

签订施工合同要慎重 “四证”齐全是基础！

◎ 转载

我们都知道关于建筑工程的相关证书是要求很严格的，按照规定，“四证”齐全后工程项目方能开工，而且在签合同之前也一定要了解“四证”是否齐全？

这里说的“四证”，是指“建设用地规划许可证”、“土地使用证”、“建设工程规划许可证”和“建设工程施工许可证”。按照规定，“四证”齐全后工程项目方能开工。

关于“四证”

一、《建设用地规划许可证》

“根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定：建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地。

这个证是：确认建设项目位置和范围符合城乡规划的法定凭证；建设单位用地的法律凭证。

没有此证的用地单位属非法用地，房地产商的售房行为也属非法，不能领取房地产权属证件。

二、《国有土地使用证》

《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定：实行土地登记发证制度。单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发国有土地使用权证书，确认使用权。

这个证是：证明土地使用者（单位或个人）使用国有土地的法律凭证，受法律保护。

未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，责令退还非法占用的土地，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，并处罚款。

三、《建设工程规划许可证》

《建筑工程施工许可管理办法》第四条的规定：未取得建设工程规划许可证，不得办理《建筑工程施工许可证》。

建设工程规划许可证是：建设工程符合城市规划要求的法律凭证；商品房销（预）售的法定要件；房屋产权登记的法定要件。

没有此证的工程建筑是违章建筑，严重的会被责令停止建设，限期拆除或者没收。

四、《建筑工程施工许可证》

《建筑工程施工许可管理办法》规定：建设单位在开工前应当依照本办法的规定，向工程所在地的县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门申请领取施工许可证。

建筑工程施工许可证是：建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的建筑工程施工许可证明；建设单位进行工程施工的法律凭证；应当放置在施工现场备查，并按规定在施工现场公开。

对于未取得施工许可证擅自施工的，责令停止施工，限期改正，并对施工单位处3万元以下罚款。

哪些证不能少？

一、两个证一定不能少

1、没有建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，一般认定工程施工合同无效。

2、没有土地使用权证、建设工程规划许可证、未办理报建手续的‘三无’工程，确认建设施工合同无效。

判例：

1、2002年最高人民法院关于审理建设工程合同纠纷案件的暂行意见。

发包人与承包人签订无取得土地使用权证、无取得建设工程规划许可证、无办理报建手续的“三无”工程建设施工合同，应确认无效。

2、2012年浙江省高级人民法院民事审判第一庭关于审理建设工程施工合同纠纷案件若干疑难问题的解答。

发包人未取得建设用地规划许可证或建设工程规划许可证，与承包人签订建设工程施工合同的，应认定合同无效。

3、2012年北京高院关于审理建设工程施工合同纠纷案件若干疑难问题的解答。

发包人就尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等行政审批手续的工程，与承包人签订的建设工程施工合同无效。

4、2012年广东高院《全省民事审判工作会议纪要》

建设工程没有取得建设工程规划许可证，属于违法建筑，就该违法建筑所签订的施工合同无效。

特别注意：

如果在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证，或者经主管部门批准建设的，应当认定该施工合同有效。

二、土地使用权证非必备

用地申请已获批准，取得《建设用地规划许可证》，但是用地手续尚未办理而未能取得土地使用权证的，施工合同不宜认定为无效。

判例：

1、2002年最高人民法院关于审理建设工程合同纠纷案件的暂行意见。

发包人经审查被批准用地，并已取得建设用地规划许可证，只是用地手续尚未办理而未能取得土地使用权证的，不宜将因发包人的用地手续在形式上存在欠缺而认定所签订的建设施工合同无效。

2、2000年广东省高级人民法院关于审理建设工程合同纠纷案件的暂行规定。

发包人经审查被批准用地，并已取得《建设用地规划许可证》，只是用地手续尚未办理而未能取得土地使用权证的，不宜将因发包人的用地手续在形式上存在欠缺而认定所签订的建设施工合同无效。

三、没有施工许可证，不影响施工合同有效性

未取得建筑工程施工许可证，不影响施工合同的效力。

判例：

1、2013年9月，湖北高院民事审判工作座谈会会议纪要。

建设工程应办理施工许可证的规范属于管理性规范，不是效力性规范，是否取得施工许可证不影响建设工程施工合同的效力。

2、2012年北京高院关于审理建设工程施工合同纠纷案件若干疑难问题的解答。

发包人未取得建筑工程施工许可证的，不影响施工合同的效力。

3、2012年浙江省高级人民法院民事审判第一庭关于审理建设工程施工合同纠纷案件若干疑难问题的解答。

发包人未取得建设用地使用权证或建筑工程施工许可证的，不影响建设工程施工合同的效力。

4、2011年山东省高级人民法院关于建设工程施工合同纠纷会谈纪要。

施工许可证属于管理性规范，非影响合同效力性的规范，而且领取施工许可证时，施工合同已经签订。因此，施工许可证不是建设工程施工合同的有效要件，是否取得施工许可证不影响合同的效力。（唐思力/供稿）