

如何选择合同争议解决方式?

■ 杨文战



履行合同发生争议,可以通过协商等非诉的方式解决,但如果一方不接受或不配合,就要选择仲裁或诉讼这种有法律强制力的方式来解决。

仲裁或诉讼解决纠纷分别有什么特点,它们又有什么区别呢?

● 仲裁须双方约定

在合同纠纷中双方若要通过仲裁的方式解决,必须有明确的约定仲裁协议或条款。一般是在双方事先签订的合同中解决争议的方式中明确选择仲裁的方式。

《仲裁法》第4条规定:“当事人采用仲裁方式解决纠纷,应当双方自愿达成仲裁协议。没有仲裁协议,一方申请仲裁的,仲裁委员会不予受理。”

《仲裁法》第26条规定:“当事人达成仲裁协议,一方向人民法院起诉未声明有仲裁协议,人民法院受理后,另一方在首次开庭前提交仲裁协议的,人民法院应当驳回起诉,但仲裁协议无效的除外;另一方在首次开庭前未对人民法院受理该案提出异议的,视为放弃仲裁协议,人民法院应当继续审理。”

另外,双方不但要约定通过仲裁的方式解决双方的争议,而且必须约定明确的仲裁机构。如果约定不明确,事后也无法协商一致,仲裁委员会也不能受理。

仲裁是一裁终局,经过双方选定的仲裁机构审理后做出裁决,就生效,一方不履行裁决,另一方可以申请法院强制执行,这一点和诉讼相比比较快捷。

但仲裁的程序相对比较复杂,而且费用比较高,尤其是对普通的交易者之间的交易,交易额往往比较小,仲裁的成本相对就更高了。一个在法院审理只要几百元诉讼费的案件,到仲裁可能就要近万元受理费和处理费。

所以,如果合同标的本身并不大,发生争议不必选择通过仲裁的方式解决。当然,这里说的仲裁,与劳动仲裁不是一回事。

● 诉讼更加常见

部分共有人擅自处分共有财产的效力

■ 韩德东
■ 市中区人民法院

审判实践中经常遇到共有人未经全部共有人的同意处分共有财产的情形,审判实践中法官对此认识也不统一,有的认为无效,有的认为有效,有的则认为其合同效力待定。造成了同一类型的案件不同的审判结果,不仅给当事人增加了诉累,也给社会造成了不好的影响。

张某于1996年6月份有偿从单位分得一套住房,与妻李某及女儿同住。由于生活上的原因夫妻不和,张某于1998年搬出单住,平常很少回家,妻李某和女儿也长期在娘家居住。2000年李某将其共有住房卖给王某,双方签订了

履行地的法院为管辖法院。被告住所地容易确定,不同的合同,其履行地如何确定呢?以下就一些常见的合同作简要分析。

买卖合同:在合同中明确约定了履行地点的,以约定的履行地点为合同履行地;仅约定了交货地点的,交货地点为合同履行地;对履行地点、交货地点未作约定或约定不明确的,或者虽有约定但未实际交付货物,且当事人双方住所地均不在合同约定的履行地,以及口头购销合同纠纷案件,均不依履行地确定案件管辖;

承揽合同:承揽合同履行地为承揽物所在地。
租赁合同:租赁合同、融资租赁合同纠纷以租赁物使用地为合同履行地。
保险合同:因保险合同纠纷提起的诉讼,由被告住所地或者保险标的物所在地人民法院管辖。

如果保险标的物是运输工具或者运输中的货物,由被告住所地或者运输工具登记注册地、运输目的地、保险事故发生地的人民法院管辖。

运输合同:因铁路、公路、水上、航空运输和联合运输合同纠纷提起的诉讼,由运输始

发地、目的地或者被告住所地人民法院管辖。

不动产纠纷:因不动产纠纷提起的诉讼,由不动产所在地人民法院管辖。

因合同纠纷提起的诉讼,当事人双方住所地都不在合同约定的履行地的,应由被告住所地人民法院管辖。

不管是通过仲裁的方式还是通过向法院起诉的方式,当仲裁委员会或人民法院做出生效的裁决或判决后,负有履行义务的一方不主动履行裁决或判决,另一方均可以向法院申请强制执行,这就是我们讲的法律强制力。

虽然仲裁或诉讼都需要耗费一定的时间和精力,但这也是解决争议的终极办法。如果其它方法都无法解决问题,必须及时提起诉讼或仲裁,否则可能超过诉讼时效。

一般情况下,诉讼时效是两年。经常有很多人觉得采取这些措施解决问题伤面子又费时间,不愿意采用,结果经长时间反复交涉总没有作用,还超过了诉讼时效,想维权却失去了机会。

所以,发生争议应及时采取仲裁或诉讼的方式维护自己的权利。

书面合同,王某也支付了合理的对价。该房由王某居住并办理了相关的登记手续。2007年李某以没有同意为由,向法院起诉,要求宣布王某与李某签订的合同无效。法院审理认为,王某与李某于2000年订立的买卖合同,为有效合同。理由如下,李某作为共有人处分共有房屋,其有部分的处分权,其是否经过配偶李某的同意,王某并不知情,且王某已支付了合理的对价,属于善意取得。而李某在法定期间内未主张权利,因此判决驳回了原告李某的诉讼请求。具体到本案来讲,李某的权利受到了侵害,如何保护李某的权利,法律规定由无权处分人李某对李某的损失进行赔偿。

对部分共有人处分共有财产的效力问题,应结合善

意取得和无权处分制度来加以分析:

首先,根据无权处分制度分析,一般认为无处分权的共有人与受让人订立的合同效力待定,共有人擅自处分共有物的行为效力是待定的,究竟发生何种效力,要考察共有人对于处分行为是否追认,追认的有效,不追认的一般无效;

其次,要结合善意第三人制度加以分析,如果受让人是善意的,那么受让人的权利优先,即使共有权利人事后不愿追认,处分行为亦被赋予法律效力。

其次,要考察共有人对于处分行为的追认,追认的有效,不追认的一般无效;

其次,要考察共有人对于处分行为的追认,追认的有效,不追认的一般无效;

履行地的法院为管辖法院。被告住所地容易确定,不同的合同,其履行地如何确定呢?以下就一些常见的合同作简要分析。

买卖合同:在合同中明确约定了履行地点的,以约定的履行地点为合同履行地;仅约定了交货地点的,交货地点为合同履行地;对履行地点、交货地点未作约定或约定不明确的,或者虽有约定但未实际交付货物,且当事人双方住所地均不在合同约定的履行地,以及口头购销合同纠纷案件,均不依履行地确定案件管辖;

承揽合同:承揽合同履行地为承揽物所在地。
租赁合同:租赁合同、融资租赁合同纠纷以租赁物使用地为合同履行地。
保险合同:因保险合同纠纷提起的诉讼,由被告住所地或者保险标的物所在地人民法院管辖。

如果保险标的物是运输工具或者运输中的货物,由被告住所地或者运输工具登记注册地、运输目的地、保险事故发生地的人民法院管辖。

运输合同:因铁路、公路、水上、航空运输和联合运输合同纠纷提起的诉讼,由运输始

发地、目的地或者被告住所地人民法院管辖。

不动产纠纷:因不动产纠纷提起的诉讼,由不动产所在地人民法院管辖。

因合同纠纷提起的诉讼,当事人双方住所地都不在合同约定的履行地的,应由被告住所地人民法院管辖。

不管是通过仲裁的方式还是通过向法院起诉的方式,当仲裁委员会或人民法院做出生效的裁决或判决后,负有履行义务的一方不主动履行裁决或判决,另一方均可以向法院申请强制执行,这就是我们讲的法律强制力。

虽然仲裁或诉讼都需要耗费一定的时间和精力,但这也是解决争议的终极办法。如果其它方法都无法解决问题,必须及时提起诉讼或仲裁,否则可能超过诉讼时效。

一般情况下,诉讼时效是两年。经常有很多人觉得采取这些措施解决问题伤面子又费时间,不愿意采用,结果经长时间反复交涉总没有作用,还超过了诉讼时效,想维权却失去了机会。

所以,发生争议应及时采取仲裁或诉讼的方式维护自己的权利。

书面合同,王某也支付了合理的对价。该房由王某居住并办理了相关的登记手续。2007年李某以没有同意为由,向法院起诉,要求宣布王某与李某签订的合同无效。法院审理认为,王某与李某于2000年订立的买卖合同,为有效合同。理由如下,李某作为共有人处分共有房屋,其有部分的处分权,其是否经过配偶李某的同意,王某并不知情,且王某已支付了合理的对价,属于善意取得。而李某在法定期间内未主张权利,因此判决驳回了原告李某的诉讼请求。具体到本案来讲,李某的权利受到了侵害,如何保护李某的权利,法律规定由无权处分人李某对李某的损失进行赔偿。

对部分共有人处分共有财产的效力问题,应结合善

意取得和无权处分制度来加以分析:

首先,根据无权处分制度分析,一般认为无处分权的共有人与受让人订立的合同效力待定,共有人擅自处分共有物的行为效力是待定的,究竟发生何种效力,要考察共有人对于处分行为是否追认,追认的有效,不追认的一般无效;

其次,要结合善意第三人制度加以分析,如果受让人是善意的,那么受让人的权利优先,即使共有权利人事后不愿追认,处分行为亦被赋予法律效力。

其次,要考察共有人对于处分行为的追认,追认的有效,不追认的一般无效;

其次,要考察共有人对于处分行为的追认,追认的有效,不追认的一般无效;

当您需要法律咨询,或者专业指点,或者希望通过诉讼途径解决纠纷时,请与律师热线:0632——3330625 联系,专业律师将为您提供高效服务。

借款迟迟不还 担保是否失效

徐某去年借我一笔钱,借据上写明12个月之后归还,并由王某做担保。但借款到期前,徐某又跟我商量,要求延期半年。现在借款又到期了,可是徐某一直躲债在外,很难找到他,我去只好找王某要求还钱。王某说,他的担保已经失效了,因为他只对当初12月的借款期负责,延期之后他就没有任何责任了。

请问律师,王某的说法成立吗?为什么同样一笔借款,延期后他就不承担担保责任了呢?——何先生

山东为众律师事务所 段成侠

依据我国《担保法》及其司法解释的规定,王某的说法有一定道理,因为担保人的保证期限不是无限的。现在由于何先生私自同意徐某延期归还债务半年,对此王某并不知情。

作为债权人,在借款合同原来约定的保证期间内,债权人未要求保证人承担保证责任的,保证人即免除保证责任。

要求提前还款 咨询是否可行

我借给张某一笔钱,借条上没有写还款的日期,当初口头约定是半年后还款。

现在我自己也急需用钱,想提前向张某要求还款,请问律师是否可行?——葛先生

山东为众律师事务所 段成侠

如果借条上并没有写明须还款的具体时间,并且葛先生与张某之间的借款关系真实的话,他可以随时要求张某清偿借款,但应当给对方必要、合理的准备时间。

借钱买房结婚 是否共担债务

我和丈夫结婚时,他为了办婚事和买房,对外借了不少债务,但借的时间是在我们结婚登记之前。

请问律师,如果我们离婚的话,这些债务是属于他个人的债务,还是属于我也需要负责归还的夫妻共同债务?——苏女士

山东为众律师事务所 段成侠

苏女士的丈夫是在婚前向他人借钱,应属于婚前个人债务,还债义务应由他一人承担。即使他在婚后将房子登记到夫妻两人的名下,成为夫妻共同财产,按照《婚姻法》的相关规定,苏女士也无需对丈夫婚前所借的债务负责。

公证赠与房产 事后能否反悔

我和赵某恋爱多年,其间他曾将自己名下的一处住房赠与送给我,为了保险起见,我对这一赠与行为做了公证。现在我才发现赵某至今和原来的妻子没有解除婚姻关系,因此要求他将这处房子过户给我,作为他欺骗我感情的补偿。但是他不愿意配合我过户,还说当初的赠与不是他的真实意思,是被我逼迫的,还说这处房子是夫妻共同财产,无权赠与给我。请问律师,我能否得到这处房产?——陆小姐

山东为众律师事务所 段成侠

房产赠与的合同一般只有当该房屋产权过户时,赠与才生效,但公证的房产赠与例外。鉴于陆小姐和男友之间已对房屋赠与进行了公证,那么除非他们又经公证撤销该房屋赠与合同,否则她就可以得到该处房产。如果赵某借口不予配合陆小姐过户,她可以依据经公证的赠与合同向法院起诉。

