



## 争议解决的法律热点问题

### 建设工程施工合同纠纷案件大幅增加

伴随着我国房地产市场的迅猛发展，建筑业市场也不断发展壮大。但是，近些年来建设工程施工合同纠纷案件呈现出大幅增加的态势。在此期间，君合参与了大量建设工程施工合同纠纷案件的仲裁、诉讼及谈判。结合我们在这些案件中积累的经验，以下简要阐述这一现象发生的原因以及风险防范的建议。

#### 一、 背景

##### 1、 建筑业市场外部环境日趋严峻

建筑原材料成本、劳动用工成本以及融资成本近年来大幅上涨，建筑市场的外部环境日趋严峻。

首先，原材料价格大幅上涨。以主材水泥、钢材为例，从2009年起至今均发生了大幅的波动。其中，水泥涨幅惊人，2010年时某些地区某一个月的涨幅就达到甚至超过30%。而钢铁方面，根据中国钢铁工业协会公布的国内市场钢材综合价格指数，2009年4月起至2011年6月，国内钢材价格指数持续攀高，涨幅超过40%。

其次，劳动用工成本大幅上涨。自2008年1月1日起正式实施新劳动合同法以来，企业普遍反映用工成本增加，尤其对劳动力密集的建筑企业的影响更大。根据国家统计局公布的数据，自2008年起至2010年，建筑行业城镇单位就业人员的年度平均工资从22,041元涨到27,522元，涨幅为24.87%。事实上，很多建筑企业劳动用工成本的涨幅还要远远高于这一数据。

另外，融资成本持续增加。2009年至今，央行持续采取紧缩性货币政策，抑制融资。根据中国人民银行公布的人民币贷款基准利率，2009年至今，贷款利率涨幅约20%左右。

##### 2、 建筑企业以不合理的低价参与投标时有发生

目前的建筑业市场上，由于建筑企业供大于求，过度竞争、甚至恶性竞争的情况在一定时期内依然存在。实践中，为了接到项目，建筑企业以不合理的低价，有时甚至是低于成本价进行投标的现象层出不穷。这也给日后发生纠纷埋下了隐患。

如上所述，由于建筑业市场外部环境日趋严峻，加上建筑企业普遍采取“低价中标”的手段，使得业主和施工单位在建设工程施工合同履行过程中非常容易产生矛盾和纠纷。我们参与办理的很多案件中，施工单位往往以钢材、水泥价格上涨为由，要求调整合同金额。此外，还通过增加工程变更、提出工期索赔等方式要求大幅度提高结算金额。如果业主拒绝接受，施工单位又往往会以停工及农民工问题等作为谈判筹码，向业主和相关政府主管部门施加压力。

在目前国家对房地产行业实行宏观调控的情况下，建筑业市场可谓雪上加霜，建设工程施工合同的纠纷也出现了大幅度的增加。

#### 二、 建议

为了尽量减少纠纷，根据君合代理建设工程施工合同纠纷案件的经验，我们建议：

##### 1、 应当在合同中明确约定原材料、人工费用的价格

我们建议业主与施工单位在建设工程施工合同中明确约定原材料（特别是钢材、水泥等主材）、人工费用的价格，并明确约定该等价格为固定单价，不会随市场行情的变化而调整。当然，如果业主与施工单位在订立合同时均同意今后对原材料、人工费用的价格进行调整，双方也可以在合同中对此作出约定。在此情况下，我们建议双方明确约定价格调整的方法和原则，以免今后产生分歧。

对于业主和施工单位双方来说，合同是双方权利义务最根本的载体，甚至有学者认为合同就是双方之间的法律。根据我们的经验，仲裁庭、法院都会严格按照合同约定对争议作出判断。特别是价格条款，只要双方在合同中做出非常明确的约定，仲裁庭、法院都会尊重这一约定。

举例来说，在君合律师曾经参与的一起建设工程施工合同纠纷仲裁案件中，双方在总承包合同的附件中明确约定了钢材、水泥、特殊涂料等主材的单价。此后，在合同履行过程中，由于钢材、水泥、涂料价格均大幅上涨，施工单位提起仲裁，要求按照涨价后的单价进行结算。仲裁庭审理后表示应当尊重合同的约定，认为施工单位的请求没有合法依据。反之，在我们参与的另外一起建设工程施工合同纠纷仲裁案件中，因业主无法承受农民工闹事及政府协调的压力，同意与施工单位签订补充协议，放弃原合同中约定的主材价格，使原合同实际成为了“开口合同”。

这也导致在后来双方因为工程款结算争议提起的仲裁中，仲裁庭表示需要根据市场价对结算金额进行审价鉴定。

因此，在建设工程施工合同中明确约定原材料、人工费用的价格可以有效降低此类争议发生的可能性，维护当事人的合法利益。

## 2、 业主应当慎重选择施工单位

业主在选择施工单位时，应当从资质、规模、经验等多方面综合衡量竞标单位的整体水平，而不应简单地以最低价作为中标条件。特别是对低于成本价的报价，应当坚决予以拒绝。试想有哪家施工单位愿意以亏损的方式承接项目。这样的报价，随之而来的肯定是“低价中标、高价索赔”的结果。

## 3、 应当勇于对不合理的要求说“不”

如上所述，在建设工程施工合同纠纷中，施工单位往往会以停工及农民工问题等作为谈判筹码，向业主和相关政府主管部门施加压力。此时，政府部门又往往会向业主施加一定的压力，以避免爆发农民工问题。但即使在这样的情况下，业主首先需要考虑的仍然是自己是否存在违反合同约定的行为。如果确实没有违约行为，就没有必要一味的退让。

在我们参与办理的一起建设工程施工合同纠纷案件中，施工单位认为业主欠付工程款，通过农民工闹事及向政府主管部门申诉等方式向业主施压。但业主确信其已经支付了全部工程款，故其首先积极与政府主管部门沟通，取得了政府主管部门的理解与支持。在此基础上，业主继续与施工单位据理力争，告知施工单位可以通过法律途径解决。此后，施工单位并未采取任何过激的行为。

## 4、 应当妥善保存工程资料作为证据

建设工程施工合同履行过程中会产生大量工程资料，包括但不限于图纸、工程变更签证、技术核定单、工程例会纪要、设计修改通知单、工

作联系单、往来函件等。双方之间一旦发生争议，这些工程资料就有可能成为第一手的证据。特别是在发生诉讼或仲裁时，这些证据就显得格外重要。而且，由于建设工程项目往往历时较长，这些工程资料还有可能起到中断诉讼时效的作用。因此，无论对业主还是施工单位来说，妥善保存工程资料都显得尤为重要。

在我们参与办理的一起建设工程施工合同纠纷仲裁案件中，由于业主未妥善保存工程例会纪要、工作联系单及双方的往来函件，无法提交对其有利的证据。与此相反，施工单位却在大量工程资料中选择提交了其有利的证据。案件审理后，仲裁庭一致认为业主的主张缺乏证据支持，而施工单位的主张更有依据。

## 5、 纠纷发生后双方应当积极协商解决，协商不成应当及时提起诉讼或仲裁

建设工程施工合同纠纷有其特殊之处，即一旦双方争议升级，关系恶化，导致施工合同终止或解除，几乎肯定会产生工期拖延。业主重新更换施工单位不但面临与原施工单位交接的问题，而且还需要重新办理工程审批等手续，这都会耗费大量的人力、物力和时间。

因此，一旦发生争议，业主应尽早与施工单位协商解决。如果确实无法通过协商解决，则应按照建设工程施工合同的约定，及时将纠纷提交至法院或仲裁机构予以解决。根据我们的经验，由于中国的法院和仲裁机构均有调解的传统，在法院或仲裁机构组织调解的情况下，双方达成和解的可能性远远超过双方关系恶化后的自行协商。

## 6、 聘请专业团队提供相关服务

我们建议业主在施工合同履行过程中，聘请监理、工程管理、成本核算以及审价等专业机构全程参与，并聘请经验丰富的律师团队负责相应法律文件的起草、为合同履行过程中发生的争议提供全方位的法律服务，以防患于未然，降低解决纠纷的成本。

陈鲁明 合伙人 Tel: 8621 2208 6396 Email: chenluming@junhe.com

崔文辉 律师 Tel: 8621 2208 6374 Email: cuiwh@junhe.com

刘佳迪 律师 Tel: 8621 2208 6399 Email: liujd@junhe.com

---

本简讯仅为提供法律信息之目的，供参考使用，并不构成君合律师事务所的法律意见或建议。