



码上看报



码上订报



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。农民群众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?最近,北京市顺义区人民法院法官在接受记者采访时解读了相关案例,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。

现状:农村建房合同纠纷量上升

“现在农村的自建房越来越‘讲究’了!”在北京干了20多年农村建房工程的山东籍工程负责人李洪锋对此颇有体会,“近些年,农村建房工程预算看涨,尤其在安全性方面,老百姓越来越重视,能用好材料绝不选差的。”李洪锋介绍,以前大多数农村建房用非标钢材,现在多用国标材料,而且房主还会主动要求增加用材;以前屋顶防水多用卷材,这种材料便宜实惠,但是用不了三五年就会老化,现在房主多选择彩钢防水;水泥、沙子等辅料用材也有所改善,曾经常见于农村自建房地地的粉砂,现在根本没有市场……

“虽然工程预算整体上涨,但是钱可不好赚。”李洪锋说,除了成本提升之外,老百姓对工程的要求也特别高,有时候“鸡蛋里挑骨头”,并以工程质量有问题为由不按约定付款,因此引起的纠纷不少见。

然而,合同的另一方——房主们却有不同的想法。记者在顺义区采访了几名近两年有过建房经历的村民,他们异口同声地表示,建房纠纷常见,主要原因是“施工质量难保障”和“加项多”。“收房的时候,我发现用的材料根本不是提前说好的那一种。咱一个外行,怎么跟内行讲理?为了承揽工程,施工方在洽谈的时候

说得可好听了,这也送,那也不要钱,但是干着干着各种加项就来了。以前说好的赠送项目,他直接说只赠送一部分工时,另一部分得加钱,材料也应该是房主买。你不加钱,人家就‘撂挑子’。”一位刘姓村民告诉记者,语气中对施工方颇有不满。

据统计,2018年至2021年顺义区人民法院共受理农村建房施工合同纠纷案件677件,案件数量在2019年迎来爆发式增长,较2018年增长超过59%。2020年到2021年,虽然受新冠肺炎疫情防控影响,但案件数量依然呈持续缓慢增长态势。

查证:合同不规范约定不明确 是非难断

顺义区人民法院法官张婷介绍:“此类案件除了增长态势明显之外,最突出的特征就是两方都说自己有理,但证据薄弱,法院查证事实困难。”根据顺义区人民法院的调研,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。法庭上,经常有原被告为约定不明的工程细节吵得不可开交,有的人赌咒发誓称自己说的是真话,当初两人就是这样约定的,可法官无法采信誓言。”张婷介绍。

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。”张

婷表示。

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。”张婷说,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。”顺义区人民法院牛栏山法庭庭长胡泊介绍,现行法律对农村两层以下低层自建房无施工资质要求,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对比。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。

胡泊告诉记者,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,鉴定机构会要求当事人提供施工图纸,然而多数施工方连草图都无法提供,导致鉴定无法启动;第三,鉴定成本过高,根据顺义区人民法院统计,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。“据统计,在顺义区人民法院近4年来受理的该类案件中,70%的案件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的案子寥寥无几,主要原因就是鉴定的启动条件和成本都超出当事人认知。”胡泊介绍。

建议:重视合同 提高防范意识

既然在农村建房施工有这么多门道,那么农民群众在签订建房合同时约定哪些内容?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,顺义区人民法院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洽商,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修知识,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。”胡泊表示。
(据《农民日报》)