

# 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、陆樱元

**撰 稿：**廖创造、谢雯、张莹雪、黎智勇、刘茜婷、陆樱元、何芷言

**责任编辑：**谢雯、何芷言

**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

<b>一、法律适用</b>	<b>4</b>
1. 最高人民法院召开统一法律适用工作领导小组第二次会议并上线统一法律适用平台	4
2. 最高院第六巡回法庭对 12 个建设工程纠纷疑难问题解答	4
3. 最高人民法院审委会副部级专职委员、二级大法官刘贵祥于全国法院金融审判工作会议发表讲话	13
4. 广东省高级人民法院关于指定广州、深圳、珠海市辖区一审涉外、涉港澳台民商事案件集中管辖的批复	13
5. 广东省高级人民法院关于充分发挥破产审判职能服务高质量发展的意见	15
6. 住房和城乡建设部：制定《建设工程质量检测管理办法》	15
7. 财政部发布《金融机构国有股权董事议案审议操作指引（2023 年修订版）》	16
<b>二、典型案例</b>	<b>17</b>
1. 【指导案例】建筑施工企业违反法律、法规规定将自己承包的工程交由自然人实际施工，该自然人因工伤亡，社会保险行政部门参照《最高人民法院关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》第三条第一款等有关规定认定建筑施工企业为承担工伤保险责任单位的，人民法院应予支持。——刘彩丽诉广东省英德市人民政府行政复议案	17
2. 【公报案例】有限责任公司股东会依据章程规定免除公司法定代表人职务的，公司执行机关应当执行公司决议，依法办理公司法定代表人工商变更登记。——韦统兵、新疆宝塔房地产开发有限公司等请求变更公司登记纠纷	19
3. 【指导案例】公司股东对公司法人与他人之间的民事诉讼生效裁判不具有直接的利益关系，无权以股东身份提起第三人撤销之诉——高光诉三亚天通国际酒店有限公司、海南博超房地产开发有限公司等第三人撤销之诉案	21
<b>三、动态事件</b>	<b>23</b>

1. 信披违规 交易商协会对 3 家房企下发处分 .....	23
2. 5 家金融机构被罚 3.88 亿元，均涉及违规发放房贷 .....	24
3. 中国消费者协会：房地产“痼疾难除” 建议加大消费监督执法力度 .....	26
4. 2022 年超 300 家房企申请破产 .....	27
<b>四、 实务处理 .....</b>	<b>28</b>
承租人拒绝接收房屋，出租人能否解除合同？ .....	28
因第三人投诉导致承租人无法装修的，承租人能否解除合同？ .....	34
承租人能否以地铁施工等影响正常经营为由要求减免租金？ .....	40

## 一、法律适用

### 1. 最高人民法院召开统一法律适用工作领导小组第二次会议并上线统一法律适用平台

2月14日下午，最高人民法院召开统一法律适用工作领导小组第二次会议并上线统一法律适用平台，最高人民法院党组书记、院长、院统一法律适用工作领导小组组长周强出席并讲话。周强强调，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，深入贯彻习近平法治思想，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，深入推进法律适用统一，更好发挥最高人民法院监督指导全国审判工作、确保法律正确统一适用的职能作用，不断提升司法质量、效率和公信力，加快推进审判体系和审判能力现代化，努力让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义。

周强指出，党的十八大以来，最高人民法院通过制定司法解释、发布指导性案例、提炼裁判要旨、推行类案检索、规范专业法官会议机制、发挥审委会职能作用等一系列举措，积极推进统一法律适用。成立统一法律适用工作领导小组，建立各部门之间常态化协作机制，统筹推进统一法律适用工作，取得明显成效。

最高人民法院统一法律适用平台于2月14日上线。平台以最高人民法院裁判资源为数据依托，包括法律法规、指导案例、类案裁判规则、优秀裁判文书、理论研究及互动交流等板块，旨在为法官依法审理案件提供便利，充分发挥指导性案例示范指引作用，发挥类案裁判规则检索功能，为推进统一法律适用提供平台支持和技术保障。

### 2. 最高院第六巡回法庭对12个建设工程纠纷疑难问题解答

问题1：《建工司法解释(一)》第1条规定，承包人因未取得资质、超越资质、借用资质或者转包、违法分包等与他人签订的建设工程施工合同无效。司法实践中，承包人转包、违法分包一般包括哪些情形，有关工程价款、工程质量纠纷该如何处理？

以转包或者违法分包方式签订的建设工程施工合同无效。关于转包违法分包的认定，可以参照住房和城乡建设部印发的《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》(建市规〔2019〕1号)第7条、第8条以及第11条、第12条规定的具体情形进行认定。承包人从发包人处取得建设工程后再与他人签订的转包合同、违法分包合

同无效，但不影响发包人与承包人之间签订的建设工程施工合同的效力。司法实践中，要注意区分合同性质，并对合同效力作出相应的认定。

工程转包、违法分包情形下，转承包人、违法分包人如果与发包人形成了事实上的施工合同关系，且建设工程质量合格的，转承包人、违法分包人可以直接依据《建工司法解释(一)》第 24 条规定，请求折价补偿。判断是否形成了前述事实上的施工合同关系，重点是看发包人是否认可实际施工人的地位，具体可以考量发包人是否直接支付工程进度款、是否在工程施工过程中进行联系或检查、是否直接进行工程价款结算、是否指定的转(分)承包人等因素。转承包人、违法分包人就其具体施工范围内的工程价款与发包人结算以后，转包人、违法分包人不能再就转承包人、违法分包人具体施工范围内的工程价款向发包人主张权利。存在转包、违法分包情形，发生工程质量争议的，发包人可以依据《建工司法解释(一)》第 15 条主张权利。

如果无法认定实际施工人与发包人建立了事实上的施工合同关系，应当依据各方当事人各自的合同关系确定发包人欠付转包人、违法分包人的工程款数额，以及转包人、违法分包人欠付转承包人、违法分包人的工程款数额。发包人与转包人、违法分包人之间的结算协议，转包人、违法分包人与转承包人、违法分包人之间的结算协议均只对协议当事人发生效力，不能对抗协议之外的第三人。如果相关付款义务主体能够举证证明已经按照结算协议支付了相应工程款，则在已付工程款范围内免除付款责任。

问题 2：挂靠施工情形下，如何认定相关合同的效力，实践中如何解决有关工程欠款、工程质量纠纷？

在挂靠施工情况下，涉及发包方与施工方施工合同的外部法律关系以及被挂靠方与挂靠方借用资质的内部法律关系。对于相关合同效力的认定，应当区分内部关系和外部关系以及发包人是否善意来认定相关合同的效力。

在挂靠人与被挂靠人之间的内部关系上，挂靠行为属于借用资质行为的，因违反《建筑法》第 26 条规定，应当认定为无效行为。

在挂靠人、被挂靠人与发包人外部关系的认定上，应当根据发包人在签订建设工程施工合同时是否知道挂靠事实作出认定。如果发包人不知道挂靠的事实，有合理理由相信履行施工合同义务的就是被挂靠人，此种情况下被挂靠人以自己的名义与发包人签订施工合同的行为属于真意保留，被挂靠人的表示行为与真实意思不一致，但发包人的表示行为与真实意思是一致的。这种情况下，应当优先保护发包人的利益，该合同属于可撤销合同，并不因存

在挂靠关系就当然无效。被挂靠人将所承包工程交由挂靠人施工的行为属于转包行为，根据《建工司法解释(一)》第 1 条第 2 款规定，该转包合同属于无效合同。如果发包人知道挂靠事实，根据《民法典》第 146 条规定，该发包人与被挂靠人之间的施工合同属于以虚假的意思表示实施的民事法律行为，应当认定无效。

发包人、被挂靠人、挂靠人之间的工程欠款纠纷，除法律和司法解释另有规定外，应按照合同相对性原则，分别按照各自之间的合同关系处理。出现工程质量问题的，发包人依据《建工司法解释(一)》第 7 条规定主张权利的，人民法院应予支持。如果发包人与挂靠人之间在工程施工中建立了事实上的施工合同关系，发包人或挂靠人直接请求对方承担相应民事责任，人民法院应予支持。

问题 3：转包、违法分包、借用资质情形下，相关转包合同、违法分包合同、出借资质签订的施工合同中约定的管理费该如何认定和处理？

建设工程施工领域，相关转包合同、违法分包合同、出借资质签订的施工合同无效。相关合同中约定的管理费不能理解为转包人、违法分包人或者有资质的施工单位转包、违法分包工程或者出借资质的对价或好处。如果转包人、违法分包人或者有资质的施工单位仅仅给予工程或出借资质但没有实施具体的施工行为或管理行为，对于转包人、违法分包人或者出借资质人提出的支付管理费的请求，一般不予支持；如果转包人、违法分包人或者出借资质人在给予工程或出借资质后也实施了一定的施工行为或管理行为，应当考虑转包人、违法分包人或者出借资质人的支出成本、合同各方的过错程度、实现利益平衡等因素，在各方之间合理分担该管理成本损失。

问题 4：如何理解和把握《建工司法解释(一)》第 1 条第 1 款第 3 项规定，建设工程必须进行招标而未招标或中标无效的，建设工程施工合同应认定无效？

根据《建工司法解释(一)》第 1 条第 1 款第 3 项的规定，建设工程必须进行招标而未招标或中标无效的，建设工程施工合同应认定无效。准确把握该条文含义，应当区分两种情况：一是必须进行招标而未招标；二是中标无效。关于必须进行招标的工程，相关国家部委曾经先后作出有关规范性文件规定，应当以有关规定为准来确定必须进行招标的工程范围。2018 年 6 月 1 日施行的《必须招标的工程项目规定》及 2018 年 6 月 6 日施行的《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》规定，商品住宅项目已不属于必须招标工程范围，如果仍然以此为依据认定相关施

工合同未经招投标程序因此无效就属于适用法律错误。如果签订施工合同时属于应当招标的工程项目，但诉讼中按照新的规定已不属于应当招标的工程项目，则不应以必须进行招标而未招标为由认定合同无效。

关于中标无效的把握，即使诉争的建设工程并非必须进行招标，但如果发包人主动选择采取招标方式，那么就应当遵守《招标投标法》等法律规定。如果招标程序中出现先定后标、串标、围标、行贿以及采取非法手段阻止、干预其他投标人参加投标活动等行为，该中标行为违反了《招标投标法》等法律的强制性规定，破坏了公平竞争的市场秩序这一社会公共秩序，因此也应当认定无效。

问题 5：建设工程合同纠纷案件对外委托鉴定工作中，如何确定委托鉴定范围、鉴定期限？

人民法院在审理建设工程合同纠纷案件中对外委托和组织司法鉴定工作，应依照《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发〔2001〕23号)、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(法释〔2002〕8号)、《关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》(法〔2020〕202号)相关规定，认真审查拟鉴定事项是否属于待查明案件事实的专门性问题。有关工程价款数额的确定和工程质量等方面的问题，如果当事人不能协商一致或者通过其他方式达成解决方案，人民法院可以根据当事人的申请对外委托鉴定。对于明显不属于专门性事实问题的，依法不应委托鉴定。拟鉴定事项所涉鉴定技术和方法没有科学可靠性的，也不应委托鉴定。委托鉴定的，应根据鉴定事项的难易程度、鉴定材料准备情况等，合理确定鉴定期限；鉴定机构、鉴定人因特殊情况需要延长鉴定期限的，应提出书面申请，由人民法院根据具体情况决定是否延长。

问题 6：建设工程施工合同纠纷委托鉴定工作中应注意哪些因素或事项？如何采信和认定鉴定意见？

建设工程合同纠纷案件专业性较强，诉讼标的的大，且审理周期长，要注意避免以鉴定代审和拒绝裁判情况的发生。在当事人未申请鉴定的情况下，对显而易见的工程质量问题或者通过其他方式能够认定工程价款的，为了避免鉴定周期过长、鉴定费用高昂给当事人造成诉累，人民法院应根据举证责任分配原则对于能够查明的案件事实及时作出裁判，不得拒绝裁判。同时，也要避免仅对无争议部分作出裁判，而对有争议部分告知当事人另行主张权利，不利于一次性解决纠纷。对于确需通过对外委托鉴定解决的争议事项，人民法院应向负有举证证明责任的一方进行充分

释明。一审程序中经人民法院释明当事人明确表示不申请鉴定，二审程序中又申请鉴定的，除对方当事人同意或者有其他合理情形外，二审法院原则上不再对外委托鉴定。未经法庭组织双方当事人质证的材料(包括补充材料),不得作为鉴定材料。

对待鉴事项具有相应的合法资质的鉴定机构和鉴定人员出具的鉴定意见，属于案件的证据，是否可以作为认定案件事实的根据、哪些部分可以作为认定案件事实的根据，人民法院应组织案件当事人对该鉴定意见进行质证，并结合当事人的质证意见进行审查认定。

问题 7：如何理解和把握《建工司法解释(一)》第 22 条“当事人签订的建设工程施工合同与招标文件、投标文件、中标通知书载明的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款不一致，一方当事人请求将招标文件、投标文件、中标通知书作为结算工程价款的依据的，人民法院应予支持”的规定？

工程项目招标的重要文件包括招标文件、投标文件、中标通知书等，通过招标程序发包的工程项目应当依据上述文件的主要内容签订工程施工合同。实践中，当事人之间签订并实际履行的工程施工合同与上述招投标文件、中标文件在工程范围、建设工期、工程质量、工程价款等方面并不一致，有的施工合同还进行了备案，就出现所谓的“黑白合同”“阴阳合同”现象。无论当事人之间签订并履行的工程施工合同是否经过备案，如果与前述招投标文件、中标文件关于工程范围、建设工期、工程质量、工程价款等方面内容不一致，当事人之间就工程价款的结算产生争议，人民法院应当以招标文件、投标文件、中标通知书作为结算工程价款的依据。

但是，不能认为违背了招投标文件、中标文件签订的工程施工合同就当然无效，只有就有关工程范围、建设工期、工程质量、工程价款等实质性内容约定不一致的，才可能导致工程施工合同无效。其他有关违约责任、争议解决条款等即使不一致的，也不必然导致工程施工合同无效。工程施工合同关于工程范围、建设工期、工程质量、工程价款等方面对招投标文件、中标文件内容进行了非实质性变更的，也不必然导致工程施工合同无效。对于非实质性变更的把握，应当考虑具体变更的内容、外部客观情况当事人的主观意思等综合因素。另外，工程中标后，如果建设工程合同的基础条件发生了招投标活动中无法预见的、不属于商业风险的重大变化继续按照中标通知书签订并履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人依据《民法典》第 533 条规定，与对方重新协商达成的建设工程合同，一般应认定为有效。

问题 8：关于工程价款的结算，仅完成部分工程量能否依据建设工程合同约定的计价标准或计价方法结算工程款？

建设工程合同约定了工程价款的计价方法或者计价标准，但承包人仅完成部分工程量且已完成部分的工程质量合格，除非当事人明确约定该计价方法或标准只适用于全部工程完工的情形，承包人主张依据合同约定的计价方法或者标准计取已完工程的工程价款或者相关费用的，人民法院应当予以支持。如果当事人之间在仅完成部分工程量的情况下，无法就已完成部分工程价款的计价标准或计价方法达成一致，诉讼中可由主张权利一方通过申请委托鉴定的方式予以解决。

问题 9：建设工程合同约定以审计部门出具的审计报告或者结论作为工程价款结算依据的，该如何理解和把握？

建设工程合同约定以审计部门出具的审计报告或者结论作为工程价款结算依据，发包人未履约报请审计部门对工程价款进行审计的情况下，以未经审计部门审计为由拒付工程价款的，人民法院不予支持。如果审计部门未在合理期限内进行审计或者出具审计报告或结论，或者有证据证明审计结论明显不当的，承包人有权对未经审计以及缺少审计结论的工程价款或审计结论错误的工程价款申请司法鉴定。

问题 10：委托代建关系的付款责任主体如何确定？

采取委托代建模式进行工程开发的，工程价款的给付义务人应当根据建设工程合同的约定确定。委托人(建设单位)、代建人、使用人在代建合同中关于工程价款给付义务人的约定，除非承包人认可，该约定对承包人没有约束力。如果代建法律关系中对工程价款的给付义务人没有约定委托人(建设单位)、代建人、使用人三方共同作为发包人与承包人签订建设工程合同的情况下，委托人(建设单位)、代建人、使用人三方应向承包人共同承担支付工程价款的义务；委托人(建设单位)或者使用人向代建人支付了部分或全部工程价款，但代建人未向承包人支付相应的工程价款的，委托人(建设单位)或者使用人并不能因此免除付款责任。

委托人(建设单位)或者使用人没有作为发包方与承包人签订建设工程合同的,如果建设工程合同履行过程中存在委托人(建设单位)或者使用人直接向承包人支付工程价款、设计变更施工方案或者增减工程量并直接对承包人进行指示、参与施工现场管理等情形,足以认定委托人(建设单位)或者使用人已经加入建设工程合同的履行中,承包人起诉要求委托人(建设单位)或者使用人与代建方共同承担支付工程款义务的,人民法院应予支持。代建人以自己的名义在委托人的授权范围内与承包人订立的施工合同,承包人在订立合同时知道代建人与委托人之间的代建关系的,根据《民法典》第 925 条的规定,该施工合同直接约束委托人和承包人;但是,有确切证据证明该合同只约束代建人和承包人的除外。根据委托代建合同约定,代建人享有对委托人(建设单位)或者使用人代建费用债权,承包人如果认为代建人怠于行使该债权影响其到期工程价款债权,依照《民法典》第 535 条规定提起代位权诉讼的,人民法院应予受理并在查明相关案件事实后作出相应的裁判。

问题 11: 审判实践中,如何把握建设工程价款优先受偿权的权利行使主体、权利的保护范围以及权利的行使条件和方式等?

1.关于建设工程价款优先受偿权的主体。因建设工程价款优先受偿权在性质上属于法定优先权的性质,因此不宜扩大权利主体范围,应当根据《民法典》第 807 条和《建工司法解释(一)》第 35 条规定,限制在与发包人订立建设工程施工合同的承包人范围内。转承包人、违法分包人等实际施工人不享有建设工程价款优先受偿权。但应当注意,《建工司法解释(一)》第 43 条、第 44 条规定实际施工人可以向发包人主张支付工程价款,或者以《民法典》第 535 条对发包人提起代位权诉讼,代位权行使之范围为债权及其从权利,优先受偿权作为从权利即应包括在代位权范围内。承包人将建设工程价款转让他人并通知发包人的,从确保承包人债权尽快实现并合理保值的角度出发,依照《民法典》第 547 条规定,应认定该工程价款债权受让人有权对发包人主张工程价款优先受偿权。

2.关于建设工程价款优先受偿权的范围。根据《建工司法解释(一)》第 40 条的规定,承包人的建设工程价款优先受偿范围包括直接费用以及包括企业管理费、利润、规费、税金等间接费用在内的全部建设工程价款,但不包括建设工程价款的利息以及因发包人违约产生的违约金、损害赔偿金等。依照《建工司法解释(一)》第 40 条第 1 款的规定,发包人从建设工程价款中预扣的质量保证金,属于建设工程价款的一部分,虽该保证金系为工程质量保证期

内出现质量问题时保证工程及时得到修复而预留，但属于优先受偿范围。对于承包方单独另行交纳的质量保证金，因不属于工程价款，不享有优先受偿权。

3.关于建设工程价款优先受偿权的行使条件和方式。根据《建工司法解释(一)》第 41 条的规定，承包人应在合理期限内行使建设工程价款优先受偿权，但最长不得超过 18 个月，自发包人应当给付结算工程价款之日起算。发包人应当给付结算工程价款之日，根据《建工司法解释(一)》第 27 条规定确定。建设工程施工合同是否有效，一般不影响工程价款优先受偿权；建设工程价款优先受偿权不因建成的房屋已经办理商品房预售合同网签而消灭，承包人仍有权依法就工程折价或者拍卖的价款优先受偿，但法律、司法解释另有规定的除外；承包人行使建设工程价款优先受偿权，不以工程竣工并交付为前提，无论工程是否完工，工程质量合格的，承包人可以主张优先受偿权；根据《民法典》第 807 条规定的“根据建设工程的性质不宜折价、拍卖”的建设工程一般包括：违章建筑、工程质量不合格且难以修复的建筑，法律禁止抵押的不动产，非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施及不宜单独折价拍卖的分部、分项工程等根据《民法典》第 807 条规定，承包人可以与发包人协议将工程折价，也可以请求人民法院将工程依法拍卖，建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。承包人行使建设工程价款优先受偿权，既可以通过提起诉讼或者申请仲裁的方式，也可以通过直接向发包人主张权利的方式；直接向发包人主张权利的，承包人对此负有举证证明责任；以诉讼的方式行使建设工程价款优先受偿权的，人民法院可予以判决确认。

问题 12：实际施工人的类型包括哪些？与实际施工人有关的建设工程施工合同纠纷案件，实践中包括哪些常见的法律适用问题？

一般来说，实际施工人包括转包合同的转承包人、违法分包合同的分承包人和外部挂靠关系中借用资质的单位或个人三种类型，实际施工人就是上述违法情形中实际完成了施工任务的单位或者个人。实际施工人与发包人之间没有直接的合同关系或者名义上的合同关系，实际施工人同与其签订转包合同、违法分包合同的承包人或者出借资质的建筑施工企业之间也不存在劳动人事关系或者劳务关系。施工企业的内部承包关系以及与施工企业通过合作、劳务分包、专业分包等方式开展施工活动的，可根据具体情况认定相应的法律关系。

审理与实际施工人有关的建设工程施工合同纠纷案件，既要准确把握法律、司法解释条文含义，也要树立保护合法、显名民事主体利益的司法价值取向。实际施工人获得法律保护的利益原则上不应超过合法施工主体的权利范围。发包人与承包人之间关于工程价款的结算，对实际施工人具有拘束力，但是各权利义务主体有明确约定或在性质上不宜适用于实际施工人、实际施工人能够举证证明发包人与承包人以结算故意损害实际施工人利益的除外。实际施工人与其相对方就施工范围内工程价款的结算仅约束协议双方，不能以此约束发包人，但是实际施工人能够举证证明该结算系依据发包人与承包人之间施工合同中关于工程价款结算办法的约定作出的除外。

《建工司法解释(一)》第 43 条规定，实际施工人以转包人、违法分包人为被告起诉的，人民法院应当依法受理。实际施工人以发包人为被告主张权利的，人民法院应当追加转包人或者违法分包人为本案第三人，在查明发包人欠付转包人或者违法分包人建设工程价款的数额后，判决发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任。本条解释涉及三方当事人两个法律关系：一是发包人与承包人之间的建设工程施工合同关系；二是承包人与实际施工人之间的转包或者违法分包关系。原则上，当事人应当依据各自的法律关系，请求各自的债务人承担责任。本条解释为保护农民工等建筑工人的利益，突破合同相对性原则，允许实际施工人请求发包人在欠付工程款范围内承担责任。承包人已经起诉发包人支付工程款的，实际施工人可在一审法庭辩论终结前申请作为第三人参加诉讼，其另诉请求发包人在欠付工程款范围内承担责任的，人民法院不应受理。实际施工人既有权要求发包人支付欠付工程款，也有权主张欠付工程款的利息。人民法院应当查明发包人欠付承包人的工程款及承包人欠付实际施工人的工程款。实际施工人对工程款支付条件成就、欠付工程款金额等承担举证证明责任；发包人提出已支付工程款金额以及所欠工程款与其无关等抗辩的，应当承担举证证明责任。因发包人并非实际施工人的合同相对方，发包人在其欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担的付款责任，是一种补充责任。发包人向实际施工人给付相应的工程款后，各方当事人之间相对应的债权债务关系均消灭。

层层转包或多次分包的，实际施工人不能向与其没有合同关系的承包人、分包人等中间环节主体主张工程款，但发包人已向承包人、分包人支付全部工程款的除外。未进行实际施工的转承包人、转分包人等中间环节主体不是实际施工人，不能突破合同相对性向发包人主张权利。

### **3. 最高人民法院审委会副部级专职委员、二级大法官刘贵祥于全国法院金融审判工作会议发表讲话**

在 2023 年 1 月 10 日，全国法院金融审判工作会议以视频形式召开，最高人民法院审委会副部级专职委员、二级大法官刘贵祥发表了讲话，内容刊发于《法律适用》杂志。其除重申金融审判近期出现的特征及金融治理协同、服务实体经济、保护中小投资者等理念外，讲话也对于具体案件中的法律适用问题做了总结和提炼。

### **4. 广东省高级人民法院关于指定广州、深圳、珠海市辖区一审涉外、涉港澳台民商事案件集中管辖的批复**

为进一步提升涉外民商事审判质效，优化涉外民商事审判资源配置，根据《最高人民法院关于涉外民商事案件管辖若干问题的规定》（以下简称《规定》）第四条第一款的规定，经请示最高人民法院，广东省高级人民法院对广州、深圳、珠海市中级人民法院作出如下批复：

一、指定广州市越秀区人民法院集中管辖按照《规定》应当由广州市海珠区、荔湾区、白云区、花都区、从化区人民法院管辖的标的额为人民币 4000 万元以下（不含本数）的第一审涉外商事案件；指定广州市南沙区人民法院（广东自由贸易区南沙片区人民法院）集中管辖按照《规定》应由广州市天河区、黄埔区、番禺区、增城区人民法院管辖的标的金额为人民币 4000 万元以下（不含本数）的第一审涉外商事案件。

二、指定深圳前海合作区人民法院集中管辖按照《规定》应当由深圳市辖区其他基层人民法院管辖的第一审涉外商事案件。根据《规定》第二条第一款第一项规定，结合最高人民法院批复意见，深圳前海合作区人民法院管辖第一审涉外商事案件标的金额最高为人民币 5000 万元（不含本数）。

三、指定横琴粤澳深度合作区人民法院集中管辖按照《规定》应当由珠海市辖区其他基层人民法院管辖的标的金额为人民币 4000 万元以下（不含本数）的第一审涉外民商事案件。

本批复适用于 2023 年 1 月 1 日起受理的案件。涉及香港、澳门特别行政区和台湾地区的第一审民商事案件，参照适用本批复。

为切实保障审判质量,广州市越秀区人民法院、广州市南沙区人民法院(广东自由贸易区南沙片区人民法院)、深圳前海合作区人民法院、横琴粤澳深度合作区人民法院应当设立专门审判机构或者指定专门合议庭负责审理相关案件。请你院认真做好相关审判人的业务培训工作。

## 5. 广东省高级人民法院关于充分发挥破产审判职能服务高质量发展的意见

2023年3月1日，广东省高级人民法院印发《关于充分发挥破产审判职能服务高质量发展的意见》，进一步发挥破产“拯救危困企业”和“淘汰落后产能”的制度优势，优化营商环境，服务广东经济社会高质量发展。

《意见》共19条，包括服务高标准市场体系建设、提供精准高效的司法服务、深化破产改革等内容。

《意见》强调，要把牢破产审判服务高质量发展主线，坚持底线思维，防范化解重大风险，按照市场化、法治化、专业化原则，强化府院联动；要坚持公平清偿原则，依法保护债权人、债务人、重整投资人等各方当事人的合法权益，探索完善小额债权人、担保债权人、小业主、职工、环境债权等特殊利益群体保护机制。

对陷入财务困境但仍具有发展前景和挽救价值的企业，《意见》明确，要积极适用破产重整、破产和解程序，强化协调联动，稳妥推进大型企业风险化解，健全市场退出机制，及时释放产能、盘活市场资源；对前期受疫情冲击暂时陷入困境的企业，积极引导债权人与债务人庭外调解，通过分期付款、延长债务履行期限等方式帮助市场主体纾困。

《意见》要求，要推动建立破产财产处置联动机制，优化升级府院联动机制；要严格落实债权人会议制度，保障债权人依法参与破产程序和行使实体权利；要鼓励社会资金参与破产工作，完善重整程序共益债融资制度；要助力畅通市场主体退出渠道，协助推进企业税费减负，推动完善信用体系建设。

《意见》还明确提出提升破产审判质效、深化破产改革。要探索小微企业快速清算和重整的程序，优化繁简分流、快慢分道的破产审判机制；完善建立个人破产制度司法实施协调保障机制；对管理人实行动态考评；推动粤港澳大湾区三地破产司法规则衔接、机制对接；打造多功能、一体化、全流程破产智能化办理平台。

## 6. 住房和城乡建设部：制定《建设工程质量检测管理办法》

为了加强对建设工程质量检测的管理，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程抗震管理条例》等法律、行政法规，住房和城乡建设部制定了《建设工程质量检测管理办法》（住房和城乡建

设部令第 57 号) 并自 2023 年 3 月 1 日起施行。2005 年 9 月 28 日原建设部公布的《建设工程质量检测管理办法》(建设部令第 141 号) 同时废止。

建设工程质量检测是控制工程质量的重要环节, 是政府工程质量监管的重要手段, 是评价工程质量的重要依据, 对确保建设工程质量起到重要作用。2005 年, 原建设部发布《建设工程质量检测管理办法》(建设部令第 141 号), 规定了建设工程质量检测机构的资质许可、业务开展以及对检测活动的监督管理等内容, 对规范检测行为、维护检测市场秩序和保证工程质量安全发挥了重要作用。近年来, 随着建筑市场和检测行业的不断发展和人民群众对建筑品质要求的逐步提升, 工程建设中涉及结构安全、使用功能、新型材料等内容的检测项目日益丰富, 141 号令已不能完全适应行业发展及监管的需要, 亟须修订完善。

新修订出台的《管理办法》, 从调整建设工程质量检测范围、强化资质动态管理、规范建设工程质量检测活动、完善建设工程质量检测责任体系、提高数字化应用水平、加强政府监督管理、加大违法违规处罚力度等多个方面进一步强化建设工程质量检测管理, 维护建设工程质量检测市场秩序, 规范建设工程质量检测行为, 促进建设工程质量检测行业健康发展, 保障建设工程质量。

## **7. 财政部发布《金融机构国有股权董事议案审议操作指引(2023 年修订版)》**

2023 年 2 月 3 日, 财政部网站对外发布《金融机构国有股权董事议案审议操作指引(2023 年修订版)》(以下简称《操作指引》), 该指引自 2023 年 1 月 19 日起施行。相较于 2020 年版本, 本次修订更好地履行国有金融资本出资人职责, 进一步厘清国有股权董事职责边界、明确国有股权董事履职责任、规范国有股权董事议案审议工作, 切实发挥国有股权董事在金融机构公司治理中的作用。

《操作指引》指出, 国有股权董事应以防范金融风险、保护国有金融资产安全、维护国有出资人合法权益及所在金融机构整体利益为原则, 对所在金融机构议案进行认真分析和判断, 提出合理的议案审议意见; 通过调研, 调阅财务报表和会议纪要等资料, 询问所在金融机构管理层、相关业务部门和会计师事务所等有关中介机构, 列席相关党委(党组)会, 参加董事会专门委员会、董事沟通会、董事例会以及与其他董事沟通等方式深入研究议案。

值得注意的是，《操作指引》特别指出，派出机构应当加强对国有股权董事履职的技术支持，对国有股权董事提出的议案审议意见进行审核，并在必要时对议案审议意见进行风险提示，以及派出机构应当督促金融机构采取必要措施，确保国有股权董事便捷、高效获取议案审议相关信息，为国有股权董事有效履职提供保障。

此外，《操作指引》明确国有股权董事向派出机构报送的议案审议意见应当包括以下 7 项内容：一是议案的背景和主要内容；二是国有股权董事就议案内容与金融机构的沟通情况，包括议案沟通过程中或董事会专门委员会审议时，有关方面的意见及采纳情况；三是根据金融机构授权机制，议案在金融机构内部的决策程序执行情况，同时应当对是否存在同一事项分批分次审议、变相突破决策权限相关情况进行说明；四是国有股权董事对议案内容的研究情况，包括审议意见及主要理由，应当重点对议案相关事项的合规性及可能存在的风险进行说明；五是国有股权董事拟在董事会上发表的表决意见，包括是否同意、拟提出的风险提示及工作要求等；六是其他需要说明的事项；七是国有股权董事签名和签发日期。

## 二、典型案例

### 1. 建筑施工企业违反法律、法规规定将自己承包的工程交由自然人实际施工，该自然人因工伤亡，社会保险行政部门参照《最高人民法院关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》第三条第一款等有关规定认定建筑施工企业为承担工伤保险责任单位的，人民法院应予支持。——刘彩丽诉广东省英德市人民政府行政复议案

**案例来源：**最高人民法院第 34 批指导性案例

**案号：**（2021）最高法行再 1 号

**基本案情：**2016 年 3 月 31 日，朱展雄与茂名市茂南建安集团有限公司（以下简称建安公司）就朱展雄商住楼工程签订施工合同，发包人为朱展雄，承包人为建安公司。补充协议约定由建安公司设立工人工资支付专用账户，户名为陆海峰。随后，朱展雄商住楼工程以建安公司为施工单位办理了工程报建手续。案涉工程由梁某某组织工人施工，陆海峰亦在现场参与管理。施工现场大门、施工标志牌等多处设施的醒目位置，均标注该工程的承建单位为建安公司。另查明，建安公司为案涉工程投保了施工人员团体人身意外伤害保险，保险单载明被保险人 30 人，未

附人员名单。2017年6月9日，梁某某与陆海峰接到英德市住建部门的检查通知，二人与工地其他人员在出租屋内等待检查。该出租屋系梁某某承租，用于工地开会布置工作和发放工资。当日15时许，梁某某被发现躺在出租屋内，死亡原因为猝死。

梁某某妻子刘彩丽向广东省英德市人力资源和社会保障局（以下简称英德市人社局）申请工伤认定。英德市人社局作出《关于梁某某视同工亡认定决定书》（以下简称《视同工亡认定书》），认定梁某某是在工作时间和工作岗位，突发疾病在四十八小时之内经抢救无效死亡，符合《工伤保险条例》第十五条第一款第一项规定的情形，视同因工死亡。建安公司不服，向广东省英德市人民政府（以下简称英德市政府）申请行政复议。英德市政府作出《行政复议决定书》，以英德市人社局作出的《视同工亡认定书》认定事实不清，证据不足，适用依据错误，程序违法为由，予以撤销。刘彩丽不服，提起诉讼，请求撤销《行政复议决定书》，恢复《视同工亡认定书》的效力。

**裁判结果：**一、建安公司应作为承担工伤保险责任的单位。建安公司作为具备用工主体资格的承包单位，既然享有承包单位的权利，也应当履行承包单位的义务。在工伤保险责任承担方面，建安公司与梁某某之间虽未直接签订转包合同，但其允许梁某某利用其资质并挂靠施工，参照原劳动和社会保障部《关于确立劳动关系有关事项的通知》（劳社部发〔2005〕12号）第四条、《人力资源和社会保障部关于执行〈工伤保险条例〉若干问题的意见》（人社部发〔2013〕34号，以下简称《人社部工伤保险条例意见》）第七点规定以及《最高人民法院关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》（以下简称《工伤保险行政案件规定》）第三条第一款第四项、第五项规定精神，可由建安公司作为承担工伤保险责任的单位。二、建安公司应承担梁某某的工伤保险责任。将因工伤亡的“包工头”纳入工伤保险范围，赋予其享受工伤保险待遇的权利，由具备用工主体资格的承包单位承担用人单位依法应承担的工伤保险责任，符合工伤保险制度的建立初衷，也符合《工伤保险条例》及相关规范性文件的立法目的。建设工程领域具备用工主体资格的承包单位承担其违法转包、分包项目上因工伤亡职工的工伤保险责任，并不以存在法律上劳动关系或事实上劳动关系为前提条件。现行工伤保险制度确立了因工伤亡职工与承包单位之间推定形成拟制劳动关系的规则，即直接将违法转包、分包的承包单位视为用工主体，并由其承担工伤保险责任。“包工头”违法承揽工程的法律责任，与其参加社会保险的权利之间并不冲突。不能因为“包工头”违法承揽工程违反建筑领域法律规范，而否定其享受社会保险的权利。承包单位以自己的名义和资质承包建设项目，又由不具备资质条件的主体实际施工，从违法转包、分包或者挂靠中获取利益，由其承担相应的工伤保险责任，符合公平正义理念。

## 2.有限责任公司股东会依据章程规定免除公司法定代表人职务的，公司执行机关应当执行公司决议，依法办理公司法定代表人工商变更登记。——韦统兵、新疆宝塔房地产开发有限公司等请求变更公司登记纠纷

**案例来源：**最高人民法院公报 2022 年第 12 期

**案号：**（2022）最高法民再 94 号

**基本案情：**宝塔房地产公司于 2013 年 3 月 26 日成立，注册资本 2000 万元，宝塔投资公司和嘉鸿公司为其股东，其中宝塔投资公司认缴出资 1900 万元，嘉鸿公司认缴出资 100 万元，韦统兵担任宝塔房地产公司的董事长及法定代表人。宝塔投资公司成立于 2012 年 12 月 6 日，系由宝塔投资控股有限公司控股法人独资。韦统兵向一审法院起诉请求判令宝塔房地产公司办理公司法定代表人工商变更登记，并由宝塔投资公司、嘉鸿公司予以配合。一审、二审法院未支持韦统兵的诉讼请求。

再审中，韦统兵提交落款时间为 2013 年 3 月 25 日、2017 年 8 月 17 日的两份《新疆宝塔房地产开发有限公司章程》，拟证明按照《中华人民共和国公司法》第十三条及公司章程第二十六条规定，韦统兵已经被免去公司董事长和法定代表人身份，已不符合继续担任法定代表人的规定，宝塔房地产公司有义务履行法定代表人工商变更登记。法院再审查明，2013 年 3 月 25 日，宝塔房地产公司工商备案的《新疆宝塔房地产开发有限公司章程》第十三条规定：“股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：……（二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项……”第十九条规定：“公司设董事会，成员为 5 人，由新疆宝塔投资控股有限公司委派 3 名，由新疆嘉鸿投资有限公司委派 2 名。董事任期 3 年，连选可以连任。董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生。董事长任期 3 年，任期届满，连选可以连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：……（二）执行股东会的决议……”第二十六条规定：“董事长为公司的法定代表人”。2017 年 7 月 20 日，宝塔投资公司出具的《免职通知书》载明：“韦统兵：根据宝塔石化集团宝总发[2017]63 号总裁办文件，本公司现通知你，免去你在新疆宝塔房地产开发有限公司董事长、法定代表人职务，同时免去你在新疆宝塔石化运输公司总经理职务。本公司作为新疆宝塔房地产开发有限公司的控股股东，有权决定该公司董事长、法定代表人任免。本公司已将对你的免职决定通知另一股东新疆嘉鸿投资有限公司，该公司未提出异议。本通知自发出之日生效。”

**裁判结果：**法院再审认为，本案争议的问题是宝塔房地产公司应否为韦统兵办理公司法定代表人工商变更登记。

根据本案查明的事实，法院认为，宝塔房地产公司应当为韦统兵办理法定公司代表人工商变更登记，理由如下：

（一）宝塔房地产公司已经终止与韦统兵之间的法定代表人委托关系，韦统兵已经不具有代表公司的法律基础。法定代表人是对外代表公司意志的机关之一，登记的法定代表人依法具有公示效力，但就公司内部而言，公司和法定代表人之间为委托法律关系，法定代表人行使代表人职权的基础为公司权力机关的授权，公司权力机关终止授权则法定代表人对外代表公司从事民事活动的职权终止，公司依法应当及时办理工商变更登记。2013年3月26日，宝塔房地产公司成立，韦统兵是宝塔房地产公司股东宝塔投资公司委派的董事，依据公司章程经董事会选举为董事长，依据章程担任公司法定代表人，并办理了工商登记。2017年7月18日，宝塔石化集团下发《关于干部免职的决定》，免除韦统兵宝塔房地产公司董事长、法定代表人职务。2017年7月20日，宝塔投资公司依据宝塔石化集团上述干部免职决定，向韦统兵发出《免职通知书》，免去韦统兵公司董事长、法定代表人职务。该《免职通知书》还载明：“本公司作为新疆宝塔房地产开发有限公司的控股股东，有权决定该公司董事长、法定代表人任免。本公司已将对你的免职决定通知另一股东新疆嘉鸿投资有限公司，该公司未提出异议。本通知自发出之日生效。”韦统兵被免职后，未在该公司工作，也未从公司领取报酬。依据《中华人民共和国公司法》第十三条规定：“公司法定代表人依照公司章程的规定，由董事长、执行董事或者经理担任，并依法登记。公司法定代表人变更，应当办理变更登记”，宝塔房地产公司应当依法办理法定代表人变更登记。

（二）宝塔房地产公司怠于履行义务，对韦统兵的权益造成了损害，依法应当办理法定代表人变更登记。本案中，韦统兵被免职后，其个人不具有办理法定代表人变更登记的主体资格，宝塔房地产公司亦不依法向公司注册地工商局提交变更申请以及相关文件，导致韦统兵在被免职后仍然对外登记公示为公司法定代表人，在宝塔房地产公司相关诉讼中被限制高消费等，已经给韦统兵的生活造成实际影响，侵害了其合法权益。除提起本案诉讼外，韦统兵已无其他救济途径，故韦统兵请求宝塔房地产公司办理工商变更登记，依法有据，应予支持。

### 3.公司股东对公司法人与他人之间的民事诉讼生效裁判不具有直接的利益关系，无权以股东身份提起第三人撤销之诉——高光诉三亚天通国际酒店有限公司、海南博超房地产开发有限公司等第三人撤销之诉案

**案例来源：**最高人民法院指导案例 148 号

**案号：**（2022）最高法民再 94 号

**基本案情：**2005 年 11 月 3 日，高光和邹某某作为公司股东（发起人）发起成立海南博超房地产开发有限公司（以下简称博超公司），高光、邹某某出资比例各占 50%，邹某某任该公司执行董事、法定代表人。2011 年 6 月 16 日，博超公司、三亚南海岸旅游服务有限公司（以下简称南海岸公司）、三亚天通国际酒店有限公司（以下简称天通公司）、北京天时房地产开发有限公司（以下简称天时公司）四方共同签署了《协议书》，对位于海南省三亚市三亚湾海坡开发区的碧海华云酒店（现为天通国际酒店）的现状、投资额及酒店产权确认、酒店产权过户手续的办理、工程结算及结算资料的移交、违约责任等方面均作明确约定。2012 年 8 月 1 日，天通公司以博超公司和南海岸公司为被告、天时公司为第三人向海南省高级人民法院提起合资、合作开发房地产合同纠纷之诉，提出碧海华云酒店（现为天通国际酒店）房屋所有权（含房屋占用范围内的土地使用权）归天通公司所有以及博超公司向天通公司支付违约金 720 万元等诉讼请求。海南省高级人民法院作出（2012）琼民一初字第 3 号民事判决，支持了天通公司的诉讼请求，判决作出后，各方当事人均未提出上诉。

2012 年 8 月 28 日，高光以博超公司经营管理发生严重困难，继续存续将会使股东利益遭受重大损失为由起诉请求解散公司。2013 年 9 月 12 日，海南省海口市中级人民法院作出（2013）海中法民二初字第 5 号民事判决，判决解散博超公司。博超公司不服该判决，提出上诉。2013 年 12 月 19 日，海南省高级人民法院就该案作出（2013）琼民二终字第 35 号民事判决，判决驳回上诉，维持原判。2014 年 9 月 18 日，海口市中级人民法院指定海南天皓律师事务所担任博超公司管理人，负责博超公司的清算。

2015 年 4 月 20 日，博超公司管理人以天通公司、天时公司、南海岸公司为被告，向海南省高级人民法院起诉：请求确认博超公司于 2011 年 6 月 16 日签订的《协议书》无效，将位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区 15370.84 平方米的土地使用权及 29851.55 平方米的地上建筑物返还过户登记至博超公司管理人名下。海南省高

级人民法院裁定驳回了博超公司管理人的起诉。诉讼过程中，天时公司、天通公司收到该案诉讼文书后与博超公司管理人联系并向其提供了(2012)琼民一初字第3号民事判决的复印件。高光遂据此向海南省高级人民法院就(2012)琼民一初字第3号民事判决提起本案第三人撤销之诉。海南省高级人民法院于2016年8月23日作出(2015)琼民一初字第43号民事裁定书，驳回原告高光的起诉。高光不服，提起上诉。

### **裁判结果：**

最高人民法院认为：本案系高光针对已生效的海南省高级人民法院(2012)琼民一初字第3号民事判决而提起的第三人撤销之诉。第三人撤销之诉制度的设置功能，主要是为了保护受错误生效裁判损害的未参加原诉的第三人的合法权益。由于第三人本人以外的原因未能参加原诉，导致人民法院作出了错误裁判，在这种情形下，法律赋予本应参加原诉的第三人有权通过另诉的方式撤销原生效裁判。因此，提起第三人撤销之诉的主体必须符合本应作为第三人参加原诉的身份条件。本案中，高光不符合以第三人身份参加该案诉讼的条件。

1.高光对(2012)琼民一初字第3号民事判决案件的诉讼标的没有独立请求权，不属于该案有独立请求权的第三人。有独立请求权的第三人，是指对当事人之间争议的诉讼标的，有权以独立的实体权利人的资格提出诉讼请求的主体。在(2012)琼民一初字第3号民事判决案件中，天通公司基于其与博超公司订立的《协议书》提出各项诉讼请求，海南省高级人民法院基于《协议书》的约定进行审理并作出判决。高光只是博超公司的股东之一，并不是《协议书》的合同当事人一方，其无权基于该协议约定提出诉讼请求。

2.高光不属于(2012)琼民一初字第3号民事判决案件无独立请求权的第三人。无独立请求权的第三人，是指虽然对当事人双方的诉讼标的没有独立请求权，但案件处理结果同他有法律上的利害关系的主体。第三人同案件处理结果存在的法律上的利害关系，可能是直接的，也可能是间接的。本案中，(2012)琼民一初字第3号民事判决只确认了博超公司应承担的法律义务，未判决高光承担民事责任，故高光与(2012)琼民一初字第3号民事判决的处理结果并不存在直接的利害关系。关于是否存在间接利害关系的问题。通常来说，股东和公司之间系天然的利益共同体。公司股东对公司财产享有资产收益权，公司的对外交易活动、民事诉讼的胜败结果一般都会影响到公司的资产情况，从而间接影响到股东的收益权利。从这个角度看，股东与公司进行的民事诉讼的处理结果具有法律上的间接利害关系。但是，由于公司利益和股东利益具有一致性，公司对外活动应推定为股东整体意志的体现，公司在诉讼活动中的主张也应认定为代表股东的整体利益。因此，虽然公司诉讼的处理结果会间接影响到股东的利益，但股东的利益

和意见已经在诉讼过程中由公司所代表和表达，则不应再追加股东作为第三人参加诉讼。本案中，虽然高光是博超公司的股东，但博超公司与南海岸公司、天时公司、天通公司的诉讼活动中，股东的意见已为博超公司所代表，则作为股东的高光不应再以无独立请求权的第三人身份参加该案诉讼。至于不同股东之间的分歧所导致的利益冲突，应由股东与股东之间、股东与公司之间依法另行处理。

最高人民法院于 2017 年 6 月 22 日作出(2017)最高法民终 63 号民事裁定书，驳回上诉，维持原裁定。

## 三、动态事件

### 1. 信披违规 交易商协会对 3 家房企下发处分

2023 年 2 月 24 日，中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）同时对三家房企发布自律处分信息。这三份信息显示，华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”）、泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”）以及福建阳光集团有限公司（以下简称“阳光集团”）作为债务融资工具发行人，存在违反银行间债券市场相关自律管理规则的行为。

其中，阳光集团未按期披露 2022 年三季度财务报表等多期财务信息，且未及时披露“21 福建阳光 SCP001”“21 福建阳光 SCP004”两笔债券未按期足额兑付事项。泛海控股被处分的原因则是未及时披露未能清偿到期债务事项、未及时披露股权质押事项和未及时披露资产被冻结事项。华夏幸福违规行为表现在，其作为债务融资工具发行人，未按照规定及时披露 2022 年一季度母公司财务报表及未按要求披露违约处置进展。整体而言，3 家房企的违规之处在于未按照要求及时做到信息披露，尤其是交易商协会披露的信息显示，上述 3 家房企均存在债务融资工具违约情况。

针对此次三家房企的违规行为，交易商协会也给予了不同程度的处分。华夏幸福此次受到的处分相对较轻，交易商协会对其违规行为予以警告及责令整改，对其信息披露事务负责人、董事会秘书胡艳丽予以通报批评。相比之下，对阳光集团和泛海控股，交易商协会则予以严重警告，并暂停其债务融资工具相关业务 1 年，同时责令两

家公司针对此次事件中暴露出的问题进行全面深入的整改。两家公司的信息披露事务负责人——阳光集团首席财务官刘冬平、泛海控股董事会秘书陆洋也因此受到警告。

IPG 中国区首席经济学家柏文喜认为，两家企业被暂停债务融资工具只有形式意义，并无实际影响。因为从这些企业的业绩层面来看，业绩亏损严重、债务压力较大，经营困难，实际上已经失去了在银行间市场继续融资的能力，即使被暂停融资也不会加剧其债务和经营压力。在一些业内人士看来，虽然目前房企融资层面政策回暖，但与出险企业基本无缘，且银行间市场融资要求管理依然严格，对企业来说在可能的情况下未来还是要严格遵守银行间市场的相关规则，承担必须的信披责任。

来源：<http://www.fangchan.com/credit/3/2023-02-27/7035774837604028477.html>，中房网，2023 年

3 月 2 日访问

## **2.5 家金融机构被罚 3.88 亿元，均涉及违规发放房贷**

近日，中国银保监会一连开出 19 张罚单，对中国银行、建设银行、民生银行、渤海银行和渣打银行等五家金融机构及相关责任人员依法作出行政处罚决定，合计罚没金额高达 38789.9646 万元。

值得注意的是，在此次被处罚的 5 家金融机构中，违法违规事实均涉及到房地产领域。

从被处罚的 5 家金融机构来看，建设银行罚金最高。根据中国银保监会官网公布的消息，对建设银行没收违法所得并处罚款合计高达约 1.99 亿元。其中，建设银行总行 7341.5626 万元，分支机构 12550 万元。从主要违法违规事实来看，共计 38 项，涉及违规发放房地产贷款；违规办理虚假按揭贷款；违规发放固定资产贷款；贷款审查严重不尽职，搭桥贷款业务不合规；违规通过理财业务实现不良资产虚假出表等。渣打银行涉及的违法违规事实最多，达 39 项。涉及违规发放房地产贷款、存贷挂钩，要求个人住房按揭贷款客户在合同签订前存款、员工优惠住房贷款利率低于政策规定下限、个人贷款风险分类制度长期与监管要求不符及违反房地产行业政策，按揭贷款未严格执行首付比例、利率、通过借新还旧、展期等方式人为调整贷款分类，掩盖不良等。中国银保监会对其没收违法所得并处罚款合计 4965.94 万元。其中，总行 3625.94 万元，分支机构 1340 万元。民生银行存在小微企业贷款资金被挪用于房地产领域；小微企业贷款资金被挪用于购买本行理财产品；中长期贷款违规重组且贷款分

类不实等 14 项违法违规事实。中国银保监会对民生银行总行罚款 6670 万元，没收违法所得 2.462 万元，对民生银行分支机构罚款 2300 万元，合计罚没 8972.462 万元。

中国银行存在小微企业贷款资金被挪用于房地产领域或购买本行理财、贷款资金被挪用于证券市场、向银行员工和公务员发放个人经营性贷款等 7 项案由。中国银保监会对总行罚款 1600 万元，对分支机构罚款 1680 万元，合计罚款 3280 万元。

此外，渤海银行存在将银行员工、公务员等个人商用房贷计入普惠型个体工商户或小微企业主贷款统计口径、将非小微企业划归统计口径以及违规发放商用房贷等 5 项违法违规事实。中国银保监会对其总行罚款 430 万元，对分支机构罚款 1230 万元，合计罚款 1660 万元。

从中国银保监会处罚的事由和金额来看，此次处罚金额之大、事由之多，近年实属罕见。

从房地产层面看，严防银行信贷资金违规流向房地产领域，一直以来都是监管重点。尽管最近一段时间以来，多个主管部门反复表态，要落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的 16 条政策措施，满足房地产行业合理融资需求，更好支持刚性和改善性住房需求。但新年不足两个月就出现巨额罚单，这也意味着监管部门对于银行业和房地产业的严格监管态势不减。另一方面，近期多个城市房地产市场成交量出现回暖态势。但在市场复苏过程中，一些楼盘打着“零首付，零月供”的口号进行违规操作，市场人士表示，银保监会此次的处罚对于类似的行为也起到了震慑作用，有利于促进金融与房地产正常循环，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

中国银保监会也表示，下一步将依法从严实施行政处罚，严肃市场纪律，规范市场秩序，维护金融消费者合法权益，督促银行保险机构合规经营、稳健发展，助力金融服务实体经济，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。

来源：<http://www.fangchan.com/news/320/2023-02-20/7033291872256987624.html>，中房网，2023 年 3 月 2 日访问

### 3.中国消费者协会：房地产“痼疾难除” 建议加大消费监督执法力度

2023年2月15日，中国消费者协会发布2022年全国消协组织受理投诉情况分析。据统计，2022年全国消协组织共受理消费者投诉115.19万件，解决91.58万件，解决率79.5%，为消费者挽回经济损失13.78亿元。其中，因经营者有欺诈行为得到加倍赔偿的投诉18032件，加倍赔偿金额453万元。2022年共接待消费者来访和咨询149万人次。根据2022年服务大类投诉数据，房屋及建材类投诉事件共35513件，占比3.08%。

2022年，受国际国内经济形势和疫情因素影响，涉疫类消费纠纷和经营者关停跑路类投诉明显增多。与此同时，大额商品、在线服务领域新老问题交织，困扰广大消费者。如房地产消费领域的捆绑销售、烂尾问题，汽车消费领域的不公平格式条款问题，培训服务领域的赔本式承诺圈钱、培训贷问题，以及会员服务领域的“套路”频出问题等。

住房承载着人民群众对美好生活的向往，是消费者最为关注的重点民生消费需求之一。商品房消费领域的问题尽管经过多年整顿，但依然“痼疾难除”。一是房屋质量问题。既有墙面开裂、地面空鼓等“显性”质量问题，也有卫生间渗漏、地暖破裂等后继使用后才能暴露发现的“隐形”问题。二是不符合条件强行交房。部分开发商在合同约定交房日到来时，楼盘尚未全部完工且不具备交付条件下，为逃避违约责任强行交房。三是开发商强制捆绑销售。如开发商捆绑销售地下仓储或车位；或以不妥协则不交付钥匙为要挟，强迫业主接受其指定的中介机构代办房屋产权证或代缴契税，并从中收取中介费。四是有的精装修房配套家电产品交房时已过或快过“三包”期，开发商拒绝承担“三包”责任。五是交房时实测房屋面积大于合同约定面积，开发商要求消费者补差价引纠纷。六是楼盘烂尾消费者“房财”两空。部分开发商挪用资金导致楼盘后续烂尾，消费者花费大量积蓄却未能如期入住，还面临还贷压力。

消协意见：《消费者权益保护法》第九条和第十条规定，消费者享有自主选择商品或者服务的权利，有权拒绝经营者的强制交易行为。房地产开发商违背消费者意愿，强制捆绑销售地下仓储、车位或强制代办房屋产权证、代缴契税以及附加其他不合理条件等行为属于强制消费行为。住建部《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》明确规定，要严肃查处开发商以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格等行为。《城市商品房预售管理办法》第十一条规定，开发企业预售商品房所得款项应

当用于有关的工程建设。建议相关行政部门加大对房地产消费监督执法力度，特别是要严厉打击房地产市场捆绑销售、强制交易、挪用预付资金等违法违规行为，加强对购房消费者的保护。

来源：<http://www.fangchan.com/news/1/2023-02-16/7031813305467736460.html>，中房网，2023年3

月2日访问

## 4.2022 年超 300 家房企申请破产

2022 年是房地产市场深度调整的一年，房企信用危机频发，多数购房需求延迟释放，市场整体表现乏力。不过，随着 2022 年底利好房地产融资的政策不断出台，处在“水深火热”中的房企们也看到了曙光。

但在行业调整过程中，仍有不少房企却倒在了黎明之前。中房网通过人民法院公告网，以“房地产”为关键词检索，并剔除了重复分发企业、及非房地产企业的名单统计后发现，2022 年全国约有 308 家房企发布了相关破产文书。

从省域分布来看，湖南、浙江、广东三省的破产房企数量居前三位，均超过 30 家。其中，湖南破产房企数量为 35 家，占全部破产房企的 11.36%，居各省（市）之首。此外，江苏和安徽的破产房企数量也较为靠前，上述 5 省的破产房企数量约占 2022 年内破产房企总量的 50%。

目前发布破产文书的房企主要集中在长三角和珠三角城市群。而这也与房地产开发企业的分布基本呈正相关，根据中国房地产信用平台 (<http://credit.fangchan.com>) 此前发布的“2022 年第四季度房地产开发企业信用状况报告”显示，截止 2022 年年底，广东省、江苏省、安徽省、浙江省的房地产开发企业数量均处于领先地位，其中，广东、江苏开发企业的数量均超过 8000 家以上。

中房网梳理上述破产房企名单发现，2022 年破产房企主要还是以小微房企为主，位于三四线城市的企业居多，经营及项目覆盖范围不大。一边是小微房企集中破产，而另一边，部分大中型房企 2022 年也遭遇到了“清盘潮”。据中房网不完全统计，2022 年以来包括佳源国际、融创中国、新力控股、嘉年华国际、大发地产、福晟国际、花样年、泛海控股、新明中国、天誉置业、阳光城、中国恒大等多家房企都被债权人提起清盘呈请。从清盘

呈请的发起人来看，涉及的多为个别的债权人，金额从几十万美元到几亿美元不等。而这些接获清盘呈请的房企，基本都是陷入流动性危机的企业。

不过，上述房企中，除阳光城境外主体阳光城嘉世国际有限公司成为首家被香港法院正式颁布清盘令的中资房企外，其余多数房企都与债权人达成和解，或经法院最终裁定后，最终清盘呈请被撤回或双方订立了宽限协议。

来源：<http://m.fangchan.com/news/320/2023-02-28/7036172133248340745.html>，中房网，2023年2月3日访问

## 四、实务处理

### 承租人拒绝接收房屋，出租人能否解除合同？

现今，在房屋租赁市场中，承租人相对来说处于弱势地位，为了规范房屋租赁行为，我国相继出台了多部法律法规及司法解释。根据我国相关法律政策，出租人延期交房应承担相应的违约责任，那么，如果承租人拒绝接收房屋，出租人能否解除合同并要求承租人承担相应责任？实践中，承租人拒绝进场装修，直接拒绝接收房屋或是逾期接收房屋，考量承租人此种行为是否构成根本违约是判断出租人能否解除合同的关键。承租人拒绝接收房屋的理由不胜枚举，承租人可能出于自身原因不愿继续履行合同，也可能是因出租人多次延迟交付房屋而导致承租人合同目的无法实现，也可能是租赁物未达到交付标准等因素。作为出租人，了解何种情况下承租人拒绝收房的行为构成根本违约，可以解除合同并要求承租人承担相应责任，对于其在与承租人沟通谈判或进行解约决策时具有非常重要的参考价值 and 意义。

#### 典型案例

【裁判要旨】租赁物具备交付条件，承租人以租赁物不符合约定拒绝接收房屋缺乏理据，承租人对此构成违约，出租人有权行使单方合同解除权。

**【案例一】劳满金、梁永锋租赁合同纠纷**

**【案号】**佛山市中级人民法院（2017）粤06民终10957号

**【案情简介】**2012年9月18日，劳满金（出租人）与梁永锋（承租人）签订一份《厂房租赁合同》约定：劳满金租赁梁永锋的厂房，面积为9100平方米。2014年7月19日，承租人向出租人发出《关于小塘新境村“沙冲尾”地段厂房的租赁事宜》，内容为出租人未能在2013年3月10日前交付厂房，出租人于7月11日发出厂房交付通知书，承租人经现场察看，劳满金准备交付的厂房与合同约定不符，梁永锋拒绝接收厂房。2014年9月1日，承租人曾向一审法院起诉出租人，一审法院立案案号为（2014）佛南法民三初字第918号，承租人请求解除涉讼租赁合同和赔偿损失。出租人于2014年10月16日出示涉讼的部分租赁物竣工验收材料，承租人于当日变更诉讼请求为继续履行合同并赔偿损失。该案中庭审时，梁永锋明确涉讼厂房已具备交付条件。2015年12月7日，劳满金向梁永锋发出《通知》，提出若梁永锋同意解除租赁合同，可将梁永锋预付的租金和保证金全额退还，并另行适当补偿，若双方确实无法达成共识，需执行佛山中院生效判决。2016年1月20日，一审法院立案受理了出租人的强制执行申请，出租人向法院申请强制执行（2014）佛南法民三初字第918号民事判决和（2015）佛中法民三终字第920号民事判决。

**【裁判理由】**第一，关于涉讼厂房接收问题。首先，根据承租人2014年7月19日的回函显示，其该时除对交付期限、面积问题提出异议外，并未对涉案厂房水电配套设施尚未完善问题提出异议，出租人由此提出涉案厂房基本达到交付的要件要求合理有据。其次，根据出租人本诉发生前，在（2014）佛南法民三初字第918号案主张出租人交付租赁场地审理情况进行分析，该时涉案厂房已通过竣工验收，建筑状况与现时并无较大差异，不具有违反法律强制性规定的交付使用障碍。（2015）佛中法民三终字第920号判决，判令出租人继续履行合同，基于承租人提出涉案厂房符合合同交付的条件为基础。现承租人再以厂房不符合约定拒绝接收缺乏理据。第二，承租人在（2015）佛中法民三终字第920号民事判决作出后，经出租人书面催告及申请强制执行仍拒绝接收涉案厂房，经法院释明水电配套设施可待接受租赁场地后再行处理，梁永锋仍拒绝按照现状接收租赁场地，客观上造成涉案厂房长期空置长达8个月之久，承租人对此构成违约，出租人有权行使单方合同解除权。

【裁判要旨】承租人因自身原因拒绝接收房屋，此系无正当理由拒绝接收房屋的行为，该行为构成违约，出租人有权行使单方合同解除权。

【案例二】佛山市高明鼎晖投资有限公司与佛山市新东盛源物业管理有限公司租赁合同纠纷

【案号】佛山市中级人民法院（2015）佛中法民三终字第880号

【案情简介】鼎晖公司（出租人）与新东盛源公司（承租人）签订《租赁合同》约定：鼎晖公司将商铺出租给新东盛源公司。出租人于2014年11月21日向承租人送达了《移交租赁商铺的通知》，通知承租人接收租赁物，并明确逾期接收其将依照合同第八条的约定解除租赁合同。承租人自知无力履行合同，于是在2014年12月5日向出租人发出《通知》，明确表示不再承租涉案租赁物，同意出租人自通知发出之日起将房屋转租他人。

【裁判理由】从双方签订的《租赁合同》来看，合同中并未约定违约一方解除合同的条件，故承租人关于其作为违约方，有权单方解除合同的上诉理由没有事实根据。而对于涉案合同的解除时间，因出租人作为守约方，其具有合同约定的解除权，但其在提起本案诉讼之前，并未按照《合同法》第九十六条的规定行使合同解除权。出租人在一审中明确提出解除合同的意思表示到达承租人的时间即2015年6月4日为涉案合同的解除时间。

【裁判要旨】租赁物不具备交付条件，出租人未按合同约定提供符合约定的房屋，其行为已构成违约，即使出租人存在催促承租人收房的行为，承租人亦有权以房屋不具备交付条件为由拒绝收房。

【案例三】北京永和大王餐饮有限公司与北京国投尚科信息技术有限公司租赁合同纠纷

【案号】北京市朝阳区人民法院（2018）京0105民初97219号

【案情简介】2017年6月8日，国投公司（出租人）与永和公司（承租人）签订《租赁合同》，约定：永和公司承租涉案房屋。合同签订后，承租人按照约定向出租人支付首期租金56392.5元、保证金56392.5元。2017年9月28日，承租人向出租人发送《关于租赁合同提前终止之公函》。承租人主张出租人违约的理由有二：一是涉案房屋不具备合同附件5所约定的施工条件，出租人未依约向其交付涉案房屋；二是向出租人催要办理营业执照所需材料，而出租人未提供。出租人主张永和公司违约的理由为：国投公司多次催促永和公司交接房屋，但永和公司拒绝办理。

【裁判理由】出租人未按合同约定提供符合约定的房屋，构成违约，即便出租人在2017年6月25日前后有催促承租人收房的行为，承租人亦有权以涉案房屋不具备工程条件为由拒绝收房。出租人构成违约，承租人履约过程中并无违约行为。

【裁判要旨】出租人未按约定时间交付房屋，出租人行为构成违约，出租人存在迟延履行情形，但不属于在合理期限内仍未履行，属一般违约。若承租人在出租人向其交付房屋后，仍拒绝进场，行为亦有不妥，双方对于合同解除均有责任。

【案例四】王国丽与被告陕西银丰民乐置业有限公司租赁合同纠纷

【案号】西安市新城区人民法院（2018）陕0102民初字第3033号

【案情简介】2017年9月16日，王国丽（承租人）与银丰公司（出租人）签订《西安民乐园万达（营运期）商铺租赁合同》，约定：银丰公司将商铺出租给王国丽，租期自2017年9月29日起至2020年6月28日止。合同签订后，因出租人原因，9月29日承租人未能进场，出租人将进场日期定于10月15日，10月15日出租人通知承租人不能在原位置营业经营，要为承租人重新安排经营地点，承租人未同意。后出租人通知承租人可以在原位置进场营业，承租人明确表示不进场并提出解约，出租人未同意，出租人于11月11日、11月22日向原告发送函件要求其进场营业，12月14日出租人向承租人发函通知解除合同。

【裁判理由】第一，出租人两次调整进场时间，之后通知承租人进场，承租人拒绝；出租人存在迟延履行情形，但不属于在合理期限内仍未履行，属一般违约，承租人行使法定解除权不符合法律规定。第二，在承租人拒绝进场后，出租人依据合同约定行使解除权，但本案出租人逾期交房违约在先，承租人拒绝进场在后，在此情况下若机械适用该约定明显有失公平。故出租人辩称依据该条主张合同已解除的辩称理由，本院不予采纳。第三，承租人主张被告违约要求解除合同，出租人亦同意解除合同，故《商铺租赁合同》予以解除。第四，导致涉案租赁合同解除的责任问题，出租人存在迟延交付涉案租赁场地的情形，构成违约，但承租人在出租人同意向其交付场地后，拒绝进场，行为亦有不妥，双方对于合同解除均负有责任。

**【裁判要旨】**合同约定不明，难以达成一致。双方在签订合同时，未能对相关事宜予以明确系导致承租人拒绝收房的根本原因。双方均有责任，故双方对合同解除均不构成违约，均不应承担责任。

**【案例五】**湖南星宇投资有限责任公司、吴志平租赁合同纠纷

**【案号】**长沙市中级人民法院（2017）湘01民终6328号

**【案情简介】**2016年5月12日，吴志平（承租人）与星宇公司（出租人）签订《商铺租赁合同》一份，该合同约定：星宇公司将位于长沙市天心区“V立方”商城二层2-32-02号商铺租给吴志平使用；计租面积为81.73平方米；租期为39个月。合同签订后，吴志平于2016年5月16日向星宇公司交租赁押金、租金、管理费。2016年10月10日，出租人向承租人出具《V立方交铺通知书》并经特快专递送达，称商铺已达到交付条件，于2016年10月15日进场装修并办理装修手续。出租人则认为其租赁涉案房屋系用于经营使用，双方签约时房屋尚未建成，其无法对涉案房屋进行现场查看，且因双方合同中对于涉案房屋实际使用面积并未明确约定，根据其装修测量，涉案房屋实际使用面积偏小，使其无法从事经营活动，合同目的无法实现，拒绝接收商铺。2016年12月5日，出租人向承租人出具《解除租赁合同通知书》并经特快专递送达，称承租人接进场通知后未履行义务构成违约，出租人根据合同约定并依法行使合同解除权，通知承租人合同已经解除，押金不予退还。

**【裁判理由】**双方签订的《商铺租赁合同》中仅对房屋的计租面积进行了约定，对使用面积并未予以明确，出租人通知承租人收房后，承租人拒绝收房并非恶意违约，系因涉案房屋的面积及完工程度与签约时的意思表示不一致。双方在签订合同时未能对面积事宜予以明确系导致该情形出现的根本原因，双方均有责任，故双方对合同解除均不构成违约，均不应承担违约责任。

**【裁判要旨】**出租人未给予承租人适当的纠正时间。双方合同中有关于适当的纠正时间的特殊约定，因此出租人在解除合同时，应当给予适当的纠正时间。

**【案例六】**李华与深圳市益田联商投资管理有限公司租赁合同纠纷

**【案号】**深圳市宝安区人民法院（2017）粤0306民初12583号

**【案情简介】**双方于2016年12月25日签订《缤果空间商铺租赁合同》，合同约定：益田公司将位于中国深圳市龙华新区民治街道办深圳北站交通枢纽东延平台商业区2C-15号商铺出租给李华使用；租期为3年。同日，

双方签订《补充协议》，约定：商铺交付时间为2016年12月30日，承租人接受商铺后对商铺按照特卖标准进行装修，该装修期3天；承租人于2017年4月1日开始进行正式装修，装修期为27天。合同及补充协议签订后，承租人向出租人支付了保证金、POS机押金，并按月支付租金及管理费。2017年4月13日，出租人以承租人未按照合同及补充协议的约定进行装修等为由，向承租人发送《合同解除通知书》，称：按照合同约定，承租人应于4月1日前开始装修，且应在合同签订后2日内缴纳合同相关款项，截止于2017年4月5日，承租人一直未予装修且缴纳部分应缴的合同款项，故要求自2017年4月14日与承租人解除租赁合同且承租人需于当日搬离。承租人收到该解除通知后，于2017年4月14日搬离出场。

【裁判理由】承租人承租涉案房屋后按特卖标准进行了简单装修，出租人以承租人未按约定开展正式装修为由解除租赁合同，但出租人并未按双方租赁合同“承租人违反租赁合同及其补充条款的约定，且经出租人提出后的30天内，承租人未予纠正，出租人有权提出解除合同”的约定给予适当的纠正时间，故出租人应对承租人因履行租赁合同而发生的损失承担赔偿责任。

### 实务点评

根据相关案例的裁判理由，总体来看，法院一般认为承租人拒绝接收房屋，出租人解除合同并非必然得不到法院支持，通过对上述案例的研究可以发现，法院考量的因素多在于租赁物是否具备交付条件，承租人是否无正当理由拒绝接收房屋，出租人行为是否按时交付房屋，在合同中是否有约定整改时间等。另外，还会考虑双方租赁合同中的特殊约定。这要求出租人在承租人拒绝接收房屋的情况下，综合考虑各种因素来判断自身是否能够解除合同。具体分述如下：

第一、租赁房屋是否具备交付条件是首要因素。司法实践中，承租人拒绝接收房屋时理由多是主张出租人所交付的房屋不具备交付条件，如主张租赁房屋未通过竣工验收，具有交付使用障碍，再如主张出租人需讲二次消防的报建手续审批完成后才符合交付条件等等。在此情况下，法院支持出租人解除合同所考量的因素主要为租赁房屋是否已具备法定和合同约定的交付条件，如果租赁房屋已经达到了法定和合同约定的交付条件，而承租人无正当理由拒绝接受房屋的，法院一般会判定承租人违约，出租人的解除权则得到支持。

第二，出租人是否有违约行为也是一个重要因素。司法实践中法院不支持出租人解除合同所考虑的因素较多，但大部分情况下不支持出租人解除合同的因素在于出租人未按时交付房屋，由于出租人违约在先，以至于合同目的无法实现，承租人有正当理由拒绝收房。另外，租赁物不具备交付条件以及租赁合同约定不明，双方难以达成一致意见都是导致承租人逾期收房的因素，而在此种情况下，法院是不支持出租人解除合同的。值得注意的是，在法院不支持出租人解除合同的案例中，有一件是因为出租人并未按双方租赁合同“承租人违反租赁合同及其补充条款的约定，且经出租人提出后的30天内，承租人未予纠正，出租人有权提出解除合同”的约定给予适当的纠正时间，故出租人应对承租人因履行租赁合同而发生的损失承担赔偿责任。这警醒出租人解除合同之时应当更加谨慎。

### 实务建议

建议租赁双方在租赁合同中要把租赁房屋状态描述得更加细致清晰一些，特别是在约定租赁房屋符合交付状态时，应将房屋的状态、房屋的交付标准尽量约定得清晰明确，且在合同上加上“如建筑物违反行政法律法规等强制性规定”为拒绝交付条件，这样为租赁双方产生纠纷时有标准可以打下基础。

建议租赁双方在约定房屋交付时，要明确交付时间点。如在交付时间点无法交付房屋时，应明确双方的权利义务和违约责任。从出租方的角度，应明确承租人拒绝接受房屋时应承担的责任范围。从承租方的角度，应明确出租方无法按时交付房屋时应承担的责任范围。

租赁双方可以在合同中约定在房屋不适合交付或承租人对租赁物不适当行为时，在这种情况下，给予一定的整改期以及整改期间的租金承担方式，对承租方来说减少了因在整改期中而受到的损失，对出租方来说保证了租赁关系稳定，避免空租期的损失。同时，建议尽量以书面的形式告知对方相应的权利义务，保障双方在发生纠纷时有相应的依据。

## 因第三人投诉导致承租人无法装修的，承租人能否解除合同

承租人与出租人签订租赁合同，承租人就此享有合同项下的权利并承担相应义务，通常承租人依照约定可对租赁房屋进行装修施工，但是其施工过程可能会受到外部第三人的阻挠或影响。譬如，第三人以妨碍公共通行、

施工不符合规定、装修施工不符合环评规定等理由投诉承租人装修行为，或者第三人与出租人之间有其他约定、享有租赁房屋的抵押权等某项权利，抑或是租赁房屋具有权利瑕疵，第三人主张其相应权利。无论何种理由，承租人所享有的权利均因第三人的投诉或者阻扰行为而受到侵害，并且由于装修无法进行，后续对于租赁房屋的使用权利也受到侵害，此时承租人能否主张解除合同，在实践中有诸多不同判例。了解相关判例裁判理由，对出租人和承租人在订立租赁合同时规避相关风险，在权益受到侵害时提出合理诉求、举示有效证据以维护自身权益具有极大参考价值。

### 典型案例

**【裁判要旨】**出租人隐瞒真实情况，违反合同法诚实信用原则，导致承租人因第三人行为而无法装修，无法实现租赁合同目的。

**【案例一】**河北沐一新能源科技有限公司、河北凝润餐饮管理有限公司房屋租赁合同纠纷

**【案号】**保定市中级人民法院（2019）冀06民终6023号

**【案情简介】**沐一公司（出租人）与凝润公司（承租人）签订《场地租赁合同》，合同约定：沐一公司出租给凝润公司坐落在保定市角“中诚鸿悦国际”底商建筑一层面积为685.9平米。出租人隐瞒了标的房屋是通过其与中诚房地产开发股份有限公司签订合同承租而来的事实。中诚公司于2015年2月1日与广厦公司签署《中诚·鸿悦国际前期物业管理委托合同》及《授权委托书》，委托广厦公司对中诚·鸿悦国际综合楼行使房屋所有人的管理职责，广厦公司提供物业管理服务。出租人与广厦公司签署了《前期物业服务合同》《装饰装修管理服务协议》《装修施工许可证》《装修申请表》《消防责任承诺书》。但出租人关于此情况对承租人均进行了隐瞒，导致之后承租人因装修行为，受到第三人广厦公司的阻止，理由为承租人擅自砌墙，影响消防通道，擅自设置排水沟等。

**【裁判理由】**出租人与第三人签署的一系列关于装修的禁止性约定，对承租人进行了隐瞒，致使承租人不能实施其经营所需装修行为，进而导致合同不能正常履行，无法实现合同目的。因此，承租人主张与出租人解除《场地租赁合同》，出租人亦同意解除合同，法院予以支持。另承租人主张出租人赔偿场地设计费75000元，有正式发票证明已经支付，且收据时间与签订合同时间相符，故对设计费75000元予以支持。承租人向出租人缴纳租金150212元，出租人认可收到租金，承租人以合同目的不能实现主张租金，本院予以支持。

**【裁判要旨】**租赁物本身存在瑕疵，出租人在签订合同时未予以说明，导致承租人的合同目的无法实现，承租人有权解除合同，并要求出租人承担违约责任。

**【案例二】王帆与王玲租赁合同纠纷**

**【案号】**武汉市中级人民法院（2014）鄂武汉中民外初字第00019号

**【案情简介】**2013年9月7日，王玲（出租人）与王帆（承租人）签订商铺租赁合同约定：王玲出租给王帆用于餐饮经营的门面房位于武汉市江岸区南京路金宝大厦12楼，租赁期限8年。承租人在装修中，负责诉争房屋管理的金宝大厦物业公司进行拦阻，并在一、二楼间的通道处砌了一堵墙。承租人向出租人反映此事，希望其能予以解决。之后，出租人向社区投诉。金宝大厦物业管理委员会作出情况说明称：出租人拥有的金宝大厦一、二楼门面内有公用通道属大楼业主共有，出租人及其租户在未经许可的情况下长期占用，并与物业管理因通道问题产生纠纷一直未能解决。后经社区及区房产局多次调解，最终未能解决。出租人房内共用通道部分属金宝大厦物业管理委员会管理，未经管委会许可，不得擅自使用。

**【裁判理由】**租赁房屋二楼的经营行为以诉争楼梯通道的存在为前提，该通道是双方租赁合同中隐含由承租人使用的对象，这与承租人提供的照片、录音证据、投诉、本院调查情况，以及出租人向承租人交付房屋时现场并无阻隔通道墙体的现象相符。承租人整体装修时，物业公司为防止公共通道被占用而砌筑墙体，实际阻扰了承租人的装修行为。这一阻挠情形虽然在租赁合同约定之外，但导致承租人无法正常使用房屋。该事由系因租赁物本身所引起，应由出租人负责解决，出租人作出承诺后也已向物业部门反映情况，要求拆除所砌墙体但未果，其应当就此承担相应责任。出租人在签订租赁合同时未向承租人说明正确的租赁房屋界址范围，是导致纠纷发生的主要原因。出租人上述行为致使承租房屋的合同目的无法实现，承租人有权解除合同，并要求出租人承担违约责任。

**【裁判要旨】**第三人行为不必然导致双方租赁合同不能履行，合同目的完全不能实现，且双方合同中并没有约定该事实的发生承租人可以解除合同。双方之间房屋租赁关系的解除均存在过错，应共同承担合同解除的责任。

**【案例三】叶博龙与镇江和信诚金属材料有限公司租赁合同纠纷**

**【案号】**镇江市中级人民法院（2016）苏11民终1407号

**【案情简介】**2012年5月26日，叶博龙（承租人）与和信诚公司（出租人）签订房屋租赁合同约定：和信诚公司讼争房屋及相应配套设施出租给叶博龙经营超市使用，租期10年。出租人保证租赁房屋地产权清楚，若发生与出租人有关的产权纠纷或债务，概由其负责清理，与承租人无关，因此给承租人造成的经济损失，出租人负责赔偿。第三人新坝第八村民小组发现承租人装修施工后，于2012年10月15日张贴通知一份载明：富豪大酒店建在其土地上，与其有相关协议，存在纠纷，任何第三方在富豪大酒店内搭建或搞永久性建筑都是违规的，该土地是该组的，没有征得村民的同意，由此所造成的后果，由大富豪酒店和第三方施工单位负责。嗣后，承租人停止了施工，并于2012年12月16日向出租人邮寄送达通知函，告知新坝第八村民小组在承租房屋门口张贴通知阻挠承租人施工的情形，并催促出租人及时解决其与新坝第八村民小组的纠纷。因与新坝第八村民小组之间的纠纷未及时解决，承租人诉至法院。

**【裁判理由】**因新坝第八村民小组阻挠施工，承租人要求提前解除合同，且所承租房屋已由出租人交由南京海兰装饰工程有限公司重新进行装修，双方已无继续履行的可能，对承租人要求解除租赁合同的请求予以支持。合同解除时间确定为承租人提起诉讼的2013年4月26日。诉讼双方签订的租赁合同约定，若发生与出租方有关的产权纠纷或债务，概由出租人负责清理，现出租人明知新坝第八村民小组前来阻挠，并未积极协调，对合同的解除负有一定的过错。另外，新坝第八村民小组张贴通知的阻挠行为并未达到必须解除合同的严重程度，故叶博龙在未经双方耐心沟通的情形下，考虑到自己的经营风险，中途要求终止履行合同，对合同的解除亦具有一定的过错，根据双方当事人的过错大小，酌定承租人负80%的责任，出租人负担20%的责任。

**【裁判要旨】**第三人投诉尚不足以证明出租人根本违约，出租人履行不适当并不导致合同根本无法履行。对于租赁合同的最终解除，双方均存在一定过错，应共同承担责任。

**【案例四】陈威、天津高和合义投资企业（有限合伙）北京销售分部与高荣利租赁合同纠纷**

**【案号】**北京市第三中级人民法院（2017）京03民终11239号

【案情简介】2011年11月28日，高荣利（出租人）与陈威（承租人）签订《房屋租赁合同》，约定陈威承租高荣利位于北京市朝阳区东三环中路博瑞大厦×号房屋，规划用途为商业，租赁期限为10+2年。承租人未支付2013年1月1日至2013年6月10日期间租金3965259元。就停止支付租金的理由，出租人称停止支付理由为租赁房屋所在博瑞大厦原有空调冷却塔噪音超标，无法通过环境评价，且承租人提供的店招不符合合同约定，构成违约。承租人提交中国农业大学在博瑞大厦张贴的《北京金悦天下餐饮有限公司环境影响评价项目公示》及中国农业大学田某《情况说明》佐证其陈述，载“2012年8月14日-2012年8月28日、2012年12月19日-2012年12月31日北京金悦天下餐饮有限公司环境影响评价公示期间，皆收到居民电话反馈，明确表示反对项目的建设。根据2次公示均有居民电话投诉的结果，对于北京金悦天下餐饮有限公司的环评工作只能暂时中止。”

【裁判理由】对于环评问题，1.中国农业大学该项目的田某明确表示未与承租人建立委托评估关系，仅进行了前提项目调查；2.农大未就大厦冷却塔噪声是否超标进行检测，不能仅以未经证实的部分居民投诉意见作为判断租赁房屋是否符合环评条件的依据；3.在农大拒绝接受委托后，承租人未就此再行委托有资质单位进行环评，也未委托噪音检测机构检测而径行以环评问题解除合同依据不足。据此，承租人现有证据不足以证明租赁房屋不符合办理环评的条件，其以此为由认为出租人存在根本违约依据不充分。对于店招问题，出租人履行行为存在不适当，但考虑到陈威在此情况下已经在左侧配楼设置了店招，并委托有关机构开展环评工作，存在继续履行合同的事实，故不宜认定出租人此项履行不适当导致双方租赁合同根本不能履行。因陈威自行封存房屋并停止经营构成违约，法院支持出租人解除合同。考虑到出租人履行行为存在在先的不适当，且承租人办理环评过程中确存在案外人阻挠环评，中国农业大学接受委托程序存在不规范的客观情况，法院对出租人要求承租人赔偿违约金的诉讼请求亦不予支持。

### 实务建议

司法实践中，因第三人投诉导致承租人无法装修，承租人解除合同并非必然得到法院支持。通过对上述案例的研究可以发现，法院在处理此种情形下的合同解除问题时持较为谨慎态度，其主要考量的因素在于出租人行为及租赁物本身，支持承租人解除合同的前提是要求出租人存在违约并导致合同目的无法实现。房屋租赁合同是出租人提供合同约定用途的房屋，承租人支付租金的关系，只有在出租人提供的房屋无法正常使用，导致承租人合

同目的无法实现时，承租人才有权解除租赁合同。另外会综合考虑其他因素如过错责任原则、承租人举证情况等来裁量此种情况下是否支持承租人解除合同。这就要求承租人因第三人投诉而无法装修时，对于解除合同应当审慎对待。

#### 1.对于出租人而言，我们建议：

在出租房屋前应当对房屋的状况进行核查，包括房屋是否存在抵押、房屋使用用途是否符合规划用途等，如租赁房屋本身存在瑕疵可能导致承租人无法使用的，应当在租赁合同中予以披露并约定相应的免责条款，避免承租人届时据此要求解除合同并要求承担违约责任。

针对承租人承租房屋用于较为特殊、需要办理相应的行政许可手续的情形，如办理该等行政许可手续需要对租赁房屋的规划设计标准、条件本身有一定的要求的，例如用于开设医院、药店等，应当事先在租赁合同中明确约定承租人已经现场查看过租赁房屋本身并确认租赁房屋符合约定用途所必须的条件，能否满足承租人办理相应行政许可手续的要求，由承租人自行判断，出租人免于承担责任。

建议出租人在租赁合同明确约定如非因出租人或租赁房屋本身的原因，导致第三方投诉或行政主管部门监管等，致使影响承租人对租赁房屋的正常使用的，出租人不承担责任，承租人无权据此解除租赁合同。

在租赁合同履行过程中，如发生第三方投诉等原因影响承租人对租赁房屋的正常使用的，出租人应当配合和协助承租人积极解决，并留存相应的证据资料，避免届时被认定为未履行相应的附随义务导致需对合同解除承担一定的过错责任。

#### 2.对于承租人而言，我们建议：

对于需承租的房屋，应当注意核查出租人对租赁房屋的权属等状况是否清晰、无瑕疵，并注意在租赁合同中明确设定为解除条件。

对于需承租的房屋的用途因办理特殊行政许可手续需要对租赁房屋的规划设计标准有一定的要求的，承租人应当凭借自身的专业技术、经验先对租赁房屋能否满足相应的规划设计标准、条件进行初步判断。

承租人可以要求在租赁合同约定如因第三方投诉等原因导致租赁房屋无法正常使用的，有权解除租赁合同并要求出租人退还保证金，且承租人无需为此承担违约责任。

在租赁合同过程中如发生第三方投诉导致无法正常使用租赁房屋的，应当妥善保管和留存相应的证据材料，并要求出租人积极解决。

## 承租人能否以地铁施工等影响正常经营为由要求减免租金？

目前国内很多城市都在进行地铁施工等市政交通设施建设，地铁施工可能会导致道路封闭、周边商铺人流量减少，在实践中，如果在租赁期限内发生地铁施工，承租人往往会要求减免租金，并因此发生争议。地铁施工并非租赁合同双方当事人所能控制的事件，客观上也可能会对租赁收益产生影响，该事件是否构成不可抗力或者情势变更，承租人的诉求能否得到法院的支持，本文对类似案例的处理结果和裁判理由进行检索统计，对当事人遇到此种情况下应如何处理具有指导性意义。

### 典型案例

【裁判要旨】根据公平原则及日常生活经验法则，租赁物的经营情况必然会在一定程度上受地铁工程的施工、围蔽所影响，且地铁的施工日期、围蔽时间是各方无法预见及避免的，由此造成的影响确实存在，应酌情降低承租人的租金标准。

【案 例 一】广东利海集团有限公司与刘汉明租赁合同纠纷

【案号】（2013）穗天法民四初字第 2097 号

【案情简介】2007 年 5 月 16 日，利海公司（出租人）与案外人康盛酒家签订《租赁合同》，约定：利海公司将房屋出租给康盛酒家作商业用途使用。2009 年 8 月 27 日，利海公司、康盛酒家与刘汉明（承租人）签订《补充合同》，约定：三方同意康盛酒家将《租赁合同》中所有权利义务转让给刘汉明。出租人称承租人自 2013 年 2 月起开始拖欠案涉场地的租金。承租人对租金计费周期无异议，但主张其在清缴了截至 2012 年 8 月的租金后，已将君林轩酒家包括案涉场地的租赁权整体转让给了第三人。第三人 2013 年 6 月起未再支付租金，并称无法继续经营使用系因 2013 年 2 月以来案涉场地附近存在地铁施工围蔽，导致案涉场地附近的车流、人流减少，营商环境受到极大影响，且该围蔽至今存在；第三人称该围蔽发生后曾就案涉场地的使用与利海公司、刘汉明进行协商，但在各方协商无果的情况下，出租人于 2013 年 8 月 30 日强行收回了案涉场地，并将第三人的物品扣押在案涉场地中。

**【裁判理由】**法院认为：根据日常生活经验法则，案涉场地作为临街的餐饮业经营场所，其经营情况必然会在一定程度上受该工程的施工、围蔽所影响，且该工程的施工日期、围蔽时间是各方无法预见及避免的，由此造成的影响，根据公平原则，应由案涉场地的出租人、承租人或使用人共同承担。现因第三人作为案涉场地的使用人自认其受地铁施工围蔽影响的起始时间为 2013 年 2 月，而地铁施工围蔽至今存在，故本院酌情判令，在天源路路段因广州市轨道交通六号线二期工程植物园站施工围蔽期间，被告应按地铁施工围蔽对案涉场地开始造成影响之时的租金标准的 75% 支付租金。

**【裁判要旨】**承租人应承担租赁环境变化所带来的收益或风险，因地铁施工而无法正常经营属于承租人的自身商业风险不能作为其减免租金的依据，但可酌情降低违约金标准。

#### **【案 例 二】郑巧慧、陈剑华租赁合同纠纷**

**【案号】**（2017）闽 01 民终 6877 号 **【案情简介】**2015 年 4 月 17 日，陈祥琦以陈剑华（出租人）代理人的身份与被告郑巧慧（承租人）签订《店面租赁合同》，约定将位于福州市仓山区店面出租给郑巧慧做店面使用，租赁期间自 2015 年 4 月 18 日至 2020 年 4 月 17 日止，2015 年 4 月 18 日至 2016 年 4 月 17 日期间月租金 9000 元，2016 年 4 月 18 日至 2017 年 4 月 17 日期间每月租金 9500 元，出租方不得以任何理由任意调整租金。租金按每月结算一次，逾期每天收取 50 元滞纳金。另查明，承租人欠付从 2015 年 12 月至 2016 年 12 月的租金。2016 年 12 月 28 日，承租人将店面钥匙交给物业处退还出租人。

**【裁判理由】**法院认为：合同是合法有效的，双方均应按照合同的约定履行合同义务。根据合同的约定，承租人应于每月支付租金，然而承租人自 2015 年 12 月至 2016 年 12 月月期间未足额支付租金，已构成违约，承租人应当支付所欠租金共计 79000 元，并按每天 50 元标准计算违约金。承租人抗辩因周边建设地铁，双方协商一致减少租金，但其并无证据证明出租方同意减少租金。合同约定，出租人不得以任何理由调整租金，故承租人也不能擅自减交租金，其应承担租赁环境变化所带来的收益或风险。根据双方当事人在一审、二审中的陈述可知，地铁修建确实给承租人承租的店面经营造成一定的影响，而承租人因存在违约行为，其缴纳的、履约保证金按照合同约定无法退回，故原审法院判令承租人按照合同约定按每天 50 元标准计算违约金加重承租人的负担，显失公平，二审法院酌情调整违约金的标准为 25 元/天。

【裁判要旨】地铁施工不足以影响租赁合同目的的实现，且承租人未能提供证据证明经营受到影响，不得因此拒付租金。

【案例三】武炳飞与杨玉峰租赁合同纠纷

【案号】(2017)晋01民终4114号

【案情简介】2014年5月13日，杨玉峰（出租人）与武炳飞（承租人）签订《租赁合同》，约定：杨玉峰将坐落于太原市长治路21号房产租于武炳飞使用。2015年4月13日，武炳飞与杨玉峰补充订立一份《协议》，约定：武炳飞租赁长治路21号楼两侧小房，租赁期限为十年。武炳飞租赁上述房屋用于经营快捷酒店。武炳飞在承租使用租赁物两年后，以租赁房屋面积不符合合同约定、租金应当以实际面积计算以及经营受到政府修路影响等为由，不予支付剩余租金而导致纠纷发生。因武炳飞拖欠杨玉峰2016年9月1日至2017年8月31日的租金未支付，杨玉峰诉至法院。

【裁判理由】法院认为：承租人提出因政府修建地铁封路致使客人稀少，其经营几近歇业状态造成损失等拒付租金等辩解理由。经查，涉案房屋位处长治路与寇庄北街南一巷之间，地铁修路位置在长治路，并未完全封闭道路，且有其他道路可供通行。地铁修路属于客观事实，虽然在短期内可能影响到该区域的交通流量，但不足以影响其实现合同目的，其辩称经营受到损失，也未提交证据予以证明，故其以此为由拒付租金理由不足。

### 实务点评

因地铁施工引发的租赁纠纷中大多数案件是出租方起诉承租方索要拖欠租金，“地铁施工”能否成为租金支付的免责事由往往成为双方争执的焦点。在合同未明确约定且出租人无过错的情况下，法定免责事由主要有不可抗力 and 情势变更。从上述案件统计来看，法院的主要态度为：

第一，上述案例中法院支持减免租金是主要基于公平原则，而非不可抗力。在法律上，不可抗力的判断标准为同时具备“不可预见、不可避免和不可克服”三个条件，地铁施工是社会行为，不属于自然灾害，地铁修建的行为也不是不可避免、不可克服的事实，一般情况下地铁施工需要经过规划报批、公示等阶段，且媒体也通常会

进行宣传报道，合同当事人是能够事先知悉的，不符合“不可预见”这一条件，法院一般认为，地铁施工不符合不可抗力的构成要件。

第二，主流观点认为，因地铁施工造成涉诉商铺无法正常经营的，继续履行合同将显失公平，可以适用情势变更原则，认定双方对此均无过错，按公平原则分担损失。

第三，承租人对于地铁施工导致租金减免负有完全的举证责任，在承租人能充分举证证明其在签署租赁合同前对涉案商铺可能涉及地铁施工并不知情，地铁施工与无法正常经营存在因果关系的情况下（例如地铁施工导致道路完全封闭），法院支持减少租金的概率比较高。

### 实务建议

1. 对于承租人而言，建议如下：（1）地铁规划线路往往需要经过国务院或者省政府的批准并公示，建议承租人在承租租赁物业时应当提前查看所在城市的地铁线路规划情况，对于在租赁期限内是否存在地铁施工的可能性进行预判。如果确实存在地铁施工的可能性的，建议在租赁合同中对地铁施工期间的租金标准进行明确和协商。

（2）一旦发生诉讼，承租人对于地铁施工导致无法经营以及所造成损失负有举证责任，在过程中应当注意证据的留存工作，例如，查明涉诉商铺所在地段修建地铁的规划公告时间，以判断是在租赁合同签署前还是签署之后，对道路封闭情况以及周围商铺的停业情况等拍照录像取证，提供地铁施工前后的财务审计报告。

2. 对于出租人而言，建议如下：（1）从签约的源头控制风险，在租赁合同中明确写明承租人应当自行全面了解租赁物业的交通设施规划建设情况（包括但不限于地铁规划、道路改扩建等），且不得因地铁建设、道路施工等原因主张减免租金。（2）在诉讼中可以从地铁施工前已经公示及媒体报道，并非承租人不可预见；地铁施工对承租人经营影响较小，可以从其他道路通往承租人租赁场地；已经给与免租期或其他优惠条件等为由进行抗辩。



「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