

# 滨州辖区住建领域案件调研报告

近年来，随着城市建设的发展，房地产政策的变动，房产价格有所波动，住建领域纠纷大量产生，进入诉讼程序的案件快速增长，对基层社会治理、人民群众安居乐业产生了不利影响，影响我市高质量发展的同时，也直接造成司法资源的巨大浪费。为分析住建领域纠纷的成因和趋势，为住建领域诉源治理提供决策依据和有力参考，滨州中院对 2020 年度至 2021 年上半年住建领域纠纷开展了系统调研，分析了相关问题并提出对策建议，现报告如下。

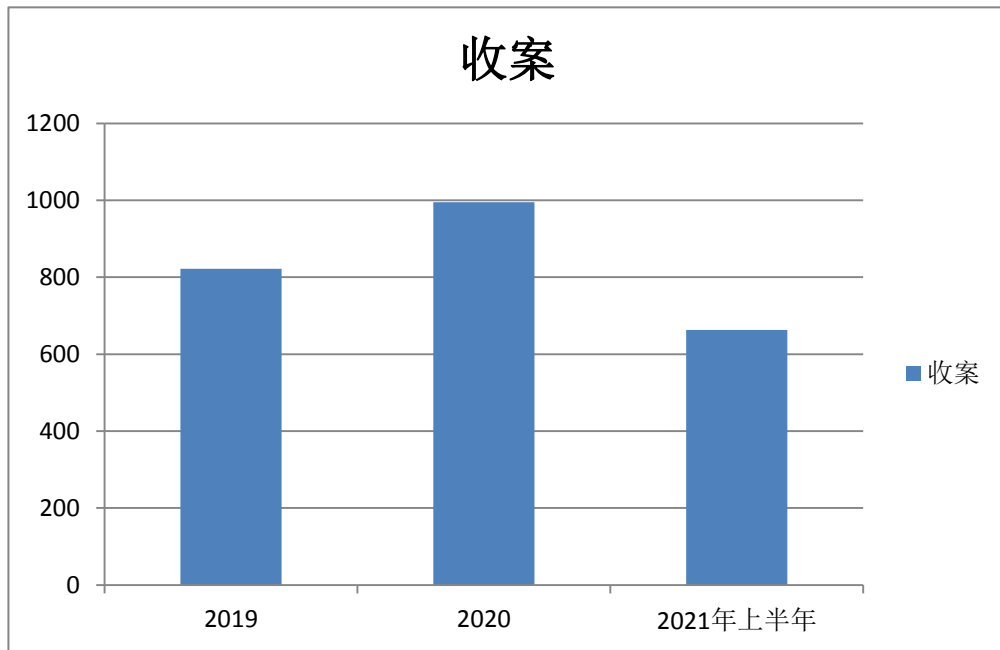
住建领域的纠纷所涉及案由较多，本次选取涉诉量较大的建设工程合同纠纷、房屋买卖合同纠纷、物业服务合同纠纷进行分析。

## 一、建设工程合同纠纷

### （一）建设工程合同纠纷特点

1. 近年来，建设工程施工合同案件增速较快。2020 年滨州辖区受理一审建设工程施工合同案件 995 件，同比上涨 21.04%，2021 年仅上半年即受理 663 件。

近年来建设工程合同纠纷收案数量变化



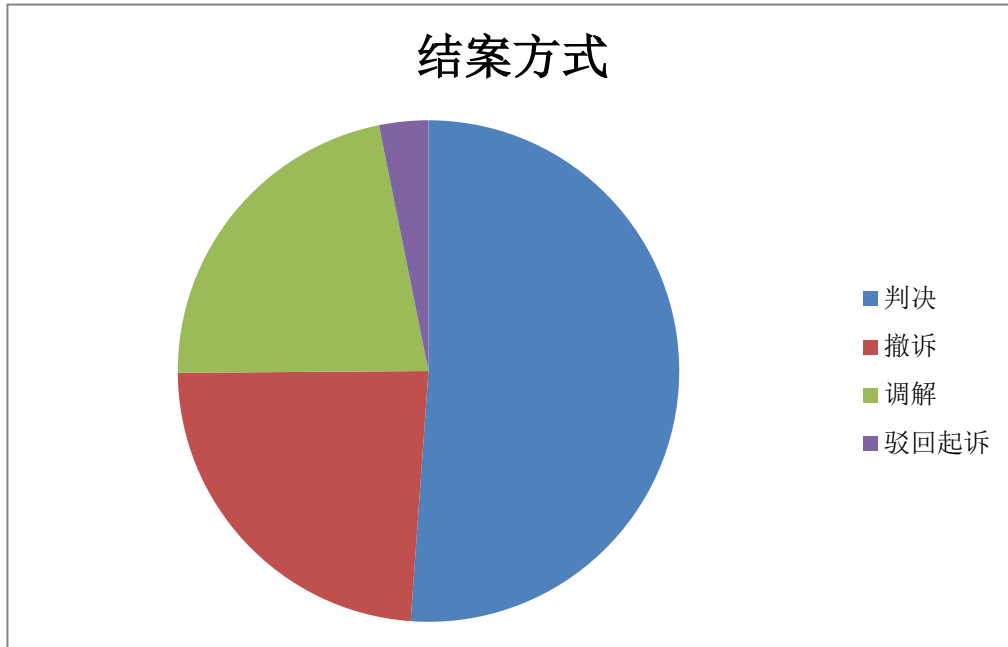
关联案件不断增多，法律关系复杂，容易引发多种社会问题。因建设工程施工合同容易引发民间借贷、公司破产、建筑设备租赁纠纷、建材买卖合同纠纷，取证困难，案件事实不易查清。

**2. 无效合同比重大，涉诉企业管理混乱，影响合同效力的因素多样化。**因建设工程合同需要具备相应资质、有的工程需要招投标、有的工程限制分包转包等因素，该类纠纷无效合同比重大。经对随机抽取的 500 件案件作为样本，有 45% 的案件合同无效。

**3. 案件审理周期长，司法鉴定成为影响审判效率的首要因素。**2020 年度，滨州辖区一审民商事案件平均结案率为 96.47%，建设工程合同纠纷结案率为 90.86%；2020 年度，

滨州辖区一审民商事案件平均调撤率为 47.1%，建设工程合同纠纷调撤率为 45.9%。

2020 年度建设工程合同案件结案方式



由上述特点分析可知，该类案件因管理不到位，案件事实难以查清，且涉及上下游关联案件多，处理不好容易对基层社会处理产生不利影响，亟待各有关部门共同参与诉源治理。

## （二）对策建议

因建设工程合同纠纷的主体均受住建部门的管理，从源头上解决纠纷，需要住建部门与法院合力完成。

1. 全市各级人民法院在审理建设工程施工合同纠纷的过程中发现建设单位、施工单位和相关人员涉嫌存在以下违法行为的，应当依照《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）的规定，向工程所

在地的同级建设主管部门提出司法建议，并将相关证据或违法线索一并移送：（1）建设单位存在将工程发包给不具有相应资质的施工单位、应当招标而未招标、与承包单位签订“阴阳合同”、肢解发包等违法发包行为的；（2）施工单位存在转包、违法分包、围标串标等违法行为的；（3）不具备相应资质的实际施工人通过签订虚假联营、合作、内部承包合同等方式借用有资质的施工企业名义承揽工程的；（4）施工单位转让、出借资质证书或者以其他形式允许他人以本单位的名义承揽工程的；（5）注册执业人员在认定有转包、挂靠行为的项目中担任施工单位项目负责人的。

2. 人民法院在审理建设工程合同案件中发现建设主管部门行政执法中存在的普遍性问题，需要有关单位采取措施的，可以向同级建设主管部门提出司法建议，由建设主管部门依法处理。建设主管部门接到司法建议后，应当将处理结果及时反馈人民法院。

3. 建设主管部门在查处违法发包、转包、违法分包、挂靠等违法行为时，发现涉及民事诉讼的，应当及时将认定查处意见和相关线索移送相关人民法院。

4. 根据建设工程审判实际需要，建立建设工程案件咨询专家库，选聘一批在建设工程领域施工、监理、审计、招标等方面经验丰富的专家。人民法院对建设工程专业问题向专家咨询；人民法院可委托专家作为调解员，协助调解建设

工程类案件。

5. 对涉诉较多的企业，应分析其涉诉原因，通过司法建议等形式进行反馈。企业亦可聘请专家对其进行指导整改，防范风险。

## 二、房屋买卖合同纠纷

商品房建设工程延期引发的延期交房、延期办证等极易导致“批量”诉讼，若处理不善，也易引发群体性事件，影响社会稳定。

### （一）房屋买卖合同纠纷特点

1. 近几年随着城市建设的发展，房地产业的繁荣，因建设工程施工逾期，引发商品房逾期交房、逾期办证的批量诉讼增多。2020年收案1070件，同比上涨80.3%。

年度	收案	结案	结案方式			
			判决	调解	司法确认	撤诉
2020年	1070	1052	349	172	308	194
2021年上半年	331	253	102	40	9	90

因涉案楼盘规模大，部分小区先由小部分购房者试探性提起诉讼，其他购房者视情况再后续提起诉讼，一旦处理不好，极易容易引发群体事件，不利于社会稳定。

2020 年涉案较多的 8 家房地产开发企业，所涉案件占全市房屋买卖合同案件的近 50%，司法确认、调撤比例高。

### 涉诉较多的企业

涉诉企业	涉诉案件数	案件处理情况			
		司法确认	撤诉	调解	判决
山东长河豪门投资置业有限公司阳信分公司	237	237	0	0	0
山东省惠民县国泰房地产开发有限公司	22	0	11	1	10
山东齐星房地产有限公司	38	38	0	0	0
山东鲲鹏置业有限公司	22	4	9	8	1
金羚置业有限公司	46	0	1	0	45
滨州市永盛置业有限公司	20	20	0	0	0
滨州市顺安置业有限公司	44	2	4	6	32
胜利油田华滨房地产开发有限责任公司	49	7	15	25	2

2. 房地产业近年蓬勃发展，因商品房设计问题、质量问题、车位问题频发。如胜利油田华滨房地产开发有限责任公司所涉案件中，均因高层住宅“一梯四户”，中间户与边户不能同时开门，存在设计缺陷，主管部门在竣工验收时并未发现问题，业主收房后发现此问题，在群众中影响非常不好，虽住建部门后续出台整改措施（中间户改为内开门），因影响各业主实际使用面积，各业主对处理结果不满，引发批量诉讼。

### （二）对策建议

1. 建设主管部门严格审查规划设计问题，对出现问题及时责令涉事企业整改，把矛盾化解在萌芽期。

2. 提高基层组织纠纷解决能力、树立多元解纷工作理念，

延伸司法服务触角，做好纠纷预防工作。理顺社区、住建部门、房地产开发公司等商品房买卖合同中的权责关系，利用基层组织深入群众、信息灵敏的优势，及时发现纠纷隐患，尽量把纠纷消除在萌芽状态，形成各方参与、共管共治格局，坚持“尊重、理解、关心、解难”的原则，努力提高纠纷的诉前化解成功率。

3. 对因政策问题或历史遗留问题导致整个楼盘存在办证问题的小区，依托诉讼服务中心成立由住建部门、消防部门、居委会、人民调解委员会等多部门的纠纷化解协调联动小组，共同商讨解决方案，对存在的影响消防验收、不符合规划等问题，由消防救援部门、住建部门、行政执法局等予以现场指导并跟踪督办，商品房开发公司、物业公司限期整改，验收合格的当场核发验收文件；对用地手续瑕疵问题，由自然资源局逐一登记，并逐个协调落实。

4. 通过公开典型案例，统一裁判标准，以案释法，加大房屋买卖领域的相关法律法规宣传，积极正确引导舆论，营造房屋买卖领域纠纷依法多元化解的社会氛围，巩固房屋买卖领域诉源治理的良好态势，带动其他相关领域的诉源治理工作逐步走深走实，防止问题反弹。

### **三、物业纠纷**

#### **（一）物业纠纷特点**

从近年来物业纠纷收案情况看，我市物业纠纷总量不大，但逐年增长，从其他地市发展趋势来看，如不及时规范处理，物业纠纷将呈井喷趋势。物业纠纷除少量业主因物业公司服务等问题起诉物业公司的外，绝大部分为物业公司催缴物业费案件，案件标的较为单一。

#### 物业纠纷原告为物业公司的比例

年度	结案数	其中原告为物业公司的	占比
2020年	237	234	98.70%
2021年1-6月	110	106	96.36%

实践中，业主拒缴物业费的原因多种多样。有的业主认为物业服务有瑕疵，如垃圾不及时清运、打扫不及时等；有的是开发商交房时存在质量问题未能及时解决，业主因此拒缴物业费（多存在于使用自营物业的开发商）；有的是房屋出现问题需要维修，开发商与物业相互推诿，均不承担修理责任。第一种情况虽仅涉及物业合同双方，但往往举证较为困难；第二、三种情况不仅涉及物业公司与业主，还涉及开发商，产生物业纠纷的原因并不基于物业合同本身，还涉及房屋质量问题。

案件实体审理比例小，撤诉率较高。

#### 物业纠纷结案方式情况

年度	收案	结案	结案方式
----	----	----	------



			判决	调解	司法确认	撤诉
2020年	237	237	41	7	1	188
2021年上半年	110	95	21	3	0	71

物业纠纷案件近几年撤诉率均在70%以上，诉讼中原告撤诉的原因主要有：经调解双方和解后原告撤诉、被告因获知案件被起诉至法院而缴纳了物业费。撤诉案件中，按撤诉处理的比例近两年较高。按撤诉处理案件多因原告未按期缴纳诉讼费。

批量案件是欠费类物业服务合同纠纷发案的主要形式。2020年博兴县人民法院受理物业服务合同案件72件，山东省博兴志成物业有限公司起诉71件，均以撤诉方式结案，占当年全市收案的30.4%。邹平和润物业管理有限公司起诉61件，60件以撤诉方式结案，1件以判决方式结案，占当年全市收案的25.7%。2020年全市涉诉物业公司31家，可见不到1%涉案数量较多的物业公司引发了超过50%的物业纠纷案件数量，大部分物业公司零星涉案。

诉讼标的普遍较小，司法资源消耗高。物业公司提起的追讨物业费案件大多是在三年的诉讼时效内提起，涉案诉讼标的普遍低于1万元，案件受理费大多为50元，减半收取后25元，但消耗的司法资源较高，包括文书材料打印费用、人员精力的占用等，物业公司以较低的成本将法院作为催讨物业费的高效手段。

从物业纠纷的以上特点可以看出，若诉前做好涉诉量较

大的少数物业企业批量案件化解工作，大量物业纠纷可在诉前解决。

## （二）对策建议

1. 提升基层组织纠纷解决能力，拓宽物业纠纷解决渠道。加强与各方沟通协调，由职能部门、业主委员会、行业协会、基层自治组织、网格员等共同组成立体化多元解纷网络，发挥基层调解组织处在基层第一线，具备深入群众、信息灵敏的优势，把纠纷消除在萌芽状态，共同创建“无讼村居（社区）”。

2. 从解决核心矛盾出发，化解涉众“小案件”。大部分物业纠纷案件在基层，标的额小、案情清晰，看似不起眼，实则可能对当事群众正常生活产生较大影响。有的物业公司在与群众出现纠纷时怠于解决，群众只能通过不缴费的行为对抗，企业未先行充分沟通转而诉至法院，甚至将司法途径作为主要催收方式。对这类情况应当先行组织双方充分沟通，妥善化解矛盾。

3. 对涉批量案件较多的企业，分析其涉诉原因，通过司法建议等形式进行反馈。各法院对于本辖区年涉诉量较大的企业，应当分析其在服务水平、合同条款设置等方面是否存在问题，视情况通过司法建议等方式反馈相关企业、行业协会、主管部门。

滨州市中级人民法院

2021年9月16日