



普法课堂

工程款项追不回？许是合同主体没选对

案情回顾

2010年9月1日，原告张某某与乙某村村民委员会签订了一份《建设工程施工合同》，约定由张某某承揽该村村西路及中心广场硬化工程，工程总价款为9.5万元。合同签订后，张某某依约组织施工，并于2010年10月顺利完成全部工程。然而，工程验收合格后，发包方乙某村仅支付了3万元工程款，剩余6.5万元张某某多次催要，却迟迟未能支付。这一拖欠就是十几年。

2020年6月24日，随着行政区划调整，乙某村被合并至甲某村民委员会。张某某认为，既然乙某村已不复存在，其债权债务应当由合并后的甲某村委承接，遂将甲某村委诉至法院，要求其支付剩余的工程款。然而，让张某某没想到的是，法院最终却以“被告主体不适格”为由驳回了他的诉讼请求。

律师说法

本案的关键在于如何认定行政村合并后的债权债务承接主体。根据《民

法典》第六十七条第一款规定，法人合并，其权利和义务由合并后的法人享有和承担。但具体到本案，需要区分村民委员会和村集体经济组织这两个不同的法律主体。

村民委员会是基层群众性自治组织，主要负责村务管理，而村集体经济组织则是集体资产的管理主体。二者虽然存在密切联系，但在法律上属于不同主体。在类似涉及农村集体组织变更的案件中，必须特别注意区分村民委员会和村集体经济组织的不同法律地位。

本案中，虽然乙某村在行政上已合并至甲某村，但根据当地政府的批复文件和相关政策，原乙某村的债权债务并未由甲某村委承接，而是由其村集体经济合作社统一管理。甲某村委在庭审中提交了充分证据证明这一点，包括上级政府关于稳步推进农村集体产权制度改革的文件、原乙某村账户移交记录等。原告未能提供证据证明甲某村委承接了原乙某村的债务，反



任宇轩 作

而被告提交的证据表明债务应由原村集体经济组织承担，因此法院认定原告起诉的主体错误。

温馨提示

这个案例给广大民众，特别是与农村集体经济组织有业务往来的个人和企业敲响了警钟。首先，在签订合同时要明确合同相对方的主体性质。如果是与村委会签订合同，要弄清其是作为自治组织签约，还是代表村集体经济组织签约。最好能在合同中明确规定，并查看相关授权文件。

其次，在追讨债务时，遇到行政村合并、改制等情况，务必先了解清楚债权债务的承接主体。可以通过查询政府公开文件、咨询当地主管部门等方式核实信息，避免由于主体选择错误，导致无法通过诉讼实现权利。

最后，要注意保存好相关证据。包括但不限于合同原件、工程验收单据、往来账目、催款记录等，必要时寻求专业法律人士的帮助。

（山西光耀律师事务所和燕律师供稿 原庞博整理）

刑事诈骗不还钱？民事担保责任跑不掉

案情回顾

2018年12月1日，王某与刘某、武某签订了一份借款合同。借条载明：刘某向王某借款20万元，借期两个月，由武某提供连带责任保证。当天，王某将20万元现金交付给刘某。然而，借款到期后，刘某不仅没有还款，还失去了联系。

2019年3月，王某将刘某及其配偶杨某、保证人武某一并诉至法院。案件审理过程中，一个意外情况出现了：刘某因涉嫌诈骗罪被公安机关立案侦查。原来，刘某虚构了其配偶杨某做二手车生意、合伙做服装生意等理由，向多人借款，实际却将钱款用于参与电信网络违法活动。鉴于这一情况，王某不得不撤回民事诉讼，等待刑事案件的处理结果。

经过长达两年半的刑事诉讼，法院最终认定刘某犯诈骗罪，判处有期徒刑，并责令其退赔王某18.8万元。然而，在刑事判决执行阶段，王某未能获得任何赔偿。无奈之下，王某于2022年再次提起民事诉讼，这次他将目标锁定在保证人武某和刘某配



任宇轩 作

偶杨某身上。

律师说法

本案涉及刑民交叉这一复杂法律问题。虽然刘某的借款行为已被刑事判决认定为诈骗，但这并不必然导致民事借贷关系无效，更不意味着保证人可以免责。

根据最高人民法院的相关司法解释，借款人涉嫌犯罪或者被认定有罪，并不影响民间借贷合同及担保合同的效力。本案中，经法院审查，借款合同和保证合同均系各方真实意思表示，不存在《民法典》规定的合同无效情形。特别是保证人武某，作为完全民事行为能力人，自愿为借款提供连带

责任保证，就应当预见到可能承担的法律后果。

刑事案件的被害人与民事案件的原告虽然都是王某，但两个法律关系中的责任主体并不完全重合。刑事案件追究的是刘某的刑事责任，而民事案件追究的是保证人武某的合同责任，二者并行不悖。法院最终判决武某承担保证责任，正是基于对合同效力的尊重和对诚实信用原则的维护。

关于刘某配偶杨某的责任，法院认为涉案借款并未用于家庭共同生活，且杨某对刘某的诈骗行为并不知情，故不构成夫妻共同债务。这一认定体现了对《民法典》关于夫妻共同债务认定标准的准确把握。

温馨提示

对于出借人而言，不能因为存在保证人就放松对借款人资信的审查。在借款前，应当详细了解借款用途，并要求借款人提供相应的证明材料。同时，要确保担保手续完备，最好要求保证人出具书面担保函，明确担保范围、期限和责任形式。

对于保证人来说，提供担保绝非简单的“签个名”。在决定为他人提供担保前，务必做到：一要全面了解借款人的信用状况，二要核实借款的真实用途，三要评估自身的偿付能力，四要明确担保的法律后果。现实中，很多保证人都是在“抹不开面子”的情况下草率签字，最终不得不承担沉重的法律责任。

在经济活动中，任何签字盖章的行为都可能产生重大的法律后果。法律不会因为“不懂法”而免除责任，预防永远比补救更重要。只有时刻保持谨慎，才能有效防范法律风险，维护自身合法权益。

（山西华炬律师事务所裴婷婷律师供稿 原庞博整理）

租房避坑指南

在城市化快速发展的今天，租房已成为许多人的常态选择。然而，由于法律意识不足，不少租客和房东在租房过程中陷入纠纷，甚至蒙受损失。如何避免“踩坑”？关键是要了解相关法律条文，明确双方的权利和义务。本期普法课堂，带你梳理租房过程中必须掌握的法律知识，助你租房更安心。

签订合同别犯懒

许多租房纠纷源于合同约定不明或口头承诺无法兑现。根据《中华人民共和国民法典》第七百零七条规定：“租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式。当事人未采用书面形式，无法确定租赁期限的，视为不定期租赁。”

这意味着，租期超过半年的租房关系必须签订书面合同，否则可能被视为“不定期租赁”，房东或租客可随时解除合同，只需提前通知对方。即使租期不足六个月，也建议签订书面合同，明确租金、支付方式、维修责任、违约责任等条款，避免日后扯皮。

履行合同别拖延

按时支付租金是租客的基本义务，若长期拖欠，房东有权依法解除合同。《民法典》第七百二十一条明确规定：“承租人应当按照约定的期限支付租金……租赁期限不满一年的，应当在租赁期限届满时支付；租赁期限一年以上的，应当在每届满一年时支付。”

第七百二十二条规定：“承租人无正当理由未支付或迟延支付租金的，出租人可以要求其在合理期限内支付；逾期不支付的，出租人可以解除合同。”

也就是说，若租客拖欠租金，房东需先催告并给予合理期限，若租客仍不支付，房东才能解除合同并收回房屋。同时，房东不得采取断水断电、强行清退等非法手段，否则可能面临赔偿责任。

租客若遇到经济困难，应主动与房东协商延期或分期支付。房东催收租金时，建议通过微信、短信或书面通知留存证据。

提前解约懂维权

无论是房东还是租客，提前解约都需依法进行，否则可能构成违约。《民法典》第五百六十二条规定：当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的事由，事由发生时，解除权人可以解除合同。第七百三十条：解除需提前“合理期限”通知（实务中通常为15—30日）。此外，第五百六十三条规定了法定解除情形，如不可抗力、一方明确表示不履行合同等。

《民法典》第五百八十五条规定：违约金不得超过实际损失30%。房东提前收房，若合同未约定解约条款，房东无故要求租客搬离，需承担违约责任。租客提前退租，若合同未允许租客单方解约，租客需支付违约金或赔偿房东空置期租金。

租房无小事，法律是保障。无论是房东还是租客，都应增强法律意识，签订规范合同，履行约定责任，遇到纠纷时理性维权。只有懂法、守法，才能让租房生活更省心、更安心。

（原庞博 整理）