

农村建房施工 工程款纠纷频发

法官:农村建房欠薪多,监管缺位是主因

□本报记者 屈斌

近年来,随着新农村建设的不断推进,因修建房屋而引发的纠纷开始显现。尤其是在工人修建房屋中因劳动报酬、工程款引发的纠纷,关系到工人的合法权益和村民的居住权益等多方面因素,处理起来存在诸多难点。为此,怀柔法院汤河口法庭就相关纠纷进行了调研,分析了纠纷的原因并提出了预防和解决对策。

建房人讨要劳动报酬 法院调解村委会支付

【案情简介】

宣某等50余人诉称,2014年被告南京某建筑公司承包了某村的新农村改造工程,原告等人经人介绍为该建筑公司承包的工程干活,现在工作已经完成,按照约定该建筑公司应当支付其相应劳动报酬,但被告以各种理由拒绝,故起诉至法院。

【争议焦点】

本案争议焦点为农民工劳务费的具体数额计算问题。本案中,被告承认拖欠农民工工资,但认为一是村委会没有足额支付其工程款,因此其无权拨付农民工工资。二是对于工资表不认可,认为这是农民工自己做的表,具体数额差距很大,并且其中有部分农民工是虚报。三是很多工程(比如吊顶、挂白、外墙保温)等存在严重质量问题,村委会已经扣款,因此这些扣款应当由负责施工的农民工负责。

【审理思路】

汤河口法庭法官李小伟表示,该案是属于典型的农民工讨要工资案件,该类的审理难点就在于四个方面。一是施工质量和工资相互掣肘,雇佣方认为施工工艺不合格,要求减免;二是三角债现象严重,存在发包方、承包方之间债务纠纷;三是农民工无正式的书面合同,只是老乡之间互相介绍,口头约定工资,并且平时管理混乱,记工不清楚,用工方和提供劳务方不及时结算,也没有书面的结算单。即便在双方结算时,也是针对一个施工队的一揽子结算,没有具体到个人,这需要法院进行细致甄别,确定出每个人的应得工资。

四是纠纷发生后,很多农民工都是外地务工人员,处于维权成本考虑,都是委托工头来立案起诉,法庭难以确定其具体的工资数额,且存在工头代为领取工资后拒不返还的现象,造成新的纠纷。

在本案审理中,法官逐一打电话沟通核实,确定了每一个人的应得工资,并在依法查清村委会未支付工程款数额的基础上,调解以村委会代为给付的方式给付工程款,并及时执结。

建筑公司追索工程款 法院积极调解慎重审理

【基本案情】

2015年至2016年,某建筑公司起诉喇叭沟门三个村村民于某等二十余人追索工程款。该建筑工程称,其与村民于某等在2013年间签订了施工合同,为上述村民承建民房若干所。上述工程于2013年底施工完毕,村民陆续入住。但上述工程双方并未正式验收。现于某等村民分别拖欠工程款尾款1万到3万元不等,于是,该建筑公司将他们起诉至法院。庭审中,多数村民对该建筑公司的施工事实及已方拖欠款项数额无异议。但村民称,上述房屋入住后存在墙皮大面积脱落、凉台高度不够、门窗关合不严、钢筋型号不够、檩条过细等质量问题,不同意给付尾款。

【争议焦点】

除去质量问题等事项难以认定外,本案还有一个焦点就:民房中的入住行为在法律上如何评价。最高人民法院在《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》规定,建设工程未经竣工验收,发包人擅自使用后,又以使用部分质量不符合约定为由主张权利的,不予支

持;但是承包人应当在建设工程的合理使用寿命内对地基基础工程和主体结构质量承担民事责任。

本案中,上述房屋村民虽没有验收,但已交付使用一两年,故建筑公司认为对方不能再以质量问题抗辩。但村民的意见是,旧房拆除后,村民只能蜗居在院内的简易棚子内,建房完成时,已是秋冬季节,冬天山里气温冷,达到零下十几、二是多度。所以房屋建成后只能搬进去御寒,但并不代表自己认为房屋无任何问题。

■法官建议

农民工工资支付保障制度应落实到位

汤河口法庭庭长祝兴栋表示,拖欠农民工工资案件难点在于证据欠缺、被告人难寻。一方面是农民工工资缺乏自我保护和证据意识,在进行劳务的过程中轻信雇佣方的承诺,既不签订劳务合同,也不及时对工作量和劳务报酬进行核对,造成无法确定具体的劳务费用。该法庭受理的所有拖欠农民工工资的案件中,农民工方当事人能够提供劳务合同的只有14%。另一方面,部分承包方恶意欠薪,下落难寻,主要是实际承包人和名义承包人不一致,实际承包人借用名义承包人的名义进行施工,但在施工结算后出现名义承包人法人被注销的情况,给案件办理带来重重阻碍。

在农民工工资监管体系方面,相关规定在实践中也未能有效落实到位。《国务院关于解决农民工问题的若干意见》对建立工资支付监控制度和工资保证金制度做了明确要求。然而实践中,该条规定并没能很好的落实。在该法庭建设新农村工程的

【裁判思路】

汤河口法庭法官李小伟表示,房屋对百姓来说,事关生存等基本权利,所以裁判必须慎重。普通村民与一般建筑开发商签订的低层住宅类建设合同,应有别于正规的建设工程施工合同,所以对法律规定的施工资质、入住或实际使用等情形,应在立足法律精神的基础上,妥善予以解释。所以,在此类案件中,法院既要保障施工人合法权益的维护,严格打击不诚信的规避债务履行的情形。

开发商到期未交房 工商调解来帮忙

“手里有房,心里不慌”,这是现阶段大多数人的心理。买房成为一项重大的家庭举措。然而买房遇到相关纠纷,处理起来则有很大难度。近期延庆工商分局康庄工商所调解了一起买房引起的纠纷,最终房地产商与消费者和解。

典型案例

一年多前,家住延庆的连女士多次看房后购买了一套位于延庆区妫水北街2号“温泉花园”的住房。一年多后,让她开心的交房时间马上就到,很快便有新房住了。不料,她却迟迟没有收到房地产商发出的书面收房通知。打电话询问后,被告知交房时间将延期1个月,1个月后房地产商又称由于天气、过年等原因将再度延期交房。于是,她来到房地产商注册地的工商所进行投诉,“一起买房的业主们有些一直在租房过渡,有些业主是等房结婚,交房时间一拖再拖,也没给出任何解决方案,实在令人气愤!”

接到投诉后,康庄所执法人员迅速来到位于延庆区妫水北街2号的“温泉花园”售楼处调查了解情况。经过调解,该公司负责人向连女士表达歉意、说明原因,最终达成和解。

工商提醒

延期交房是准业主们最头疼的问题,也是最常见最普遍的一类商品房买卖纠纷。延庆工商分局在此提示广大消费者,收房时一定要注意以下几点:

1.清楚入住条件,警惕文字游戏。入住是普通公众常用的概念,通常理解为房屋具备居住使用的条件,如生活用水、用电、用气等能够正常提供。如果合同约定将入住作为交付条件,则入住就成为判断交付条件是否具备的标准。

2.审查房屋是否获得验收备案证明。关于房屋在约定时间尚未达到入住条件,开发商即要求购房者入住,那么购房者应审查开发商是否办理了综合验收备案证明(即竣工验收备案表)等材料。因此,应当要求开发商出示商品房综合验收备案证明并提供《商品房质量保证书》、《商品房使用说明书》等材料。否则,购房者有权拒绝接收该房屋,由此所产生的延期交房责任由开发商承担。

3.购房者需要保留证据材料。购房者应从购房伊始就要收集、保留购房过程中的认购书、购房合同、开发商书面通知、短信、报纸公告、销售广告、照片、录像、政府相关部门证明等证据材料,以备万一,如需维权,可以派得上用场。

(延庆工商分局 朱海娜)



北京工商延庆分局协办

高息理财藏陷阱 亲朋被诈骗1.12亿元

手心里有了闲钱,如果恰好身边有能人懂投资会理财又热情相帮,人们往往会把钱交给给他打理。然而,把“宝”押在别人身上是有风险的,19日上午在市三中院开庭审理的案件中,被告人就是以帮30多位亲朋好友投资理财赚取高额回报为由,诈骗1.12余亿元的骗子。

被告人李晓伟诈骗的这30余名被害人,都与他有着直接或间接的亲戚朋友关系。这些被害人被骗取的金额,动辄几百万、上千万,他们有的把钱给李晓伟时,甚至没签任何合同就直接通过银行转账委托他进行理财。

据李晓伟供述,他从被害人手中骗取资金后,刚开始挪用于小额房贷、私募基金、股票、期货、银行短期理财等投资项目,利用自己投资理财的收益率与他向被害人许诺的收益率之间的差额赚取利润。但在2011年以后,随着股市行情的恶化,其投资项目赚少赔多,渐渐地,也就无力支付其向被害人许诺的高额利息。为了维持局面的运转,李晓伟不得不再向其他人许诺高息回报。与此同时,李晓伟将部分资金用于高息民间借贷,部分资金用于购买彩票,最终因资金链断裂而案发。

针对本案,检察官付晓梅向大家建议,首先,对投资理财要有清醒的认识。一般来说,投资的风险跟收益率成正比,收益率越高,风险也越高。按照现银行理财产品的年收益率,通常在5%左右。而民间借贷的行情,月息通常在2%左右,如果月息超过4%,则属畸高,存在很大的违约隐患。对于这些不同寻常的高息理财项目,一定要保持清醒的头脑。

其次,投资理财要按正规方式进行。不少诈骗案例是银行业务员利用自己的身份骗取投资者的信任,假托为身边的亲朋好友

理财,实际上将资金挪作他用,企图通过再投资来赚取利息差,以便中饱私囊,而结果往往因再投资失败而案发。对此,大家应加强规范意识,通过正规的渠道、正规的场合购买理财产品,甚至不嫌麻烦亲自到银行柜台购买。

最后,对于不符常规、不合常理的理财产品,要多带疑问去思考、去调查。有些骗局在旁观者看来明显不符合常理,但由于勾起了投资者内心的贪婪欲望,导致其丧失了应有的警惕意识和防范意识。

本报记者 王香澜 通讯员 王荣华