

农村建房门道多 法官支招免纠纷

近年来,随着乡村人居环境的不断改善、农村生活水平的逐渐提高,农民改善住房条件的需求越来越强烈,农村新建、翻建房屋工程持续增加。与此同时,与农村建房相关的纠纷数量也随之上升。农民在与施工方签订合同时应注意哪些事项?建房合同应包含哪些内容?本文解读了相关案例,分析农村建房施工合同纠纷争议焦点,梳理该类案件诉讼难点,为房主和施工方答疑解惑,为群众维权支招。

查证:合同不规范约定不明确是非难断

此类案件最突出的特征是两方都说自己有理,但证据薄弱,法院查证事实困难。根据调研,法院查证事实困难的原因有三点:

首先,合同约定不详。大部分农村建房施工细节以口头约定为主,施工合同内容异常简单。有的合同只有一页纸,有的合同甚至连工程地点都不详实,只写某村谁家,如果该户有两块宅基地,连工程项目在哪儿都分辨不清。“一个农村建房施工项目少说有一两百项细节,但合同涵盖不全,一旦发生纠纷,当

事人的陈述缺乏证据支撑。

其次,双方对“赠送”等口头约定理解不同。比如在承揽工程时,房主随口要求施工方“帮我把院墙垒上”,施工方口头应承下来。其实房主意思是施工方把院墙的砖、水泥等材料一起备上,再派人干活,该项目整体算赠送项目。而施工方的意思是房主准备材料,他赠送人工。纠纷发生后,双方都坚持自己的意见。法官没办法复原现场,难以查明双方当时的真实合意。

第三,工程过程中随意更改方案、撤换施工单位。不少房主与施工方在入场前签订了合同。但是随着工程进度推进,房主提出了修改方案、增加工程项目等要求,可书面合同未作修改。发生纠纷时,有的房主以拖延工期为由拒绝付全款,但施工方以房主增项、改项为由抗辩,却没有凭据。有的房主甚至在工程进行中撤换施工方,发生纠纷后,谁也说不清楚两个施工队各干了多少活儿,工程款怎么付成了难题。因此,频繁变更工程内容,也是导致纠纷高发的原因。

诉讼:鉴定费高且标准缺位,施工质量良莠难辨

除了难以查明事实之外,如何确认施工质量也是此类案件的难点。现行法律对农村两层以下低层自建房屋无施工资质要求,该行业从业门槛低,施工人员鱼龙混杂,施工质量良莠不齐。在诉讼中,经常有房主对施工质量提出质疑,并申请司法鉴定,但是有很大难度。

2019年,王某与李某签订建筑工程承包合同,王某委托李某包工包料盖平房,每平方米1550元,按实际发生的面积计算。合同履行过程中,房主王某认为工程质量不合格,拒绝支付5万元的工程尾款,于是李某向法院起诉。在诉讼中,王某申请对涉诉房屋的质量进行司法鉴定。鉴定机构工作人员表示,涉诉工程既没有施工图纸,也没有约定依据何种标准进行建设,鉴定依据只是农村建房基本抗震标准。另外,本次鉴定费用大概需要10万元。这就意味着如果启动鉴定,房主既要面临支出10万元,且鉴定结果也无法实现与国家相关专业规范比对。经过考虑,王某撤回了鉴定申请。为了降低当事人的诉讼

成本,承办法官提出向案外专业人员进行询价确认调解方案,双方表示同意。最终经过法院调解,双方当事人达成了协议,解除了建房施工合同,王某当庭支付原告李某2万元工程尾款。

法官解释,该起案件是农村建房施工合同纠纷中较为典型的案例。首先,农村建房缺少统一的施工标准,当事人对标国家商品房质量标准去申请鉴定有失公允;其次,鉴定成本过高,根据法院统计,此类案件最低鉴定费用是1万元,大部分案件的鉴定费用高于双方争议款项。

建议:重视合同 提高防范意识
既然在农村建房施工有这么门道,那么农民在签订建房合同时

应约定哪些内容?在施工中又有哪些注意事项?经过梳理该类案件的争议焦点,法官提出以下四点建议:

首先,合同以书面形式签订,约定明确。在签订合同前,房主与施工方应当充分沟通协商,对于必要条款明确进行书面约定。尤其是双

方的身份信息、工程地点、结构类型、施工期限、承包方式、工程内容等具体工程基本信息,工程款结算金额和方式,违约金的具体数额或者计算方式,都应该包含在合同中。

其次,充分重视合同的严肃性,非必要不更改合同内容。确需更改的,对于增减项的施工内容、价款、质量等必须重新书面约定。

第三,建议房主在开工前先了解必要的建筑装饰知识,或者聘请专业监理进行全过程监督;施工过程中应分阶段结算,避免出现与上一个包工队未完成结算的情况下让其他包工队进场,导致工程量无法分辨的情况出现;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。

第四,当事人双方都要有证据意识。注意留存沟通过程及处理结果的相关证据,采用书写字据、现场拍照、录音录像、第三人证明等方式将证据材料予以固定、保存。万一发生纠纷,双方能提供证据,还原事实。“当然,最重要的是双方恪守诚实信用原则,依约履行合同,减少纠纷的发生。

在运动中受伤 只能“自甘风险”吗

【案情回顾】

假期里,父母带着5岁的小帅到蹦床馆体验,在工作人员引导下办理了购票、观看安全视频及签署承诺书等手续,进场后又进行了简单热身和安全法则学习。随后,小帅一家开始自行游玩。

然而,在进入高空极限逃生项目底层跳台时,小帅有些犹豫,迟迟不敢体验,小帅父母则位于跳台下方的气垫两侧等待,工作人员见状便主动提供帮助。工作人员双手托举小帅腋下,小幅摆动后将小帅抛出。紧接着,陷落在气垫上的小帅发出了哭喊声,并被紧急送医。医院诊断小帅为左肱骨髁上骨折,后经司法鉴定构成十级伤残。因与蹦床馆协商未果,小帅一家起诉至法院,要求蹦床馆承担赔偿责任及相应律师费。双方争执不下,遂起诉至法院。

【法官释法】

法院审理后认为,小帅受伤发生在2019年,系民法典施行前,且小帅是在参加涉案项目时由蹦床馆工作人员托举抛下后受伤,而非因其他文体活动参加者的行为受到损害,因此,本案不符合民法典第1176条“自甘风险”规则的适用条

件。

法院认为,蹦床馆内各项活动的活动方式、注意事项和风险等级有所不同,对此,场馆应予以充分、有效提示。高空极限逃生项目禁止7周岁以下未成年人体验,但相关要求仅张贴在该项目跳台区的墙上,且分布于众多条款中。小帅父母自进场直至事发,无任何有效渠道可以获知,从而影响其对活动项目的选择,甚至引发误判。

同时,场馆方具有专业的知识和经验,工作人员理应对活动规则、参与者匹配度等作出必要、准确的判断和评估,但其不仅未予告知提示,也未作任何审查阻止,存在漠视规则、放任风险、怠于履行法定义务的失职表现,其将小帅托举抛下更是错上加错的不当行为。当然,小帅父母也未对活动风险予以足够重视,在孩子独立活动期间存在监护不力的情况,故可适当减轻场馆的侵权责任。

由此,参照双方过错程度、致害原因等因素,法院对小帅一家要求蹦床馆承担75%赔偿责任的主张予以支持,并判决蹦床馆支付赔偿款共计13.6万余元。

商场天桥顶棚漏雨致顾客摔伤是否担责

问:某商场购物中心二楼架设了一座天桥,因天桥顶棚年久失修,雨天时地面积水严重。某天下雨,雨水从顶棚泄下,虽然商场在天桥通道上放置了接水的水桶和垫子,但通道上依然严重积水。顾客牛某经过时不慎跌倒,因地面和扶手湿滑,牛某抓住扶手接连两次站起后又摔倒受伤,后被送医治疗,花费医疗费

1.6万余元。为此,牛某一纸诉状将该商场告上法庭。请问,该商场是否担责?

答:商场认为,牛某作为成年人可以预见到下雨会导致地面湿滑,扶手上也存在水渍,在此情形下要求其及时清理水渍不具有可操作性,会加重其安全保障义务,且牛某的医药费已经由牛某投保的保险公司赔付,不应由其再

承担赔偿责任。

法院审理后认为,事发天桥上方设置有遮挡雨水的顶棚,两边也设置有玻璃护栏,正常情况下,即使天气降雨也不会导致地面积水、湿滑等安全隐患。然而事发天桥顶棚因损害漏水导致地面积水较多,容易造成行人滑倒受伤,商场作为公共场所的管理者,未对安全隐患及时整改,也未及

时设置隔离措施、安全警示标志等,导致牛某通行过程中因地面、扶手湿滑几次摔倒受伤。商场未尽到安全保障义务,应对牛某的损失承担全部赔偿责任。牛某自行投保意外伤害医疗保险所获得的保险赔偿金,与本案并非同一法律关系,亦不应减减轻侵权人的赔偿责任。据此,法院作出上述判决。

夫妻一方投资失败配偶要一起还债吗

问:2015年底,原告张某与李某签订药店合作经营协议书,约定二人共同经营某连锁药店。在此期间,李某以个人名义向张某借款。2016年初,双方签订的上述药店合作经营协议终止,经过清算,李某共欠张某270万元。张某将李某诉至法院,后双方达成调解,由法院出具调解书,确认上述款项李某应于2017年3月底全部还清。由于李某未能按时还

款,原告对上述案件申请执行并向法院提起诉讼,以被告刘某与李某系夫妻关系为由,主张上述债务系二人婚姻关系存续期间所负,被告刘某应对上述债务承担连带清偿责任。请问,刘某是否要一起偿还债务?

答:法院经审理认为,根据《最高人民法院关于审理涉及夫妻债务纠纷案件适用法律有关问题的解释》相关规定,

男女双方婚后不能否定夫妻双方的独立人格和独立民事主体地位,即使婚后夫妻财产共有,一方所负债务特别是超出了家庭日常生活所需要的大额债务,也应当与另一方取得一致意见,或者用于夫妻共同生活,否则不能认定为夫妻共同债务。首先,本案270万元债务系原告与李某协作经营药店期间,李某以个人名义向原告所借,数额

巨大,明显超出了家庭正常的日常生活需要;其次,刘某既非出资人,更未实际参与经营,被告也未举证证明李某将该药店经营收入用于了被告刘某与李某的夫妻共同生活;最后,被告刘某对上述债务既未签字确认,也未事后追认。故对原告主张李某应对李某所负债务承担连带清偿责任的诉讼请求,法院不予支持。

拍卖公告

吉林省价信拍卖有限责任公司受梅河口市国有林总场的委托,定于2022年8月4日上午9时在中国拍卖行业协会网络拍卖平台(<https://paimai.caa123.org.cn>),依法按现状进行公开拍卖。具体公告如下:

一、拍卖标的基本情况:梅河口市国有林总场姜家街保护站所拥有的位于梅河口市小杨乡:(1)倒木沟村19林班227、499、502、579、583、589、712小班,面积45.5亩;(2)大桦树村21林班46、74、78、79、97、103、11、24、29、57小班,面积187.1亩;合计面积为232.6亩的红松果林树塔

采摘承包经营权。承包经营年限确定为10年,即从2022年8月20日起至2031年9月30日止。红松果林树塔采摘承包经营权拍卖底价为20万元,另外向买受人收取2万元的经营风险抵押金。

二、拍卖标的展示时间:2022年7月26日至8月3日止。展示地点拍卖标的所在地,联系人:于先生,联系电话:13943414666。

三、竞买登记手续办理:竞买人应在公告之日起至2022年8月3日15时前到吉林省价信拍卖有限责任公司梅河口办事处办理报名登记手续;报名地址为梅河口市站

前北方大厦707室。竞买人请携带有效身份证明并交纳5万元的竞买保证金,方能取得竞买资格,逾期不予办理。竞买保证金转入账户为户名:吉林省价信拍卖有限责任公司,开户行:中国光大银行长春分行营业部,账号:35910188000638346,行号:303241000118。

四、拍卖时间:2022年8月4日上午9时(网上拍卖)

五、报名电话:18543560258宋先生 13756139330 杨先生 15643116383孙女士 吉林省价信拍卖有限责任公司

危险房屋限期拆除公告

按照城市危险房屋管理法律法规的规定,吉林省建筑材料工业设计研究院于2022年2月18日依法对辉南县工会家属楼仓房进行了危险房屋鉴定,鉴定结果为危房,根据《城市危险房屋管理规定》中华人民共和国建设部令第129号第九条第四款定,需立即拆除,辉南县人民政府决定对辉南县工会家属楼仓房进行整体拆除。其中1、2、3、4、6、7、8、9、11、12、13、14、15、16、18号仓房的所有人在公告之日起15日内请与辉南县工会家属楼仓房拆除办公室工作人员进

行联系,限期内未进行联系的,根据《城市危险房屋管理规定》中华人民共和国建设部令第129号第十七条规定,将对仓房采取强制拆除措施。

被拆除仓房所有权人对本决定不服的,可在本决定公布之日起60日内依法向通化市人民政府申请行政复议,或在6个月内向县人民法院提起行政诉讼,复议,诉讼期间不停止本决定的执行。

特此公告

辉南县人民政府
2022年7月22日