

建筑周转材料租赁合同纠纷主体认定及责任承担

——以拖欠租金引发的纠纷为视角

陈建新

(中共怀化市委党校,湖南 怀化 418008)

摘要: 建筑周转材料租赁行业近年来的合同纠纷凸显,各地法院对该类案件审理后的判决结果差异较大,主要原因是认定主体和责任分担的标准不统一。对以法人分支机构为承租人的租赁纠纷、以包工头为承租人的租赁纠纷、以包工头为承租人但建筑工程总承包人或分包人在租赁合同上加盖公章的租赁纠纷、以一方主张租赁合同上加盖的公章为假公章而产生的纠纷等情形下的诉讼主体资格认定与责任承担问题进行深入剖析,促使实务界对于建筑周转材料租赁合同纠纷案件的认识统一,达到减少同类租赁合同纠纷案件判决差异的目标。

关键词: 建筑周转材料;租赁合同;诉讼主体;责任承担

中图分类号: G206

文献标志码: A

文章编号: 1672-8580(2011)04-0062-05

建筑周转材料,是指建筑工程施工过程中,能保障施工安全和施工便利,在施工结束后能与建筑物分离的施工用料,比如钢管、扣件、竹架板、安全网、钢模、角模等材料。建筑周转材料租赁合同,是指出租人将建筑周转材料交付承租人使用、收益,承租人支付租金的合同。因该类合同履行过程中产生的确认、变更、撤销等诉讼,都可列为建筑周转材料租赁合同纠纷案件。在民事案由的归类上,此类案件应当为“租赁合同纠纷”。这类材料的租赁,随着建筑行业的产业发展与分工的细化,已经形成了一个初具规模的建筑关联行业,建筑周转材料租赁物购置、出租、回收、索赔的一整套商业程序也已经初步形成。

近些年来,建筑周转材料租赁合同纠纷案件的数量呈明显上扬态势,各地法院对此类案件的审理,总是避免不了“同案不同判”的现象产生。笔者总结自己多年的办案经验,认为导致这一现象的主要原因在于对建筑周转材料租赁合同的诉讼主体未能作正确区分,责任分担的标准不统一。本文对该类合同纠纷案件的诉讼主体资格和责任承担作粗浅探讨,期盼能促成实务界对于此类案件的统一认识,解决同类建筑材料租

赁合同纠纷案件判决差异的问题。

一、建筑周转材料租赁合同纠纷案件的原告主体资格的认定

本文选择以拖欠建筑周转材料租金为视角,因此,文中提及的原告都是租赁合同的出租人。正确理解建筑周转材料租赁合同出租人的法律地位,是当前租赁合同纠纷案件中准确认定原告主体资格的关键。当前从事建筑周转材料租赁的市场主体,主要为个体工商户性质和个人独资企业性质的建材租赁部、建筑设备租赁站、建筑服务站等,但也有自然人、合伙企业和具有法人资格的公司从事建筑周转材料的租赁业务。对于建筑周转材料租赁合同纠纷案件原告主体资格的认定,审判实务中仍存争议的一个问题是:在以个体工商户名义订立建筑周转材料租赁合同的情形下,究竟是以个体工商户为原告还是以业主为原告?“个体工商户的性质与地位问题,无论是实体法还是程序法上,无论是理论研究还是司法实践,均存在争议、混乱甚至矛盾。”^[1]根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第 46 条的规定,“在诉讼中,个体工商户以营业执照上登记的业主为当事

收稿日期:2011-04-07

作者简介:陈建新(1974-),男,湖南隆回人,讲师,主要研究方向为房地产法学、刑事法学。

网络出版时间:2011-6-23 网络出版地址:<http://www.cnki.net/kcms/detail/51.1676.C.20110623.1726.014.html>

人,”同时,有字号的要写明字号,实际经营者与业主不一致的,实际经营者与业主应为共同原告。但是,由此我们会发现这样一个现实难题:签订租赁合同的主体是有字号的个体工商户,比如“×××建筑周转材料租赁站”,租赁合同上加盖了“×××建筑周转材料租赁站”的公章,一旦起诉,原告却不能为合同主体“×××建筑周转材料租赁站”,而是“×××建筑周转材料租赁站”的业主——自然人。如果原告以有字号的个体工商户名义而不是以个体工商户业主名义起诉的,法院会裁定不予受理或驳回起诉。许多被告在一审中提出抗辩理由称:被告没有与个体工商户业主签订租赁合同,与其不存在租赁法律关系,原告诉讼主体不适格。这样的抗辩理由当然不会得到法院的支持,但它提出了一个不可回避的问题,这就是个体工商户主体资格的法律规定与现实生活需要之间存在明显的差距^[2]。笔者认为,司法解释关于个体工商户主体资格的规定,应当尽快作出修改,以保证其合同主体与诉讼主体的统一,具体修改路径设计为:(1)明确个体工商户在民事诉讼法中的“其他组织”地位;(2)诉讼中,以有字号的个体工商户为当事人,在法律文书中写明个体工商户的业主;(3)在判决中确定个体工商户的业主对个体工商户的债务承担无限连带责任。

二、建筑周转材料租赁合同纠纷案件的被告主体资格认定及责任承担

本文以拖欠租金为视角,所有被告均为承租人及其利害关系人。笔者以承租人不同为标准,对建筑周转材料租赁合同纠纷的被告的认定及其责任承担剖析如下。

(一)以具有法人资格的公司作为承租人的租赁合同纠纷的被告资格认定及责任承担

对于这类情形下的被告主体资格,一般不存争议,应以租赁合同中在承租人处签字盖章的公司作为被告。仅有签字没有盖章的,如果签字人系法人代表或法人代表书面授权的人,应当认定合同成立、有效。法律责任由签字盖章的公司承担。

(二)以法人分支机构(分公司或项目部)为承租人的租赁合同纠纷的被告资格认定及责任承担

法人依法设立并领取工商营业执照的建筑公司分公司或项目部(处),属于民事诉讼法规定的“其他组织”,在建筑周转材料租赁合同纠纷中具有独立的诉讼主体资格,在诉讼中应将已经领取工商营业执照的分公司与项目部作为被告。未领取工商营业执照的分公司

或项目部与他人签订的建筑周转材料租赁合同,因拖欠租金引发纠纷的,因其没有独立承担法律责任的能力,应以设立该分公司或项目部的法人为被告并由其承担责任。

(三)以包工头(个人)为承租人的租赁合同纠纷的被告资格认定及责任承担

这类情形下的被告主体资格认定是一个难点,审理中有多种观点。第一种观点认为,法律对建筑工程的转包和分包有严格的要求,《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第四条明确规定:“承包人非法转包、违法分包建设工程或者没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义与他人签订建设工程施工合同的行为无效。”因此,包工头的分包行为是违法的,其在分包期间签订的建筑周转材料租赁合同因违法而无效,所有责任应当由作为公司的总承包人或分包人承担,并据此将建筑工程的总承包人或分包人认定为被告。第二种观点认为,包工头租赁建筑周转材料的行为,应当视为职务行为,由此产生的法律责任应当具有法人资格的总承包人或分包人承担,因而应以建设工程的总承包人作为被告。第三种观点认为,包工头租赁的建筑周转材料用于总承包人或分包人承包的建设工程,他们才是合同的受益人,应当由总承包人或分包人作为被告。笔者认为,认定法律关系的时候不宜将关联因素的范围无限扩大。包工头以个人名义签订的建筑周转材料租赁合同,因拖欠租金产生争议时,应当区分以下情况后认定。

1.包工头以个人名义签订租赁合同,但出租方提交了建筑工程总承包人或分包人的书面授权,虽然租赁合同上未加盖工程总承包人或分包人的公章,只要租赁物用于出具授权委托书的总承包人或分包人的建筑工地,则可以认定包工头的签订租赁合同的行为系有权代理行为,租赁合同纠纷产生后,应当由作为委托人的总承包人或分包人为被告,判令其承担全部法律责任。

2.包工头从工程总承包人或分包人处承包分项工程,由包工头组织施工,自负盈亏,包工头以个人名义与出租方签订建筑周转材料租赁合同的,如果出租方不能出示建筑公司对包工头的书面授权委托书时,应当认定包工头租赁建筑周转材料的行为系个人行为,认定包工头为被告并判决由包工头独自承担责任。但基于查明案件事实的需要,可以依申请或依职权追加

总承包人或分包人作为第三人参加诉讼,追加的理由是:建筑周转材料租赁行业是一个准入门槛很低的行业,自然人、个体工商户都可以从事租赁行为。就承租人而言,同样可以是包括自然人在内的任何一类市场主体,法律并没有对出租方和承租方作出任何资质方面的禁止性规定。因此,包工头与出租方签订的建筑周转材料租赁合同如果不违法,且系双方真实意思的表示,则应当认定为有效。根据责任自担的基本原则,因租赁合同产生的责任不当转嫁至任何第三人,而必须由作为合同当事人的包工头作为被告来依法承担。至于包工头与总承包人或分包人的关系,即转包、分包是否违法的问题,属于另类法律关系,应当另案处理。此外,即使租赁的建筑周转材料用于建设工地,在总承包人和分包人已经将包括建筑周转材料租金在内的全部工程款支付给包工头,但包工头并没有根据租赁合同将建筑周转材料租金按约支付给出租人的情况下,也不能断言合法的总承包人与分包人就是租赁合同的受益人。租赁合同的直接受益人应当是合同当事人包工头,适格的被告也应当是包工头个人。我们提出要保护建筑周转材料出租人的合法利益,但不能矫枉过正,不能不顾一切的保护出租人的利益。出租人在签订建筑周转材料租赁合同时,应当负担审慎审查对方主体资格的义务。对于因租赁合同对方系个人而可能缺乏履约能力的市场风险,出租人应当预见并自行承担。民事案件的处理,法院应当依据法律关系的性质,通过证据来梳理案件事实,以便对案件作出公正的裁判,非法转包工程引起的债务纠纷也不例外。法院在处理该类案件时,在依法审理案件的同时,对案件中出现的违法乱纪现象,可以依职权向相关单位出具司法意见,以追究案件当事人的行政责任,而不应当为了保护债权人的利益,而突破合同关系的相对性,让合同关系之外的承包商承担责任。这样做不但于法有据,也符合意思自治的基本原则,同时还可以避免承包商陷于恶意串通的假诉讼当中。换言之,如果不论合同主体,一概将建设工程总承包人和分包人列为建筑周转材料租赁合同纠纷案件的被告,就会使建筑周转材料租赁行业成为一个没有任何市场风险的行业,也会在客观上起到帮助包工头逃避法律责任的效果,这显然是不符合市场规则的。

3. 建筑周转材料租赁合同由包工头与出租方签订,合同无总承包人或分包人盖章,出租方不能提供总

承包人或分包人对包工头的书面授权,但能证明所出租的建筑周转材料用于总承包人或分包人的建筑工地,租金由总承包人或分包人直接支付的,可以认定包工头签订租赁合同的行为为表见代理行为。提起诉讼时就应当以总承包人或分包人为被告,由包工头作为第三人参加诉讼,责任先由总承包人或分包人承担。作为被代理人的总承包人或分包人因此蒙受损失的,“可根据无权代理人过错的大小请求其补救或追偿。”^[9]

4. 租赁合同由包工头与出租方签订,合同无总承包人或分包人盖章,出租方不能提供总承包人或分包人对包工头的书面授权,但能证明总承包人或分包人知道或应当知道租赁合同系包工头以总承包人或分包人的名义签订,但其未提出异议,且能证明包工头所在的班组由工程总承包人或分包人进行统一管理,租赁的建筑周转材料用于总承包人或分包人的建筑工地,则可以认定包工头签订租赁合同的行为为职务行为。提起诉讼时应当以总承包人或分包人为被告,包工头作为第三人参加诉讼。

(四)以包工头(个人)为承租人,建筑工程总承包人或分包人在租赁合同上加盖公章情形下的被告资格认定

在此情形下,应当首先查明总承包人或分包人是基于何种原因在租赁合同上加盖公章。是基于合同担保意图?还是作为租赁合同的共同承租人?1.对于在租赁合同中明确担保单位、担保责任、担保期限,担保人在租赁合同上盖章的情形,应当按照担保法的有关规定依法处理,但必须注意的是,承担一般保证的盖章单位,在主合同纠纷案件中不应当将盖章的总承包人和分包人认定为共同被告。2.对于只在租赁合同盖章处标注了“担保单位”,没有表明承担何种担保责任的情形,笔者认为应当认定盖章人承担连带保证责任,可以将盖章单位列为共同被告。3.对于总承包人或分包人在租赁合同上以承租人身份盖章,包工头也在租赁合同上签字的情形,笔者认为,如果出租人不能出示包工头有权代表总承包人或分包人签字的授权委托书,应当将盖章的总承包人、分包人和包工头认定为共同承租人,作为共同被告,承担连带责任。4.对于无法查清总承包人或分包人的盖章行为是租赁行为还是担保行为的情形,一般应当认定为共同租赁行为,列为共同被告,判决所有被告承担连带责任。

(五)包工头在建筑周转材料租赁合同上签字,总

承包人或分包人的分支机构(分公司或项目部)在租赁合同上盖章情形下的被告主体资格认定与责任承担

根据担保法的规定,企业法人的分支机构没有授权的,不得为保证人。在依法证明分支机构在租赁合同上的盖章系对保证行为的确认后,如果出租人不能举证证明分支机构有权提供保证的授权委托书,则总承包人、分包人的分支机构的保证行为是无效行为。可以将总承包人或分包人认定为共同被告,并根据债权人与总承包人、分包人的过错判决其承担相应的责任。如果无法查明总承包人或分包人的分支机构在合同上盖章的行为是租赁行为还是担保行为,则宜认定其为共同租赁行为。对领取有营业执照的分支机构,可以直接认定其为共同被告,承担连带责任;对未领取营业执照的分支机构,应当认定设立该分支机构的总承包人或分包人为共同被告,承担连带责任。

三、建筑周转材料租赁合同纠纷案件中追加的诉讼主体及其责任承担

这一案例提示我们,建筑周转材料租赁合同纠纷案件审理过程中,在庭审辩论结束前,当事人任何一方提出追加被告或第三人申请的,只要查明租赁合同上有被申请人的签名或盖章的,基于查明案件事实的需要,法院应当依申请追加当事人。对于出租方不能提供授权委托书以证明签订合同的包工头系代表他人签订合同的,如果原告没有将包工头列为被告或第三人,被告也没有提出追加包工头为当事人的申请,法院应当依职权追加包工头为第三人。因为只有追加包工头为当事人,收取租赁物、退还租赁物、实际支付租金的数额等关键事实才能查清,才能正确认定责任。当然,有前例中提到的情况,法院即使送达了追加第三人的通知,但是第三人为了逃避责任,拒绝参加诉讼。民事诉讼不能强制被告或第三人到庭,所以在此情形下,只能根据已有证据,查明事实后缺席判决,不排除判决第三人承担部分或全部责任的可能性。

四、建筑周转材料租赁合同上加盖的假公章对被告主体资格认定及责任承担的影响

调研中,笔者发现多起案件里,被告提出建筑周转材料租赁合同上加盖的己方公章(主要是分公司公章或项目部公章)系他人伪造或未经批准擅自刻制,租赁合同无效,被告不应当承担责任的抗辩意见。如《人民法院报》2011年4月20日登载的冯某与H建工集团及R出租站之间的建筑周转材料租赁合同纠纷中,H

建工集团提出抗辩意见,称租赁合同上加盖的该集团B项目部的公章系冯某私刻的假公章^[4]。对被告的此类反驳意见,首先应当查明公安机关是否已立案侦查。如公安机关已作为合同诈骗罪或伪造公司印章罪立案,应当裁定中止审理,待与公章有关的刑事案件作出有效法律认定后,再恢复审理;如没有进入刑事法律程序,则应当遵循“谁主张,谁举证”的民事证据基本原则来确定双方的证明责任,但应当注意以下几个方面。

1.凡是庭审中有被告提出租赁合同上公章不真实抗辩意见的,人民法院应当依申请或依职权追加在租赁合同上签字的自然人作为被告或第三人,以便查明租赁合同签订的经过及与公章加盖有关的事实。

2.如果已经有其他证据能证明在租赁合同上签字的人系被告的委托代理人或表见代理人,公章的真伪实际上已经不会影响案件基本事实的认定,如果被告方没有在举证期间提交证据证明公章真伪,可以不支持被告的抗辩理由,据实认定被告的主体资格和责任。

3.在进行前面两项工作后,人民法院认为租赁合同上的公章真伪确为查清案件事实的关键证据时,询问被告是否申请鉴定。如被告明确表示不申请鉴定或不给予明确回答,应当认定被告的抗辩理由缺乏证据,不予支持;如被告提出鉴定申请,法院对申请人提交的鉴定材料审查后,认为符合鉴定条件的,依法委托鉴定。公章真伪的鉴定结论作出后,综合其他证据对鉴定结论的证据效力予以认定。鉴定结论认定公章真实,人民法院可以认定在租赁合同上盖章的法人为适格被告并判决其承担责任;鉴定结论认定公章系伪造,人民法院可以认定被告抗辩意见成立,援引《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第49条:“……他人冒用法人、其他组织名义进行民事活动,……应以直接责任人为当事人”之规定,判决由在租赁合同上签字的自然人承担责任,但该自然人能证明有本文第二部分之(三)论及情形的,被告依据不同情形承担相关责任。如经初步审查,现有材料无法对公章真伪进行鉴定的,根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第7条“在法律没有具体规定,依本规定及其他司法解释无法确定举证责任承担时,人民法院可以根据公平原则和诚实信用原则,综合当事人举证能力等因素确定举证责任的承担”、第73条“双方当事人对同一事实分别举出相反的证据,但都

没有足够的依据否定对方的证据的, 人民法院应当结合案件情况, 判断一方提供证据的证明力是否明显大于另一方提供证据的证明力, 并对证明力较大的证据予以确认^[5]。因证据的证明力无法判断而导致争议事实难以认定的, 人民法院应当依据举证责任分配的规则作出裁判”之规定, 出租人如果能证明以下两点: 第一, 在合同履行过程中, 曾经告之在租赁合同上盖章的单位, 该单位没有提出异议; 第二, 租赁物用于在租赁合同上盖章单位的建筑工地, 被告无相反证据证明其主张, 则判决在租赁合同上签字的自然人承担未付租金的支付责任, 盖章单位承担连带责任。

参考文献:

- [1] 李友根. 论个体工商户的存与废[J]. 法律科学, 2010, (4): 107-118.
- [2] 黄玉寅. 法人的基本权利初探 [J]. 邢台学院学报, 2010, (3): 59-61.
- [3] 唐德华, 孙秀君. 合同法及司法解释条文释义[M]. 北京: 人民出版社, 2004.
- [4] 章丽美. 伪造印章签订合同是否一定构成合同诈骗罪[N]. 人民法院报, 2011-04-20.
- [5] 马春元. 违约方解除权的法理分析和现状评述[J]. 南都学坛, 2010, (5): 93-95.

责任编辑: 万东升

Subject Cognizance and Responsibility-taking of Lease Agreement Dispute about Construction Turnover Materials

— from the perspective of disputes caused by defaulting rent

CHENG Jian-xin

(Party School of CPC Huaihua Municipal Party Committee, Huaihua Hunan 418008)

Abstract: In the recent years, there have been more and more contract disputes in the field of construction turnover materials. The court judgment of different courts to these cases are quite different. The main reason of this is that there are different standards for them to judge the subject cognizance and responsibility-taking. This paper is to deeply analyze the subject cognizance and responsibility-taking under these conditions: a lease dispute caused by a lessee who is an artificial person branch; the lease dispute caused by a lessee who is a labor contractor; a lease dispute caused by the a lessee who is a labor contractor but a prime contractor or subcontractor of construction engineering made the official seal on the contract; and a dispute caused by using a false official seal on the contract by one party. The purpose of the paper is to promote each court to have a same understanding of the lease agreement dispute about construction turnover materials and to achieve the goal of reducing the judgment conflicts of the same kind of lease contract disputes.

Key words: construction turnover materials; lease contract; subject of action; respmsobility-taking