

发挥仲裁优势 依法解决民事纠纷

解决民商事纠纷的常见方式有四种：协商、调解、仲裁和诉讼。其中，仲裁作为解决民商事纠纷的重要手段，愈来愈普遍地为社会各界所采用，成为除法院诉讼之外最便捷的民商事争议终局解决途径。作为终局的解决方式，仲裁机构具有准司法性质。许多当事人之所以选择仲裁来解决纠纷，是因为仲裁具有诸多独特的优势：

1. “一裁终局”。仲裁没有上诉或再审程序，裁决自作出之日起即发生法律效力。

2. 高效、快捷。仲裁程序简化，审理时间较短，争议解决的效率高。

3. 专家办案。作出裁决的仲裁员往往是社会上具有一定知名度、业务能力比较强的专业人员。

4. 程序保密。仲裁审理不公开进行，仲裁程序及实体内容不得向外界披露。

5. 境外执行。根据1958年联合国《承认及执行外国仲裁裁决公约》，仲裁裁决能在144个缔约国的法院得到承认和执行。

当事人选择仲裁作为争议解决方式时可以在合同中约定仲裁条款：因本合同引起或与本合同有关的争议，双方同意提交淮安仲裁委员会进行仲裁。

目 录

1. 【房屋买卖案例篇】	1
借款合同转为房屋买卖合同要避免违法利息合法化	1
名为二手房买卖实为套贷行为无效	3
证据是自己主张得到支持的关键	5
2. 【建筑工程类案例篇】	7
建设工程施工合同确认无效后不影响结算条款效力的情形	7
审计结论能否作为结算依据应以合同约定为准	9
移交施工资料是施工方的义务	11
装修停工后，业主应设法减少损失	12
厘清责任公平处理房屋装修问题	14
认定合同效力应以证据为依据	16
3. 【租赁纠纷案例篇】	18
没有续订房屋租赁合同，承租人继续使用房屋的处理	18
对不可抗力情形的认定应依据法律和事实	20
租期届满不交房要付费	22
4. 【服务类案例篇】	24
委托代理合同解除，委托费用仍要承担	24
主张利息损失何时起算日期	25
业主与物业公司应对话不应对抗	27

5. 【买卖纠纷案例篇】	29
所有权转移按约定处理	29
6. 【合作类案例篇】	31
此劳动合同应为合作合同	31
7. 【时效案例篇】	33
商品房迟延交付买房人应在规定时效内积极主张权利	33
分期付款时应关注时效问题	35

【房屋买卖案例篇】

借款合同转为房屋买卖合同要 避免违法利息合法化

案情简介：申请人王某与被申请人江苏某公司于2016年先后签订多份借款合同，通过实际出借，取得对江苏某公司合计约360万元借款的债权。为担保该借款合同履行，王某与江苏某公司分别签订了六份商品房预售合同，并向当地房屋产权交易管理中心办理了备案登记。该债权陆续到期后，因江苏某公司未偿还借款本息，双方经对账，确认被申请人尚欠申请人借款本息139万元，双方将原来的六份合同变更为两份合同。王某提交与江苏某公司对账表显示，双方之间的借款利息系按照月利率5%计算。2019年，王某依据商品房合同中订立的仲裁条款，将本案申请至本委，要求交付房屋。

仲裁庭经审理认为：本案争议的商品房买卖合同签订前，江苏某公司与王某之间确实存在借款合同关系，且为履行借款合同，双方签订了相应的商品房预售合同，并办理了预售商品房备案登记。但双方系争商品房买卖合同是在江苏某公司未偿还借款本息的情况下，将借款合同关系转变为商品房买卖合同关系，将借款本息转为已付购房款，并对房屋交付、违约责任等权利义务作出了约定。民事法律关系的产生、变更、消灭，除基于法律特别规定，需要通过法律关系

参与主体的意思表示一致形成。民事交易活动中，当事人意思表示发生变化并不鲜见，该意思表示的变化，除为法律特别规定所禁止外，均应予以准许。本案双方经协商一致终止借款合同关系，建立商品房买卖合同关系，并非为双方之间的借款合同履行提供担保，而是借款合同到期江苏某公司难以清偿债务时，通过将江苏某公司所有的商品房出售给王某这一债权人的方式，实现双方权利义务平衡的一种交易安排。该交易安排并未违反法律、行政法规的强制性规定，不属于《中华人民共和国物权法》第一百八十六条规定禁止的情形，亦不适用《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十四条规定。尊重当事人嗣后形成的变更法律关系性质的一致意思表示，是贯彻合同自由原则的题中应有之意。

本案值得大家关注的是：在确认商品房买卖合同合法有效的情况下，由于双方当事人均认可该合同项下已付购房款系由原借款本金转来，且江苏某公司提出该欠款数额包含高额利息。在当事人请求司法确认和保护购房者合同权利时，仲裁庭对基于借款合同的实际履行而形成的借款本金及利息数额应当予以审查，以避免当事人通过签订商品房买卖合同等方式，将违法高息合法化。本案双方之间借款利息的计算方法，已经超出法律规定的民间借贷利率保护上限。由于法律保护的借款利率明显低于当事人对账确认的借款利率，故本案应当认为王某作为购房人，尚未足额支付合同约定的

购房款，江苏某公司未按照约定时间交付房屋，不应视为违约。王某应足额支付购房款后，江苏某公司交付房屋。

在此，仲裁庭提醒您：借款合同双方当事人经协商一致，终止借款合同关系，建立商品房买卖合同关系，将借款本金及利息转化为已付购房款并经对账清算的，在不存在《中华人民共和国合同法》第五十二条规定情形的情况下，该商品房买卖合同具有法律效力。但对转化为已付购房款的借款本金及利息数额，应当予以审查，以防止当事人将超出法律规定保护限额的高额利息转化为已付购房款。

名为二手房买卖实为套贷行为无效

案情简介：2018年3月4日位于淮安市某小区某号房屋的所有权登记在申请人王某名下。2018年6月，申请人王某因经济困难，急需用钱，又不符合贷款条件，通过房屋过户到朋友即被申请人张某名下，再以被申请人名义向银行办理贷款的形式套取银行贷款使用。2018年6月12日，申请人与被申请人就涉案房屋签订了一份《房屋买卖合同》。合同签订后，涉案房屋于2018年6月15日，经过户登记在了被申请人名下。被申请人未向申请人支付任何房款，房屋由申请人实际使用。2018年6月16日，中国某银行淮安市某支行营业部发放了二手房贷款。贷款发放后，还款账户对应的银行卡由

申请人持有并至今负责还款。2020年5月，被申请人通过挂失方式将申请人手中持有的涉案房屋的《房屋所有权证书》《土地使用权书》作废，在重新办理涉案房屋的《房屋所有权证书》《土地使用权书》后于2020年12月27日以涉案房屋向案外人李某进行抵押。抵押金额为100万元。申请人诉至本委请求依法确认房屋买卖合同无效，涉案房屋产权归申请人所有。

仲裁庭经审理认为：申请人与被申请人之间虽然就涉案房屋签订买卖合同并办理了产权变更登记手续，但客观上被申请人未支付房屋转让价款，申请人也未向被申请人实际交付房屋；以房屋向银行进行抵押的贷款实际上是由申请人负责偿还，即房屋买卖并未实际履行。双方签订房屋买卖合同并非双方真实意思表示，而是以签订房屋买卖合同这一形式达到套取银行贷款的目的，系以合法形式掩盖非法目的，恶意串通，损害第三人利益和国家金融秩序、房地产市场交易秩序。故申请人主张合同无效，仲裁庭予以支持。根据法律规定，合同无效后，因无效合同取得的财产应当返还。

本案中，因房屋买卖合同无效而变更的涉案房屋的权属登记人应当恢复原状，被申请人有义务协助申请人办理；对于银行抵押贷款部分，基于房屋贷款实际由申请人领取和使用，故房屋贷款的偿还义务由申请人承担。被申请人明知对涉案房屋无实际所有权，在涉案房屋上为李某设定抵押权，损害了申请人的利益，其行为应予否定，被申请人有义务将

李某在涉案房屋上的抵押权予以涤除。

在此，仲裁庭提醒您：双方当事人以签订房屋买卖合同这一形式达到套取银行贷款的目的，系以合法形式掩盖非法目的，恶意串通，国家法律是不予支持的，同时房屋实际所有人将产权登记在他人名下也非常具有风险性。

证据是自己主张得到支持的关键

案情简介：2017年5月9日，申请人淮安市某公司与被申请人王某签订了《商品房买卖合同》一份，合同约定由被申请人购买申请人开发的位于淮安市某小区房屋一套，总价款为214万元，被申请人已支付150万元，尚欠64万元，虽经申请人多次催要，被申请人仍未付款，2019年7月29日申请人向被申请人发出《再次催收房款函》。

被申请人辩称：当时买的是样板房，与申请人谈价格时包括房屋的房价和房屋装潢费，谈妥的房款是150万元，房屋装饰费64万元，故房屋总价是214万元。房价150万元已经付清了，未付的是房屋的装潢费，原因是房屋是样板房，交付后发现质量太差，装潢存在很多问题，且水电不通，房屋多处开裂等，根本无法住人，已自行找维修队进行维修。

仲裁庭经审理认为：申请人与被申请人签订的《商品房买卖合同》系双方当事人真实意思表示，其内容不违反国家

法律法规的强制性规定，合法有效，对双方具有法律约束力。被申请人应当按照双方商定的房屋价款支付房款，逾期付款应当承担相应的违约责任。

仲裁庭在庭审中向双方行使了释明权，告知双方未提交的证据（含新证据）、新的仲裁请求（含反请求）均应在15日内提交，逾期未提交、主张的，视为没有证据和请求。被申请人主张房款中有64万元是装潢款，但在仲裁庭规定时间内未提供相关证据，故仲裁庭无法支持。申请人主张被申请人承担违约金符合合同约定及法律规定，仲裁庭予以支持。被申请人抗辩涉案房屋装潢存在质量问题，由于被申请人在规定时间内未提交仲裁反请求申请，故被申请人可另行主张权利。

在此，仲裁庭提醒您：合同双方在主张自己的请求、反请求或证据（含新证据）时应在仲裁庭规定的时间内提交，逾期或不提交将承担由此产生的不利法律后果。

【建筑工程类案例篇】

建设工程施工合同确认无效后 不影响结算条款效力的情形

案情简介：申请人苏州某公司与被申请人淮安某公司就淮安某小区的开发建设于2007年12月4日签订《施工协议书》一份，该协议约定工程价款按实结算。涉案工程于2008年8月5日取得《建设工程规划许可证》。2008年8月11日，申请人与被申请人通过公开招投标的方式签订一期工程（1-19号楼）《建设工程施工合同》，该合同约定工程价款按固定价结算。事后，双方签订《补充协议》对上述《建设工程施工合同》中的工程造价结算方式进行了变更。由于受房地产市场经济等因素，导致13-19号楼直至2010年才实际施工，此期间的施工成本大幅度增加。2013年6月，上述工程已全部竣工验收合格并交付使用。双方对于涉案工程的工程造价是按固定价结算还是按实结算产生了分歧，遂提交至仲裁委仲裁。

仲裁庭经审理认为：本案工程属于必须招投标工程的范围，但双方当事人取得《建设工程规划许可证》及工程招投标之前，就于2007年12月4日签订了《施工协议书》并进场施工。显然，被申请人在招标之前，就确定本案工程由申请人进行承包施工，申请人与被申请人的行为违反了招投标法的相关规定。姑且不论本案工程是否属于必须招投标的范

畴，只要采取招标的方式，就必须按照招标投标法的相关规定，公开、公平、公正地确定工程承包人，否则损害了其他投标人的合法权益。因此，仲裁庭认为，申请人与被申请人通过招投标签订的《建设工程施工合同》及其他《施工协议》和《补充协议》均为无效合同。

由于涉案工程已全部竣工验收合格并交付使用，依据最高人民法院《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》第二条的规定，申请人有权要求被申请人参照合同约定支付工程款。双方当事人于2008年8月11日签订一期工程招投标文件前签订了《施工协议》，签订一期工程招投标文件后又签订了一份《补充协议》，重新约定了材料价格、核定项目费用方式、付款方式、违约等合同根本性条款，并明确招投标文件、招投标文件如与该《补充协议》抵触则以《补充协议》为准。仲裁庭认为，双方当事人通过招投标签订的《建设工程施工合同》，是为了满足建设工程行政管理需要，工程价款的结算、支付等，应参照系争工程的《施工协议》和《补充协议》的相关约定。

在此，仲裁庭提醒您：建设工程施工合同应严格遵守招标投标法等国家的法律规定。工程竣工验收合格并交付使用的，合同无效并不影响工程价款的结算。

审计结论能否作为结算依据 应以合同约定为准

案情简介：申请人淮安市某建设公司与被申请人淮安市某企业于2017年11月22日签订《装修改造工程施工合同》，合同对工程项目、工期以及结算等事项进行了约定。申请人按合同约定履行完毕施工义务，被申请人于2018年7月1日起将工程投入使用。经过审计单位审核，被申请人至今尚欠629299.61元工程款未支付。申请人多次向被申请人催讨上述款项，但被申请人一直未能支付。故申请人要求被申请人立即支付给申请人工程款及逾期支付的利息。

被申请人答辩称：申请人与被申请人之间关于本案的工程价款还没有最终结算，被申请人已经按照时间节点超额支付了进度款，故在工程价款没有最终审计结算之前申请人不能主张工程款及利息。

仲裁庭经审理认为：被申请人通过招投标程序与申请人签订《装修改造工程施工合同》，系双方当事人真实意愿的表示，不违反法律和行政法规的强制性规定，依法有效，双方当事人均应依约履行。

对于工程竣工验收合格时间，申请人与被申请人均未能举证证明，但申请人与被申请人均认可涉案工程于2018年7月1日投入使用。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》第十四条第三项规定，当事人对建设工程实际竣工日期有争议的，按照以下情形分别处理：（三）建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期，故涉案工程应认定已于2018年7月1日竣工验收合格。申请人有权主张涉案工程款。

对于涉案工程款的总额，某建设项目管理咨询有限公司就涉案工程出具工程结算初审总价，该工程结算初审总价载明的工程款总价为2879299.61元，虽然该工程结算初审总价上未载明出具日期，但申请人与被申请人在该工程结算初审总价上均盖章确认，且该工程结算初审总价作为送审材料已报送至市某审计局进行审计，故应确定本案工程款总额为2879299.61元。被申请人共向申请人支付工程款2550000元，尚欠申请人工程款629299.61元，故申请人主张剩余工程款，应予支持。被申请人认为涉案工程应以市某审计局最终审计结论为结算依据的抗辩，因没有合同依据和法律依据，其主张不能成立。

在此，仲裁庭提醒您：建设工程双方不能举证明工程竣工验收时间的，可参照最高人民法院《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》第十四条的规定：涉案工程总价的认定标准应以合同约定为准，若合同未约定以审计结论为计价标准，建设方不能以此为未到付款节点的抗辩理由。

移交施工资料是施工方的义务

案情简介：2016年3月5日，申请人淮安市某公司与被申请人淮安市某建设公司签订《建设工程施工合同》一份，合同对工程承包范围、工期、质量标准 and 总价等事项进行了约定，合同专用条款第32.1条约定：工程竣工后一个月内，按城建档案的质检站的要求，提供三套完整的竣工资料原件交给发包人。合同签订后，涉案工程于2017年6月30日竣工，2018年2月22日进行了主体验收，并于2018年10月18日投入使用。2019年5月4日前，申请人先后取得了涉案工程的土地使用权证、规划许可证和施工许可证。因被申请人一直拒不提交施工资料，导致申请人无法组织竣工验收以及工程备案，故申请人请求裁决被申请人移交施工资料。

被申请人称因涉案工程没有依法取得国家规定的相关法定证件，且至今未进行竣工验收故未向申请人提交施工资料。

仲裁庭经审理认为：申请人与被申请人签订的《建设工程施工合同》，系双方当事人真实意思表示，合同签订时申请人虽然未取得国有土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，但在申请仲裁前申请人已补办好相关手续，该合同属于合法有效合同，仲裁庭予以确认。

双方在《建设工程施工合同》专用条款32.1条约定，工

程竣工后一个月内，按城建档案和质检站的要求，提供三套完整的竣工资料原件给发包人；专用条款第47条补充条款第3条约定，竣工验收前，承包人需提供完整的竣工验收资料，竣工验收后一个月内提供完整的竣工结算资料。依据合同约定，被申请人应向申请人提交符合竣工验收以及备案所需的所有资料。

在此，仲裁庭提醒您：移交竣工资料是建设工程施工合同的承包人应履行的合同义务，也是法定的附随义务。建设单位在工程竣工验收后有向政府建设主管部门提交相关资料进行备案的义务，而协助建设单位对竣工验收合格的工程进行备案是施工单位的附随义务。施工方应当依约履行自己的义务。

装修停工后，业主应设法减少损失

案情简介：2019年3月4日，申请人王某将某小区某号楼某室的装修工程发包给被申请人某公司（个体工商户，经营者为张某），双方签订《淮安市室内装饰装修工程施工合同》，合同对工程项目、价格、付款方式以及违约责任等事项均作了明确约定。合同签订后，申请人依约分三次支付70000元工程款，但被申请人并未依约履行合同，一再拖延工期，直至超过合同约定的竣工日仍未完工，且被申请人还拒绝继续施工，致装修工程长期无人问津。申请人无奈，向媒体和公

安机关都寻求过帮助，未果。申请人认为，被申请人怠于履行合同，属于严重违约，请求仲裁庭依法裁决：1、判令解除双方于2019年3月4日所签订的《淮安市室内装饰装修工程施工合同》；2、判令被申请人返还已收取的工程款70000元；3、判令被申请人自2019年6月9日起至合同解除之日，以工程基础实际造价为基准，按每日千分之一承担违约金；4、判令被申请人承担仲裁费用。

仲裁庭经审理认为：申请人与被申请人某公司签订的《淮安市室内装饰装修工程施工合同》不违反法律规定，为有效合同。申请人在支付约定的工程款后，被申请人未在约定期限内完成施工，同时被申请人的迟延履行行为致申请人的合同目的无法实现，现工程长期停工，双方已完全失去合作基础，依据合同法的相关规定，对申请人解除合同的仲裁请求依法应予支持。

关于工程价款问题，根据委托的评估公司所作出的鉴定结论，截止目前，被申请人合计已完成工作量金额为38037.79元，被申请人应返还申请人多支付的工程款。

对于申请人主张的延期完工的违约金，仲裁庭认为，被申请人在收到工程款后未能按合同约定工期完工，应当承担违约责任，但因自2020年6、7月份停工至提请仲裁期间，在被申请人已明确表示不想继续实施工程的情况下，申请人并未采取更为积极的措施以减少损失；同时，对延期完工造成申请人的损失情况，申请人亦未能予以举证，仲裁庭结合相

关事实，酌定被申请人承担延期完工违约金5000元。

在此，仲裁庭提醒您：在签订房屋装修合同时，业主应先仔细审查一下装修公司的综合实力（公司经营状况、实力以及信誉等），在签订合同时要仔细审查条款，比如工期、价款、违约责任等。家庭装修合同受多种因素的影响极易产生纠纷，双方当事人应严格按照合同约定去履行各自的权利义务；当纠纷发生后，守约方在通过法律途径维权的同时应采取积极的措施，避免损失进一步扩大。

厘清责任公平处理房屋装修问题

案情简介：申请人某广告装饰有限公司与被申请人张某于2018年6月9日签订一份《家居装饰施工合同》，约定申请人为被申请人位于淮安市某小区某号房屋进行装修服务，合同对工程项目、工期、工程总价款、支付方式以及违约责任都做了明确约定。

合同签订后，申请人进场施工，并于2018年8月27日卫生间安装到位；被申请人于2018年9月份陆续将家具搬进房屋。后因案涉房屋铺设的地砖不平及空鼓，被申请人要求申请人更换，申请人曾于2019年5月答应被申请人撬掉重铺，但未实际履行；另因申请人主张地板颜色与双方约定不符问题，被申请人要求换掉重铺，但申请人于2019年1月认为重做损失太大未予同意。庭审中，申请人明确拒绝更换不平的地砖和全部地板。另查明，被申请人总计付款33000元，尚

欠14000元。

仲裁庭经审理认为：被申请人的抗辩理由主要理由是地砖不平、空鼓，地板颜色与约定不符等，且申请人一直未予更换，致工程未交付使用。仲裁庭认为，双方合同约定的工程是对案涉房屋从水电改造、地面铺设、墙面粉刷、家具制作等多个工序多个项目的作业。依照家居装修常识，各个工序的施工应有先后顺序之分，只有完成上道工序，才能进行下道工序的施工。根据双方的微信聊天记录及被申请人亦认可2018年9月陆续将家具搬入房屋的事实，可以确认申请人于合同约定的时间点已完成约定的装修工程。对被申请人提出存在的地砖不平及空鼓等问题，应是申请人应负的工程完工后的维修义务。被申请人以申请人未履行维修义务主张工程未完工没有事实和法律依据。对地板色差问题，虽然双方在合同中未约定地板颜色，但在微信聊天记录中，申请人承认地板存在色差，但认为若整体更换则损失太大，因而不同意更换。据此可以认定申请人铺设的地板不符合双方的约定，但基于地板色差不影响实际使用之考量，且在施工过程中被申请人作为业主也未能及时尽到提醒和注意义务，自身亦存在过失。基于申请人承揽的该案涉房屋装饰装修工程客观上存在地砖、地板、墙面色差等方面的质量瑕疵，确实给被申请人使用案涉房屋造成了一定程度上的现实使用和心理影响，且申请人拒绝承担维修义务，故对申请人主张的14000元工程余款，仲裁庭酌定扣减2000元，由被申请人自行处理相关工程质量问题。

在此，仲裁庭提醒您：家庭房屋装修工程是多个工序多个项目的繁琐作业，当事人和装修公司针对工序和主材要经常沟通，达成一致意见。否则已完工的工程双方一旦产生矛盾，复工所造成的成本会增加，双方的矛盾也会升级，不利于实现合同目的，达到双赢，双方当事人都应本着诚信公平的原则处理彼此的分歧。

认定合同效力应以证据为依据

案情简介：2013年11月20日，申请人江苏某咨询公司与被申请人江苏某公司签订《建设工程监理合同》一份，该合同约定申请人为被申请人的某建设工程项目提供监理服务，合同对监理期限、监理酬金计算方式以及支付方式等事项均作了约定。合同签订后申请人按约进场实施监理工作，合同约定的监理期限届满后双方于2017年11月7日、2019年4月17日先后签订了延期服务补充协议，该补充协议对监理酬金计算方式以及支付方式等事项均作了约定。两份补充协议签订后，被申请人已经向申请人支付了依据两份补充协议约定的大部分监理费，目前尚有最后一笔进度款19.2万元未支付。故申请人请求被申请人支付该笔费用及违约金。被申请人辩称：补充协议是在申请人故意不配合被申请人工作，致使工程审计和工程竣工验收无法进行的情况下胁迫被申请人签订的，属无效协议，且依据协议19.2万元监理费及利息

尚未满足付款条件，故被申请人不应支付该费用。

仲裁庭经审理认为：2013年11月20日，申请人与被申请人签订的《建设工程监理合同》，该合同从签订过程和-content上看，不违反国家法律的强制性规定和禁止性规定，故该合同合法有效。至于后来签订的两份补充协议，被申请人主张该两份补充协议是在申请人胁迫下签订，应认定为无效合同，对此仲裁庭认为，根据《中华人民共和国合同法》第五十二条规定，合同无效有五种情形，在庭审过程中，被申请人未举证证明两份补充协议属于五种情形中的一种或数种，故仲裁庭对被申请人的抗辩理由不予采纳，被申请人应依据补充协议支付监理费。

关于申请人主张被申请人支付最后一笔进度款及违约金的请求，被申请人认为补充协议约定的支付进度款条件尚未成就不应支付。仲裁庭查明申请人已经按照补充协议的约定履行完一标段的所有监理工作，故依据补充协议的约定被申请人应当在2018年8月1日将监理服务费支付给申请人，因被申请人未支付该笔进度款，构成违约，故其应当承担逾期付款的违约责任。

在此，仲裁庭提醒您：合同双方当事人应按照合同约定切实履行各自的义务，一方以被胁迫或重大误解等理由认为合同无效，拒绝履行合同义务的应负有举证的义务，其在举证不能的情况下，将承担因履约不能造成的违约责任。

【租赁纠纷案例篇】

没有续订房屋租赁合同，承租人继续使用房屋的处理

案情简介：申请人张某与被申请人李某于2017年1月1日签订了一份《房屋租赁合同》，合同约定申请人将其拥有的房屋租赁给被申请人作为经营之用，租赁期限壹年，自2017年1月1日至2017年12月31日止；房屋年租金，按年结算。合同到期后，双方没有重新签订租赁合同，被申请人继续使用涉案房屋。2018年1月26日，申请人书面通知被申请人七日内缴纳2018年租金10万元。被申请人未在规定期限内缴纳租金，2018年3月17日，申请人切断被申请人承租房屋的用电并拆除电表。2018年3月19日，被申请人搬走租赁房屋内物品并口头通知申请人，但未办理正式交接手续。由于双方协商未果，申请人于2018年12月15日向淮安仲裁委员会申请仲裁，称涉案房屋一直闲置，故申请人请求支付2018年至诉讼之日的租金。

仲裁庭经审理认为：申请人与被申请人之间签订的《房屋租赁合同》是双方当事人真实意思表示，与法不悖，应为有效合同，双方当事人均应遵照履行。合同到期后，双方没有续订租赁合同，但被申请人继续使用涉案房屋，申请人没有异议，租赁合同转为不定期合同。不定期租赁合同，出租

人和承租人均可以随时解除合同，但应该通知对方并给予一定的合理时间。按照合同第八条第（1）项的约定申请人应该保证出租房屋能够正常使用，申请人于2018年3月17日对出租房屋进行断电、拆除电表后，被申请人已经无法正常开展经营活动，视为申请人单方提出了解除租赁合同，仲裁庭认定2018年3月19日被申请人搬离房屋，双方租赁关系终止。被申请人应该按照原租赁合同约定的租金标准支付使用期间（2018年1月1日至2018年3月19日）的租金。

江苏省高级人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件若干问题的意见》第二十六条规定，因承租人的违约行为导致房屋租赁合同解除的，出租人可以要求承租人赔偿租赁房屋闲置期间的租金损失，但最长不超过六个月。本案中，被申请人未按约缴纳租金导致合同解除，应赔偿申请人的租金损失。被申请人在搬离房屋时，仅口头通知申请人且没有办理正式房屋交接手续，考虑到申请人在知晓房屋闲置后另行出租的合理期限及房屋至诉讼之日一直闲置的状况，仲裁庭酌定被申请人应承担责任的房屋闲置期为3个月，即被申请人在不定期租赁合同终止后按照原租赁合同租金标准承担申请人3个月的房屋闲置租金损失。

在此，仲裁庭提醒您：在市场经济活动中，双方应遵守诚实信用的原则，切实履行合同中约定的各自权利和义务。租赁合同中的房屋出租方有义务保证承租方正常使用该房屋，承租方在明知损害事实已发生的情况下，应积极采取适

当措施防止损失扩大，仍放任经营损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。在纠纷发生后双方应互谅互让，通过友好协商或法律途径尽快解决纠纷，避免双方的损失扩大。

对不可抗力情形的认定应依据法律和事实

案情简介：2014年8月8日，申请人淮安某有限公司和被申请人王某签订《房屋租赁合同》，约定被申请人将其所有的位于淮安市某小区的#号商铺出租给申请人，用于经营药房。房屋租赁时间自2014年8月8日至2019年9月7日止，同时约定房屋租金先付后用，按年支付，第五年的年租金为125000元，申请人应在2018年7月1日前一次性支付给被申请人。合同签订后，双方均按约履行了合同。2018年7月10日，申请人通过银行转账方式向被申请人支付了125000元的租金。2019年2月2日，申请人通过手机向董某发出关于提前终止租赁合同的通知函，并要求退还第五年的房屋租金。

仲裁庭经审理认为：本案中，申请人和被申请人签订的《房屋租赁合同》系双方真实的意思表示，内容于法不悖，为合法有效的合同，双方当事人均应按照合同的约定全面履行自己的义务。申请人主张因修建高架桥及整修路面，属于合同中约定的不可抗力，导致申请人无法经营，无法实现合同目的，故要求解除合同并返还租金。仲裁庭认为，根据《中

《中华人民共和国合同法》第九十四条规定及双方的约定，不可抗力，系指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况及国家、省、市、主管部门有关法律、政策及规定的相应变化和调整。而政府修建高架，并不属于上述约定的不可抗力。同时，修建高架，也不能必然导致申请人无法经营。从申请人提供的照片上可以看出，门口的路上，人是可以出入房屋的，隔壁的商铺正在开门经营。另外，根据申请人所述，自2017年5月起开始在承租的商铺门前修建高架桥。而申请人最后一年的房屋租金是2018年7月10通过银行转账的方式给付的。此时，申请人已经连续承租四年，而高架桥也已经开工一年多时间，据此，申请人对商铺门前状况是完全了解的。在这种情况下，其仍然自愿给付了第五年的房屋租金，足以证明，申请人对因修高架桥和修路可能给自己的经营带来的风险是有所预估的，并且可以接受。2019年2月，双方的租赁合同期限即将届满，申请人此时却通知被申请人提前终止合同，并要求返还房屋租金，无事实和法律依据，其仲裁请求仲裁庭不予支持。

在此，仲裁庭提醒您：依法成立的合同受法律保护，当事人对自己的主张有责任提供证据。一方当事人以不可抗力为由单方解除合同时，必须考虑到主张的理由是否属于法律规定的不可抗力情形，且必须有因不可抗力导致自身无法经营，无法实现合同目的的有效证据。

租期届满不交房要付费

案情简介：2015年3月1日，申请人某公司与被申请人王某签订了一份《房屋租赁协议》，申请人将其位于市某号房屋出租给被申请人使用。租赁期限为2015年3月1日至2018年2月28日；租金每年50000元。承租期间如遇拆迁，或政府及总公司规划必须中止合同时，申请人不承担任何违约责任和赔偿，被申请人须无条件在规定时间内将房屋退还给申请人。届时房租按日计算，多退少补。

2016年9月18日，因政府行政行为对包括涉案房屋在内的房屋和附属物实施征收。2017年11月21日申请人向被申请人发出通知，告知被申请人因规划征用，合同到期后不再续租，并请被申请人于2018年2月28前搬清物品将房屋退还给申请人。2020年10月22日，被申请人将涉案房屋的钥匙交还给了申请人。被申请人租金仅付至2017年11月30日。申请人申请仲裁，要求被申请人按年租金5万元的标准支付房屋租金至2020年10月22日。

仲裁庭经审理认为：申请人与被申请人之间签订的房屋租赁协议系双方当事人真实意思表示，于法不悖，对当事人具有法律约束力。在合同履行期间，发生了协议约定终止的情形，被申请人应该按照合同约定搬清物品并将租赁物交还申请人。申请人通知被申请人搬清物品并交还房屋，但被

申请人未按照通知要求的时间腾房并交还给房屋，已构成违约，被申请人无合同及法律依据占有租赁房屋，应依法承担相应的房屋占有使用费。

鉴于申请人在要求被申请人清退租赁房屋的通知中，未对交接房屋的具体事项作进一步说明，客观上会影响租赁房屋的及时交接。且租赁房屋处于待拆迁期间，申请人不宜对外重新出租或自用，被申请人继续占有房屋并未对申请人造成租赁损失。待拆迁房屋状态也有别于可以正常经营的时段。故仲裁庭酌情按照合同约定的租赁费标准的50%计算房屋占有使用费。

在此，仲裁庭提醒您：在租赁合同发生法定解除事由时，被申请人因租赁费异议以及主张装潢附属物权利并不构成其可以继续占有租赁房屋、不予搬清物品的正当合法理由，被申请人无合同及法律依据占有租赁房屋应依法承担相应的房屋占有使用费。

【服务类案例篇】

委托代理合同解除，委托费用仍要承担

案情简介：2018年11月9日，申请人江苏某事务所与被申请人王某签订了一份民事委托代理合同。双方约定，申请人接受被申请人的委托，委派律师李某作为被申请人王某与案外第三人张某民间借贷纠纷案件的委托代理人；并自合同生效当日一次性支付20000元代理费用；如律师在办理委托代理事项时垫付了所发生的相关行政、司法、鉴定、公证等部门收取的费用，被申请人应当及时实报实销；被申请人不按时支付律师代理费或者工作费用，或者无故终止合同，申请人有权要求支付未付的律师代理费、未报销的工作费用，并按照每日1%支付逾期违约金。合同签订后，申请人委派的律师应被申请人的要求，2018年11月13日启动了诉前保全程序，2018年11月14日某县人民法院对张某的财产进行了诉前保全，出于对被申请人的信任，律师李某垫付了财产保全所需的保险费5400元。后被申请人王某表示不再诉讼，并于2019年1月11日申请解除了对张某财产的诉讼保全，2019年1月14日某县人民法院作出裁定书解除对张某的查封。事后，被申请人未支付律师代理费及垫付的财产保全保险费。

仲裁庭经审理认为：申请人与被申请人签订的《民事委托代理合同》，是双方当事人的真实意思表示，其内容不违

反相关法律法规的关于效力性的强制性规定，属有效合同。在履行合同过程中，因委托人王某放弃诉讼，才致使合同没有继续履行。根据相关法律规定，被申请人王某仍应按照合同约定向申请人支付律师服务费用20000元及其律师垫付的5400元保险费。申请人认为合同约定的按照每日1%支付违约金太高主动降低标准，主张按照年利息24%支付逾期违约金不违反法律规定，仲裁庭予以支持。

在此，仲裁庭提醒您：在委托代理合同中，双方当事人应严格按合同约定履行各自的义务，因委托方的原因导致委托代理合同无法继续履行的，应承担相应的代理费和违约责任。

主张利息损失何时起算日期

案情简介：申请人王某与被申请人淮安某公司于2019年7月28日签订《教育辅导协议》，约定申请人参加被申请人提供的辅导班，报名费及培训费等共计20000元，如申请人未能获取毕业证书，被申请人则退还申请人相关费用，如申请人中途单方面终止协议，扣除已付给其他有关发证方面的费用后余款退还（1800元）。申请人签订协议后向被申请人缴纳了20000元费用，但申请人在2019年12月30日未通过执业资格考试，为此，申请人多次要求被申请人退款，但被申请

人拒不退还。故请求仲裁庭依法裁决：被申请人向申请人退还执业考试报名、培训费20000元及利息（以20000元为本金，从2020年7月29日至实际还款完毕之日止，按照中国人民银行公布的贷款基准利率计付）。

仲裁庭经审理认为：本案中，申请人和被申请人签订的《教育辅导协议》系双方真实的意思表示，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，为合法有效的合同，应受法律保护，双方当事人均应按照合同的约定全面履行自己的义务。

申请人主张因参加辅导后未能获得毕业证书，故诉至本委要求被申请人退还所交的20000元辅导费并承担利息。仲裁庭认为，根据《中华人民共和国合同法》第九十三条规定及双方的约定，申请人在缴纳20000元辅导费用后，未能通过考试获取毕业证书，被申请人则退还相关费用。此约定合法有效，应得到切实履行。但双方在协议中未能对退还费用的时间进行约定，且申请人未能举证证明向被申请人主张过退还所收辅导费用。因此，对于其主张被申请人给付利息的起算时间，应当从其向被申请人主张权利之日起开始计算。

在此，仲裁庭提醒您：依法成立的合同受法律保护，当事人双方应严格按照合同约定履行各自的权利和义务。当纠纷发生后，主张权利的一方对自己的主张负有举证责任，并将承担举证不能或证据不充分的法律后果。

业主与物业公司应对话不应对抗

案情简介：申请人江苏某物业公司与江苏某房地产公司签订了《某小区项目前期物业委托服务合同》（以下简称服务合同），双方合同约定，房地产开发公司作为委托方将“某小区”委托申请人对项目实行统一、专业化的前期物业服务。申请人提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人。合同还就委托服务事项、服务期限、权利义务、物业服务内容与标准以及服务收费标准等进行了明确的约定。被申请人王某购买了该小区某栋某号房屋。自2016年6月30日起，被申请人至今未向申请人支付物业服务费用。申请人因被申请人不交纳物业服务费，故提出仲裁申请。

被申请人辩称，协议是购房的时候签订的，之后再没有签订过。电梯总出现开不了门，经常有故障；门前有垃圾场；锁芯被别人用502胶水沾过三四次；家里的首饰被盗过，大概值三万多元。物业公司提供的服务不到位。

仲裁庭经审理认为：申请人江苏某物业公司与房地产开发公司就某小区的前期物业管理服务所签订的服务合同，其效力及于该小区全体业主及物业使用人。不论是申请人，还是作为业主的被申请人，都应当按照合同的约定履行各自的权利义务。物业服务是一个不断完善的过程，如果被申请人认为物业服务存在问题，应该采取相应的维权措施，而不是

以拒交物业费形式消极对抗。否则，业主拒付物业费必将导致物业服务无法正常开展下去。另一方面，申请人作为物业服务企业应该接受业主的监督，倾听业主的需求，不断改进物业服务水平，及时解决业主反映的问题。否则，在达不到合同约定服务标准的情况下，物业费将作相应减免；考虑到申请人在提供物业管理服务过程中，确实存在一些服务不到位的情况，故对被申请人拖欠的物业服务费本庭酌情予以减免。

在此，仲裁庭提醒您：双方当事人在出现物业纠纷时应本着互谅互让的原则，物业公司应倾听业主的意见，不断的改进物业服务水平，而业主应积极与物业沟通，消极的不付物业费，这既不利于物业公司提升物业服务层次，也不能解决业主的实际问题。

【买卖纠纷案例篇】

所有权转移按约定处理

案情简介：2018年8月，申请人王某与被申请人某公司签订黄金饰品预售合同一份，约定申请人向被申请人购买黄金饰品，试用期自合同生效之日起壹年，试用期内申请人可免费试用；试用期届满时申请人可向被申请人无条件申请退货，退货时申请人将黄金饰品、质量保证单及销售合同退还给被申请人，被申请人除退还货款外，另按照货款的10%作为品牌推广费支付给申请人。合同到期后，申请人多次要求退货，退还货款，因被申请人拒绝退货及支付品牌推广费，故申请人向本委提起仲裁，请求退还货款并支付推广费。

仲裁庭经审理认为：本案中申请人和被申请人之间签订的合同应当是买卖合同，合同中约定的所有权保留和解除权不影响合同的种类，合同是双方当事人真实意思表示，内容不违反法律的强制性规定，合法有效，双方均应按照约定履行。根据申请人和被申请人合同约定，申请人享有合同解除权。本案中，申请人已按合同约定作出解除合同的意思表示。合同解除后，申请人有权要求恢复原状和按照合同约定的结算条款进行结算，故被申请人应当向申请人返还所收取的货款，并按照约定向申请人支付品牌推广费。

在此，仲裁庭提醒您：本案的买卖合同特点和大家传统

观念里的买卖合同有所区别。从申请人和被申请人双方订立合同的内容上看，最终是被申请人转移标的物的所有权于申请人，申请人支付价款的合同，这方面符合买卖合同的特征，因此双方的合同应当为买卖合同。至于申请人和被申请人的合同签订后一年内申请人可以免费试用黄金饰品的约定，应当是双方约定了被申请人在此一年间保留所有权，所有权在一年后再根据申请人的意思表示决定归属。至于申请人和被申请人双方关于一年试用期届满前申请人可向被申请人无条件退货的约定，仲裁庭认为该条款实际是指在合同约定的标的物所有权转移前申请人享有单方面解除权，该约定也合法有效。

【合作类案例篇】

此劳动合同应为合作合同

案情简介：申请人某公司与被申请人张某于2018年7月17日签订一份《某影音艺人双方协议》，该协议抬头为《某影音艺人双方协议》、封面为《劳动合同》。协议约定被申请人为申请人所经营的传播公司独家签约艺人，申请人公司应为被申请人提供直播所需的设备及住宿条件，并配备化妆师、培训直播技巧等；被申请人应保证将申请人公司作为其唯一的互联网演艺公司，不得以任何方式在除申请人公司以外的任何传播公司或其他任何平台从事才艺演绎，否则将承担违约责任。

协议签订后，申请人为被申请人注册账号提供给被申请人直播，并为被申请人直播期间提供了合同约定的设备及舞蹈教学等帮助。2019年10月初，被申请人因个人原因申请停播，在此期间，被申请人另用自己的手机号码注册账号在网上直播。故申请人要求解除合同、被申请人承担违约责任。

被申请人辩称其与申请人之间签订的协议封皮为劳动合同，故本案是劳动合同纠纷，且其已受到公司处罚，依据劳动法相关规定，其无需支付违约金。

仲裁庭经审理认为：本案中，从双方签订的合同（协议）内容看，系申请人公司以其拥有的直播资格和平台资源优

势，被申请人以其才艺专长，双方均意在借助对方优势或专长，通过合作实现各自对利益的现实追求。为此，双方对各自的权利、义务、收益分成方式等事项进行约定，不具有劳动合同的主要特征。双方在实际履行合同过程中，也无明显劳动关系的人身从属性和经济从属性特征。其一，从劳动关系人身从属性角度看，申请人对于被申请人的所谓管理，实质是基于合作的管理权，是由演绎合作关系衍生出的管理行为，不是劳动关系的管理行为；其二，从经济从属性角度看，申请人和被申请人的收益均系来源于被申请人的直播收入，且双方根据直播时间及直播收入按比例分成，双方合同约定及实际履行体现出的是典型的民事合作关系，故对被申请人抗辩双方为劳动关系的意见，仲裁庭不予采纳。被申请人在合同履行期间违反合同约定应承担相应的违约责任。

在此，仲裁庭提醒您：当事人对案涉合同性质发生争议时，应当从合同内容、特征及合同的实际履行情况等多方面加以理解和识别，而不能仅以合同“名称”认定合同性质。劳动关系是双方当事人通过合意由劳动者提供劳动、用人单位给付报酬所形成的具有经济、人身从属性的权利义务关系，本案当事人之间的合同关系显然不是劳动关系。

【时效案例篇】

商品房迟延交付买房人应在 规定时效内积极主张权利

案情简介：2010年11月30日，申请人张某、王某（夫妻二人）与被申请人淮安某公司签订了《商品房买卖合同》一份，合同约定由申请人购买被申请人开发的位于某小区某号商品房，合同第六条约定申请人于2010年11月30日支付首期房款70万元整，余款69万元办理银行按揭贷款。合同第八条约定的房屋交付期限为2011年6月30日前。合同第九条约定被申请人逾期交房超过30日后，申请人要求继续履行合同的，合同继续履行，自合同第八条规定的最后交付期限的第二日起至实际交付日止，按日向申请人支付已付房价款万分之三的违约金。合同签订后，申请人支付了首期房款70万元，2011年1月21日，申请人与某银行淮安分行、被申请人三方签订了《个人房产抵押贷款合同》，贷款金额为69万元。2012年10月9日，被申请人完成了小区的工程竣工验收备案程序；2014年10月1日，被申请人将涉案房屋钥匙交付申请人。申请人认为被申请人迟延交付涉案房屋应按合同约定从2011年7月1日开始计算并支付违约金，被申请人则认为申请人的仲裁请求超过了时效，不应支持其请求。

仲裁庭经审理认为：2010年11月30日，双方签订《商品

房买卖合同》合法有效，双方均应当严格遵守，被申请人没有按照合同约定于2011年6月30日前交付房屋，应当承担相应的违约责任。被申请人提出申请人主张已过时效，鉴于申请人未提供证据证明其在提起仲裁之前曾向被申请人主张过逾期交房违约金，同时基于被申请人违约状态属于持续性违约的具体情况，依据继续性债权理论，从利益平衡角度出发，诉讼时效计算应从2014年9月30日为前推点，对之前的二年的违约金予以支持，对超过二年之前的违约金，不予支持。

在此，仲裁庭提醒您：商品房买卖合同签订后，因开发商原因一直未能交付房屋的，请买房人注意时效，在法定时效到期前通过法律途径维权或保留好向开发商主张交付房屋的有效证据，积极保护自身的合法权益。该案系《民法典》施行前发生的案例，《民法典》规定了新的时效制度。

《民法典》（自2021年1月1日起实施）第一百八十八条，向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年。法律另有规定的，依照其规定。诉讼时效期间自权利人知道或者应当知道权利受到损害以及义务人之日起计算。法律另有规定的，依照其规定。但是自权利受到损害之日起超过二十年的，人民法院不予保护；有特殊情况的，人民法院可以根据权利人的申请决定延长。

分期付款时应关注时效问题

案情简介：申请人淮安市某公司与被申请人淮安某置业公司于2011年3月签订了《建筑工程检测合同书》，合同约定由被申请人（甲方）委托申请人（乙方）为其在建的某购物广场及公寓工程提供检测服务，并对检测项目、费用以及支付方式均作了明确约定。2012年7月8日，申请人向被申请人出具了检测报告。2013年3月30日涉案工程经竣工验收合格。2014年1月13日，被申请人向申请人支付了检测费用的85%，剩余15%的检测费用至今未支付。

被申请人辩称：涉案工程已于2013年的3、4月份竣工，依据《建筑工程检测合同书》，最后一批支付检测费的时间为“竣工三年后”，截止目前，已长达五年，已超过法律规定的诉讼时效。

仲裁庭经审理认为：申请人与被申请人签订的《建筑工程检测合同书》，系双方当事人真实意思表示，其内容不违反国家法律法规的强制性规定，合法有效，对双方具有法律约束力。

《中华人民共和国仲裁法》第七十四条规定：法律对仲裁时效没有规定的，适用诉讼时效的规定。双方《建筑工程检测合同书》第八条约定剩余15%检测费用在竣工三年后同时乙方提供完整的沉降检测报告后一周内结清，涉案工程于

2013年3月30日经竣工验收，据此，申请人主张15%检测费用的仲裁时效期间应从2016年4月7日起算。申请人申请的证人王某作为申请人单位经营部负责后期清收检测费用的员工，其证言证实自2016年起公司要求每年至少去一次被申请人处进行催要款项，最后一次是2019年6、7月份到被申请人现在的办公地点，是被申请人单位的某总接待的。该证人系申请人单位员工，专门负责检测费用的清收工作，故其证言有很高的可信度及现实可能性，而且证人证言所陈述的被申请人现临时办公地点及其法定代表人称呼为某总均与事实相符，对待证事实已达到民事证据高度盖然性的证明标准，能够证明申请人一直在主张权利的事实。故对被申请人超过仲裁时效的抗辩理由，仲裁庭不予采纳。

在此，仲裁庭提醒您：合同双方当事人应切实履行各自的权利和义务，一方侵权时，另一方当事人应注意诉讼时效问题，保留好有效的证据，以便维护好自身权益。