,仍敢于冒险,个中原因复杂多样。

实践中,购房者或是因自身资信不良,不能按照正常程序在银行办理购房按揭业务,进而采取借他人(多为亲属)名义在银行获取贷款,通过借名买房贷款达到借名买房的目的;或是为了规避房地产限购政策,希望通过采取借名买房的方式获取购房资格;或是为了享受某种优惠或便利,在不具有购买保障性住房的人利用政策漏洞,私下操作,利用他人购买保障性住房的资格,通过借名买房享受优惠购房的待遇。此外,还有人出于某种不正当目的,通过借名买房隐匿、转移财产以逃避债务,甚至出于洗钱等非法目的,与出名人签订借名买卖合同,从而达到违法犯罪目的。

约,某银行据此诉请解除《个人借款合同》,并要求秦某提前归还全部借款本金,于法有据,予以支持;截至起诉时,秦某尚欠借款本金154.5万元及利息、罚息等,亦予以确认。某开发商作为阶段性保

证人,原告要求其承担保证责任,符合法律规定,予以支持。担保人承担保证责任后,有权在承担担保责任范围内向债务人追偿。

据此,法院依法作出如上判决。

在,借名人自身权利得不到保障,导致“钱房两空”;如果所购房屋为保障性住房,借名人实际上并不符合购房条件,即使出名人认可借名购房事实,借名人也不可能取得该房屋的所有权。

对金融机构而言,借名贷款和借名买房容易造成银行风控机制失灵,扰乱了正常的金融秩序,给贷款安全带来了极大的隐患。

法官提醒广大购房者,借名买房看似美好,实际上暗藏许多不可预测的风险,最终可能导致房、钱两失,必须加以防范。购房者务必增强法律意识,恪守诚实守信原则,充分考虑借名买房会给自己带来的风险和损失,对借名买房容易造成银行风控机制失灵,扰乱了正常的金融秩序,给贷款安全带来了极大的隐患。

法官提醒广大购房者,借名买房看似美好,实际上暗藏许多不可预测的风险,最终可能导致房、钱两失,必须加以防范。购房者务必增强法律意识,恪守诚实守信原则,充分考虑借名买房会给自己带来的风险和损失,对借名买房容易造成银行风控机制失灵,扰乱了正常的金融秩序,给贷款安全带来了极大的隐患。

对借名人而言,出名人有可能不认可“借名”事实,不配合办理过户,也有可能基于公示公信原则擅自处分房屋,如无法证明借名购房事实的存