



# 地产与工程 争议解决观察

Real Estate And Construction  
Dispute Resolution Observation

贺倩明 主编

---



**主 编：**贺倩明

**副主编：**彭丹、廖创造

**编委会：**谢雯、张莹雪、黎智勇、刘茜婷、姜海颖

**撰 稿：**谢雯、张莹雪、黎智勇、刘茜婷、廖创造、熊婷、王垚、

吴梦澜、李双佐

**责任编辑：**廖创造、姜海颖

**设 计：**武娇

**声明：**

1. 本刊所载观点、数据系建纬大湾区法律服务平台原创，如需转载，请与我们联系。
2. 本刊所载观点、数据仅供参考使用，不代表任何正式法律意见。
3. 如对本刊所涉内容有任何意见或者建议，欢迎探讨交流。

## 建纬争议解决业务中心

建纬所是全国知名品牌律师事务所，建纬争议解决业务中心由高级合伙人贺倩明律师牵头，在地产工程争议解决领域长期砥砺、精耕细作，深谙行业规律，持续专注处理各类地产工程争议纠纷。业务中心秉承超越极致的理念，凭借对地产工程行业的深刻理解，借助标准化办案流程及技术工具，打造了众多经典案例，是值得客户信赖的地产工程争议解决专家。此外本中心具备具有深圳中院承认并注册的破产管理人资质，立足于地产与工程的丰富经验和深厚根基，秉承全方位、高效、优质的服务理念，承办多起破产重整与清算案件，全面参与破产与重组法律服务领域，助力客户进行债务重组和资产盘活。

## 服务优势



根植18年地产工程专业  
法律服务经验



承办超过3000件地产工程  
争议案件



案件类型涵盖地产工程全  
链条、各环节



办案团队有资深仲裁员、调  
解专家坐镇



善用大数据、可视化、模拟法庭等技术

# 目 录

一、法律适用.....	4
1. 全国人民代表大会常务委员会表决修改《中华人民共和国反垄断法》 .....	4
2. 全国人民代表大会常务委员会公布《中华人民共和国民事诉讼法强制执行法（草案）》 .....	4
3. 最高人民法院发布《人民法院服务和保障粤港澳大湾区建设情况报告（2019-2022）》 .....	4
4. 最高人民法院发布《关于为深化新三板改革、设立北京证券交易所提供司法保障的若干意见》 .....	5
5. 广东省高级人民法院发布 2021 年度行政诉讼十大案例 .....	5
6. 广东省高级人民法院发布《广东省 2022 年度人身损害赔偿计算标准》 .....	6
二、典型案例.....	7
1. 【公报案例】违反行政规章一般不影响合同效力，但违反行政规章签订租赁合同将损害社会 公共利益、违背公序良俗的，应当依法认定租赁合同无效——饶国礼与江西省监狱管理局物资 供应站房屋租赁合同纠纷再审案 .....	7
2. 【公报案例】股权让与担保权人仅为名义股东，不实际享有股东权利——熊志民、昆明哦客 商贸有限公司股东资格确认纠纷案 .....	8
3. 【公报案例】行政协议具有兼具“行政性”和“合同性”，认定其效力时还要遵从民事法律规范—— 濮阳市华龙区华隆天然气有限公司因濮阳华润燃气有限公司诉河南省濮阳市城市管理局、河南省 濮阳市人民政府确认行政协议无效再审案.....	10
4. 认定行政相对人的信赖利益的考量标准——深圳市某投资发展有限公司诉深圳市规划和自然 资源局国有土地使用权出让地价计收案.....	11
5. 规范性文件涉及加装电梯行政许可时不得随意增设业主的法外义务——罗某等十人诉珠海市 自然资源局建设工程规划许可案 .....	13
三、动态事件.....	15

1. 中国恒大：预期将于七月底前公布初步重组方案 .....	15
2. 碧桂园：穆迪高级无抵押评级从 Baa3 下调至 Ba1.....	16
3. 宝能集团：丧失对韶能股份的控制权.....	16
4. 佳兆业：退出 4 个深圳项目，佳兆业科技中心更名中信城开大厦 .....	17
5. 融创中国：正在积极制定有利于所有利益相关方的债务解决方案.....	18
6. 世茂集团：10 亿美元公募债券未能进行本息偿还，境外银团给予书面支持函 .....	19
7. 五矿信托：一年 759 亿元投向地产，两笔涉房信托已展期.....	20
<b>四、实务处理</b> .....	22
用人单位可以在劳动合同中约定特定劳动仲裁委或法院管辖吗？ .....	22
发包人未按约定支付工程款时承包人是否享有停工权利？ .....	28
在破产程序中民工工资是否应认定为职工债权？ .....	34
深圳停车位纠纷争议焦点与解决思路 .....	44

# 一、法律适用

## 1. 全国人民代表大会常务委员会表决修改《中华人民共和国反垄断法》

2022年6月24日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十五次会议决定，对《中华人民共和国反垄断法》作出修改，自2022年8月1日起施行。

此次修改是自2008年8月1日生效14年来反垄断法的首次修改。修改决定共二十五条，进一步完善了反垄断相关制度规则，坚持规范与发展并重，针对反垄断法实施中存在的突出问题，进一步完善反垄断相关制度，加大对垄断行为的处罚力度，为强化反垄断和防止资本无序扩张提供更加明确的法律依据和更加有力的制度保障。

如何回应数字经济发展的新挑战、合理规范平台经济发展，为此次修法的重点。如提出“鼓励创新”的立法思路，强化对基于数据、算法、技术以及平台规则等新型滥用市场支配地位行为的监管，新增纵向垄断协议下的部分豁免规则，加强对经营者集中行为的监管，提升对各类违法行为的处罚力度等。

## 2. 全国人民代表大会常务委员会公布《中华人民共和国民事诉讼法（草案）》

2022年6月24日，全国人大常委会公布《中华人民共和国民事诉讼法（草案）》，社会公众可以直接登录中国人大网（[www.npc.gov.cn](http://www.npc.gov.cn)）或国家法律法规数据库（[flk.npc.gov.cn](http://flk.npc.gov.cn)）提出意见，也可以将意见寄送全国人大常委会法制工作委员会，征求意见截至时间为2022年7月23日。

草案分为4编17章，共207条，各编依次为总则、实现金钱债权的终局执行、实现非金钱债权的终局执行、保全执行，以及附则。在体例结构上，参考民法典，采用编章节的体例和总分结构；在立法技术上，逐级提取“公因式”，尽可能减少条文，也提高结构的系统性；在草案内容上，注重总结具有实践基础、中国特色的执行查控、执行财产变现、执行管理模式，并把制约和监督执行权、规范执行行为，以及通过执行实践和司法解释解决不了的法律适用难题作为起草重点。

## 3. 最高人民法院发布《人民法院服务和保障粤港澳大湾区建设情况报告（2019-2022）》

2022年6月23日，最高人民法院发布了人民法院服务和保障粤港澳大湾区建设情况报告（2019-2022），自2022年6月23日起实施。该报告的主要内容有：一、健全制度完善机制，贯彻落实建设粤港澳大湾区国家战略；二、深化司法交流合作，打造新时代“一国两制”实践新示范；三、畅通司法法律规则衔接，将制度之异转化为制度之利；四、充分发挥司法职能，优化大湾区法治化营商环境；五、完善跨域司法服务，满足“港澳所需”“湾区所向”。

#### **4. 最高人民法院发布《关于为深化新三板改革、设立北京证券交易所提供司法保障的若干意见》**

2022年6月23日，最高人民法院发布了《关于为深化新三板改革、设立北京证券交易所提供司法保障的若干意见》，自2022年6月23日起实施。为充分发挥人民法院审判职能作用，保障深化新三板改革、设立北京证券交易所顺利推进，保护中小企业和投资者合法权益，最高人民法院就人民法院正确审理新三板挂牌公司、北京证券交易所上市公司相关案件等问题提出意见，该意见的主要内容有：一、提高认识，全面把握深化新三板改革、设立北京证券交易所的重要意义和总体安排；二、靠前发力，依法保障深化新三板改革、设立北京证券交易所重大部署顺利推进；三、主动作为，以优质司法服务支持中小企业借助资本市场做大做强；四、恪守底线，依法有效保护投资者合法权益。

#### **5. 广东省高级人民法院发布 2021 年度行政诉讼十大案例**

2022年6月22日，广东省高级人民法院发布了2021年度行政诉讼十大案例，包括：一、广州某百货有限公司诉广州市公安局花都区分局罚款案；二、叶某诉深圳市大鹏新区葵涌办事处不予发放生态保护专项补助案；三、化州市人民检察院诉化州市市场监督管理局不依法履行监管职责案；四、黄某诉江门市新会区社会保险基金管理局给付工伤保险金案；五、江某诉雷州市公安局不履行清除违法犯罪记录法定职责及行政赔偿案；六、谭某林诉中山市应急管理局、中山市人民政府罚款及行政复议案；七、朱某强、朱某溪诉惠来县隆江镇人民政府行政处理案；八、深圳市某投资发展有限公司诉深圳市规划和自然资源局国有土地使用权出让地价计收案；九、杨某诉广州市公安局荔湾区分局、广

州市荔湾区人民政府不履行法定职责案；十、罗某等十人诉珠海市自然资源局建设工程规划许可案。广东省高级人民法院对案例要旨、案情及裁判、法院点评进行了展示。

## 6. 广东省高级人民法院发布《广东省 2022 年度人身损害赔偿计算标准》

2022 年 6 月 10 日，广东省高级人民法院发布《广东省 2022 年度人身损害赔偿计算标准》的通知。

根据《广东省 2022 年度人身损害赔偿计算标准》，2021 年全省城镇居民人均可支配收入为：深圳 70847 元/年、珠海 64234 元/年、汕头 35601 元/年、一般地区（全省平均水平）54854 元/年。2021 年全省农村居民人均可支配收入为 22306 元/年。2021 年全省城镇居民人均生活消费支出为：深圳 46286 元/年、珠海 43957 元/年、汕头 25268 元/年、一般地区（全省平均水平）36621 元/年。2021 年全省农村居民人均生活消费支出为 20012 元/年。2021 年全省国有单位在岗职工年平均工资为：深圳 235268 元/年、珠海 209679 元/年、汕头 106954 元/年、一般地区（全省平均水平）151870 元/年。2021 年全省城镇私营单位就业人员年平均工资为 73231 元/年。关于住宿费，《广东省 2022 年度人身损害赔偿计算标准》指出，根据省财政厅“粤财行〔2016〕54 号”文规定，分别为：广州、深圳、珠海、佛山、东莞、中山、江门等 7 个市及所辖县（市、区）为 450 元/天；汕头、韶关、河源、梅州、惠州、汕尾、阳江、湛江、茂名、肇庆、清远、潮州、揭阳、云浮 14 个市中，“市”为 420 元/天，“县（市）”为 400 元/天。关于伙食补助费，《广东省 2022 年度人身损害赔偿计算标准》指出，根据省财政厅“粤财行〔2014〕67 号”文规定，为 100 元/天。

通知还明确，对于政府统计部门本年度公布相关统计数据前已经审结的一审、二审案件，如适用了上一统计年度数据的，二审或再审不再作调整。



## 二、典型案例

### 1. 【公报案例】违反行政规章一般不影响合同效力，但违反行政规章签订租赁合同将损害社会公共利益、违背公序良俗的，应当依法认定租赁合同无效——饶国礼与江西省监狱管理局物资供应站房屋租赁合同纠纷再审案

**案例来源及案号：**《最高人民法院公报》2022年第6期，(2019)最高法民再97号

**基本案情：**南昌市青山湖区晶品假日酒店（以下简称晶品酒店）于2011年7月27日通过公开招标的方式中标获得租赁物资供应站所有的南昌市青山南路1号办公大楼的权利。同日，晶品酒店向物资供应站提交《承诺书》：“我公司郑重承诺，如我公司中标以后，一定会严格按照加固设计单位和江西省建设工程安全质量监督管理局等权威部门出具的加固改造方案，对青山路1号办公大楼进行科学、安全的加固。并在取得具有法律效力的书面文件后，再使用该大楼”。

2011年8月29日，晶品酒店与物资供应站签订《租赁合同》，约定：物资供应站将南昌市青山南路1号（包含房产证记载的南昌市东湖区青山南路1号和东湖区青山南路3号）办公楼4120平方米建筑（不包括门卫室以及洪都农商行实际占用面积）出租给晶品酒店，用于经营商务宾馆。

2011年10月26日，晶品酒店与永祥公司签订加固改造工程《协议书》，晶品酒店将租赁的房屋以包工包料一次包干(图纸内的全部土建部分)的方式发包给永祥公司加固改造，改造范围为主要承重柱、墙、梁板结构加固新增墙体全部内粉刷，图纸内的全部内容，图纸、电梯、热泵。开工时间2011年10月26日，竣工时间2012年1月26日。2012年1月3日，在加固施工过程中，案涉建筑物大部分垮塌。

饶国礼提供的江西省建设业安全生产监督管理站于2007年6月18日作出的赣鉴质鉴字[2007]5号《江西省监狱管理局办公楼房屋结构安全性技术鉴定意见》（以下简称《房屋安全鉴定意见》）将案涉建筑物危险性等级划分为D级危房。一审法院委托鉴定机构对涉案建筑物的价值和倒塌原因、因果关系、过错进行司法鉴定。豫章评估公司作出赣豫章[2017]（房评）第B-057号《房地产估价报告》，对涉案建筑物价值进行了鉴定，认定案涉建筑物在价值时点（2012年1月3日）的市场价值

为 2764000 元。但对于案涉建筑倒塌原因、因果关系、过错的鉴定，一审法院先后委托两家司法鉴定机构进行鉴定，因倒塌建筑物不存在，双方当事人又无法提供有效的涉及施工等验收资料，被鉴定机构退回。

**裁判结果：**最高人民法院经审查认为，结合本案事实，在案涉房屋已被确定属于存在严重结构隐患、或将造成重大安全事故、应当尽快拆除的 D 级危房的情形下，双方当事人仍签订《租赁合同》，约定将该房屋出租用于经营可能危及不特定公众人身及财产安全的商务酒店，明显损害了社会公共利益、违背了公序良俗。从维护公共安全及确立正确的社会价值导向的角度出发，对本案情形下合同效力的认定应从严把握，司法不应支持、鼓励这种为追求经济利益而忽视公共安全的有违社会公共利益和公序良俗的行为。故依照《中华人民共和国民法总则》第一百五十三条第二款关于违背公序良俗的民事法律行为无效的规定，以及《中华人民共和国合同法》第五十二条第四项关于损害社会公共利益的规定，确认案涉《租赁合同》无效。原审判决关于《租赁合同》不违反法律规定应属有效的认定，系适用法律不当，本院予以纠正。据此判决：一、撤销江西省高级人民法院（2018）赣民终 173 号民事判决、江西省南昌市中级人民法院（2013）洪民一初字第 2 号民事判决；二、确认饶国礼经营的南昌市青山湖区晶品假日酒店与江西省监狱管理局物资供应站签订的《租赁合同》无效；三、江西省监狱管理局物资供应站自本判决发生法律效力之日起 10 日内向饶国礼返还保证金 220 万元；四、驳回饶国礼的其他诉讼请求；五、驳回江西省监狱管理局物资供应站的诉讼请求。

## **2. 【公报案例】股权转让与担保权人仅为名义股东，不实际享有股东权利——熊志民、昆明哦客商贸有限公司股东资格确认纠纷案**

**案例来源：**《最高人民法院公报》2022 年 06 期

**基本案情：**鸿荣公司由哦客公司和熊志民共同出资设立。哦客公司出资认缴额人民币 510 万元，熊志民出资认缴额人民币 490 万元。2014 年 12 月 2 日，熊志民与余晓平签订了一份《股权转让协议》，协议约定熊志民将其持有的鸿荣公司 49% 的股权转让给余晓平，转让价为 490 万元。同日，哦客公

司与徐颖签订了一份《股权转让协议》，协议约定：哦客公司将其持有的鸿荣公司 51%的股权转让给徐颖，转让价为 510 万元。2014 年 12 月 23 日，办理了鸿荣公司股东变更登记，法定代表人变更为徐颖。同时鸿荣公司将公章移交给了徐颖、余晓平。2011 年 11 月 3 日至 2015 年 8 月 14 日，李长友、徐颖、余晓平、冯晓萍、李爱珍、闵冬香、张湾等向昌江综合农贸批发市场、刘红梅、尧标华、鸿荣公司、抚州市临川房屋建筑工程公司等汇款，金额合计 7329.4 万元。熊志民、哦客公司提供了一组借条复印件，主张以上款项均系熊志民向李长友的借款，由李长友安排徐颖、余晓平及案外人李爱珍等人向其履行汇款义务，以上款项 7329.4 万元全部用于鸿荣公司“创想天地”房地产项目的开发建设，熊志民、哦客公司将股权转让给徐颖、余晓平，系对该借款的担保，并非股权转让，徐颖、余晓平应当将股权归还原告。

**裁判结果：**江西省景德镇市中级人民法院判决：驳回熊志民、哦客公司的诉讼请求。熊志民、哦客公司不服，提起上诉。江西省高级人民法院认为，股权让与担保是债务人或第三人（即让与担保人）为担保债务人的债务，将公司股权让与债权人或第三人（即让与担保权人），债务清偿后，股权应转回让与担保人，债务未适当履行时，让与担保人可以就该股权优先受偿的一种担保形式。从形式上说，股权让与担保和股权转让都具有股权变更的外观，具有一定的相似性。但股权让与担保目的是为债务提供担保，并非转让股权，让与担保权人受让的股权并不是完整的权利，实际权利内容不得超出担保之目的，其只是名义上的股东。虽然本案徐颖、余晓平受让了股份并办理了工商变更登记，具有享有股权的外观，但结合当事人之间的债权债务关系和真实意思表示，案涉《股权转让协议》在性质上应认定为股权让与担保。据此判决：一、撤销江西省景德镇市中级人民法院（2019）赣 02 民初 85 号民事判决；二、确认熊志民享有景德镇市鸿荣房地产开发有限公司 49%的股权，昆明哦客商贸有限公司享有景德镇市鸿荣房地产开发有限公司 51%的股权；三、驳回熊志民、昆明哦客商贸有限公司其他诉讼请求。

### 3. 【公报案例】行政协议具有兼具“行政性”和“合同性”，认定其效力时还要遵从民事法律规范——濮阳市华龙区华隆天然气有限公司因濮阳华润燃气有限公司诉河南省濮阳市城市管理局、河南省濮阳市人民政府确认行政协议无效再审案

**案例来源：**《最高人民法院公报》2022年05期

**基本案情：**2012年8月21日,濮阳市政府委托濮阳市城管局(2015年12月31日,原濮阳市公用事业局组建为濮阳市城管局,以下统称为濮阳市城管局)与华润公司签订《濮阳华润燃气有限公司管道燃气特许经营协议》。2013年12月10日,濮阳市政府委托濮阳市城管局与华隆公司签订《濮阳市城市管道燃气特许经营协议》(以下简称被诉协议)。2015年8月1日,濮阳市城管局又与华润公司签订《濮阳华润燃气有限公司管道燃气特许经营补充协议》。华润公司主张前述两份特许经营协议约定的经营区域部分重合,濮阳市城管局与华隆公司签署上述被诉协议,将已由华润公司特许经营的区域又交给华隆公司经营,请求确认被诉协议无效。

**裁判结果：**为了实现行政管理及提供社会公共服务的需要,濮阳市城管局和华隆公司签订了本案被诉协议。该协议属于典型的政府特许经营协议,即政府根据有关法律、法规的规定,在提供社会公用产品或公共服务领域,通过市场竞争机制,选择公用事业投资者或者经营者,授权其在一定期限和范围内进行经营管理、并与其订立的协议。因政府特许经营协议具有行政法上权利义务内容,故其属于行政协议。

行政协议作为一种特殊的行政行为,兼具“行政性”和“合同性”。《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》第十二条第一、二款规定:“行政协议存在行政诉讼法第七十五条规定的重大且明显违法情形的,人民法院应当确认行政协议无效。人民法院可以适用民事法律规范确认行政协议无效。”据此,人民法院在审理行政协议效力认定的案件时,首先要根据行政诉讼法规定的无效情形进行审查,此外,还要遵从相关民事法律规范对于合同效力认定的规定。

根据行政诉讼法的规定可知,无效行政行为是指该行为存在“重大且明显”的违法情形。濮阳市城管局具有负责濮阳市包括城市供气在内的市政公用事业特许经营管理工作的职权。濮阳市城管局作为

城市市政公用行业主管部门，与华隆公司签订被诉协议，具有法律依据。协议不存在《中华人民共和国行政诉讼法》第七十五条规定的无效情形。

华润公司未提出被诉协议违反《中华人民共和国合同法》第五十二条的主张，且被诉协议作为在濮阳市城管局和华隆公司之间签订的政府特许经营协议，亦不存在《中华人民共和国合同法》第五十二条规定的无效情形。最终驳回濮阳华润燃气有限公司的诉讼请求。

#### 4. 认定行政相对人的信赖利益的考量标准——深圳市某投资发展有限公司诉深圳市规划和自然资源局国有土地使用权出让地价计收案

**案例来源：**广东省高级人民法院发布 2021 年度行政诉讼十大案例

**基本案情：**2016 年 7 月 18 日，深圳市福田区城市更新办公室确认深圳市某投资发展有限公司为涉案地块拆除重建更新项目的实施主体，并于同年 8 月 23 日与该公司签订了《项目实施监管协议》。该公司于 2016 年 10 月 31 日前将涉案项目旧有建筑全部拆除，2016 年 12 月 30 日完成建筑物产权注销手续，2017 年 7 月完成贡献用地移交工作，2017 年 7 月 18 日取得《建设用地规划许可证》，后该许可证失效。2017 年 11 月 2 日，该公司再次取得《建设用地规划许可证》。

深圳市人民政府于 2016 年 11 月 12 日发布了市政府第 290 号令，对《[深圳市城市更新办法](#)》（2009 年）予以修订，删除了其中关于地价测算的规定，决定城市更新项目地价计收的具体规定由深圳市人民政府另行制定。后深圳市人民政府 2016 年 12 月 29 日发布了《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（以下简称《暂行措施》），规定了城市更新项目地价测算的新规则，自 2017 年 1 月 1 日起施行。《暂行措施》未就新旧衔接问题或更新项目过渡期的问题作出规定。

2017 年 11 月 7 日，该公司申请就涉案地块测算地价。深圳市规划和自然资源局（以下简称“深圳规资局”）依据《暂行措施》确定地价款约为 6.003 亿元，于 2017 年 12 月 28 日与该公司签订《深圳市土地使用权出让合同书》，在该合同附加条款中约定保留了该公司提出异议的权利。

该公司主张新旧地价之差高达 3.1 亿，其基于对《[深圳市城市更新办法](#)》（2009 年）的信赖参与了涉案更新项目，且在《暂行措施》出台前完成了建筑物拆除工作，其信赖利益应予保护，应按旧

有办法计价，遂起诉请求：撤销深圳市规资局按《暂行措施》测算地价的行为，并判令深圳市规资局重新测算地价。在庭审中，该公司明确，其要求撤销的测算地价行为是2017年12月28日《深圳市土地使用权出让合同书》第十条中对土地出让金的约定。

**裁判结果：**本案争议焦点为深圳市规资局在土地使用权出让合同中依据《暂行措施》计收涉案地块地价的行為是否合法。《深圳市城市更新办法》及《暂行措施》对于适用何时点来计收城市更新项目地价没有具体规定。首先，城市更新是由多个环节构成的复合体系及动态过程。在法律性质上，每一环节仍是彼此独立，为单独的法律行为。具体到计收地价上，对地价的计收是在市场主体获得了建设用地审批、签订出让合同时才完成。本案中，深圳市某投资发展有限公司直至2017年7月获得建设用地审批，才满足签订土地使用权出让合同、计定地价的條件，其主張应适用《深圳市城市更新办法》在2016年11月12日修正前的旧地价规则，欠缺事实基础。其次，根据《深圳市城市更新办法》及实施细则的规定，签订土地使用权出让合同属依申请行为。该公司于2017年11月方提出签订土地使用权出让合同申请，此时《暂行措施》已生效实施，深圳市规资局依据提出申请时的有效规定来计收地价符合基本法律原则。并且，地价的法律性质是土地使用权人为其使用土地所支付的对价。只有签订土地使用权出让合同后，受让人方可合法享有国有土地使用权。故深圳市规资局以申请签订出让合同时点的标准计收地价具有合理正当性，否则会出现尚未合法使用土地却已按当时标准计算地价之悖论。第三，深圳市规资局适用《暂行措施》计收地价未违反信赖利益保护原则。对相对人信赖利益的保护，要全面考量信赖基础存在与否、相对人有无实施完整的信赖行为、相对人有无因信赖确实遭受利益损失等多个因素。具体到本案中，从《深圳市城市更新办法》2009年实施至2016年修订的七年间，地价规则数次变动，2015年深圳土地主管部门已以规范性文件的方式明确了地价测算时点为符合测算地价条件的受理申请时间，实践中也一直遵照执行，形成了稳定的行政惯例，故难以认定该公司对旧有地价规则存在足够稳定理性的信赖，不能认定深圳市规资局适用《暂行措施》计收地价违反了信赖利益保护原则。据此，判决：驳回上诉，维持原判。。

## 5. 规范性文件涉及加装电梯行政许可时不得随意增设业主的法外义务——罗某等

### 十人诉珠海市自然资源局建设工程规划许可案

**案例来源：**广东省高级人民法院发布 2021 年度行政诉讼十大案例

**基本案情：**罗某等十人系珠海市某小区一期 6 栋一单元业主。自 2018 年 6 月，该单元业主开始筹备加装电梯事宜，除 201 房、202 房业主外，其余业主均同意增设电梯。2018 年 10 月，珠海市自然资源局经初审后公示了加装电梯项目设计方案。2019 年 7 月 2 日，珠海市自然资源局收到罗某等十人提交的关于加装电梯方案及申请，并承诺于同月 16 日前办结。同月 10 日，珠海市自然资源局作出《珠海市某小区一期 6 栋加装电梯方案的审核意见》（以下简称《审核意见》）告知罗某等十人：该加装电梯方案尚未与对增设电梯事项持有异议的业主达成谅解，根据《珠海市既有住宅增设电梯指导意见》第八条、第十一条规定，请补充与不同意增设电梯的业主达成补偿协议等材料，并妥善处理相关异议。罗某等十人收到《审核意见》后，就补偿的事宜积极与两户反对业主协商，在遭拒绝后提交补充材料，再次申请审批。但珠海市自然资源局以需要全体业主 100%同意为由，拒绝审批加装电梯方案。罗某等十人不服，诉至法院。

自 2016 年 10 月 22 日起施行的《珠海经济特区城乡规划条例实施办法》第四十六条第一款规定：“既有住宅建筑需要使用共有部分增设电梯的，应当满足城市规划、建筑设计、结构安全和消防安全等规范，并征得本建筑单元内全体业主的同意后报规划部门审批。”珠海市人民政府 2018 年 5 月制定的《珠海市既有住宅增设电梯指导意见》第十五条规定：“公示无异议或者已妥善处理异议后，申请人应当向城乡规划行政主管部门申领增设电梯的建设工程规划许可证。申请人申领增设电梯建设工程规划许可证的，应当符合下列条件：（一）申请人与在增设方案公示期内提出异议的相关业主已达成一致意见的证明材料……”。

**裁判结果：**既有住宅加装电梯工程，属于对建筑物局部改建，并非新建工程。并且，增设电梯所使用的土地，属于本楼栋业主共有的建筑所占用的土地，不是低层业主独有的。因此，旧楼增设电梯作为改建附属设施事项，表决程序亦只需三分之二以上业主同意，少数业主不具有否决权。涉案加装



电梯项目申请规划许可过程中，罗某等十人亦竭力配合规划部门的建议及异议业主的意见，制订有效的方案，已尽到必要且充分的注意义务。但珠海市自然资源局作出的《审核意见》实际是要求提供全体业主同意的材料，违反《中华人民共和国物权法》第七十六条“双过三分之二”的规定。该意见还要求许可申请人需与异议业主就加装电梯方案达成谅解，过于严苛。据此，判决：驳回上诉，维持原判。

判决生效后，珠海市自然资源局主动履行了判决确定的义务，珠海市人民政府亦将《珠海经济特区城乡规划条例实施办法》与上位法相悖的加装电梯条款予以删除，并于2021年3月3日发布了新《珠海市既有住宅增设电梯指导意见》。



### 三、动态事件

#### 1. 中国恒大：预期将于七月底前公布初步重组方案

6月20日晚，中国恒大（HK03333，股价1.65港元，市值217.87亿港元）、恒大物业（HK06666，股价2.3港元，市值248.65亿港元）、恒大汽车（HK00708，股价3.2港元，市值347亿港元）分别发布复牌指引公告。据中国恒大公告，正在积极推进重组工作，如公司2022年1月26日所公告，本公司预期将于七月底前公布初步重组方案。

据中国恒大公告，正在积极推进重组工作，如公司2022年1月26日所公告，本公司预期将于七月底前公布初步重组方案。

恒大物业的质押担保独立调查正在积极进行中，现阶段尚未能确定预期完成独立调查的时间。此外，审计工作正在有序进行，由于受疫情及恒大物业质押担保独立调查的影响，本公司尚未能确定2021年度业绩的发布时间。中国恒大将适时公布上述事项的更新信息。

根据公告，中国恒大的股份已由2022年3月21日上午九时正起于联交所停止买卖。公司股份将继续暂停买卖，直至另行通知。证券持有人及潜在投资者于买卖本公司证券时务请审慎行事。公告显示，中国恒大执行董事为许家印、夏海钧、肖恩、史俊平及潘大荣；非执行董事为梁森林；独立非执行董事为周承炎、何琦及谢红希。

从1月26日至今，有不只一家相关公司披露了重组相关事宜。3月，胶州市国有平台旗下青岛鑫瑞杰产业投资发展有限公司接盘胶州恒大文旅城项目；浙江省国资委下属浙建房地产集团有限公司、建工集团有限责任公司接盘恒大集团在建的杭州水晶城文化旅游商业综合体项目；5月26日，中国恒大发布公告称，以13.5亿元的价格转让宁波的城市之光广场项目，买方为浙江省浙建房地产集团有限公司及浙江省建工集团有限责任公司，两家企业的背后均为浙江省国资委。而去年下半年以来，恒大的多个项目由国企接手，接盘方包括五矿信托、中航信托等信托公司，也包括山东、江苏、浙江、广州等地的国资。6月7日，据北京产权交易所披露，中国铁建投资集团有限公司（以下简称“中国

铁建”) 挂牌转让恒大置业(深圳)有限公司(以下简称“恒大置业”) 49%股权, 转让底价 26.6 亿元。剩余 51%的股权则由恒大地产集团持有。

来源: <https://finance.sina.com.cn/jjxw/2022-06-21/doc-imizmscu7853608.shtml>, 新浪财经, 2022 年 6 月 25 日访问

## 2. 碧桂园: 穆迪高级无抵押评级从 Baa3 下调至 Ba1

6 月 22 日, 穆迪投资者服务公司已向碧桂园控股有限公司授予 Ba1 的企业家族评级(CFR), 并撤销其 Baa3 的发行人评级。同时, 穆迪将公司的高级无抵押评级从 Baa3 下调至 Ba1。

此外, 穆迪还将碧桂园的评级展望从审查中调整为负面。2022 年 5 月 30 日启动的降级审查到此结束。穆迪表示, 评级下调反映了碧桂园在中国房地产行业充满挑战的经营环境下房地产销售下滑和财务指标恶化, 以及其获得长期资金的渠道减弱。

穆迪认为, 评级下调反映了碧桂园在中国房地产行业面临挑战的经营条件下, 房地产销售不断下滑, 财务指标不断恶化, 同时长期融资渠道也受到削弱。未来 6-12 个月内无法改善长期融资的情况。

6 月 23 日, 有报道称碧桂园认为下调评级不会对公司偿债能力和融资能力产生不利影响。

来源: [https://www.sohu.com/a/560127964\\_639898](https://www.sohu.com/a/560127964_639898), 搜狐网, 2022 年 6 月 25 日访问

## 3. 宝能集团: 丧失对韶能股份的控制权

6 月 17 日, 宝能集团旗下韶能股份(5.160, 0.07, 1.38%) (000601.SZ) 1.4 亿股股权因为债务问题而被拍卖, 拍卖后, 宝能集团丧失了对韶能股份的控制权。与此同时又有消息称, 华润集团正在与宝能集团洽谈, 拟收购其持有的中炬高新(31.330, 1.00, 3.30%)股权。不经意间, 曾经席卷 A 市场 120 家股票的宝能系正在悄然崩塌。

宝能集团 1.4 亿股韶能股份被拍卖的动因是, 信达金融租赁有限公司(以下简称“信达金融”)因与观致汽车有限公司、深圳市宝能投资集团有限公司、深圳华利通投资有限公司(以下简称“华利通

投资") 融资租赁合同纠纷一案, 北京中信公证处 (2021) 京中信执字第 00875 号执行证书已经发生法律效力。于是信达金融向深圳市中级人民法院请求强制被执行人偿付 4.83 亿元及利息等。

韶能股份股东名称显示, 华利通投资持有韶能股份 215561897 股, 占其总流通股股本 19.96%。韶能股份 141612134 股被拍卖后, 只持有韶能股份 6.84% 股权, 痛失第一大股东地位。

来源: <https://finance.sina.com.cn/stock/s/2022-06-22/doc-imizirau9811475.shtml>, 新浪财经, 2022 年 6 月 25 日访问

#### 4. 佳兆业: 退出 4 个深圳项目, 佳兆业科技中心更名中信城开大厦

7 月 4 日, 澎湃新闻从“中信城开华南”官方微信号获悉, 位于深圳福田区的“中信城开大厦”项目正式挂牌亮相。据了解该项目前身为“佳兆业科技中心”。这也意味着, “佳兆业科技中心”由中信城开接手。

去年 11 月, 佳兆业集团旗下理财产品被曝逾期兑付并引发投资者围堵后, 佳兆业方面曾将“深圳佳兆业科技中心”连同其他 17 个项目一起放上《拟处置资产清单》。根据这份《拟处置资产清单》, 深圳佳兆业科技中心权益货值 81.67 亿元, 处置时间计划为 2022 年 1 月至 10 月。澎湃新闻注意到, 除了佳兆业科技中心, 今年 6 月, 佳兆业已先后退出南山东角头项目、金沙湾国际乐园项目、佳兆业航运红树湾项目, 且接盘方均为中信系关联公司。按照《拟处置资产清单》, 东角头项目和金沙湾国际乐园项目权益货值合计 404.4 亿元, 其中东角头是佳兆业核心项目, 权益货值 298 亿元。

佳兆业于去年 11 月暴露流动性危机。先是佳兆业旗下到期的理财产品出现逾期兑付, 再是美元债出现到期未偿还, 随后其开展一系列自救措施。除了上述 4 个项目, 佳兆业已先后退出多个项目以求回笼资金。

截至目前, 佳兆业仍处停牌中。6 月 28 日, 深圳证监局发布关于对佳兆业集团 (深圳) 有限公司采取责令改正措施的决定: 经查, 佳兆业集团 (深圳) 有限公司作为公司债券发行人, 未按规定及时披露 2021 年年度报告, 违反了《公司债券发行与交易管理办法》 (证监会令第 180 号) 第四条、

第五十条、第五十一条第一款的规定。根据《公司债券发行与交易管理办法》第六十八条的规定，深圳证监局决定对佳兆业集团（深圳）有限公司采取责令改正的监管措施。随后，佳兆业方面回应称，公司高度重视深圳证监局出具的相关监管措施，将切实整改，积极落实，加快年报审计编制工作进度，履行信息法定披露义务。

来源：[https://www.thepaper.cn/channel\\_25951](https://www.thepaper.cn/channel_25951)，澎湃新闻网，2022年7月11日访问

## 5. 融创中国：正在积极制定有利于所有利益相关方的债务解决方案

7月4日，融创中国公告称收到港交所的复牌指引。

公告称，公司须满足复牌指引、对导致其暂停买卖的事项作出补救及全面遵守上市规则以令联交所信纳，方可获准恢复其证券买卖。就此而言，公司负有主要责任制定复牌计划。港交所进一步指出，若公司的情况发生变化，其可能修订或补充复牌指引。另外，根据上市规则规定，港交所可以将已连续暂停买卖18个月的证券除牌。就融创中国而言，18个月的期限将在2023年9月30日届满，若公司未能补救导致其暂停买卖的事项、履行复牌指引及全面遵守上市规则以令联交所信纳，并在2023年9月30日前恢复公司股份买卖，则上市科将建议上市委员会开展取消公司上市地位的程序。

2022年前5个月，融创中国累计实现合同销售金额约987.8亿元，累计合同销售面积约740.1万平方米。

对于债务的解决方案，融创中国称，公司正在积极制定有利于所有利益相关方的债务解决方案，并已委任财务顾问及法律顾问以协助评估集团的资本结构及流动性状况，公司及财务顾问一直与相关债权人保持积极沟通，以便在切实可行的情况下尽快就债务解决方案达成共识，目前相关工作正在有序推进，公司将根据上市规则及适用法律的规定适时作出进一步公告。

另外，融创中国称，公司正在委任新的核数师，新核数师的委任将在其完成内部程序后生效。公司将和新的核数师确定审核时间表，并根据上市规则及适用法律的规定适时作出进一步公告。

6月30日晚间，融创中国公告称，罗兵咸永道会计师事务所已同意辞任核数师，自2022年6月28日起生效。罗兵咸永道在其辞任函中表示，尚未就相应事项取得进一步资料，导致其暂时无法完成2021年度业绩审核工作必要的审核程序。上述资料主要包含融创集团尚需提供2022年1月1日起不少于十二个月的现金流量预测、对集团借款合同履行情况的评估、应收联合营公司预期信贷亏损拨备、待售物业及发展中物业减值损失等。对此，融创中国表示，由于未能与罗兵咸永道就完成2021年度业绩审核工作的时间表达成共识，因此董事会经考虑审核委员会的建议后认为，委聘另一家外部核数师在切实可行的情况下尽快完成审核工作，符合本公司及证券持有者及债权人的最佳利益。接下来，融创中国审核委员会决议委任香港立信德豪会计师事务所有限公司为融创中国新核数师，以填补罗兵咸永道辞任后的临时空缺，任期直至公司下届股东周年大会结束为止。

来源：[https://www.thepaper.cn/newsDetail\\_forward\\_18862284](https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_18862284)，澎湃新闻网，2022年7月11日访问

## **6. 世茂集团：10亿美元公募债券未能进行本息偿还，境外银团给予书面支持函**

7月3日晚间，世茂集团(00813.HK)在港交所公告称，公司于7月3日到期的10亿美元公募债券未能进行本息偿还，公司因无法如期履行债务义务向相关方致以最诚挚的歉意，同时公司将坚决维持项目施工及业务经营的稳定，以期创造有利条件解决全体利益相关方共同关切的事项。

公告称，世茂集团就尚未支付的其他境外债务的本金款项，一直在与相关债权人持续讨论，以期达成友好的解决方案。截至公告披露日期，公司收到了来自相关境外银团大多数参贷行出具的书面支持函，表示其原则上支持公司继续探讨重组方案，并愿意与公司合作，不影响公司的正常经营，并无意采取法律行动。公司暂未收到境外债权人任何加速还款通知。世茂集团表示，公司已聘请钟港资本作为财务顾问及盛德律师事务所作为法律顾问，探索可行的解决方案，以尽快达成所有利益相关方的最佳方案。

公开信息显示，世茂集团自去年起成功出售香港维港汇项目股权、黄浦路 229 号地块、广州亚运城股权、上海外滩茂悦大酒店等资产；据接近世茂集团人士透露，2022 年以来公司已陆续出售上海 21 街坊、北京 IN 三里、世茂御榕·武夷度假酒店等近 20 处资产，补充经营性现金流，复工复产，保障生产经营稳定。

来源：[http://finance.ce.cn/stock/gsgdbd/202207/04/t20220704\\_37827629.shtml](http://finance.ce.cn/stock/gsgdbd/202207/04/t20220704_37827629.shtml)，中国经济网，2022 年 7 月 11 日访问

## 7. 五矿信托：一年 759 亿元投向地产，两笔涉房信托已展期

“米哈游、莉莉丝起诉了一家理财产品暴雷的信托公司。”这样的消息成为近两日的热门话题。高度统一的开庭公告，游戏和信托两个关联度并不高的行业，很难不让人以为米哈游、莉莉丝同时“踩雷”了信托理财。何况还有市场消息指出，两家公司购买的正是五矿信托近期备受争议的“五矿信托-鼎兴系列集合资金信托计划”（以下统称“鼎兴系列”）。还未等到两家公司的官方回应，便有财税服务供应商税友股份（603171.SH）又放出重磅消息：子公司购买五矿信托作为管理人的“五矿信托-信泽投资集合资金信托计划-第 38 期”（以下统称“信泽投资 38 期”）出现延期兑付情况。

一时间，五矿信托被三家与自己看上去毫无关联的公司推向风口浪尖，且所涉产品均为已出现兑付问题的涉房信托产品（投资方向为房地产金融）。其中，“鼎兴系列”以涉及世茂集团的应收账款为底层资产；“信泽投资 38 期”则投向位于北京的“融创+五矿+北京城建”联合开发项目。

这让五矿信托涉房信托的风险再推向台前，往期年报数据显示，即使在房地产市场由热转冷的 2021 年，五矿信托也仍有约 759.1 亿元的信托资产投入到了房地产领域，占其当期总信托资产的 9.29%。2021 年下半年以来，房地产下行叠加房企债务问题不断，五矿信托的这类涉房信托开始“暴雷”，延期兑付背后引发了投资人的不满。而为了尽可能的挽回损失，五矿信托也只能亲自下场，成了“暴雷”房企的接盘侠，开启“排雷”模式。

为此，五矿信托对“信泽投资 38 期”做出最新安排：到期日统一调整至 2023 年 6 月 30 日；由五矿地产提前履行全部差额补足义务；融创方拟将额外提供质押担保，作为追加补充增信措施；融创方投入资金劣后于信托计划股东退出，作为新增增信措施。公告显示，亿企赢是在 2021 年 7 月 23 日出资 1 亿元，向五矿信托认购的该信托计划。在今年 2 月 15 日、3 月 16 日，亿企赢曾分别收到该信托产品的投资本金 2123 万元、1321 万元。截止公告日，亿企赢累计收到这一信托产品投资本金 3444 万元和收益 561.2 万元，累计偿还本金比例为 34.44%。而根据最新的安排，五矿地产将承担本应由融创方承担的差额补足义务。届时，预计亿企赢将收到信泽投资 38 期差额补足款约 1562 万元，由此，累计偿还本金比例约为 50.06%。换言之，“信泽投资 38 期”在兑付延期后，给出了展期兑付的方案。

来源：[https://www.sohu.com/a/562198628\\_100001551](https://www.sohu.com/a/562198628_100001551)，搜狐财经网，2022 年 7 月 11 日访问



## 四、实务处理

### 用人单位可以在劳动合同中约定特定劳动仲裁委或法院管辖吗？

随着我国经济体制改革的深入和市场经济的逐步建立与完善，劳动关系逐渐呈现多样化、复杂化的特点，劳动相关的仲裁案件和诉讼案件的数量逐年上升。管辖是当事人诉至劳动人事争议仲裁委或者人民法院首先要解决的问题，劳动争议案件管辖标准的不一致，导致劳动争议案件难以合法及时得以解决，难以有效保护劳动者合法权益。实践中，亦有大量的用人单位利用签订劳动合同的优势地位，与劳动者约定发生争议时由特定的劳动人事争议仲裁委员会或者特定基层法院管辖，该条款效力如何？我们看看司法案例的裁判观点。

#### 【关联法条】

##### 《中华人民共和国劳动争议调解仲裁法》

第二十一条：劳动争议仲裁委员会负责管辖本区域内发生的劳动争议。劳动争议由劳动合同履行地或者用人单位所在地的劳动争议仲裁委员会管辖。双方当事人分别向劳动合同履行地和用人单位所在地的劳动争议仲裁委员会申请仲裁的，由劳动合同履行地的劳动争议仲裁委员会管辖。

##### 《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律问题的解释（一）》

第三条：劳动争议案件由用人单位所在地或者劳动合同履行地的基层人民法院管辖。劳动合同履行地不明确的，由用人单位所在地的基层人民法院管辖。法律另有规定的，依照其规定。

##### 《中华人民共和国民事诉讼法》

第三十五条：合同或者其他财产权益纠纷的当事人可以书面协议选择被告住所地、合同履行地、合同签订地、原告住所地、标的物所在地等与争议有实际联系的地点的人民法院管辖，但不得违反本法对级别管辖和专属管辖的规定。



## 【精选案例】

**【裁判要旨】**劳动争议案件涉及的法律关系为用人单位与劳动者之间的劳动关系，具有人身属性，在法院诉讼时，不适用协议管辖有关规定。

**【案例一】**高玲霞与北京海天致远劳务服务有限公司（下称：“海天致远公司”）劳动争议案件

**【审理法院】**最高人民法院

**【案号】**（2020）最高法民辖 27 号

**【案情简介】**2015 年 8 月，高玲霞入职海天致远公司，并签订了 2015 年 8 月至 2018 年 8 月的《劳动合同》，约定月均工资 8735 元。后海天致远公司于 2018 年 2 月单方面解除合同，双方发生争议。

**【裁判理由】**法院审理阶段，海天致远以双方存在约定管辖为由提出管辖权异议，山东省泰安市中级人民法院一审认为，劳动争议案件由用人单位所在地或者劳动合同履行地的基层人民法院管辖，双方约定工作地点在泰安万达广场，故泰山区人民法院对本案有管辖权，裁定驳回管辖权异议。泰安市中级人民法院二审认为，双方约定了管辖法院为北京市海淀区人民法院，应认定为有效，本案移送北京市海淀区人民法院处理。北京市高级人民法院认为，劳动合同具有公法性质和人身附属性，不属于法律规定的可以由当事人约定管辖法院的案件范畴，《劳动合同》中约定管辖条款无效。海天致远公司住所地的北京市海淀区人民法院和劳动合同履行地的山东省泰安市泰山区人民法院对本案均有管辖权，山东省泰安市泰山区人民法院在有管辖权的情况下，移送案件错误，报请最高院指定管辖。

最高人民法院认为，协议管辖的适用领域为合同或者其他财产权益纠纷，此处合同纠纷包括因合同订立、履行、变更、解除、违约等所产生的纠纷，其他财产权益纠纷包括因物权、知识产权中的财产权而产生的民事纠纷，因身份关系产生民事纠纷的不能协议选择管辖法院。劳动争议案件涉及的法律关系为用人单位与劳动者之间的劳动关系，具有人身属性，不适用协议管辖的有关规定。故本案中《劳动合同》里所约定的管辖条款无效。两个以上法院都有管辖权的，先立案的人民法院不得将案件移送给另一个有管辖权的人民法院，最终指定山东省泰安市泰山区人民法院审理。

**【裁判要旨】**劳动争议仲裁管辖权具有法定性，劳动合同履行地有仲裁优先管辖权，当事人约定的仲裁管辖因违反法律强制性规定而无效；用人单位在劳动合同中选择用人单位所在地或者劳动合同履行地的基层人民法院作为约定管辖法院的，人民法院在审查格式合同时，宜将管辖协议效力的抗辩权单方赋予处于弱势缔约地位的劳动者，用人单位则不能抗辩其无效。

**【案例二】**江苏宏安集团有限公司（下称：宏安公司）瓦庄煤矿与陈磊劳动合同纠纷案件

**【审理法院】**江苏省徐州市中级人民法院

**【案号】**（2011）徐民终字第 1585 号

**【案情简介】**宏安公司注册地为连云港赣榆县，瓦庄煤矿系宏安公司下属企业，注册地为徐州市贾汪区，该区内尚有宏安公司其他多个下属企业。1995 年 10 月，陈磊与宏安公司建立劳动关系，实际在瓦庄煤矿工作。2006 年 9 月 12 日，双方签订劳动合同，约定合同期限自 2006 年 9 月 12 日至 2009 年 9 月 12 日。2007 年 7 月 20 日，陈磊在井下工作时受伤，被评为九级伤残。2010 年 1 月 1 日，宏安公司与陈磊续签劳动合同，约定合同期限从 2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止，并约定“双方发生劳动争议，如协商不成，到赣榆县劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁”。另，该合同除履行地为空格外，均系格式合同。2010 年 4 月 12 日，陈磊向贾汪区劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁，要求瓦庄煤矿支付一次性伤残补助金等，该委作出裁决支持了徐磊请求。瓦庄煤矿对此向贾汪区法院提起诉讼，表示双方约定由赣榆县劳动人事争议仲裁委进行仲裁，请求责令到约定仲裁地重新仲裁。陈磊表示该合同为格式合同，一直在瓦庄煤矿处保存，其并不知悉合同约定的仲裁条款，且劳动合同不同于一般民事合同，约定管辖条款违反法律强制性规定无效。

**【裁判理由】**徐州市贾汪区法院审理认为，约定管辖无效。具体理由如下：1.劳动合同不同于一般平等主体地位的民事合同，其体现的不仅是财产关系，管理与被管理、依附与被依附的人身关系特征明显。在劳动合同关系中，劳动者相对于用人单位始终处于弱势地位，为利益衡平，法律对劳动合同条款约定做了大量强制性、限制性规定，从内容和形式上对劳动者倾斜保护，期望达到对劳动者弱

势地位实质矫正。我国劳动争议调解仲裁法和最高院的司法解释均未规定劳动争议案件可以约定管辖，可见，无论从约定管辖的立法目的还是从立法机关、司法机关的立场出发，均不认可劳动争议案件可协议管辖；2.双方签订的系格式合同，约定仲裁条款为格式条款，在劳动者未作出真实意思表示的情况下单方剥夺劳动者法定权利，对劳动者无约束力，陈磊抗辩其不知悉该格式合同中存在约定管辖，其有权向贾汪区人民法院起诉理由成立；3.瓦庄煤矿注册地在贾汪区，其所在法人机关宏安公司主要营业地和主要办事机构所在地亦在贾汪区，其约定的仲裁管辖既不方便当事人仲裁和诉讼，也不方便有关机关审理案件，不存在正当基础，应属无效条款。该裁判观点最终经徐州市中级人民法院认可，维持了原审判决。

**【裁判要旨】**用人单位提供的劳动合同是格式合同，其中仅约定由公司住所地基层法院管辖，排除了劳动者诉讼权利，约定管辖条款无效。

**【案例三】**唯听助听器（上海）有限公司（下称：“唯听公司”）与李辉劳动争议案件

**【审理法院】**北京市第二中级人民法院

**【案号】**（2018）京02民辖终1007号

**【案情简介】**2009年3月16日，李辉入职唯听公司。2014年3月6日，双方签订无固定期限劳动合同，双方约定发生争议时，由公司住所地人民法院管辖。后因唯听公司单方解除劳动关系，双方发生争议。李辉遂向北京市东城区劳动人事争议仲裁委员会提起劳动仲裁，作出裁决后进入了诉讼，北京市东城区人民法院受理了该案件，唯听公司在诉讼中提出管辖权异议，主张《劳动合同》约定由公司住所地基层法院管辖系双方真实意思表示，案件应移送上海市黄浦区人民法院管辖。

**【裁判理由】**北京市第二中级人民法院对管辖权异议进行了审理，认为本案系李辉以唯听公司违法解除劳动合同为由提起诉讼，属于劳动争议案件。虽双方签订的《劳动合同》对于劳动争议的管辖进行了约定，但李辉主张该约定系唯听公司提供的格式条款，排除了劳动者的诉讼权利，本案不适用

协议管辖约定。结合本案查明事实，本案劳动合同履行地点为北京市东城区，故北京市东城区人民法院对本案有管辖权。

**【裁判要旨】**劳动争议案件由用人单位所在地或劳动合同履行地的基层人民法院管辖，当事人约定由用人单位所在地的劳动争议仲裁委仲裁，系协商一致的结果且不违反法律规定，约定有效。

**【案例四】**彭伟伟与浙江我武生物科技股份有限公司（下称：“我武公司”）追索劳动报酬纠纷

**【审理法院】**江阴市人民法院

**【案号】**（2016）苏 0281 民初 8776 号

**【案情简介】**2009年7月1日，彭伟伟与我武公司签订《聘用（劳动）合同书》，约定合同期从2009年7月1日起至2012年6月30日止，并约定“甲乙双方因履行本合同而发生争议，双方可协商解决，协商不成任何一方可向甲方（我武公司）所在地的劳动争议仲裁委员会申请仲裁。”2012年6月29日，双方续签劳动合同，续订合同期为2012年7月1日至2015年6月30日。2015年6月30日，我武公司电话通知彭伟伟合同到期不再续签，并告知办理离职手续才发放离职前两个月工资，双方发生争议，彭伟伟向江阴市劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁，该委不予受理，遂诉至江阴市人民法院。

**【裁判理由】**江阴市人民法院认为，劳动争议案件由用人单位所在地或劳动合同履行地的基层人民法院管辖。双方劳动合同中约定的管辖地与法律规定不相冲突的，应当认定约定有效。本案中，双方劳动合同中约定发生争议由用人单位所在地的劳动争议仲裁委员会仲裁，该约定是双方协商一致的结果，且该约定并不违反法律的规定，约定有效。

### **【实务点评】**

纵观上述案例，法院在审理劳动争议案件时，对劳动人事争议仲裁委或者基层法院管辖的确定存在争议。该类案件可能出现多种约定管辖情形，条款效力根据约定情形的不同而有不同的判断结果。

若双方当事人协议约定用人单位所在地或者劳动合同履行地之外的人民法院管辖，法院通常认为劳动合同纠纷中管理与被管理的人身从属性不符合约定管辖的财产性纠纷条件。劳动者在订立劳动合同时也不同于普通民事关系中，平等主体可以相互协商、沟通的情况，劳动者相较于用人单位被动且弱势，也不符合约定管辖的意思表示自由平等的条件，该类条款多被认定无效（如案例一）。同理，劳动争议仲裁管辖权也具有法律强制性，当事人约定的仲裁管辖因违反法律强制性规定而无效（如案例二）。

若用人单位和劳动者在法定管辖法院中选择管辖地，是否有效？需要视约定管辖条款是否充分协商，是否构成格式条款做进一步判断。若排除劳动合同履行地，限定用人单位住所地管辖的条款未经充分协商，构成格式条款的，则认为排除了劳动者诉讼权利，不利于劳动者合法维权，应属无效（如案例三）。若经用人单位与劳动者充分协商后，在用人单位所在地或者劳动合同履行地基层法院中约定管辖的，不违反法律规定，应属有效。

有鉴于此，用人单位在拟定劳动合同时，应严格遵照法律强制性规定。若为追求公司利益最大化和后续争议时方便诉讼，可以在充分协商并尽到提示义务的基础上选择用人单位所在地劳动人事争议仲裁委或者基层人民法院管辖。

## 发包人未按约定支付工程款时承包人是否享有停工权利？

《民法典》第七百八十八条规定：“建设工程合同是承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同”。发承包双方依据建设工程合同开展施工工作，依法履行合同，但在施工过程中发包人未按约定支付工程款的情况屡见不鲜，实践中承包人通常不得不采取停工的手段以维护自身的权利，所以在此种情形下承包人是否享有停工权利显得尤为重要。建设工程承包人的停工权利是指承包人依据法律规定或合同约定的条件及程序将建设工程的一部分或全部建设工作停止施工的权利。承包人的停工权可由合同赋予，也可基于法律规定而产生。

### 【关联法条】

#### 《中华人民共和国民法典》

第五百二十六条：当事人互负债务，有先后履行顺序，应当先履行债务一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行请求。先履行一方履行债务不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行请求。

第五百二十七条：应当先履行债务的当事人，有确切证据证明对方有下列情形之一的，可以中止履行：（一）经营状况严重恶化；（二）转移财产、抽逃资金，以逃避债务；（三）丧失商业信誉；（四）有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。当事人没有确切证据中止履行的，应当承担违约责任。

第八百零三条：发包人未按照约定的时间和要求提供原材料、设备、场地、资金、技术资料的，承包人顺延工程日期，并有权请求赔偿停工、窝工等损失。

第八百零四条：因发包人的原因致使工程中途停建、缓建的，发包人应当采取措施弥补或者减少损失，赔偿承包人因此造成的停工、窝工、倒运、机械设备调迁、材料和构件积压等损失和实际费用。

### 【精选案例】

**【裁判要旨】**发包人未按约定向承包人支付拖欠的工程款及资金占用费，承包人发函要求发包人履行付款义务，未果后发出全面停工的函之后全面停工并不存在违约行为。

**【案例一】** 安阳中广发汇成置业有限公司与杭州建工集团有限责任公司建设工程施工合同纠纷

**【审理法院】** 河南省高级人民法院

**【案号】** (2016)豫民初 15 号

**【案情简介】** 2 中广发公司与杭建工公司签订的《11.5 补充合同》，约定中广发公司将翠园项目工程发包给杭建工公司，如因中广发公司原因造成停工，工期相应顺延，中广发公司承担相应损失，除中广发公司原因及不可抗力外，杭建工公司不得因其它原因停工，否则，由此引起的工期损失由杭建工公司承担，同时中广发公司有权根据杭建工公司擅自停工对工程造成的影响对杭建工公司处以违约金，最高可达 2 万元/天。2015 年 12 月 10 日，杭建工公司以中广发公司未按双方补充协议约定支付工程进度款为由，向中广发公司发出全面停工的告知函，并停止施工。

**【裁判观点】** 因中广发公司未能按约定向杭建工公司支付拖欠的工程款及资金占用费，杭建工公司致函中广发公司要求其依约履行付款义务，杭建工公司在未获回应的情况下，向中广发公司发出全面停工的函之后全面停工，杭建工公司并不存在违约行为。

**【裁判要旨】** 在合同履行过程中，发包人除返还承包人保证金外，未支付任何工程款。承包人有理由认为发包人可能丧失给付工程款能力或者可能拒不给付工程款。在承包人起诉后，发包人仍未支付相应工程款或提供适当担保。承包人依法停止施工系保护自己合法权益的行为。

**【案例二】** 朝阳中贸商业城开发有限公司、江苏南通二建集团有限公司等建设工程施工合同纠纷

**【审理法院】** 最高人民法院

**【案号】** (2021) 最高法民终 688 号

**【案情简介】** 2018 年 1 月 22 日，上海睿业（甲方）南通二建（乙方）签订一份战略合作协议，约定甲方同意将以下项目：辽宁朝阳一期约 10 万平方米，二期城市综合体约 60 万平方米，在招标同等质量同等条件的情况下优先总包给乙方。合同签订后，南通二建于 2018 年 4 月 1 日开始正式施工，朝阳中贸于 2018 年 6 月 1 日向南通二建退还履约保证金 600 万元，但朝阳中贸并未向南通二建支付

案涉工程款。截止 2018 年 11 月，南通二建施工的工程 1#楼、2#楼从 3 层至顶层主体施工完成，4-13 层砌筑完成；3#楼负 2 层至负 1 层顶板（共计 2 层）主体施工完成；15#楼负 2 层至 2 层顶板（共计 4 层）主体施工完成；16#楼负 2 层至 6 层顶板（共计 8 层）主体施工完成；地下停车场主体施工完成。1、2 号楼已经分项工程质量验收，并由监理工程师签章。因诉讼双方发生纠纷后，南通二建于 2018 年 11 月停工，至 2018 年 12 月底撤场完毕。并于 2018 年 12 月 17 日向一审法院提起诉讼。

**【裁判观点】**被上诉人南通二建在施工过程中，施工了合同约定之外的工程，施工范围发生变化。南通二建提供的监理单位出具的分项工程质量验收单能够说明工程质量得到监理单位的确认，朝阳中贸提供的报警记录等相关证据不足以证明其不同意合同外施工的主张。双方当事人未就 1、2 号楼及部分地下停车场施工问题及时签订书面合同，在具体事项没有约定或约定不明情况下，双方当事人可参照已签订的施工合同诚信履行义务。由于 1、2 号楼从 3 层至顶层主体施工完成，4-13 层砌筑完成，朝阳中贸应及时支付相应工程款。但朝阳中贸除返还南通二建 600 万元保证金外，未支付任何工程款。南通二建有理由认为朝阳中贸可能丧失给付工程款能力或者可能拒不给付工程款。在南通二建起诉后，朝阳中贸仍未支付相应工程款或提供适当担保。南通二建依法停止施工系保护自己合法权益的行为，不应认为违约。

**【裁判要旨】**案涉合同中约定发包人若遇到资金暂时调度困难或其他情况承包人承诺不采取任何法律措施干扰发包人的工程进度、房屋销售及入伙验收(如停工、怠工等)，故发生欠付工程款的情形承包人不得停工、怠工，承包人以发包人未足额支付工程进度款为由主张停工损失与约定不符未予支持。

**【案例三】**四川省第一建筑工程有限公司、云南万都房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷

**【审理法院】**最高人民法院

**【案号】**(2019)最高法民终 1134 号



**【案情简介】**2013年11月5日,四川一建与万都公司通过招投标程序签订《建设工程施工合同》,约定由四川一建承建万都公司开发的万都国际广场项目,2013年11月5日,四川一建与万都公司签订《建设工程施工补充协议》,约定:“发包人到应付期若资金困难时,付款宽限期为30个工作日,承包人不能因资金不到位而影响工期。承包人同意不向甲方收取在付款宽限期内因延迟付款所产生的违约金;如30天以外时间按银行基准资金利息或按同期银行贷款利息计算。在本工程实施过程中,发包人若遇到资金暂时调度困难或其他情况,承包人愿意协助甲方解决相关问题,承包人承诺不采取任何法律措施干扰发包人的工程进度、房屋销售及入伙验收(如停工、怠工等)。”2015年3月19日,四川一建向万都公司发出《关于万都国际广场项目行使不安抗辩权的告知函》,要求万都公司妥善解决合同履行中的争议事项,按约定全面履行工程款支付义务,待双方协商一致达成书面协议后再继续施工。2015年4月8日,四川一建向万都公司发出《关于解除万都国际广场项目相关合同的函》。

**【裁判观点】**四川一建上诉主张因万都公司未足额支付工程进度款造成的前述停工损失应予支持。本院认为,前已述及,当事人在《补充协议》第8条中对万都公司支付工程进度款迟延的情形下四川一建是否应停工以及如何计算违约损失进行了明确的约定,虽然案涉合同无效,但毕竟为当事人所实际履行,在处理纠纷时应予充分考量。而依照前述约定,发包人欠付工程款时,承包人有权按银行基准资金利息或按同期银行贷款利息主张30天以外的利息,而不得停工、怠工。现四川一建以万都公司未足额支付工程进度款为由,主张停工损失111.48万元与前述约定不符,一审以此为依据进行认定,并无不当。

**【类似案例】**安徽省高级人民法院(2013)皖民四初字第00014号民事判决“2010年4月16日《补充协议书》约定:未经文越公司书面同意,昆仑公司不得停工(不可抗力因素除外)。施工过程中,双方因工程进度款支付、施工做法、售楼部安全防护、材料价格确定、工程质量、工期、与分包单位的协调等问题多次发生争议,案涉工程因上述问题数次停工。昆仑公司并未举证证明已报经文越公司书面同意,对案涉工程的工期延误应当承担责任。”

## 【实务简评及建议】

1.承包人应谨慎行使停工权。承包人在施工中如遇到发包人未按约定支付工程进度款的情形，需关注施工合同中是否对此种情形下承包人的停工权利进行了约定。

(1) 如果合同中明确约定发包人未按约定支付工程进度款时承包人有权采取停工措施，那么承包人需要按照严格合同约定的期限和程序进行，避免因程序上的问题导致停工出现瑕疵。

(2) 如果合同中对承包人是否享有停工权利没有进行明确约定，那么承包人可先向发包人催要工程款，在催要无果的情况下可依据《民法典》第五百二十七条规定行使不安抗辩权并按照合同约定的停工程序启动停工。

(3) 如果合同中约定在发包人未按约定支付工程进度款的情况下承包人不得采取停工措施，由于双方签订合同属于双方的真实意思表示应按照合同约定继续施工，若承包人擅自停工则停工行为有不被支持且有被要求按合同约定支付违约金的风险。如果合同中约定不得停工，承包人可通过与发包人签订补充协议的方式对承包人的停工权利进行约定，以使停工权具有合同依据。

一旦发生停工，作为承包人必须及时做好如现场签证单、来往文件、停工期间机械设备租赁费、人工费等停工的费用支出、停工时间、停工原因等证据的固化工作。

2.若停工并非由发包人单方原因导致的，发包人有主张由承包人承担工期违约责任的风险。对此，作为承包人可采取：（1）防御性策略（针对对方反诉工期违约）。可收集停工符合法律规定及合同约定的证据材料并主张调减或不支付工期违约金。（2）进攻性策略。除了主张工程应付的工程款，梳理逾期付款的证据材料，进一步主张逾期付款的违约金，同时可采取财产保全措施并主张建设工程优先受偿权。

3.停工后承包人应当采取一定措施防止损失扩大。《民法典》第五百九十一条规定：“当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失请求赔偿。当事人因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方负担。”如最高人民法院〔2011〕民提字第 292 号公报案例中认为：“承包方、分包方也不应盲目等待而放任停工损失的扩大，而应当

采取适当措施如及时将有关停工事宜告知有关各方、自行做好人员和机械的撤离等，以减少自身的损失。虽然成教楼工程实际处于停工状态近两年，但对于计算停工损失的停工时间则应当综合案件事实加以合理确定。“因发包人原因工程停工，承包人应当采取措施避免损失进一步扩大，保证不会因为停工影响现有工程质量、不会出现工程事故和安全事故。若放任停工状态，则停工时间则会依据案件事实综合认定。

## 在破产程序中民工工资是否应认定为职工债权？

转包、违法分包等现象在建设工程领域十分常见，当施工单位进入破产程序，工程款的确认及支付流程将进入停滞状态，下游实际施工人收取工程款的权利将会受到影响。在此情况下，容易引发民工集体讨薪事件，甚至出现民工要求具有支付能力的建设单位支付工资的情况。在该种情况下，施工单位欠付的民工工资、建设单位代为垫付的民工工资在破产程序债权申报环节能否得到确认？该部分债权清偿的优先顺序如何？以上问题对社会稳定具有重要的现实意义。本文将结合类似案例的裁判结果、判决要旨进行分析。

### 【关联法条】

#### 《中华人民共和国企业破产法》

第四十八条第二款：“债务人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金，不必申报，由管理人调查后列出清单并予以公示。职工对清单记载有异议的，可以要求管理人更正；管理人不予更正的，职工可以向人民法院提起诉讼。”

第一百一十三条：“破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿：

（一）破产人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金；

（二）破产人欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和破产人所欠税款；

（三）普通破产债权。

破产财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。

破产企业的董事、监事和高级管理人员的工资按照该企业职工的平均工资计算。

#### 《关于审理企业破产案件若干问题的规定》

第五十七条：“债务人所欠非正式职工（含短期劳动工）的劳动报酬，参照企业破产法第三十七条第二款第（一）项<sup>[1]</sup>规定的顺序清偿。”

## 【精选案例】

**【裁判要旨】**农民工、承包人与建设单位之间构成债务转移的关系,该债务的性质(农民工工资)并未随着债务的转移而发生改变,因此农民工对建设单位享有的债权性质为建设工程款中的农民工工资。

**【案例一】**陈保兵与天长市安思科安防科技有限责任公司破产债权确认纠纷案

**【审理法院】**安徽省滁州市中级人民法院

**【案号】**(2020)皖11民终3630号

**【案情简介】**2011年,安思科公司与蔡甸建筑公司就某建筑项目签订《工程承包合同》。2013年,安思科公司经理向陈保兵出具了一份条据,载明“塔吊工:陈保兵安思科工地上班,从2012年2月7日-11月7日止,共9个月,每月4200元,合计37800元。已付15000元,下欠人民币贰万贰仟捌佰元整。”陈保兵在条据签字确认。2018年,法院裁定受理安思科公司破产清算一案,陈保兵向破产管理人申报职工工资破产债权22800元,但破产管理人未确认陈保兵申报的债权为职工工资破产债权,仅认定为普通破产债权,陈保兵认为破产管理人对其债权审查确认错误,并要求管理人按照职工工资归还,依法提起诉讼。

**【裁判理由】**一审法院认为:陈保兵实际为蔡甸建筑公司招聘的施工人员。

陈保兵对安思科公司的债权,来源于安思科公司履行建设工程施工合同的支付工程款的合同义务。陈保兵对安思科公司的债权凭证,并不能改变其债权的性质。本案没有证据证明陈保兵与安思科公司存在劳动关系或劳务关系,陈保兵请求将陈保兵对安思科公司的债权认定为安思科公司的职工工资债权,有侵害国家税收债权和其他普通债权的可能性。该请求不应得到支持。

二审法院认为:《中华人民共和国合同法》第八十四条规定,债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的,应当经债权人同意。[3]本案中,安思科公司将工程项目发包给蔡甸建筑公司,而陈保兵为蔡甸建筑公司招聘的塔吊工。因安思科公司欠蔡甸建筑公司工程款,而蔡甸建筑公司又欠陈

保兵塔吊工资，后经债权人陈保兵的同意，蔡甸建筑公司将其欠付陈保兵的塔吊工资转移给安思科公司。而蔡甸建筑公司欠付陈保兵塔吊工资，从本质上来说，系承包人为建设工程应当支付的工人工资，因陈保兵系农民工，即该工资为农民工工资，其性质并没有因债务转移而发生改变。因此，陈保兵对安思科公司享有的债权性质为建设工程款中的农民工工资。

关于案涉债权是否符合优先受偿条件。安思科公司已进入破产清算程序，陈保兵对安思科公司享有的债权 22800 元，其性质属建设工程款中的农民工工资，应当具有优先受偿权。主要从以下几个方面分析：

第一，《中华人民共和国合同法》第二百八十六条规定，发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。[4]该条规定也是为了保护农民工的合法权益作出的规定。本案所涉价款为依建设工程合同所应付的价款，即发包人依建设工程合同约定应支付给承包人的承包费，包括承包人为建设工程应当支付的工人工资、材料款等实际支出的费用。而案涉陈保兵款项属于建设工程款中的农民工工资，应当优先受偿。

第二，《中华人民共和国企业破产法》第一百一十三条第一款第一项规定，破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿，破产人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金。从上述规定可知，公司进入破产、清算程序，相对普通债权而言，职工工资应优先支付，而作为弱势群体的农民工工资理应更要获得保护。

第三，《保障农民工工资支付条例》第三条第一款规定，农民工有按时足额获得工资的权利。任何单位和个人不得拖欠农民工工资。该条例第二十九条第一款、第二款规定，建设单位应当按照合同约定及时拨付工程款，并将人工费用及时足额拨付至农民工工资专用账户，加强对施工总承包单位按时足额支付农民工工资的监督。因建设单位未按照合同约定及时拨付工程款导致农民工工资拖欠的，

建设单位应当以未结清的工程款为限先行垫付被拖欠的农民工工资。最高人民法院《关于进一步加强拖欠农民工工资案件审判执行工作的通知》、《关于做好当前涉农民工工资案件执行工作的通知》等,均对拖欠农民工工资纠纷案件审执工作作出明确要求,切实根治拖欠农民工工资问题,是践行以人民为中心发展思想的重要举措,事关广大农民工切身利益,事关社会公平正义和社会和谐稳定。

**【裁判要旨】**最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》第五十七条规定了债务人所欠非正式职工(含短期劳动工)的劳动报酬,可以参照职工债权在破产程序中予以清偿。农民工在破产企业从事劳务,公司对记录出勤及工资情况的工资花名册盖章予以确认,农民工申报的工资债权应按照职工债权顺序清偿。

**【案例二】**汝阳县元隆矿业有限公司、贺万民破产债权确认纠纷案

**【审理法院】**河南省洛阳市中级人民法院

**【案号】**(2020)豫03民终7211号

**【案情简介】**贺万民带领农民工到元隆矿业进行工程施工,元隆矿业拖欠农民工工资255481元。2019年12月,一审法院对贺万民与元隆矿业追索劳动报酬纠纷作出(2019)豫0326民初3301号民事调解书,对当事人自愿达成的如下协议予以确认:一、元隆矿业所欠贺万民农民工工资255481元自愿于2019年12月30日前一次性付清;二、如元隆矿业未按约定期间履行给付义务,贺万民有权要求以余欠本金为基数加上迟延履行期间的债务利息一并申请强制执行。该调解书生效后,元隆矿业未按约定履行义务,贺万民申请一审法院对其进行破产清算。2020年1月21日,一审法院受理贺万民对元隆矿业破产清算申请。2020年6月19日,一审法院宣告元隆矿业破产。贺万民就上述调解书确定的款项向管理人申报债权,管理人审查后将该笔债权认定为普通债权,贺万民提起该案诉讼。

**【裁判理由】**一审法院认为,根据最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》第五十七条“债务人所欠非正式职工(含短期劳动工)的劳动报酬,参照企业破产法第三十七条第二款第(一)项规定的顺序清偿”之规定,贺万民申报的农民工工资应参照破产企业职工工资的顺序进行清

偿。该司法解释援引的《中华人民共和国企业破产法（试行）》第三十七条“清算组提出破产财产分配方案，经债权人会议讨论通过，报请人民法院裁定后执行。破产财产优先拨付破产费用后，按照下列顺序清偿：（一）破产企业所欠职工工资和劳动保险费用；（二）破产企业所欠税款；（三）破产债权”虽已于2007年6月1日废止，但该条所规定第一顺序清偿的债权全部被现行企业破产法第一百一十三条所吸收，最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》施行于2002年9月1日，该司法解释规定与破产企业法修订前后的规定均不抵触，农民工工资作为劳务报酬应当参照职工工资债权予以认定的裁判规则并未改变。故，贺万民申报的255481元农民工工资应当确认为第一顺序清偿债权。贺万民主张债务利息享有优先受偿权，该请求不符合破产企业法第一百一十三条的规定，一审法院不予支持。

二审法院认为，最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》第五十七条规定了债务人所欠非正式职工（含短期劳动工）的劳动报酬，可以参照职工债权在破产程序中予以清偿。在本案中，被上诉人贺万民带领农民工在元隆矿业从事劳务，公司对记录出勤及工资情况的工资花名册盖章予以确认。贺万民申报的农民工工资作为劳动报酬，符合《关于审理企业破产案件若干问题的规定》第五十七条规定的情形。一审判决认定贺万民享有的共计255481元农民工工资在元隆矿业破产财产分配时，按照职工债权顺序清偿，处理并无不当。

**【裁判要旨】**建设单位在当地政府的主持协调下垫付的多笔民工工资，资金流向明确，有效维护了社会稳定，按照职工债权的受偿顺序优先受偿并无不当。

**【案例三】**中博建设工程集团有限公司、中龙房地产有限公司破产债权确认纠纷案

**【审理法院】**浙江省台州市中级人民法院

**【案号】**（2019）浙10民终1181号

**【案情简介】**中龙公司将案涉工程发包给中博公司。2016年2月3日，中博公司向中龙公司出具付款委托书，“现因本公司与贵公司结算的银行账户被查封，无法正常使用，并且将贵公司前期超



额支付给我公司的湖畔壹号一期工程款挪作他用，无力支付农民工工资。经温岭市人民政府协调，现特委托贵公司将湖畔壹号一期的工程款共计 16047357.95 元全部直接支付至以下账户：毛礼斌 15166358 元、待结算财政款项 880999.95 元”；同日，中博公司开具建筑业统一发票，科目为一期工程款，金额为 16047357.95 元。同月 3 日、4 日，中龙公司依约进行汇款。2016 年 3 月 7 日，中博公司的重整申请被受理。2016 年，温岭市人民法院裁定中博公司重整申请，后中龙公司向管理人申报债权，管理人以工程未结算为由，对中龙公司申报的债权不予确认。中龙公司就债权确认事项向人民法院提起诉讼，中龙公司垫付 16047357.95 元用于支付民工工资和税费是否按照职工债权的受偿顺序优先获得清偿成为本案的争议焦点之一。

【裁判理由】一审法院认为，中博公司向中龙公司开具的发票中虽然载明为工程款，但在给付本项争议款项的同时，中博公司另行出具了工程进度款支付确认书，根据确认书和工程款支付申请表、付款通知单、兴业银行进账单等，应可认定中龙公司实际已按合同约定的进度拨付工程款，中龙公司已无合同义务再行向中博公司支付工程款项。温岭市人民政府出具的函件中，也表明是因民工集体讨薪事件，从而成立“湖畔一号项目民工工资清欠处置工作组”，组织“两家公司项目负责人对拖欠民工工资开展清查核实”“中龙公司在工程结算未核定的情况下，主动承担社会维稳责任，并先予垫付施工方中博公司民工工资 1516.6 万元及相关税费 88.1 万元共计 1604.7 万元”。中博公司出具的付款委托书也表明其“无力支付农民工工资”。在清查核实后，案涉项目工程班组分别受领，由张维华、王友华等分别代表班组出具承诺书，表示“在该项目民工工资已全部结清”，或由张小均等“保证 2016 年春节前不再讨薪”。张维华等人受领的民工工资总额，与中龙地产公司支付的金额相符合，本节款项流向清晰。因此，中龙地产公司支付相关工人工资的行为虽然发生于该院裁定受理中博建设公司重整申请前，但是在当地人民政府主持协调下进行的，目的是维护社会稳定，优先保护劳动者合法权益。因此应当认定该行为属于优先解决破产企业职工安置问题之性质。根据《最高人民法院关于正确审理企业破产案件为维护市场经济秩序提供司法保障若干问题的意见》第 5 条规定“……有条件的地方，可通过政府设立的维稳基金或鼓励第三方垫款等方式，优先解决破产企业职工安置问题，政府或第三方就劳

动债权的垫款，可以在破产程序中按照职工债权的受偿顺序优先获得清偿。”应当认定中龙公司系为中博公司垫付工人工资，该部分债权应按照职工债权的受偿顺序优先获得清偿。

二审法院认为，根据查明的事实，中龙公司在给付本案争议款项前，已按双方合同约定的进度拨付工程款，其已无合同义务再行向中博建设公司支付工程款项。中博公司因无力再履行施工合同终止了案涉工程的后续施工，期间相关银行账户被查封，又将前期工程款挪作他用，导致民工集体讨薪事件的发生。在当地政府主持协调下，中龙公司垫付了多笔农民工工资，资金流向明确，数额巨大，有效维护了社会稳定，一审法院据此确认上述款项按照职工债权的受偿顺序优先受偿，并无不当。

#### 【案例四】株洲攸县黄丰桥镇大塘村姜坡里煤矿拖欠工资执行案

【审理法院】湖南省攸县人民法院

【案情简介】2016年11月16日，株洲攸县黄丰桥镇大塘村姜坡里煤矿被攸县人民政府决定依法关闭，原有厂房、生产设备等已经被全部拆除，仅有煤矿关闭补偿金800万元被法院冻结。该煤矿负债总额为30234577.4元，其中拖欠职工工资债权总额达3650112.42元。攸县法院依法受理姜坡里煤矿破产清算纠纷案后，先后召开了两次债权人会议，对破产财产分配的顺序、比例以及数额进行了表决。其中，债权人唐某某于2010年至2011年为姜坡里煤矿承建施工项目，经结算姜坡里煤矿应付唐某某工程款719000元，该款经执行一直未予兑现。刘某某等11名农民工以唐某某在承建姜坡里煤矿工程时拖欠其工资为由分别诉至法院，后调解结案。尔后，唐某某对刘某某等11人的工资一直未能偿付。

【裁判理由】攸县法院认为，刘某某等11人诉请对某某在承建姜坡里煤矿工程时享有工资债权合计228048元，该债权属于拖欠民工工资，应在破产案件中作为职工债权予以处理。法院会同管理人、攸县黄丰桥政府多次与其他已申报债权的职工和唐某某进行沟通，将刘某某等11人的工资纳入职工债权进行优先清偿，最终，经已申报债权的职工和唐某某同意，多方达成和解，将该11人的债权按清偿比例全部兑付。

**【裁判要旨】**工程中欠付农民工工资与企业欠付职工工资的性质及认定标准均不同，农民工由班组负责人安排具体工作任务和日常管理，农民工与破产企业之间没有直接的劳动管理和人员隶属关系，故双方之间不符合劳动关系的基本特征，不能认定为劳动关系，农民工工资不能认定为职工债权。

**【案例五】**叶家毅、邱芷珊等与雷金霞房屋租赁合同纠纷

**【审理法院】**浙江省杭州市中级人民法院

**【案号】**（2020）浙01民终6023号

**【案情简介】**2019年2月，应董金华及其班组工人的催讨，云圣公司向董金华出具《土建泥工清工承包款支付承诺书》，载明董金华为泥工清工承包负责人，云圣公司承包案涉工程的楼地面细石砼平找平工作，以清工承包方式承包给董金华负责施工，均已完工，经双方协商，确认再支付董金华140000元即可，承诺于2019年12月30日前支付该140000元清工承包余款，并注明，此承诺书写给董金华后，董金华不得再以民工讨薪方式向云圣公司讨薪。

2019年3月，法院裁定受理云圣公司的破产清算申请，董金华向管理人申报债权，其在《债权申报表》上将申报的债权填在“普通债权-本金”一栏，作为债权佐证，董金华还提交了其与云圣公司法定代表人孙某的微信聊天截屏，显示孙某称向银行办理转贷审批手续需要一个星期左右，请董金华“再和手下的民工做做思想工作”，方便其“最迟到下星期四至五保证支付这10万元清工费”，董金华方回复称“主要是包粉刷的我自己人肯定能说好，我尽力”。此后，云圣公司管理人将董金华申报的140000元债权确认为普通债权，并出具了债权确认单。董金华认为该债权性质应为优先债权，向管理人提出异议。管理人作出复核函，答复称董金华申报债权性质上属于欠付清工承包款，董金华不服遂提起诉讼。

**【裁判理由】**本院认为，本案的争议焦点在于董金华等人与云圣公司之间是否存在劳动关系，案涉债权是否属于职工债权。董金华二审中提交的证据仅能证明云圣公司法定代表人孙某认可董金华等人存在被欠款的情况，但工程中欠付农民工工资与企业欠付职工工资的性质及认定标准均存在不同。

本案双方当事人未签订劳动合同, 双方之间是否存在劳动关系需要从董金华等人是否受用人单位的劳动管理、从事用人单位安排的有报酬的劳动、由用人单位发放报酬等方面综合认定。根据本案双方当事人的陈述及提供的证据, 董金华所在粗泥工班组的人员由董金华召集, 董金华安排具体工作任务和日常管理, 人员报酬由董金华与工地项目经理对账结算后支付。因董金华所在班组人员与云圣公司之间没有直接的劳动管理和人员隶属关系, 故双方之间不符合劳动关系的基本特征, 不能认定为劳动关系, 故案涉债权不属于职工债权。董金华要求确认对云圣公司享有优先受偿债权的上诉请求没有事实和法律依据, 本院不予支持。

### **【实务点评】**

《关于审理企业破产案件若干问题的规定》第五十七条规定: “债务人所欠非正式职工 (含短期劳动工) 的劳动报酬, 参照企业破产法第三十七条第二款第 (一) 项规定的顺序清偿。”但在实践中, 由于存在转包、违法分包等现象, 农民工往往由破产施工单位的下游企业或作为包工头的自然人进行管理及支付报酬, 并未与破产企业发生直接的法律关系。在此情形下民工工资是否属于《关于审理企业破产案件若干问题的规定》第五十七条中规定的“非正式职工 (含短期劳动工) 的劳动报酬”, 不同地区的法院具有不同的裁判观点。

立足于保护弱势群体的合法权益、切实根治拖欠农民工工资问题、维护社会公共秩序, 在查明事实的情况下, 更多法院的裁判观点倾向于将民工工资认定为“非正式职工 (含短期劳动工) 的劳动报酬”, 参照职工债权在破产程序中予以清偿。如建设单位出于维稳考虑, 在相关政府部门的管理下垫付民工工资的, 该部分债权也可按照职工债权的受偿顺序优先受偿。而部分法院则以农民工与破产企业直接是否存在直接的劳动管理及人员隶属关系判断是否符合劳动关系的基本特征, 进而对民工工资能否认定为职工债权作出结论。

### **【实务建议】**

从建设单位的角度来看，建议在施工合同的签订以及合同履行阶段注意如下事项：（1）在起草施工合同时，在合同条款约定如发生施工人员讨薪事件施工单位应承担的违约责任，并明确如建设单位需垫付民工工资的，该部分款项视为向施工单位支付的工程款。（2）在合同履行过程中如遭遇民工讨薪事件，及时向行政主管部门反映情况，请行政主管部门协助解决。（3）如基于工程进度、维稳等考虑，需向民工垫付工资的，建议在支付前要求行政主管部门协助对于该事项出具情况说明；要求施工单位就付款事项出具委托书，载明该等款项的具体性质；要求施工单位提供具体的人员花名册及对应的金额，要求农民工对人员、金额、账户等信息进行书面确认。（4）如发现施工单位经营状况存在异常，需特别谨慎对待民工工资垫付事宜，应结合需垫付金额与当下应付工程款金额考虑，避免出现后续施工单位进入破产程序而难以主张垫付款项的情况。

## 深圳停车位纠纷争议焦点与解决思路

近期，深圳宝能公馆车位之争引起社会广泛关注。深圳车位纠纷由来已久，社会各界对完善车位立法也有过反复和深入讨论，但车位纠纷仍频繁发生，究其根本原因在于车位产权不明晰。车位产权不明晰的原因众多，立法滞后、法律层面车位产权界定不清、部分城市限制办理车位产权登记……落实产权登记，完善车位立法，明晰车位产权，才能从源头上解决和减少城市车位纠纷。本文通过梳理车位纠纷的主要纠纷类型，总结频发争议焦点，为读者呈现司法实务对车位纠纷的裁判尺度和倾向，并从完善立法及落实产权登记方面提出法律建议，以期为解决和减少车位纠纷提供借鉴和参考。

### 一、停车位的法律解析

实践中，车位类型多样。按照车位形态及所处位置划分，有立体停车位、地面停车位、架空层停车位、地下停车位、楼顶停车位等，按照使用功能划分，有人防车位、非人防车位，部分地区人防车位还划分为标准人防车位、兼顾人防车位，按照权属划分，有全体业主共有车位、单个业主专有车位、开发商所有车位，按照能否办理产权划分，有无产权车位、有产权车位等，按照是否计入公摊面积划分，有计入业主公摊面积的车位，也有未计入业主公摊面积的车位等。按照不同的标准，车位可划分多种类型，但这并非法律意义上所进行的分类，目前立法层面对车位没有进行明确、具体的分类。

然而，原《物权法》第七十四条确立了按照是否经规划批准建设的划分标准，现行《民法典》第二百七十五条沿袭此规定。按照是否经规划批准建设，车位可划分为建筑区划内规划用于停放汽车的车位、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，这是法律上对车位进行的最简单、最直接的划分。最高院区分所有权纠纷司法解释在制定过程中，曾经有过一个条文明确“物权法第七十四条第二款规定的‘建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库’，是指位于建筑规划红线内，经规划文件批准建造的车位、车库，包括独立车库以及设置于露天、架空层、地下等部位的车位”，虽然在正式发布的司法解释中删除了此条文，但第六条仍规定了“建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外，占用业主共有道路或者其他场地增设的车位，应当认定为物权法第74条第3款所称的车位”，

可见立法初衷在于确立按照是否规划批准为标准的车位划分的基本原则，简而言之，法律意义上的车位并未区分具体形态，只是简单划分为规划内的车位和规划外的车位。

## 二、停车位的主要纠纷类型及争议焦点

### （一）车位权属纠纷

#### 1.普通（非人防）车位的权属争议

##### （1）《物权法》颁布实施后，开发商能否依合法建造之事实行为取得车位所有权

对普通车位（非人防）的权属认定，司法实践中存在不同的认定，主流观点认为《物权法》第三十条（现行《民法典》第二百三十一条）确立了开发商因合法建造的事实行为而原始取得车位所有权的原则，《物权法》第一百四十二条（现行《民法典》第三百五十二条）也明确建设用地使用权人（通常为开发商）建造的建筑物、构筑物及其附属设施（理应包含车位在内）的所有权属于建设用地使用权人，现行《民法典》也基本沿袭该规定。《物权法》第七十四条（现行《民法典》第二百七十五条）虽然没有明确规定车位归开发商所有，但从反面明确只有占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，才属于业主共有，易言之，建筑区划内，规划用于停放汽车，且未占用业主共有的道路或者其他场地的车位，应当归开发商所有，这才契合《物权法》第三十条及第一百四十二条所确立的原则和精神。在德清县武康镇锦绣豪园小区业主委员会与德信地产集团有限公司车位纠纷[（2015）浙湖民终字第395号]中，开发商德信公司将小区车位出售给业主，后业主委员会认为车位款项归其所有，要求开发商将车位款项退还给业主委员会，湖州中院依《物权法》第七十四条第二款规定，认定规划车位的所有权归开发商德信公司所有。在巫静、深圳市金地宝城房地产开发有限公司排除妨害纠纷[（2018）粤03民终18540号]中，深圳中院同样依据《物权法》第七十四条规定认定地上未占用业主共有的道路、场地规划用于停放汽车的车位归开发商所有，开发商有权将车位有偿配售、附赠或出租给业主。

然而，实务中也有法院认为不能办理产权登记的车位，不能成为开发商的专有部分，其所在土地使用权已随房屋出售而转移至业主，故由此推定不能办理产权登记的车位属于占用业主共有的道路或

者其他场地用于停放汽车的车位，归业主共有。在重庆市豪运房地产开发有限公司、重庆市九龙坡区西彭帝景豪苑业主委员会车位纠纷[(2017)最高法民申2817号]中，涉案争议车位为帝景豪苑小区建筑区划内规划用于停放汽车的地上停车位，因无法办理产权登记，最高院认为“案涉车位不能办理产权登记，因此其不能成为享有专有部分的专有部分。即使豪运公司在建造帝景豪苑小区时支付了建筑区划内的土地使用权出让金，成为建设用地使用权人，但是小区建设完成之后，随小区内房屋的出售，小区建筑区划内的土地使用权也随之转移，小区的共有部分土地使用权归小区业主共有。由于案涉车位不能办理产权登记，不能成为专有部分，原判决确认该部分停车位属于占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位并无不当”。

## (2) 《物权法》颁布实施后，开发商与业主于买卖合同中约定车位归开发商所有是否有效，能否依当事人之约定认定车位归属

《物权法》颁布实施后，依《物权法》第七十四条之规定，车位属于物权中的建筑物区分所有权中的一类，其归属可由开发商和业主通过出售、附赠或出租等方式来约定，实务中法院普遍认为房地产买卖合同中关于建筑区划内车位归开发商所有的约定合法有效，可径直依据房地产转让合同之约定认定车位权属，例如：

在陈德军、余红方等与深圳中海地产有限公司商品房预售合同纠纷[(2015)粤高法民一申字第733号]中，广东高院认为陈德军、余红方与中海公司签订的《深圳市阅景花园安居型商品房买卖合同（预售）》第六条约定“在项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库归出卖人所有，但占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有。在项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要”，符合《物权法》第七十四条规定，认为“案涉合同是双方自愿签订，内容并不违反法律、行政法规的强制性规定，不存在合同无效的情形。二审法院认定案涉合同第六条约定合法有效，并无不当”。

在深圳市嘉诚物业管理有限公司、深圳市南山区恒立心海湾花园第一届业主委员会建筑物区分所有权纠纷[(2019)粤03民终2986号]中，涉案恒立心海湾花园于2010年建成，开发商心海湾公司



所签《深圳市房地产买卖合同（预售）》约定了“停车库属于不分摊的建筑面积，即买卖双方在本合同所约定的价款未包括会所、停车库的分摊，该会所、停车库属卖方的权益”，深圳中院径直依据该约定认定地下停车位应归属于心海湾公司。

同样，在深圳市华宝西部物业管理有限公司与深圳市宝安区风采轩第二届业主委员会、深圳市宇康安物业管理有限公司建筑物区分所有权纠纷[(2019)粤0306民初10988号]中,宝安区法院亦认为“深信公司与业主签订的《深圳市房地产买卖合同（预售）》附表四第5条约定，小区的会、地下车库、车位、一楼架空层、儿童游乐场等配套设施的收益权由卖方保留，卖方对这些设施进行管理和收益时不侵害买方对本合同第三条所规定的公共设施享有的权益。可见，深信公司与业主就规划车位的权利进行了约定，由深信公司交付业主使用，深信公司享有收益权，该约定是协议双方的真实意思表示，也是协议当事人对规划停车位权属的协商处理，对合同当事人均具有法律约束力，应按照协议约定确定各自的权利义务，案涉小区规划停车位的权属应由深信公司享有”。

### **(3) 《物权法》颁布实施前，需视房地产转让合同中对车位权益有无特别约定**

《物权法》自2007年10月1日起实施，根据法不溯及既往的原则，在《物权法》实施前，难以依据《物权法》前述规定认定开发商依合法建造行为取得车位权属，此时有的城市的法院会依据当地、当时的规定认定车位的权属。例如，《物权法》实施前，深圳市于1993年10月1日起施行《深圳经济特区房地产转让条例》，该条例第十三条第二款规定“房地产首次转让合同对停车场、广告权益没有特别约定的，停车场、广告权益随房地产同时转移；有特别约定的，经房地产登记机关初始登记，由登记的权利人拥有”，根据该规定，认定车位权属的核心因素在于房地产转让合同中对车位权益是否有特别约定，如果没有特别约定，则车位权益随房屋产权转移而同时转移。在深圳市北方物业管理有限公司、深圳市天健房地产开发有限公司车位纠纷[(2019)粤03民终1229号]中，涉案项目于2004年开发，相关《深圳市房地产买卖合同（预售）》签订于2004年至2005年期间，合同附表四地面停车场、地下、地下车库、架空层等全部公共场所和公共设施的所有权均属卖方所有，深圳中院认为“《中华人民共和国物权法》第七十四条和《深圳经济特区房地产转让条例》第十三条第二款均

表明，车位权益的归属可由房地产买卖双方在房地产首次转让合同中作出约定。涉案车位的权属问题应适用当时已颁布施行的《深圳经济特区房地产转让条例》。天健房地产公司与涉案房地产买方在《深圳市房地产买卖合同（预售）》中约定地下车库归卖方所有，该约定属房地产买卖双方对车位权属作出的特别约定，符合前述《深圳经济特区房地产转让条例》的规定，亦未违反法律、行政法规的强制性规定”。

但在深圳市龙岗区布吉街道中加名园第三届业主委员会、深圳派成铝业科技有限公司建筑物区分所有权纠纷[（2018）粤03民终19518号]中，涉案中加名园小区开发建设于1999年至2004年间的住宅小区，于2005年销售完毕，此时《物权法》尚未颁布实施，涉案小区在销售时，派成公司与小业主签订的购房合同中仅部分合同约定了中加名园业委会主张的涉案小区会所、架空层、车库等归开发商所有，部分合同并未约定，因此深圳中院认定“对于小区全体业主来说，应视为没有特别约定。由于房地产买卖合同对中加名园业委会主张的涉案小区会所、架空层、车库等的权益没有特别约定，亦没有登记权利人，因此，依照以上条例的规定，中加名园业委会主张的涉案小区会所、架空层、车库等的权益随房地产买卖合同同时转移给全体业主所有”。因此，在《物权法》颁布实施前，开发商想要依据房地产转让合同主张享有车位所有权，要求开发商与全体业主所签订的房地产转让合同中均明确车位的权益归开发商所有，否则即使仅有与个别或部分业主的房地产转让合同中明确车位权益归开发商所有，同样会被认定特别约定不明，无法依据房地产转让合同主张享有车位所有权。

#### **（4）已列入公摊面积和公摊成本之车位是否归业主所有**

实践中，有的观点认为车位应当归业主共有，理由是开发商建设车位的成本已经包含在业主购买商品房的房价款中，车位面积本身已计入公摊面积，车位是辅助房屋功能使用的从物，从物权属随主物定，在主物房屋已出售的情况下，车位作为从物应转移业主共有。

对此，有的法院认为业主购房时所支付的房价只是其取得建筑物专有部分所有权和共有部分共有权支付的对价，不能据此认定车位为全体业主投资建设。在珠海市恒安达物业管理有限公司、合利建筑工程公司物权保护纠纷[（2015）珠中法民四终字第153号]中，一审法院认为“小区业主购房时支付

的房价和相关税费，是其取得建筑物专有部分所有权和共有部分共有权支付的对价，而不能视为是小区业主为建设人防工程投入的投资款，故恒安达公司主张人防工程为全体业主投资建设没有事实和法律依据”。

虽然前述观点值得商榷，但司法实务中确实也有法院在个案中支持该观点。在巫静、深圳市金地宝城房地产开发有限公司排除妨害纠纷[(2018)粤03民终18540号]中，深圳中院认为“规划内的地下车库车位，若该部分已列入业主共同面积和业主公摊成本，应属于业主共有；如果未列入业主公摊面积和业主公摊成本，则开发商依法享有建设用地使用权，可以作为专有部分进行登记，开发商享有单独完整的物权”，表明深圳中院在该案件中认可车位已列入业主共同面积和业主公摊成本时属业主共有。

在无锡市益多投资发展集团有限公司与无锡金马物业管理有限公司、无锡市金马国际花园业主委员会所有权纠纷[(2017)苏02民终2052号]中，对地下人防设施建设成本是否纳入住宅商品房销售价格中，法院书面咨询无锡市物价局，后无锡市物价局复函认定无锡市金马国际花园商品房开发成本中土建费包括人防工程，认证后计入开发成本，且经认定后的商品房成本包括在商品房销售价格中，无锡中院据此认为“益多公司对有没有将人防工程建设成本分摊到金马国际花园商品房基准销售价格之中，负有举证责任。根据现有证据，益多公司没有充分证据证明没有将人防工程建设成本分摊到金马国际花园商品房基准销售价格之中，故益多公司要求业主委员会返还人防车位收益，无事实和法律依据”，侧面表明在车位建设成本已包含在房价款中时开发商无权主张车位归其所有，开发商需对车位建设成本未包含在房价款中承担举证责任。

在深圳市瑞征物业管理有限公司、深圳市元盛实业有限公司物业服务合同纠纷[(2018)最高法民再263号]中，最高院亦认为“因案涉地下停车场既没有计入容积率即并未占用案涉小区土地的使用权，现瑞征公司也未提交证据证明案涉地下停车场开发成本已相应分摊到各个商品房的出售价格之中，因此不宜认定案涉车位已随美加广场项目所有权的转让，一并转移给全体业主”，反面说明了在停车场计入容积率或停车场开发成本分摊到房价款中时，存在认定停车场归业主共有的空间。

## (5) 占用业主共有道路或其他场地的车位归业主共有

当然，依《物权法》第七十四条第二款，以及《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》(2020 修正)第六条之规定，建筑区划内不论是规划用于停放汽车的车位占用了占用业主共有的道路或者其他场地，还是占用业主共有道路或者其他场地增设的车位，由于其所占用的区域本身属于业主共有，所形成的车位应当归业主共有，即使开发商在房地产转让合同中约定车位产权归其所有，也无法对抗业主共有的权利。司法实践中对此问题的裁判态度较为统一。在赵杰与徐州福源房地产开发有限公司车位纠纷[(2014)徐民终字第 02915 号]中，小区业主赵杰向开发商福源公司购买某车位，后因故赵杰无法正常使用该车位，遂产生争议，徐州中院根据《物权法》第七十四条及《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条的规定，认定涉案车位未经规划，又建在公共绿地上，属于业主共有。

## 2.人防车位的权属争议

之所以区分普通车位和人防车位，原因在于人防车位本身附有人防工程功能属性，人防工程属国防组成部分，其权属认定与普通车位的权属认定有明显区别。《人民防空法》要求城市新建民用建筑必须修建人防工程。虽然《人民防空法》第二条规定“人民防空是国防的组成部分”，第五条规定“人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有”，以及《物权法》第五十二条（现行《民法典》第二百五十四条）规定“国防资产属于国家所有”，但实务上对人防工程归属问题的认识分歧较大，各地法院对此裁判观点不一。

对人防车位的权属认定，一种观点认为，人防工程属国防资产的组成部分，而国防资产属于国家所有，故人防工程车位属国家所有，但平时可由投资者使用管理，收益归投资者所有。在钦州希望房地产开发有限公司与南宁凭兴物业服务有限公司、南宁凭兴物业服务有限公司钦州分公司返还原物纠纷[(2015)钦民一终字第 306 号]中，广西钦州市中级人民法院依《人民防空法》第二条和《物权法》第五十二条，认定人防工程产权属于国家，但开发商希望公司有使用收益权。在袁文虎与威海仙姑顶

旅游开发有限公司商品房预售合同纠纷[(2016)鲁10民终2062号]中,山东威海市中级人民法院同样认为人防资产作为国防资产的组成部分,产权应归国家所有,但不影响投资人使用收益权的行使。

但也有的观点认为,人民防空法并没有对开发商建设的人防工程权属作出认定,仅是确定了谁投资谁受益的原则,故根据物权法合法建造行为设立所有权的原则,或依房地产转让合同之约定,人防工程应属于开发商所有。在柏志海、汪爱玲与盐城市力拓房地产开发有限公司车位纠纷[(2014)盐民终字第01318号]中,盐城中院依《物权法》第一百四十二条,认定人防地下车位是开发商投资建设,属于其建造的构筑物或者附属设施,所有权归开发商力拓公司,认为《人民防空法》没有对人防工程权属问题进行专门规定,不影响对人防地下车位的权利性质及其归属的认定。

因此,虽然司法实务中对人防车位的权属认定存在较大争议,但对于人防车位的使用收益权归开发商所有是毋庸置疑的,这也导致法院在处理有些案件时直接回避人防车位的权属问题而仅认定人防车位的使用、收益权。

## (二) 停车位收益归属纠纷

### 1. 虽房地产转让合同未对车位归属作出明确约定,但车位收益长期上缴给开发商,开发商享有车位收益权

车位收益权属于车位所有权中的权能之一,其归属随车位所有权而定,通常亦随车位所有权转移而转移。在车位归开发商所有的情况下,开发商享有车位收益权是应有之义。即使在当事人未对车位归属作出明确约定的情况下,如果车位收益长期上缴给开发商,业主大会及业委会长期未对车位收益提出主张,也可视为开发商与业主对车位收益的归属事实上达成一致意见,开发商享有车位收益权,对于侵害开发商车位收益权的行为,开发商有权要求停止侵害行为并承担相应的损害赔偿责任。在深圳市环益实业有限公司、深圳市南山区中山颐景花园第四届业主委员会车位纠纷[(2020)粤03民终587号]中,深圳中院认为“颐景花园一期商品房的预售合同中并未对一期地下停车位的归属作出明确约定。在《深圳经济特区房地产转让条例》与《物权法》对此类停车位归属问题存在不同规定的情

况下，本院采取尊重客观历史、稳定社会秩序的态度处理相关争议。在本案中，无论是小区的前期物业管理单位深圳市景乐物业管理有限公司，还是颐景花园业委会自 2005 年 1 月起聘请的深圳市花样年物业管理有限公司，均是将一、二期停车位的收益上缴给开发商环益公司，小区业主大会及业委会在长达十几年的时间内均未对停车位收益提出主张，说明业主群体与开发商对一期地下停车位权益的归属已经取得事实上的意思一致。颐景花园业委会在 2015 年 11 月起与嘉诚物业公司擅自将停车位收益费用转存至双方共管账户，违犯了颐景花园小区成立以来的原有秩序，对环益公司的停车位收益权造成侵害，有所不当，应当停止侵害行为并承担相应的损害赔偿责任。嘉诚物业公司与颐景花园第四届业委会共同实施了侵害环益公司停车位收益权的行为，应当共同承担损害赔偿责任”。

## **2.在业委会起诉物业公司追索停车位收益纠纷中，允许开发商以第三人身份诉请确认车位收益归开发商所有，不以确认车位权属为前提**

在业委会起诉物业公司追索停车位收益纠纷中，开发商通常作为第三人身份参与诉讼，此时对于开发商能否以第三人身份诉请确认车位收益归其所有，司法实务中存在争议，有的法院认为业委会起诉物业公司追索停车位收益纠纷属于物业服务合同纠纷，并非物权确认纠纷，在当事人未提出确认停车场权属诉讼请求的情况下，第三人无权诉请确认停车位收益归其所有。但也有的法院持相反观点，认为法院对各方关于停车位收益归属争议的审理，并不必须以提出确认车位权属的诉讼请求为前提。

## **3.车位未办理产权证是否影响车位收益权的确认**

对于车位未办理产权证，是否影响车位收益权的确认，司法实务中存在不同观点。有的法院认为尚未办理产权证，不宜对其所有权作出认定，收益权也不宜认定，例如在深圳市投资控股有限公司、深圳市深投物业发展有限公司与深圳市建设（集团）有限公司、深圳市建设家园物业服务有限公司车库纠纷[（2017）粤 03 民终 1402 号]中，深圳中院认为“根据被告建设集团公司改制过程中政府部门的相关批复文件，以及双方的合同约定，被告建设集团公司名下包括涉案 351 个地下停车位的收益权在内的 19 项资产向原告深圳投资公司进行了移交，但该涉案地下车位没有办理独立的房地产权证书，因此，虽然在《资产移交协议》中明确涉案小区地下车位的收益归深圳投资公司享有，但因尚未办理

产权证，不宜对其所有权作出认定，故在此情况下，单独确认收益权亦没有法律依据，故对原告请求确认其享有东方沁园小区 351 个地下停车位的收益权，不予支持”。

但也有的法院认为虽然未能办理产权登记无法取得登记所有权，有关转让、处分等权利受限，但并不能就此排除其收益的权利。在深圳市嘉诚物业管理有限公司、深圳市南山区恒立心海湾花园第一届业主委员会建筑物区分所有权纠纷[(2019)粤03民终2986号]中，深圳中院认为“因未能办理产权登记，心海湾公司并未能取得停车位的登记所有权，有关转让、处分等权利受限，但并不能就此排除其收益的权利，涉案地下停车场已经行政部门核发《深圳市经营性停车场许可证》，可以进行经营性收费，小区业主应付费使用车位，按照公平原则和等价有偿原则，心海湾公司对小区地下停车场享有的收益权应当得到确认和保护”。

### (三) 车位处分纠纷

#### 1. 未能“首先满足业主需要”处分车位行为的效力认定

《物权法》第七十四条第一款确立了车位应当“首先满足业主需求”的基本原则，现行《民法典》第二百七十六条沿袭此规定。最高院区分所有权纠纷司法解释第五条规定“建设单位按照配置比例将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的，应当认定其行为符合民法典第二百七十六条有关“应当首先满足业主的需要”的规定。前款所称配置比例是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库与房屋套数的比例。”但前述规定并未明确处分车位时未“首先满足业主需要”的法律后果。

有的法院认为，前述规定属于效力强制性规定，开发商违反该规定处分车位的行为无效，业主有权请求确认开发商处分车位的行为无效。在黄玉莲、河源市振邦房地产有限公司破产债权确认纠纷[(2019)粤民终278号]中，振邦公司被裁定受理破产清算前，黄玉莲对振邦公司享有到期债权，双方签订《停车位使用权转让协议》，约定以振邦公司开发的车位抵偿振邦公司对黄玉莲的债务，因本案用于抵偿债务的80个车位属于鸿大城房地产项目规划配置的小区停车位，广东省高院认为“发商处分车位应当严格按照前述法律和司法解释的规定进行，即应当按照配置比例处分车位。本案鸿大城房

地产项目的停车位配置比例为 1:1.28，即每套住房平均拥有 1.28 个停车位，黄玉莲向振邦公司购买了鸿大城小区 1 套住房，一审法院据此认为黄玉莲最多只能购买 2 个车位，符合前述法律和司法解释的规定”，黄玉莲认为《中华人民共和国物权法》第七十四条第一款为倡导性规定，不能据此认定合同无效，对此广东省高级人民法院认为“小区车位应当首先满足全体业主的需要，如开发商未按规划配置比例将车位处分给个别业主或小区业主之外的人，即违反了“应当首先满足业主需要”的规定，侵犯了其他业主购买或租赁车位的权利，其他业主可以请求确认开发商的处分行为无效并要求开发商承担违法责任……一审法院认定《中华人民共和国物权法》第七十四条第一款关于“应当首先满足业主需要”的规定为效力性强制性规定正确”。

然而，也有的法院认为《物权法》第七十四条第一款并非效力强制性规定，违反该规定不影响合同的效力，例如在重庆市南川区天之骄俊园小区业主委员会与张丽霞等房屋买卖合同纠纷[（2015）渝高法民申字第 01723 号]中，重庆市高级人民法院认为《物权法》第七十四条第一款“仅是对车位、车库等的物权变动作了限制，并非判断合同是否有效的规定，该条款仅是合同有效后能否履行的问题，只涉及是否发生物权变动的后果，并不影响合同的效力”。

特别的，实践中出现开发商将小区剩余未售未租车位整体打包出售给物业公司，由物业公司继续将车位出售或出租给业主的情形，此时是否违反“应当首先满足业主的需要”的规定，实务中法院倾向于认为该行为不违反《物权法》第七十四条第一款之规定，整体打包出售相关协议合法有效。在张弘、沈璐确认合同无效纠纷[（2019）浙 01 民终 2638 号]中，杭州中院认为“南都置业公司作为开发商，在其向小区业主告知车位销售事宜，但小区业主并未全部购买或租赁车位的情况下，将剩余的 405 个车位转让给关联公司万科物业公司，由万科物业公司继续将该些车位出让或出租给小区业主使用，该行为并未影响小区业主对小区配套车位享有的优先使用的权利”。

## 2. 车位使用权转让合同的性质及效力认定

对于能办理产权登记的车位，允许出售转让，但对于无法办理产权登记的车位，因无法办理转移登记，实践中开发商只能通过转让车位使用权的方式将车位长期给予业主使用，为此开发商通常会与



业主签订车位使用权转让合同，约定业主一次性支付转让价款，开发商将车位的长期使用权让渡给业主，业主享有特定车位的专有使用权。对于车位使用权转让合同的性质及其效力，司法实务中存在不同的观点。

对于车位使用权转让合同的性质，有的观点认为车位使用权转让合同属于租赁合同，租赁期限不得超过二十年，超过部分无效，有的观点认为车位使用权转让合同本质上属于车位买卖合同，不适用租赁期限不得超过二十年，超过部分无效的强制性规定，例如在柏志海、汪爱玲与盐城市力拓房地产开发有限公司车位纠纷[(2014)盐民终字第01318号]中，盐城中院认为“双方当事人所订立的《力拓·倾城花园2#地下室车位使用权转让合同》第一条以“使用权约定”为小标题对合同交易对象进行了说明……结合该条内容及前文关于人防地下车位（指整个地下车位及其构筑物）权利性质及其权利归属的认定，可见该条中所界定的交易对象名义上为“车位使用权”，实质上为“车位所有权”。此外，涉案合同中的其他条款也证明交易对象实质上为“车位所有权”：1、第二条约定“车位使用年限等同于受让方所购房屋产权使用年限”；2、第四.4条约定“在相关政策允许下，受让方除享有该停车位使用权外，同时享有该车位使用权的继承权。如将该停车位转让或出租，应将转让或出租范围限定在本小区范围内业主，并征得业主委员会及物业管理公司同意。转让或出租后，受让方承担一切连带责任。”3、第四.5条约定“受让方知晓且只享有该停车位的使用权（不享有土地使用权），无法办理产权证、土地证等相关手续。若国家政策对地下停车位使用年限和性质做出具体规定或调整，该停车位使用年限和性质随国家法律政策规定处理。”从以上约定足以认定，涉案合同交易的车位“使用权”具有“所有权”的实质要义及其占有、使用、处分、收益等权能”。但也有的法院认为业主对车位仅享有使用权，除此以外不享有其他全能，故车位使用权转让合同并非所有权买卖合同，倾向于认定为无名合同，例如在袁文虎与威海仙姑顶旅游开发有限公司商品房预售合同纠纷[(2016)鲁10民终2062号]中，威海中院认为“袁文虎与仙姑顶公司签订的是地下车位使用权买卖合同，并非所有权买卖合同，并且在该合同第二条载明，乙方对该车位享有使用权，乙方有权在该车位上停放车辆并对车辆采取合理保护

措施，但不得在车位上添置任何设施设备。除此之外乙方对上述车位不具有其他权能。由此说明，仙姑顶公司转让的车位使用权仅限定为特定用途的使用权权能”。

对于车位使用权转让合同的效力，普遍认为车位使用权转让不违反法律、行政法规的强制性规定，且人防车位在国家遭遇紧急状况时作为人防工程设施免费使用，车位使用权转让合同不存在法定的合同无效事由，应为合法有效。在柏志海、汪爱玲与盐城市力拓房地产开发有限公司车位纠纷[(2014)盐民终字第01318号]中，盐城中院认为“本案被上诉人对案涉整个地下车位建筑物享有所有权，有权依法通过约定的方式，出售、转让其全部或可区分为“专有部分”的部分车位。所以，将案涉合同认定为实质上的“地下车位所有权转让（出售）合同”，符合当前房地产产业发展的实际，符合房地产行政管理的需要，符合维护合法权益的民法价值追求和合同法鼓励交易的立法宗旨，不仅不违反法律、行政法规的强制性规定，不具有其他合同无效的事由，而且可以更好地确认、调整和维护各方法律关系和财产关系。故认定为有效合同，对双方当事人均具有约束力，也更有利于权利保障”。

### 3.改变场地用途用作车位出售的行为效力认定

城市车位供需矛盾突出，导致实践中许多小区的车位都是通过改变其他场地如地下室的用途而形成，对于改变场地用途用作车位出售的行为效力问题，实务中存在争议，普遍认为对于规划用途的规定属于管理性强制性规定而非效力性强制性规定，违反规划用途的规定可能会导致合同无法履行，但不影响合同效力，但也有的法院认为改变规划用途用作车位出售的行为，违反城乡规划法等法律、行政法规的效力性强制性规定，应为无效。例如在 ONGINGINVESTMENTSLIMITED 与深圳市新东升物业管理有限公司、深圳市新东升物业管理有限公司明月花园停车场与深圳市福田区明月花园业主委员会、深圳市东山开发有限公司车位纠纷[(2012)深中法房终字第3003-3004号]中，深圳中院认为“明月花园小区地下室并未规划作为车位使用，东山公司将该空间改变用途用作车位出售给 SEQUINDEVELOPMENTSLTD、ONGINGINVESTMENTSLIMITED，违反了城乡规划法等法律、行政法规的效力性强制性规定，故 SEQUINDEVELOPMENTSLTD、ONGINGINVESTMENTSLIMITED 与东山公司所签订的《深圳市房地产买卖合同》中有关车位转让的条款及 SEQUINDEVELOPMENTSLTD、

ONGINGINVESTMENTSLIMITED 与新东升物业公司、明月花园停车场签订的和解协议中关于涉案车位权属约定的条款无效”。

### **三、解决停车位纷争的法律建议**

#### **(一) 严格落实车位不动产登记**

实践中出现大量停车位权属及收益归属纠纷的原因之一在于部分城市未严格落实车位的不动产登记。依区分所有权司法解释第二条规定，车位等特定空间在符合构造上的独立性、利用上的独立性及能够登记成为特定业主所有权的客体等条件时，能够成为专有部分。实践中也有的城市如上海、重庆、广州等可以对包括具有人防功能的地下车库在内的车位办理产权登记，有的城市如北京可以登记普通的地下车库，因此客观上办理车位不动产登记具有可行性。不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力，不动产登记具有形成力、推定力和公信力，只有各地严格落实车位不动产登记，才能从源头上杜绝和减少车位纠纷的发生。

#### **(二) 完善民法典中车位相关规定**

实践中发生大量停车位纠纷的根本原因在于法律层面对车位产权归属问题不明确。《物权法》第七十四条以及现行《民法典》第二百七十六条都只是给出了一个原则性的规定，该原则性规定不够细化和具体，无法反映和解决大量停车位纠纷所引发的问题，诸如未明确规定除占用业主共有道路或场地外其他形态车位的权属主体、未明确人防车位的权属主体、当事人未通过出售、附赠或者出租等方式进行约定时如何确定车位的权属主体、《物权法》颁布实施前如何确定车位的权属主体、对列入公摊面积和公摊成本之车位权属主体如何确定、车位未办理产权登记是否影响车位收益权的确认、处分车位时无法首先满足业主需要的法律后果等等，这些问题亟待立法层面予以完善和细化，有必要通过制定民法典的相关细则或出台相关司法解释，完善车位相关规定，才能从根本上解决和减少车位纠纷。

#### **(三) 结合深圳实际状况制定车位相关规定，分类处理、区别对待，避免一刀切**

早在 2002 年，深圳市就开始起草停车位的相关法案，拟对停车位开发利用、权属确定、权益转让等作出明确规定，之后数易其稿，数次调研，却一直未能成形。深圳车位纠纷有着特定的历史背景

和现实困境，深圳经济发展水平快，车位需求大，但土地供需矛盾突出，导致车位紧缺，加上早期立法不完善及产权登记制度空位，导致大量老旧小区车位产权不明晰，车位纠纷情况更为复杂，因此要杜绝和减少车位纠纷的发生，需要结合深圳车位的实际状况和特殊背景，对深圳车位的历史、现状及现实困境进行充分的调研，并充分征求公众意见，委托专家论证，必要时进行风险评估，在此基础上制定、完善车位相关规定，遵循分类处理的原则，区别对待，避免一刀切，既要尊重历史，明确《物权法》颁布实施前车位权属的确定方法，也要严格遵循法律规定，在现行法律框架下制定相关办法、条例规定，明晰车位产权，为解决和减少车位纠纷提供指引和依据。



「地产与工程法律观察」



「建纬广东法律服务平台」

### 建纬(深圳)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599

### 建纬(广州)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM GUANGZHOU OFFICE

广州市海珠区广州大道南788号广一电子商务产业园21号楼

电话:020 3195 5660

### 建纬(东莞)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM DONGGUAN OFFICE

东莞市南城街道宏六路国金大厦21楼2102室

电话:0769 2302 7526

[www.jianweishenzhen.com](http://www.jianweishenzhen.com)

上海 北京 深圳 昆明 武汉 长沙 杭州 天津 福州 南昌 南京 郑州 包头 西安 重庆 合肥  
乌鲁木齐 成都 太原 济南 东莞 广州 青岛 大连 西宁 海口 兰州 贵阳 南宁 银川 哈尔滨