



建筑房地产法实务指导丛书 ①9



立志成为中国建筑房地产专业法律服务的领跑者——周吉高律师团队

建设工程专项

法 律 实 务

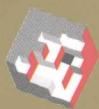
周吉高 著

打造最全面、最专业、最实用的建筑房地产专业实务图书

本书引用了作者亲自经办的大量典型、真实的案例，深入浅出地阐释了：在工程建设过程中，建筑施工企业和房地产企业如何规范管理，防范法律风险；一旦涉及诉讼，代理人如何全面、准确地把握案情，最大限度地维护当事人的合法权益。



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



建筑房地产法实务指导丛书 ①9

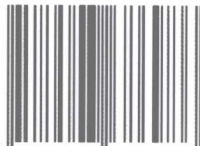
- 书如其人，结构明晰，逻辑严谨，言语质朴，一如他在庭审现场的雄辩之风。
浙江宝业上海公司 副总经理 许大字
- 本书内容，对房地产开发企业非常实用，解决了房地产开发企业在工程管理中遇到的许多疑难法律问题。
招商地产 成本管理部总监 肖华勇
- 本书来源于实践，并用于指导实践，完美地将工程管理、法学理论和律师实务结合在一起。
复旦大学法学院教授 孙晓屏
- 这是一本立志从事建筑房地产业务的律师、工程管理人员、法务人员都应细细品读的
经典实务专著。
房地产时报 特稿部主任 陈云芳
- 本书系统地阐述了建设工程施工合同纠纷的代理方法，同时，也从司法实践和工程实践的角度，详细地论述了签证与索赔以及工程管理过程中的法律风险，是一本实践性非常强的好书。
建筑时报 建筑法苑主编 孙贤程
- 建设工程专项法律实务与我们造价人员、监理人员的工作密切相关，本书所讲内容，特别是案例，将对我们的工作有直接的指导作用。
上海第一测量师事务所有限公司 总经理 朱坚
- 建筑施工行业纠纷多，周律师的这本书，为我们施工企业提供了很好的法律风险提示及防范策略，同时，为办理好建设工程施工合同纠纷提供了非常实用的技巧及方法。
上海市建筑施工行业协会 副秘书长 龚一民
- 周律师连续三年为上海律师举办了建设工程法律实务的系列讲座，深受广大上海律师的欢迎，根据讲稿整理的本书，也同样值得全国律师同行一读。
上海市律师协会律师学院教务长 田庆琪



独角兽工作室
平面设计

上架建议：房地产法实务类

ISBN 978-7-5036-8698-6



9 787503 686986 >

定价：48.00元



建筑房地产法实务指导丛书 ①9

建设工程专项

法 律 实 务



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

建设工程专项法律实务 / 周吉高著. —北京:法律出版社, 2008. 8

ISBN 978 - 7 - 5036 - 8698 - 6

I. 建… II. 周… III. 建筑法—研究—中国 IV. D922. 297. 4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 115129 号

© 法律出版社·中国

建设工程专项法律实务
周吉高 / 著

编辑统筹 法律应用出版分社
责任编辑 孙 慧
装帧设计 汪奇峰

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 北京民族印刷厂
责任印制 陶 松

开本 787 × 960 毫米 1/16
印张 22.5
字数 396 千
版本 2008 年 10 月第 1 版
印次 2008 年 10 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址/ www.lawpress.com.cn

电子邮件/ info@lawpress.com.cn

销售热线/010 - 63939792/9779

咨询电话/010 - 63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司/010 - 62534456

上海公司/021 - 62071010/1636

深圳公司/0755 - 83072995

西安分公司/029 - 85388843

重庆公司/023 - 65382816/2908

第一法律书店/010 - 63939781/9782

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 8698 - 6

定价:48.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

自序

近十年来,我国城市建筑房地产业的发展,推动了建筑房地产法律服务的发展。该项服务以其标的额大、收费高的特点,吸引了相当数量的律师从事这项服务,为数不少的建筑房地产专业律师应运而生,即使是非专业的律师,该项服务在其提供的法律服务中也可能占有较大比重。以上海为例,首届东方大律师十名获奖者中就有三名是第七届上海市律师协会建筑与房地产法律研究委员会的委员,他们对该项服务的重视程度可见一斑。

然而,在实践中,很多律师对该业务存在不同程度的误解。对于建设工程的诉讼服务,有些律师认为,代理此类案件很容易,无非是工程款纠纷、工期违约金纠纷、工程质量纠纷。工程款纠纷,法院委托审价,当事人参与审价,法院根据审价结论作出判决;工期违约金纠纷,法院也可以委托工期鉴定;工程质量纠纷,法院更是通过委托鉴定确定质量问题产生的原因,并由此认定责任人。律师只是配合当事人、法院、鉴定机构走程序而已。对于为施工企业、房地产开发企业提供的法律顾问服务,有些律师认为也与一般的企业法律顾问服务没有太大的区别,大致上就是就企业经营过程中的相关问题提供咨询意见、审查施工合同等合同的合法性及严密性、就拖欠工程款行为进行发函催告等。

事实上,我认为,建设工程施工合同标的额大,涉及工程造价、工程质量、工程期限等专业知识的特点,决定了律师只有掌握这些专业知识,并将法律知识与专业知识很好地结合,才能满足施工企业、房地产开发企业的法律服务需求。否则,正如有些施工企业管理人员坦言,在处理一些建设工程专业诉讼及非诉讼案件上,有些律师不是他们的顾问,反而是这些律师的专业顾问,律师难以为他们提供专业的法律服务,进而维护他们的合法权益。

那么到底如何代理建设工程施工合同纠纷案件?如何为施工企业、房地产开发企业提供专业的法律顾问服务呢?在从事五年施工企业、房地产开发企业造价管理和合同管理工作后,我专门致力于为施工企业、房地产开发企业提供专业的法律服务,在执业的八年中,累计为50多家房地产开发企业、40多家施工企业提供各种诉讼与非诉讼法律服务。在服务的过程中,我将每次服务均作

为精品来办,办理一起案件,研究一起案件,总结一起案件。然后,再将办理数个案件的经验进行归纳、深化、编制成讲稿,应顾问单位、施工行业协会、律师协会、高等院校的邀请为其组织的施工企业、房地产开发企业管理人员、律师培训班举办建筑房地产专业法律实务讲座。这些讲座内容,实际上很好地回答了如何代理建设工程施工合同纠纷案件以及如何为施工企业、房地产开发企业提供专业的法律顾问服务等问题,因为实践性强、实用性强,深受广大听众的欢迎。几乎每次讲座后,都有许多听众向我索要讲座内容,希望我能将讲座内容出版成册,以便他们继续深化学习。正因为如此,我从十多篇讲座录音中精选出十篇整理成本书。

本书整理之际,工作极其繁忙,上海、广州、深圳、海南四地的空中飞人生活让我倍感分身乏术。本书得以按期出版问世,首先要感谢我们律师团队的张倩律师、余顺纲律师、俞光洪律师、王利律师、戚福平律师以及复旦大学的法律硕士李文华同学,他们在我最初将录音整理为更加规范和可接受的文字版本过程中曾为之殚精竭虑,并督促我最终让本书以现在的样子问世。其次,我还要感谢上海市申达律师事务所高级合伙人,同时也是我的恩师殷之杰律师,他的严格要求和谆谆教诲帮我走上了建筑房地产专业律师执业之路,并奠定了坚实的基础。另外,还有和我一同经办案件的上海市申达律师事务所主任陶武平律师、高级合伙人孔庆德律师、高级合伙人黄海林律师以及上海市汉商律师事务所主任王嵘律师,本书的某些章节中所述案例同样闪耀着他们智慧的光芒。最后,我还要感谢我的家人对我的理解与支持。对于他们,我将永远心存感激。

作者

二零零八年八月二十三于上海

目 录

> > 上编

第一讲 施工合同司法解释的主要内容及在办理案件中的运用	3
一、关于施工合同无效五类情形的规定	8
二、关于无效施工合同结算的规定	14
三、关于黑白合同结算的规定	17
四、关于逾期不结算视为认可结算的规定	22
五、关于工程款结算标准的规定	25
六、关于司法审价范围的规定	29
七、其他主要规定	30
第二讲 建设工程工程款纠纷案件诉讼代理法律实务	33
一、起诉的条件	34
二、司法审价与否	36
三、司法审价的范围如何来确定	40
四、司法审价的依据	42
五、审理程序及审价报告质证方法	45
六、代理人的主要工作	60
第三讲 建设工程工程质量纠纷案件诉讼代理法律实务	61
一、工程质量的相关知识	61
二、就工程质量问题是提起反诉还是进行抗辩？如果反诉，反诉请求 如何确定	63
三、如何确定诉讼主体	68
四、举证责任分配及如何举证和质证	71
五、如何适用法律	77

第四讲 建设工程工期违约金纠纷案件诉讼代理法律实务	79
一、工期的相关知识	79
二、如何确定诉讼请求	81
三、举证责任的分配和证明标准	81
四、从相关事实的认定,看如何举证和质证	83
五、如何适用法律	89

第五讲 工程建设造成周边建筑物损害赔偿纠纷案件诉讼代理法律实务	91
一、典型案例案情介绍	91
二、该类案件涉及的四个法律问题和两种法律关系	93
三、处理该类案件的关键	96
四、典型案例剖析	98

> > 下编

第一讲 业主方建设工程施工合同管理法律实务	103
一、举办该讲座的必要性、特点和目标	103
二、合同总体策划阶段存在的法律问题及解决办法	109
三、招投标阶段存在的法律问题及解决办法	114
四、签订建设工程施工合同阶段存在的法律问题及解决办法	119
五、履行建设工程施工合同阶段存在的问题及解决办法	130
六、纠纷处理阶段存在的法律问题及解决办法	133

第二讲 《建设工程施工合同》标准文本评审法律实务	138
一、《施工合同》标准文本评审过程	138
二、《施工合同》标准文本的特点	139
三、《施工合同》标准文本评审中的主要问题及解决方案	139
四、《施工合同》标准文本组成、使用前提条件、使用办法及使用中需要注意的问题	166
五、后续尚需跟进的地方	166

第三讲 工程签证法律实务	168
一、工程签证的概念	168

二、工程签证的法律特征	169
三、工程签证的分类以及分类的意义	169
四、工程签证的重要性及签证存在的问题	171
五、工程签证的构成要件	181
六、签证的效力及过失签证、恶意签证的效力	183
七、施工单位如何进行工程签证	185
八、建设单位如何防范乱签证(包括恶意签证与过失签证)	187
第四讲 建设工程索赔法律实务	189
一、国内施工单位合同管理与索赔水平现状分析——四个层次	192
二、国内施工单位索赔能力需要提高	193
三、工程索赔的概念及种类	194
四、工程索赔的几个法律特征	194
五、索赔与签证的关系	195
六、工期索赔事件、程序、违反程序的法律后果及索赔依据	196
七、索赔与证据的关系	205
八、施工单位如何进行索赔	207
九、建设单位如何进行反索赔	208
第五讲 《物权法》与施工单位权益保护法律实务	211
一、《物权法》给施工单位权益保护提供了法律武器或法宝	211
二、《物权法》对工程价款优先受偿权的影响	213
三、《物权法》对一般债权执行的影响	220
四、《物权法》对“以房抵债”提出的要求	222
附录:相关法律规范	226
中华人民共和国建筑法	226
中华人民共和国合同法(节选)	237
中华人民共和国招标投标法	253
中华人民共和国物权法	263
工程建设项目招标范围和规模标准规定	291
建设工程质量管理条例	293
城市房地产抵押管理办法	304
房屋建筑工程质量保修办法	311
建筑工程施工发包与承包计价管理办法	313

建设工程价款结算暂行办法	316
建筑业企业资质管理规定	324
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释	333
最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复	348
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	349
最高人民法院关于装饰装修工程款是否享有合同法第 286 条规定的优 先受偿权的函复	353

> 上编

第一讲 施工合同司法解释的主要内容及在办理案件中的运用*

大家好,今天我给大家讲的内容是施工合同司法解释的主要内容及在办理案件中的具体运用。这里的施工合同司法解释,是指最高人民法院于2004年10月25日公布的《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》(以下简称《司法解释》)。

我主要分七个方面给大家作一个介绍。

- 一、关于施工合同无效五类情形的规定;
- 二、关于无效施工合同结算的规定;
- 三、关于黑白合同结算的规定;
- 四、关于逾期不结算视为认可结算的规定;
- 五、关于工程款结算标准的规定;
- 六、关于司法审价范围的规定;
- 七、其他主要规定。

在讲这七个方面的内容之前,我们先来看一看《司法解释》的基本情况,包括《司法解释》规范的对象、制定过程、背景及整个《司法解释》的大纲。下面我分别来进行介绍。

首先是《司法解释》规范的对象,它是针对施工合同纠纷案件如何适用法律作出的司法解释。那什么是施工合同呢?所谓施工合同,就是指建筑施工单位进行工程施工,建设单位支付工程价款的合同。什么是建设工程合同呢?所谓建设工程合同,《合同法》第269条作出了明确的规定,就是承包人进行工程建设,发包人支付工程价款的合同,包括勘察合同、设计合同、施工合同。因此,建设工程施工合同实际上是建设工程合同的一种。而《司法解释》是针对建设工

* 本讲内容系根据2006年6月24日作者为上海市律师协会组织的上海市律师业务培训讲座的录音整理而成;另作者受河南省律师协会邀请于2006年10月29日为河南省省属律师事务所律师举办该讲座。

程合同中的建设工程施工合同作出的解释,它对于同属于建设工程合同中的勘察合同、设计合同是不适用的。另外我们还要澄清一个概念,就是有些人认为监理合同也是建设工程合同,监理合同是不是属于建设工程合同呢?根据《合同法》第276条的规定,监理合同实际上是委托合同,不属于建设工程合同。《司法解释》针对的对象是施工合同,仅此而已,它不适用于勘察合同,不适用于设计合同,更不适用于属于委托合同的监理合同。

以上是第一个要解释的,其次要介绍的是《司法解释》制定的过程。《司法解释》的制定主要经历了以下五个阶段,分别是这样的:

第一个阶段是2002年3月,最高人民法院民事审判第一庭着手《司法解释》的起草工作。

第二个阶段是2003年12月2日,最高人民法院的网站上公布了《司法解释征求意见稿》,总共是30条。其中第17条到第29条,总共用了13条的篇幅,对《合同法》第286条工程价款优先受偿权作出了进一步的解释。

第三个阶段是2004年2月17日、18日,最高人民法院组织了研讨会。在这次研讨会上,提供了又一个版本的《司法解释征求意见稿》,这个版本的征求意见稿共34条,比网上征求意见稿多了4条,但是这增加的4条以及其中的很多内容,实际上和网上的征求意见稿都不一样。

本人有幸于2004年2月18日参与了最高人民法院组织召开的《司法解释征求意见稿》的研讨会,在这次研讨会上,争论最激烈的有两大问题:

第一个问题就是,是不是违反法律、行政法规的强制性规定,合同就无效呢?因为《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《合同法》、《规划法》、《土地法》、《房地产开发管理条例》,这些法律法规中有很多强制性的规定,是不是违反这些强制性规定,合同就无效呢?有人认为,只要违反了法律、行政法规的强制性规定,合同就无效;也有人认为,违反了法律、行政法规的强制性规定,并不一定导致合同无效,而是关键看这些强制性规定是管理型的规范还是效力型的规范,违反管理型的规范不影响合同的效力,违反效力型的规范影响合同的效力。当然,如何划分管理型规范和效力型规范,法律上并没有明确的规定。法理上认为,如果违反了强制性的规定,导致损害国家、集体、他人的利益的话,这样的强制性规定就是效力型的规定,违反了这样的强制性规定的合同就是无效的。当然,如果违反强制性规定并不对国家、集体、他人的利益造成损害的话,这个规定就是一个管理型的规范,违背了这样的强制性规定,并不导致合同无效。

第二个问题是合同无效以后如何进行结算。是按照合同约定结算还是按照定额来进行结算或者按定额来进行结算但不算利润甚至不算管理费?这个

大家在会上争论得也很厉害。

另外还有一点要说明的是,国家审计署有两位处长参加了本次研讨会。在我们讨论征求意见稿中,有一条是当事人主张按照行政审计的结果认定工程造价的人民法院不予支持。关于该条款,国家审计署的两位处长就提出异议了,他们说该条需要删除,因为在实践中,无论是双方当事人委托的审价单位,还是双方当事人约定的价款,往往并没有反映实际的情况,导致了大量国有资产流失,为此很多人被追究了刑事责任。现在,该条规定了当事人主张按行政审计的结果确认工程造价的人民法院不予支持,那行政审计还有什么意义?当然,审计署是从国有资产流失的角度来提出这个问题,也是从实践的角度提出这个问题的,有一定的道理,但是作为法律人士来考虑,律师也好,最高人民法院的法官也好,都认为异议是缺乏法理依据的。施工合同是平等民事主体之间的合同,而行政审计是行政机关与建设单位之间的关系,是非平等的行政法律关系,行政法律关系怎么可以凌驾于民事法律关系之上呢?而双方当事人关于工程价款的纠纷,显然是基于民事法律关系,也就是基于施工合同,那当然应该按照双方当事人的约定来进行处理,而不应该实行行政干预或者认定行政审计的效力高于工程审价的效力。

第四个阶段是2004年4月26日,最高人民法院完成了《司法解释》送审稿,总共有38条,规定得更详细。当然,我刚才讲的研讨会的征求意见稿也好,2004年4月26日的《司法解释》送审稿也好,实际上都没有关于工程价款优先受偿权的解释。

第五个阶段是2004年10月25日,最高人民法院公布了正式的《司法解释》,总共28条。

以上是《司法解释》的制定过程。如果要给这部《司法解释》作一个评价的话,我是这么评价的:对于部分适用法律疑难问题的解释是比较到位的。这次解释耗时两年多,广泛征求了各方的意见,召开了多次的研讨会,审判委员会也进行了多次的讨论,所以对于部分适用法律疑难问题的解释是比较到位的。但是,仍有部分疑难问题没有得到解释,也有部分疑难问题虽然解释了但解释得不到位。

《司法解释》对以下六大问题没有解释或者解释不到位:

第一,黑白合同的问题。《司法解释》只是规定了黑白合同按照白合同来进行结算,但是对黑合同和白合同的效力,到底哪个是有效的,哪个是无效的,或者两个都是无效的,均没有作出解释。而实际上在履行合同的过程中,又涉及对黑白合同效力认定的问题,特别是黑白合同的付款方式。比如黑合同是垫资的,白合同是按照进度来付款的,在履行合同的过程中,施工单位主张按照白合

同来支付价款、进度款,建设单位主张按照黑合同来支付进度价款,那到底按照哪一个呢?哪个合同有效,哪个合同无效,或者两者都是无效?遇到这样的问题,没有解释就很难把握。

第二,关于《合同法》第286条的问题。针对该条最高人民法院曾经作出过解释,但是解释得很简单,只有5条,还不能完全解释工程价款优先受偿权在诉讼或者执行过程中遇到的所有问题。而这些问题没有得到解决,《合同法》第286条在实践中的适用就还会遇到很多问题,比如说催告的时间是多长、合理的时间到底是多长、合同无效是不是适用工程价款优先受偿权,等等。

第三,低于成本价的问题,也没有得到解决。《招标投标法》规定,投标人不得低于成本价竞标。这显然是一个强制性的规定,违反这个强制性规定,合同无效吗?还是违反了强制性规定,合同是一个可变更、可撤销的合同呢?这里面没作出解释。而实践中由于施工单位很难承接到工程,竞争很激烈,往往低价竞标,低价承接了以后,合同签了,施工过半,施工单位再提出来,这个价格很低,低于成本价,这个合同是一个无效的合同,或者这个合同是一个可变更、可撤销的合同,因为显失公平,或者存在重大误解才签了这样一个合同。这个时候争议就产生了。所以,低于成本价中标签订的合同到底是有效无效,还是可变更可撤销的合同,这个问题没有解决。

第四,强制审计的效力的问题。前面我讲到了国家审计署在召开研讨会的时候,强烈提出要取消所谓“当事人主张按照行政审计结果认定工程造价的,人民法院不予支持”这样的规定。现在出台的这个《司法解释》,确实是取消了这一条。但是在司法实践中,强制审计的结果和双方当事人约定的结算价款或者双方当事人约定的工程审价单位审价的结果,到底哪个效力高呢?或者说在处理工程款纠纷案件的时候,到底按照强制审计的结果来认定结算价款,还是按照工程审价报告或者双方当事人约定的结算价款来认定结算价款呢?这个又回到《司法解释》出台以前的状况。也就是说,有些法院按照强制审计的结果确定结算造价,而有些法院按照双方当事人约定的结算价款确定工程造价,或者按照双方当事人共同委托的审价单位的审价结果确定结算造价,这样就又进入了比较混乱的状态。

第五,工期顺延的举证要求问题。工期纠纷案件,处理起来比较麻烦。工期延误了是不是应该给予延期、给予多少期限的延期?这个问题实际上人民法院在认定的时候,存在很大的问题。有些法院认为,工期延误了,建设单位有责任,为什么呢?因为设计图纸延误了,逾期支付工程价款了,或者说应该发出的指令没有发,导致工期延误。在这样的情况下,如果建设单位主张逾期竣工违约金,人民法院就不予支持。还有些法院认为,工期延误了,施工单位要举证证

明是由于建设单位的原因,而且这些原因确实导致了工期的延误,而且要证明出实际延误的天数。也就是说,施工单位要举证证明引起工期延误的事项、实际延误的天数、延误的事项与延误的天数要有因果关系。如果不能证明这些内容,工期就不能够顺延,施工单位就要承担逾期竣工的违约责任。显然,刚才讲的两种情况的证明标准是不一样的。前面是一个定性的证明标准,后面是一个定量的证明标准,当然前面的定性也非全定性,定性角度也不能达到举证的要求。在这样的情况下,人民法院在审理案件的时候,如果证明标准不同,得出的结果完全两样。这个问题没有作出相应的解释,导致某些案件一审判决施工单位不承担逾期竣工违约责任,而二审判决施工单位承担全部的逾期竣工违约责任。为什么?因为证明标准不一样。一审按照施工单位只要证明是建设单位的原因导致工期延误,有这么样的情况发生,比如说工程量增加、设计变更、拖欠工程款等等情况,施工单位就免责。而二审法院的证明标准显然除了要证明有设计变更、工程量增加或者拖欠工程款以外,还要证明这种情况工期确实延误了,而且这些情况与导致工期延误之间要有因果关系,如果不能证明,就是施工单位要承担逾期竣工的违约责任。这个问题没有得到解释,实际中怎么操作呢?还是回到《司法解释》以前的状况。

第六,肢解发包合同的效力问题、未取得建设工程规划许可证签订的施工合同的效力问题。这些问题在《司法解释》中都没有涉及。而《建筑法》规定,建设单位不得肢解发包。该规定使用的是“不得”这两个字,是一个强制性的规定,违反这个强制性规定的合同无效吗?按照《合同法》第52条的规定,违反法律、行政法规强制性规定的合同无效,那现在这种情况下,合同是否无效?《司法解释》没有作出明确规定。再比如说未取得建设工程规划许可证,这时候签订的施工合同的效力如何呢?《司法解释》也没有规定。

既然对于这六大问题都没有作出解释或者说解释得不到位,那我们在司法实践中如何来把握呢?我想,如果发生诉讼的话,我们可以借鉴征求意见稿的内容,征求意见稿的内容,可以借鉴网上的征求意见稿。比如说《合同法》第286条的问题,原先的最高人民法院的《司法解释》只有五条,解释得比较简单,而且操作中有些疑难问题还是没办法解决,那如果碰到《合同法》第286条工程价款优先受偿的问题,我们就可以借鉴网上的征求意见稿,也就是2002年12月2日的那个征求意见稿。再比如说,低于成本价的问题。我前面讲了,我们研讨会的那个征求意见稿上面实际上是写明了的,当事人以低于成本价主张可变更、可撤销的,人民法院不予支持。参照这样一条征求意见稿的规定来进行论证或者主张,这是碰到诉讼的解决办法。那要是没有碰到诉讼,我们在签约和履约过程中,如何来进行预防呢?比如说低于成本价的问题,实际上在施工