



扫码阅读

农村建房纠纷如何解决

■ 云南省大姚县人民法院 李雪娇

近年来，随着农村群众生活水平不断提高，新建、翻建房屋的情况持续增加。与此同时，与建房相关的纠纷随之上升。当遇上未约定建房质量标准、施工方无资质、自认为房屋质量有问题又未能提供证据等问题引发纠纷时，该如何解决。

未约定质量标准 房屋不达标款项减付

由于自建房屋需要加层，2020年3月，马某与杨某签订建房施工合同，约定建房工程款为5.5万元，但并未对建房质量标准进行约定。工程完工后，马某拒付工程款，理由是杨某施工造成房屋墙体移位，存在较大安全隐患。无奈之下，杨某诉至法院，要求马某支付约定的建房工程款，马某则提起反诉，要求杨某支付因房屋主体工程存在严重质量问题的返工损失5万元。庭审中，双方各执一词。于是，法官组织双方当事人对案涉房屋进行测量和勘查后，认为该房屋存在一定质量问题。在法官的调解下，最终马某支付给杨某建房工程款1.8万元。

点评：《民法典》第二百九十三条、第五百七十七条规定：“建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。”“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”

本案中，双方约定建房工程款为5.5万元，工程完工后，马某理应将工程款全额支付给杨某，然而在建房过程中，由于工程质量不达标，造成房屋存在一定质量问题。综合考虑马某的损失和杨某的付出，最终由马某支付杨某建房工程款1.8万元。

法官提醒，为避免纠纷，在建房前双方要签订施工合同，并约定质量标准。在施工中，房主要进行必要的监督，一旦发现施工方未按合同约定施工，或施工过程中存在质量问题，要及时提出并要求返工。

施工方无资质 发生纠纷按过错担责

王某从事农村房屋建设施工承包工作，但未取得建房施工资质。2017年3月，张某与王某签订合同，约定王某以包工不包料的方式承建张某家的三层房屋。在房屋一层浇筑完工拆模后，张某认为工程存在质量问题，双方发生纠纷，遂诉至法院。在案件审理过程中，法院委托专业机构对工程质量进行鉴定后认为，该房屋所使用的混凝土强度未达到施工