

约定细节抠得越细 约束力才会越强

——我市近年来合同纠纷案透析

通讯员 郑义

合同是指平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。纵观我市近三年的一些民事纠纷,由于合同没有签订或者签订不规范,当事人陷入无穷无尽的烦恼之中。

在完全诚信的社会环境中,合同是多余的废纸。现实当中,不同人的价值观不同,运行过程中与原先的计划不同,遇上意外事故时处理方式不同,合同就是一种契约。在当今诚信有所滑坡的背景下,弘扬契约精神显得尤其重要。

合同的表述应该是唯一的。由于我国语言词汇十分丰富,在解读合同时有可能出现不同的理解,特别是在一些细节中没有加以明确,一旦发生矛盾,这些关键小细节就是导火线。而一些市民特别是外来务工人员法律意识淡薄,或者对风险估计不足,如何签订细致严谨的合同能力欠缺,有时教训十分深刻。

案例一:近些年,徐某等5人分别在我市城郊某村建造了2间四层半高的房屋,5人合计把10间一起出租。承租人邹某是江西人,打算经营宾馆,合同约定2016年11月1日交付装潢,租期从2017年7月1日起至2027年6月30日止,共10年。

徐某等5人保证房屋的所有权、管理权、房屋的水电设施、消防设施的配置,能保证乙方经营的有效运转。由于该10间房屋属于集体土地,没有办出房产证,消防审批未能通过,导致开设宾馆搁浅。此时,邹某称已投入装修30多万元,向法院起诉要求5人赔偿。

案例一:前段时间,我市西站附近某饭店因修缮外墙楼梯,需要把原已腐蚀的铁架楼梯拆除。老板娘A当天叫了一名外来务工人员B,问能不能拆除,B说没问题,并叫了两位老乡帮忙。拆除过程中,因铁架掉落,3人从空中摔下,1死1伤。A听说要赔巨款,欲哭无泪。

类似的高空作业,按理要请专业人员拆除。如果叫普通务工人员拆除,至少要签订安全责任合同,注明一切责任事故由承包者负责。如果没有签订责任合同,那么就要根据承揽还是雇佣的关系来确定责任。如果是承

案例一:我市某配件厂老板夏某在供货给某公司老板王某时,前些年因相互合作愉快,每次供货时仅王某的仓管员签字。后来王某公司经营不善,仓管员离职,公司破产,夏某要向王某追讨货款14万元,王某以仓管员收货多少不知情拒付。

类似送货到对方公司,应该签订供货合同,要求对方公司盖上章,并且由法定代表人签字。有的配件厂小老板担心要盖章签字,怕生意飞掉,其实有实力的公司、诚信的公司怎能会差



房屋租赁转让合同容易忽视的细节

从合同条款来看,没有注明对消防管理部门审批通过与否由谁承担责任。幸亏双方都比较理性,经过调解协商,徐某等5人退回邹某装修款16.5万元,双方和解。

房屋租赁看起来比较简单,但双方容易忽视一些细节,如:没有房产证的房屋出租遇上问题,风险由谁承担,必须在合同中详细注明。一些大面积厂房,承租人搭建了钢棚、安装了空调、添置了变压器等,这些新增部分到期后归谁所有,也应该在合同中注明。临街店面制作广告牌也应该事先考虑周全,不能弄得楼上楼下为了广

告牌挡住采光、遮住窗户而闹矛盾。

案例二:近日,金城路某号房东应某因资金需求,把6层房屋分别办了房产证,并且安装了电梯。在分层转让时,应某为顶楼所有权和电梯有序运转动了一番脑筋。其中合同主要内容如下:6楼以上阁楼为6楼住户所有。每层每户在每年12月15日前预交电梯和监控使用、保养和维修费陆仟元整,由六楼住户专门开设一本存折,实行专款专用,指定六楼住户为电梯专管员。由专管员负责安装电梯用电量计量器,主机设7楼机房,每层使用电量能进行计算,按用电量分别支付相

应电费。

应某考虑周全,目前顺利转让了4层房屋,没有一点摩擦,住户们还建立了微信群,有事大家商量,体现了远亲不如近邻的和睦。应某十分愿意为他人考虑的性格,决定了他在即将出售一楼店面时,明确购买者不能经营餐饮、不能经营宠物医院,这种事事先的周到避免了不必要的麻烦。

近些年,因电梯房出售和出租引发的矛盾频频发生,有的导致电梯停用,对新产生的事物其实不必担心,只要在合同中多一些注明,许多问题便可迎刃而解。

劳务用工合同容易忽视的细节

揽,房东责任相对较轻,前提是一次性包清,并且有充分证据证明。雇佣的责任则房东较重,如果导致死亡,赔数十万元到上百万元完全有可能。

案例二:近日,我市某老板在丽水某县承包了1500亩山林砍伐工程,需招募100名农民工作业。该老板征求法律专业人士意见后,除了与小包工头、农民工签订安全责任合同后,给每人购买了意外伤害保险。该老板考虑到每个阶段工程款的支付比例,与小包工头、农民工签订的合同也同步发放。这种利益共享、风险共担的模式,

该老板认为钱可能少赚一点,但十分可靠。他还决定将农民工进行编号,加强管理,把风险降到最低。

案例三:上月24日,河南人何某、孙某夫妇在我市某牛奶、酒、油三个批发部当搬运工。他们是丽水人吕某从劳务市场临时找来的,结果吕某从批发部领钱后,尚欠何某、孙某工资2300元,何某、孙某没有签订合同,加之缺乏经验,几次搬运费叠加之后,吕某不知去向了。有关部门工作人员做通三个批发部老板工作,先行垫付凑了1900元给何某、孙某两人解决此事。何某、孙

某学会了合同其实不要很复杂,表示今后哪怕是工资多少、什么时间付一行字也要写下来,不写就不干。

类似的雇佣不特定对象干活,在一些搬运、保洁项目中、建筑工地中,承包者容易忽视的细节有:付钱时层层克扣,导致最基层的农民工拿不到钱。必须在发钱时,大包工头、小包工头大家都到场,一次性就能发到一线的农民工手中。同时签订免除责任合同,必须由本人和家属都签字。如果发生伤亡事件,家属未签字,有的还会不时来缠闹。

产品供货合同容易忽视的细节

一致,谢某与供货商打起了合同官司。

采购货物最重要的是样品与交付产品的一致性,采购者要在付款前,对合同进行细致核对。最好留有照片或视频,如果数量大,本人必须到现场提取。

在诚信滑坡的背景下,签订一份完备的合同难度越来越大。房屋买卖中的房东、中介、购买者三方合同,一不小心就可能遇到纠纷。如:个别中介对买房者承诺贷款很快就可以办下

来,很快是一个笼统概念,对于不讲诚信的人来说,就可能埋下了隐患。为此,买房者就应该要求中介签订书面协议,明确什么时间办好贷款,逾期由中介赔偿多少损失。其实,合同万变不离其宗,只要对合同标的物的数量、质量、型号、付款时间、价格、风险义务、违约责任等作出明确的约定,包括对定金的理解、担保方的义务等多一些思考,通篇多看几次,或者请法律专业人士指导,就会写出一份完整且能有效避免纠纷的合同。