

## 房地产项目施工合同纠纷案例分析

周海婷<sup>1</sup>,王忠<sup>2</sup>

1. 贵州大学管理学院, 贵州 贵阳 550025

2. 贵州省工程设计质量监督站, 贵州 贵阳 550003

**摘要:**以案例研究的方法分析施工合同纠纷产生的原因,应用项目管理理论深层次地探讨房地产项目管理中存在的问题。房地产开发公司为了实现利润最大化,采用自己开发自己施工的开发方式,存在施工合同当事人关系交错,合同实施过程中职责不清、管理混乱的问题。施工合同纠纷处理中强调证据与事实,当事人要有效维护己方的利益,就要熟悉合同法规优先顺序,配合合同价款鉴定人的鉴定调查,重视与项目干系人的正常沟通,按照法律规定举证,依据合同条款维护自身合法权益。

**关键词:** 房地产; 施工合同; 合同纠纷; 案例分析

**中图分类号:** TU723.1

**文献标识码:** A

**文章编号:** 1000-2324(2015)03-0399-04

## Analysis on a Case of the Construction Contract Disputes in the Real Estate

ZHOU Hai-ting<sup>1</sup>, WANG Zhong<sup>2</sup>

1. College of Management, Guizhou University, Guiyang 550025, China

2. The Supervision Station of Design and Engineering Quality of Guizhou Province, Guiyang 550003, China

**Abstract:** To analysis construction contract disputes by case-study way and use project management theory to discuss the core problem in project management. The real estate business company in this case was applied a model that was developed and constructed all by itself to pursue the goal of profit maximization. However, in this model the interaction between construction contract parties were complex and construction party could not clearly define its responsibilities so as to result in messy management and a lot of contract disputes. When settling construction contract disputes, it was always emphasizing the evidence and reality. So the contracting parties must be familiar with the priority of contract laws and cooperate with survey or in the survey and pay attention to communication with all the stakeholders to safeguard its interests in management of contract disputes. The contracting parties should submit its evidence according to law and contract items.

**Keywords:** The real estate; construction contract; contract disputes; case analysis

### 1 引言

近几年,随着国家经济的快速增长,加上宽松的货币政策,大量资金流入房地产市场,推动了房地产市场的快速发展。房价上涨,吸引了大批的投资商进入房地产行业,很多从事施工生产的企业也择机进入了房地产业市场,成为房地产开发商,这些转型的房地产企业在管理上过多强调施工过程的控制,而没有根据商品房开发的全过程需要进行管理。

### 2 案例介绍

#### 2.1 项目概况与合同规定

光明房地产开发公司(以下简称“光明房开”)是由一家施工企业转型成立的公司,三名主要股东长期从事施工生产,有丰富的施工管理经验,于是通过挂户兴盛建工的方式自行施工清华园二期工程。三位股东商议组建清华花园二期的施工项目部:王华担任项目部经理,负责与挂户施工企业沟通,周鹏的表弟张兵担任项目部副经理,负责项目的现场施工管理。

清华花园二期项目由兴盛建工集团有限公司(以下简称兴盛建工)承建,资金来源为自筹。本工程位于贵州省贵阳市金阳大道84号,建筑面积60000 m<sup>2</sup>,框架结构。光明房开和兴盛建工集团于2011年1月12日签订施工合同,合同工期为450 d,于2012年4月12日完工。合同价款为9000万元。该合同金额是当事人双方根据市房管局的施工概算指标上限确定的,在合同中没有提供该工程工程量

**收稿日期:** 2013-05-14

**修回日期:** 2013-05-22

**作者简介:** 周海婷(1966-),女,教授,主要从事项目投资管理研究. E-mail:594014107@qq.com

清单(合同数量明细清单)。

施工合同书专用条款23.2规定双方约定采用可调价格合同承包,合同价款的调整方法为:土建装饰执行《贵州省建筑工程计价定额》(2004版)、《贵州省装饰工程计价定额》(2004版),水电安装执行《贵州省安装工程计价定额》(2004版)及相应的调整文件,工程进度款支付额度为实际完成进度的85%,工程保修金为5%。

## 2.2 施工合同履行

光明房开参与了分包项目的谈判,指定分包商,这些项目包括门窗工程、外墙涂料、阳台栏杆、防水工程等,按照采购价的120%作为结算价进行计价,项目总价格达500多万元。光明房开要求对所有分包项目都按综合费率计价,而兴盛建工对于实际价格高于合同价的项目同意按采购价加综合费进行计价,而实际价格低于合同价的要求按合同价计价。

双方当事人协商同意:光明房开指定钢材供应商,由供应商直接向施工方供应钢材。不知何故,钢材的供应量为2500 t,而根据图纸计算出来的用量是3000 t,施工方强调有600 t钢材是他们自行采购,要求光明房开支付这600 t钢材的价款。

在工程施工过程中,项目施工管理工作比较混乱。一方面,光明房开插手施工管理,其总经理经常到现场检查施工生产情况,直接指挥现场工人工作,扰乱了正常的施工进度,还擅自对部分工程进行了变更,施工项目部对这些指令唯命是从,完全执行,对工程变更部分也没有办理工程签证。另一方面由于房开公司的资金周转问题,拖延支付工程进度款,施工工人的工资经常得不到及时支付,施工极不正常,每个月都要停工。

## 2.3 纠纷的产生

就在干干停停的纠缠中,主体工程终于于2012年9月1日完工,光明房开按工程进度分十次总计支付进度款6400万元。此后,由于光明房开不愿再支付工程进度款,施工现场全面停工,装饰工程、环境工程等没有完成,导致工程不能竣工验收,光明房开无法按购房合同规定向购房业主交房。在2012年10月1日购房业主集体到物管办公室闹事,并到政府信访,政府责令光明房开在1个月内予以完善并交房。

2012年10月10日,光明房开在未与施工项目部达成撤场协议的情况下,组织人员撬开项目部资料室私自运走所有资料,并全面接管项目现场,直接将遗留的装饰工程、室外工程、水电安装等未完工程发包给劳务工班。一个月后,房开公司将房屋移交给购房人。

## 2.4 纠纷处理

为了彻底解决项目结算纠纷、房产证办理等问题,在2014年1月20日,光明房开依据合同中关于纠纷处理条款,委托律师向仲裁委员会提起仲裁,要求兴盛建工退还多付的工程款,移交项目竣工资料。

兴盛建工对仲裁提出异议,理由如下:一是该项目为挂户项目,由开发商自己投资自己施工,其纠纷为股东之间的内部纠纷,不适用仲裁;二是该项目并未办理竣工验收手续,没有达到移交条件,根据建设部关于竣工结算的相关规定,达不到办理竣工结算的条件,故不能确定工程造价,不存在多付工程款的问题;三是施工方认为由于该项目施工项目部的实际控制人为项目的三个投资股东,在项目施工过程中未严格划分甲方与乙方,施工过程中发生的大量费用因未办理签证,未得到确认,根据现场资料及竣工图纸完成的工程结算不能真实的反映施工费用,故不同意进行司法鉴定。依据《工程量清单的计价规范》的规定,发包方应当为其提供的进度工程量准确性负责,施工方要求按照工程进度款确定已完工程造价,并要求光明房开支付剩余尾款。

仲裁庭认为光明房开与兴盛集团是两个独立法人,通过施工合同缔结合同关系,合同纠纷客观存在,属于仲裁的范围,同意立案。

由于当事人不同意调解,仲裁庭在当事人不能协商确定工程造价鉴定机构的情况下,指定红信

司法鉴定所对纠纷项目造价进行鉴定。工程造价鉴定人根据当事人提供的项目竣工图、相关签证等资料,通过对现场的调查,按照合同约定的计价定额和调价规定,对项目进行了鉴定,仲裁庭依据该鉴定报告对工程造价进行了裁决。

### 3 案例分析

#### 3.1 施工阶段不是房地产成本控制的关键阶段

在该案例中房开商将施工过程中成本控制作为一个利润增长点,干预施工过程,未严格履行合同,埋下了纠纷的后患。

房地产开发要经历项目开发决策、购地、勘察设计、施工准备、施工阶段和竣工交付等阶段,每一个阶段都要形成相应的开发成本,商品房开发成本主要由设备工具购置费、建筑安装工程费、土地购置费、开发管理费、勘察设计等咨询费和其他费用。随着土地价格的攀升,施工阶段的成本在房地产开发已不占主导地位。施工阶段开始后,项目规划、勘察设计已经完成,施工成本基本可以确定,因此不能把施工成本的降低作为该阶段的管理目标。

在施工阶段的管理中,施工成本采用了预算制的管理方法,合同价的确定是施工项目投资管理的关键,只有依据施工图合理地确定合同价才能有效地控制施工成本,明晰可靠的合同内容是施工合同顺利实施的保障。

#### 3.2 合同干系人与干系人的角色划分

在房地产开发全过程中,参与项目建设和受项目建设影响的项目干系人众多,项目开发商与施工企业是通过施工合同缔结确定的干系人,他们既是合作的关系,又是博弈的关系,有各自不同的合同目标与利益诉求。在自己开发自己施工的项目中,施工合同的甲乙双方实际控制人都是同一人,导致合同订立马虎、合同履行权责不分,房开商业主代表与施工项目部的管理人员一团和气,多一事不如少一事,产生变更随意,无变更依据,无法对变更计费等问题。

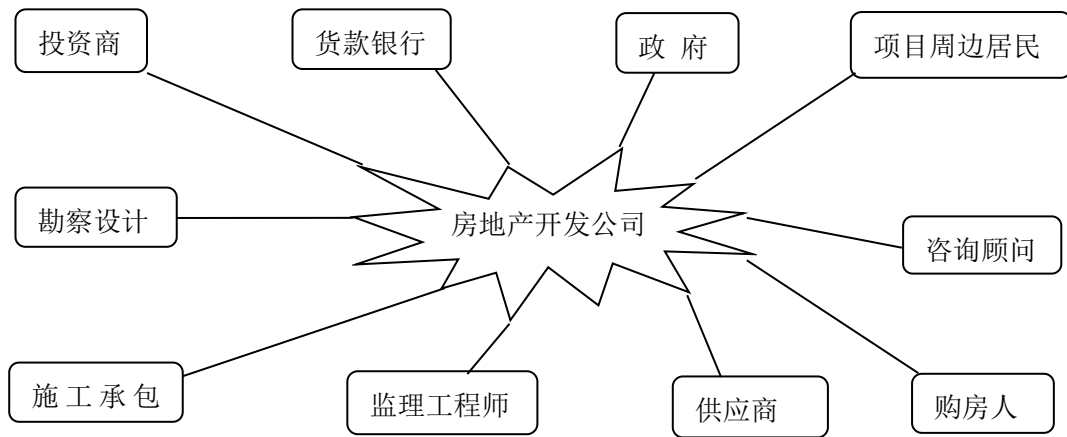


图 1 项目干系人示意图  
Fig.1 Diagram of project stakeholder

#### 3.3 危机处理中的沟通

对于房地产项目开发过程来说,施工过程的停工是个非常严重的危机,如果处理不当,长期停工,势必导致不能按时交房,引发购房人的群体事件,不仅出现违约赔偿,还要承受来自政府的巨大压力。在施工过程中要充分沟通与协调,避免产生不可调和的合同纠纷。该案例中房开商强行收回项目,自行施工未完工程实现交付,通过司法途径解决纠纷的方式解决危机,充分保护了房开公司的利益,符合两害相较取其轻的解决危机思路。

在施工合同纠纷无论是通过诉讼还是仲裁解决,首先是调解,如果调解不成,就会由投资司法鉴定人对当事人争议的投资数额进行鉴定,鉴定人的鉴定意见会成为法庭解决纠纷的一个重要依据。

投资司法鉴定人要依据合同的计价规定来确定项目投资。如果合同没有规定,鉴定人会根据建筑工程定额或市场价来确定投资。

施工人要正确评估其所要求的施工费用是否有相应的合同规定,合同规定要计价的费用就一定要提出来,并提供相关的证据,没有合同规定计价的费用诉求一般不会得到法庭的支持。在本案例中,虽然钢材为甲供材,但因为光明房开供应钢材量与合同用量有较大的差距,如果施工人能提供自购钢材的证据,500吨钢材的材料费是可以得到支持的。兴盛建工关于综合费率计价范围的诉求,因合同中有规定会得到支持。而根据进度付款来确认工程造价的要求无合同规定,肯定不可能得到仲裁庭的支持。

### 3.4 纠纷处理的法律适用

我国法律体系的优先次序为:宪法、法律、法规、规章。宪法是国家的根本大法,具有最高的法律效力,是各项立法的依据。法律是由全国人民代表大会及其常务委员会制定具有普遍约束力和强制性的社会规范,如刑法、民法通则、合同法等。法规是法令、条例、规则、章程等法定文件的总称,包括行政法规、地方性法规、自治条例。规章由国务院各部、委、总局、局、办、署经国务院批准制定的一种在本部门管辖范围内有效的低层次法律。建设部主持制定各项标准与规定属于规章的范畴,其效力低于合同法的规定。

《工程量清单的计价规范》是关于工程交易中数量计算的标准,属于规范交易行为的部门规章,通过统一确定项目工程量计算的要求,使得当事人合同交易数量有一致的计算标准,不产生交易数量计算范围的分歧,在相同的数量计算平台上进行交易。合同约定是针对个案的,而建设部相关部分制定的《工程量清单的计价规范》是关于工程价格中数量计算的规范,是普遍性规定,如果合同中未采用,对当事人就不构成约束力。《工程量清单的计价规范》虽然是个强制性国家标准,由于其效力低于合同法,其与合同法相抵触的内容就要按合同法的规定执行,其强制性就自动失效。

由于工程项目交易中的不公平,招标人过度的压低中标价,过度占有市场利益,损害乙方利益,建设部为了维护建筑企业的利益,把很多规范当事人行为的合同内容都加入到《工程量清单的计价规范》中,使该规范不仅是计量的标准,还有点象合同的专用条款,把这样一个交易标准文件作为国家强制标准,限制了合同缔结人的交易自由,违背了合同意思自治原则,有违市场经济的契约精神,有强烈的计划经济色彩。

在施工合同价款纠纷中,当事人往往不管合同规定引用《工程量清单的计价规范》来作为诉求依据,强调合同违反了建设部107号令《建设工程施工发包与承包计价管理办法》规定,不应该执行,而最终这些诉求都不会得到采纳,仍然会依据合同规定作出裁决。因为合同法的效力高于建设部颁布的部门规章,只要合同约定不违反合同法等法律规定,都是有效的合同,都对当事人有约束力。

## 4 结语

在房地产开发中,许多中小企业总是想赚足所有的利润,往往会严格控制施工阶段的成本,采取自己开发自己施工的经营模式,埋下了纠纷的隐患。在项目管理全过程中,最重要的就是通过合同明确各当事人责任,分清责任主体,切实履行合同,落实责任,强调项目管理干系人的利益平衡,重视合同管理。

订立合同是为了实现当事人的经济目标,取得相应的经济利益,合同当事人应当尽量协商解决分歧,防止合同履行过程中分歧演变成不可调和的纠纷。一旦发生合同纠纷,当事人应当依法应对,减少损失。合同纠纷处理中强调证据与事实,当事人要依据合同规定维护自身合法权益,而不是纠缠于与合同规定无关的诉讼理由。

### 参考文献

- [1] 李明友.中国建设项目全寿命周期管理现状分析与实践研究[J].建筑经济,2007(3):33-35
- [2] 曾祥华.论依法行政中的法律优先与法律保留[J].烟台大学学报:哲学社会科学版,2005(4):403-408