

天衡法律通讯

■ 顺以天道 衡平万物


天衡联合律师事务所
TENET & PARTNERS

2013年
9月号
争议解决专刊

01 天衡动态

04 法规快讯

04 法规新讯

08 参考案例

11 经验交流

14 律师专栏

14 建设工程施工合同纠纷解决策略与诉讼技巧

17 旅游法律服务方案

顾问：白劲翔
主编：庄小帅
林巧财
责任编辑：龚晓敏

邮箱：public@tenetlaw.com



扫一扫
了解最新法律资讯

天衡动态

一、“无边界时代的律所合作论坛——中世联盟（SGLA）全国巡回讲坛暨天衡成立20周年庆系列活动”成功举办

2013年9月15日9时，由中世律所联盟和天衡联合律师事务所联合举办的无边界时代的律所合作论坛——中世联盟（SGLA）全国巡回讲坛暨天衡成立20周年庆系列活动在海翼大厦隆重拉开帷幕。来自中世联盟成员所律师、福建省各地兄弟所律师及本所律师近200人出席了此次论坛，共同展望律师行业大合作时代的到来。

上午的总论坛在本所执行主任白劭翔的主持下顺利展开。白劭翔主任提出此次的论坛主题是“从竞争走向合作的无边界合作”，通过分析现有法律服务市场竞争与合作的利弊，突出了无边界时代下律所合作的重要性，点燃了现场气氛，各位嘉宾围绕着律师跨专业、跨地域无边界合作的主题，发表了精彩纷呈的演讲，获得了现场听众的一致肯定。发表演讲的嘉宾均是全国各省前三强的律所或是全国著名精专所的主任合伙人，有着人均15年以上的律所经营管理经验。中世律所联盟第三届执委会主席、重庆索通律师事务所执行合伙人韩德云从市场化带来的市场变化角度分析法律服务市场的演变趋势，号召律师行业团结起来，精诚合作，共建律师合作的大时代，为客户带来更优质无缝的法律服务体验；中世律所联盟副主席、北京天同律师事务所主任合伙人蒋勇慷慨激昂地提出律所应从中世律所联盟为平台，展开各方面的合作，携手实现律所无边界合作的梦想；中世律所联盟管委会委员、泰和泰律师事务所主任合伙人程守太声情并茂地解析了区域律所的突围之路，对大量开立分所的模式作出了利弊分析，对律师事务所规模发展趋势作出“大所越来越大、小所越来越小”的预言，并指出与全国性联盟合作是区域律所未来发展的必由之路；甘肃正天合律师事务所合伙人杨向赞以正天合律所为例，阐述了联盟成员所与中世联盟的无边界融合方式；中世律所联盟管委会委员、天衡联合律师事务所主任合伙人孙卫星在前面演讲者立意的基础上，对于实际的合作方式、合作模式、合作目的等律师无边界合作内容提出了自己的见解。各位嘉宾的演讲获得大家的一致肯定，以“从竞争走向合作”为主题的总论坛取得良好效果。



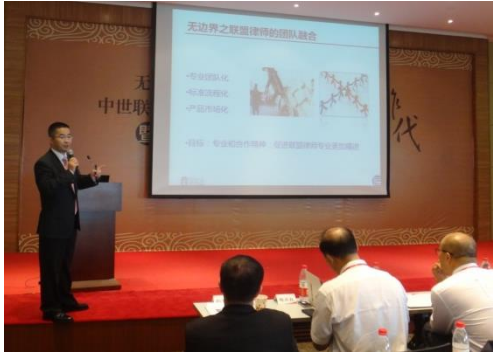
中世律所联盟第三届执委会主席、重庆索通律师事务所执行合伙人韩德云发表演讲



中世律所联盟副主席、北京天同律师事务所主任合伙人蒋勇发表演讲



中世律所联盟管委会委员、泰和泰律师事务所主任合伙人程守太发表演讲



甘肃正天合律师事务所合伙人杨向赉发表演讲



中世律所联盟管委会委员、天衡联合律师事务所主任合伙人孙卫星发表演讲



分论坛一会议现场



分论坛二会议现场



分论坛三会议现场

下午四个分论坛同时进行：分论坛一“大合作时代下法律产品的研发与营销”由中世律所联盟管委会委员、天衡联合律师事务所主任合伙人孙卫星主持，针对法律产品的研发与营销，嘉宾们各抒己见，介绍各自的法律产品研发以及营销的成功经验，重点阐述了法律产品的研发与营销的重要性及介绍了天衡所“和谐征迁”、“劳动&HR法律服务”、“家事法律服务”等法律产品、北京天同律师事务所的三大诉讼法宝、卓纬律师事务所反垄断法律服务产品，并引发了现场的热烈讨论；分论坛二“大合作时代下律师团队的建设”在天衡联合律师事务所高级合伙人、管委会委员张东平的主持下，各嘉宾分别介绍了天衡律师团队建设概况、索通律师事务所优秀律师团队打造，中世律所联盟成员所团队建设情况交流等内容；天衡联合律师事务所高级合伙人、执行主任白劭翔主持的是分论坛三“大合作时代下的律所合作模式探讨”，主持人提出几个讨论焦点及核心问题，围绕促进本地律所之间、联盟成员所与本地律所之间、联盟平台与联盟成员所之间合作的方式方法展开务实的探讨，其中山东众成仁和律师事务所介绍了其与当地律所的合作经验及方法，共同探讨从竞争走向合作的具体合作方式；论坛四“未来文化产业法律服务模式探讨”由天衡联合律师事务所合伙人、泉州分所主任汪卫东主持，厦门大学丁丽瑛教授作为特邀嘉宾讲授了文化产业法律服务模式、霍金路律师事务所、广大律师事务所、安伦律师事务所、四方君汇律师事务所也分别介绍了本所的文化产业服务经验，天衡所知识产权部主任陈庆华律师也做了海西文化产业知识产权维权服务经验介绍，在座的听众纷纷表示大开眼界，收获颇丰。

此次活动在中世联盟和天衡律所的联合举办以及众嘉宾的热情参与下圆满落幕。与会人员纷纷表示，参加此活动获益匪浅，深刻意识到律所间合作的重要性并希望将无边界合作付诸实践。天衡自加入中世联盟后，积极参与联盟的各项活动，同时也不断践行联盟的合作理念。天衡将在未来仍将秉承无边界合作的理念，立足本地，服务海西，辐射全国，团结联合各兄弟律师事务所，为客户提供跨区域、跨领域的全面的法律服务，为客户提供更优质、安心的服务体验。



分论坛四会议现场

二、泰国正义律师事务所参访天衡所

2013年9月3日上午，泰中文化经济协会秘书长、泰国DHARMNITI LAW OFFICE（正义律师事务所）合伙人蔡百山、泰中文化经济协会经济委员会副秘书长王永和、泰中文化经济协会秘书长办公室主任助理陈博仁、暹龙资本执行董事董人福等莅临天衡所参观交流。本所主任副主任曾招文律师、王海翔律师、市场部总监庄小帅热情接待了蔡百山秘书长一行人。双方会谈中，本所曾招文副主任介绍了天衡所的总体情况，并讲解了海西经济发展现状和前景，以及其对法律服务的需求。蔡百山秘书长则分析了泰国的经济、政治发展状况及法律消费习惯以及正义律师事务所的基本情况。双方均表示愿意加强交流，早日促成跨国合作，提供优质全面的法律服务。



三、澳洲签证官见面会在天衡所举办

2013年9月10日下午，由天衡联合律师事务所战略合作伙伴家华·天衡主办的“澳洲签证官见面会”在本所鼓浪厅举办，三十余名客户到场参加。

澳洲签证官David Macleod、中信银行厦门分行行长周华、中信银行厦门松柏支行行长李向真、中信银行厦门分行零售银行部总经理林惠琼等一行人员莅临天衡律师事务所，与本所执行主任白劭翔、家华·天衡董事长宋芳及总经理上官于洋在本所太姥厅进行会谈。签证官David Macleod与中信银行厦门分行周行长就如何更好地为客户提供签证办理、澳洲移民及跨国投资等服务进行了深入探讨，双方均表示要加强合作，互通有无，为客户提供更优质更全面更专业的跨境服务。



四、荷兰昊博律师事务所一行参访天衡所

2013年9月10日下午，荷兰昊博律师事务所首席商务官Jaap Bosman、业务拓展主任钟莉在旭丰律师事务所合伙人苏礼墩、合伙人连铮的陪同下莅临天衡所参观交流。本所主任孙卫星、律师王海翔、市场总监庄小帅热情接待了荷兰昊博律师事务所一行。双方在本所VIP会客厅进行了深入交流。本所孙卫星主任简要介绍了天衡所的资质、规模和专业实力，以及福建省法律服务市场的发展现状，Jaap Bosman也讲述了昊博律师事务所基本概况以及荷兰律师行业的发展趋势。双方均表示，要加强交流，紧密合作，为客户提供跨地域、跨领域的法律服务。



法规新闻



综合

1、全国人民代表大会常务委员会修改《中华人民共和国商标法》

2013年8月30日，第十二届全国人大常委会第四次会议表决通过了《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国商标法〉的决定》（下称《决定》）。

根据《决定》规定：《中华人民共和国商标法》（下称《商标法》）将该决定作相应修改并对条文顺序作相应调整，重新公布，修改后的《商标法》自2014年5月1日起施行。

2、全国人民代表大会常务委员会发布《关于授权国务院在中国（上海）自由贸易试验区暂时调整有关法律规定的行政审批的决定》及《授权国务院在中国（上海）自由贸易试验区暂时调整有关法律规定的行政审批目录》

2013年8月30日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议表决通过《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在中国（上海）自由贸易试验区暂时调整有关法律规定的行政审批的决定》（下称《决定》）及《授权国务院在中国（上海）自由贸易试验区暂时调整有关法律规定的行政审批目录》（下称《目录》）。《决定》及《目录》自2013年10月1日起施行。

根据《决定》规定：全国人民代表大会常务委员会授权国务院在上海外高桥保税区、上海外高桥保税物流园区、洋山保税港区和上海浦东机场综合保税区基础上设立的中国（上海）自由贸易试验区内，对国家规定实施准入特别管理措施之外的外商投资，暂时调整《中华人民共和国外资企业法》、《中华人民共和国中外合资经营企业法》和《中华人民共和国中外合作经营企业法》规定的有关行政审批（《目录》附后）。上述行政审批的调整在三年内试行，对实践证明可行的，应当修改完善有关法律；对实践证明不宜调整的，恢复施行有关法律规定。

3、国务院办公厅发布《关于政府向社会力量购买服务的指导意见》

2013年09月30日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》【下

称《意见》，国办发〔2013〕96号】。

《意见》规定，政府向社会力量购买服务的内容为适合采取市场化方式提供、社会力量能够承担的公共服务，突出公共性和公益性。教育、就业、社保、医疗卫生、住房保障、文化体育及残疾人服务等基本公共服务领域，要逐步加大政府向社会力量购买服务的力度；地方各级人民政府要结合当地经济社会发展状况和人民群众的实际需求，因地制宜、积极稳妥地推进政府向社会力量购买服务工作，不断创新和完善公共服务供给模式，加快建设服务型政府。

《意见》明确，政府向社会力量购买服务的主体是各级行政机关和参照公务员法管理、具有行政管理职能的事业单位。纳入行政编制管理且经费由财政负担的群团组织，也可根据实际需要，通过购买服务方式提供公共服务。

同时明确，承接政府购买服务的主体包括依法在民政部门登记成立或经国务院批准免于登记的社会组织，以及依法在工商管理或行业主管部门登记成立的企业、机构等社会力量。

4、国务院印发《中国（上海）自由贸易试验区总体方案》

2013年9月27日，国务院印发了《中国（上海）自由贸易试验区总体方案》【下称《方案》，国发〔2013〕38号】。

《方案》提出，要坚持先行先试，以开放促改革、促发展，率先建立符合国际化和法制化要求的跨境投资和贸易规则体系，成为我国进一步融入经济全球化的重要载体，力争经过两至三年的改革试验，建设具有国际水准的投资贸易便利、货币兑换自由、监管高效便捷、法制环境规范的自由贸易试验区。

投资与税收

1、财政部发布《关于研究开发费用税前加计扣除有关政策问题的通知》

2013年9月29日，财政部发布《关于研究开发费用税前加计扣除有关政策问题的通知》【下称《通知》，财税〔2013〕70号】。

《通知》规定：企业从事研发活动发生的依法为在职直接从事研发活动人员缴纳的基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费和住房公积金下列费用支出；专门用于研发活动的仪器、设备的运行维护、调整、检验、维修等费用；不构成固定资产的样品、样机及一般测试手段购置费；新药研制的临床试验费和研发成果的鉴定费用可纳入税前加计扣除的研究开发费用范围。

《通知》明确：企业可以聘请具有资质的会计师事务所或税务师事务所，出具当年可加计扣除研发费用专项审计报告或鉴证报告；主管税务机关对企业申报的研究开发项目有异议的，可要求企业提供地市级（含）以上政府科技部门出具的研究开发项目鉴定意见书；企业享受研究开发费用税前扣除政策的其他相关问题，按照《国家税务总局关于印发〈企业研究开发费用税前扣除管理办法（试行）〉的通知》（国税发〔2008〕116号）的规定执行。

《通知》自2013年1月1日起执行。

2、中国证券监督管理委员会发布《公开募集证券投资基金风险准备金监督管理暂行办法》

2013年9月27日，中国证券监督管理委员会发布经由中国证券监督管理委员会于2013年6月13日第5次主席办公会议通过的《公开募集证券投资基金风险准备金监督管理暂行办法》【下称《办法》，中国证券监督管理委员会令第94号】。

《办法》共五章二十二条，主要内容包括：一是明确了公募基金风险准备金制度的适用范围与指定用途；二是建立了基金托管人的风险准备金管理制度，完善了基金管理人风险准备金的有关管理规定，适当增加了风险准备金可投资的低风险品种，明确了基金管理人与托管人风险准备金在账户开立、资金划转与使用等方面的制度安排；三是确立了风险准备金存管银行对风险准备金的提取、管理与使用等情况进行日常监督的制度安排，确保基金管理人与托管人风险准备金合规运作，充分保障公募基金持有人的合法权益。四是明确了相关罚则，保证风险准备金制度落到实处。

《办法》自2014年1月1日起施行。

3、国家税务总局发布《国家税务总局关于应退税款抵扣欠缴税款有关问题的公告》

2013年9月16日，国家税务总局发布《国家税务总局关于应退税款抵扣欠缴税款有关问题的公告》【下称《公告》，国家税务总局公告2013年第54号】

《公告》明确，《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第79条关于应退税款抵扣欠缴税款（以下简称以退抵欠）的规定是税务机关计算确定纳税人应纳税义务的一项税款结算制度，不涉及从存款中扣缴税款和扣押、查封、拍卖、变卖强制行为；以退抵欠确定后有余额的退还纳税人；不足部分，责令纳税人继续缴纳。以退抵欠之后纳税人仍有欠税，经责令缴纳仍不缴纳的，税务机关采取强制执行措施，为行政强制执行。即以退抵欠不属于行政强制执行。

4、国家税务总局发布《关于发布〈营业税改征增值税跨境应税服务增值税免税管理办法（试行）〉的公告》

2013年9月13日，国家税务总局发布《关于发布〈营业税改征增值税跨境应税服务增值税免税管理办法（试行）〉的公告》【下称《办法》，国家税务总局公告2013年第52号】。

《办法》共十三条，主要对财税[2013]37号附件4《应税服务适用增值税零税率和免税政策的规定》确定的原则，《办法》对各项免税服务的范围作了细化（共有九类跨境服务免征增值税，附后），并对个别在判定时可能引起争议的情况，作了进一步明确；同时，明确了纳税人申请跨境服务免税采取备案制的方式进行。

《办法》要求纳税人办理备案时须提交必要的证明材料，财务核算时必须单独核算免税跨境服务的销售额，以加强税收管理和防范涉税风险。

5、国家税务总局发布《关于消费税有关政策问题补充规定的公告》

2013年9月9日，国家税务总局发布《关于消费税有关政策问题补充规定的公告》【下称《公告》，国家税务总局公告2013年第50号】。

《公告》对《国家税务总局关于消费税有关政策问题的公告》（国家税务总局公告2012年第47号）有关问题予以明确规定，进一步增强对成品油消费税管理的认识，明确第47号公告相关的操作性事项。

《公告》明确规定，无论以何种名称对外销售或用于非连续生产应征消费税产品，均应按规定缴纳消费税；同时规定了应税成品油与其他石油化工产品的四种区分方法。



6、国家税务总局发布《关于执行〈内地和香港特别行政区关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的安排〉有关居民身份认定问题的公告》

2013年9月13日，国家税务总局发布《关于执行〈内地和香港特别行政区关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的安排〉有关居民身份认定问题的公告》【下称《公告》，国家税务总局公告2013年第53号】。

《公告》自2013年11月1日起施行。

司法动态

1、最高人民法院公布《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》

2013年9月5日，最高人民法院发布经由最高人民法院审判委员会于2013年7月29日召开的第1586次会议通过的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》【下称《规定》，法释〔2013〕22号】。

《规定》自2013年9月16日起施行。

2、最高人民法院公布《最高人民法院、最高人民检察院关于办理利用信息网络实施诽谤等刑事案件适用法律若干问题的解释》

2013年9月6日，最高人民法院发布经由最高人民法院审判委员会于2013年9月5日第1589次会议、最高人民检察院第十二届检察委员会2013年9月2日第9次会议通过的《最高人民法院、最高人民检察院关于办理利用信息网络实施诽谤等刑事案件适用法律若干问题的解释》（下称《解释》，法释〔2013〕21号）。

《解释》自2013年9月10日起施行。

3、最高人民法院公布《最高人民法院关于人事争议申请仲裁的时效期间如何计算的批复》

2013年9月12日，最高人民法院发布经由最高人民法院审判委员会于2013年9月9日第1590次会议通过的《最高人民法院关于人事争议申请仲裁的时效期间如何计算的批复》【下称《批复》，法释〔2013〕23号】《批复》自2013年9月22日起施行。

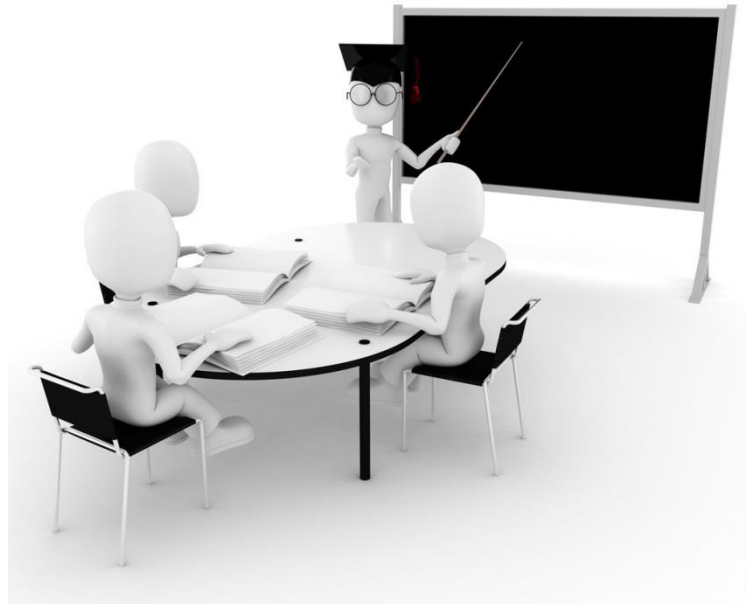
4、最高人民法院公布《最高人民法院关于审理编造、故意传播虚假恐怖信息刑事案件适用法律若干问题的解释》

2013年9月18日，最高人民法院发布经由最高人民法院审判委员会于2013年9月16日第1589次会议通过的《最高人民法院、最高人民检察院关于办理利用信息网络实施诽谤等刑事案件适用法律若干问题的解释》（下称《解释》，法释〔2013〕24号）。

《解释》自2013年9月30日起施行。



参考案例



房屋租赁合同纠纷适用不动产专属管辖

作者：林巧财（天衡联合律师事务所律师）
联系电话：0592-2956392

【裁判要旨】

房屋租赁合同的标的物为不动产，应由不动产所在地人民法院专属管辖。房屋租赁合同约定由不动产所在地以外的人民法院管辖的条款无效。

一、案情概要

2009年2月，原告柯某与被告厦门某某工程有限公司签订《房屋租赁协议》（下称《协议》），约定：被告向原告租赁位于泉州市泉港区界山镇界XXX村房屋的一层、四层、五层及院子（下称“涉讼房屋”）；在租赁期间，被告经原告同意后，可增加涉讼房屋的设施或装修，自行安装标准彩钢板房，自行安装空调线路；在租期期满后，应将院内的围墙保存；如因履行协议所产生的争议，由被告所在地人民法院管辖，即集美区人民法院管辖。

《协议》约定的租赁期限届满后，被告拒不拆除对涉讼房屋所增加的设施和装修，亦不对在使用房屋过程中对房屋所造成的污损进行清理和修补，并擅自将院内围墙拆除大部分。

2012年4月份，原告根据《协议》之约定，依法向厦门市集美区人民法院提起诉讼，请求判令被告向原告赔偿损失352100元，并按照租金标准向原告支付逾期腾房占有使用费至实际归还房屋之日止及本案诉讼费用由被告承担。

根据前述事实，厦门市集美区人民法院经审理认为：本案是房屋租赁合同纠纷，案件实质涉及不动产物业，且不动产位于福建省泉州市泉港区界山镇界XXX村，应由不动产所在地人民法院专属管辖，因此约定

由厦门市集美区人民法院管辖无效。

据此，厦门市集美区人民法院于2012年4月初，依法作出《民事裁定书》，裁定：对柯某的起诉，本院不予受理。

柯某不服原审裁定，依法向厦门市中级人民法院提起上诉，认为：房屋租赁合同属合同一种，因其不属于“因不动产纠纷提起的诉讼”（根据相关的立法材料条文说明和立法理由的解释，具体是指因土地及其附着物的所有权、使用权、占有等发生关系纠纷而引起的诉讼，以及相邻不动产之间因通行、通风、采光等相邻关系发生争议而引起的诉讼等）。在本案中上诉人的原审诉讼请求属于债权性诉讼请求，只是合同履行过程中的争议，即要求被上诉人赔偿损失，支付占用费等，并不涉及不动产关系的纠纷；据此，依法可约定管辖。

厦门市中级人民法院经审理认为：本案系因房屋租赁合同引发的纠纷，其标的物为不动产，应由不动产所在地人民法院专属管辖，虽然涉讼房屋租赁合同约定由厦门市集美区人民法院管辖，但该约定违反了《中华人民共和国民事诉讼法》关于专属管辖的规定，应认定为无效；原审法院并非不动产所在地人民法院，对本案不享有管辖权，柯某应向有管辖权的人民法院提起诉讼。

据此，厦门市中级人民法院于2012年4月底，依法作出《民事裁定书》，裁定：驳回上诉，维持原裁定。

二、对本指导案例的解读

在该案中，厦门市集美区人民法院和厦门市中级人民法院认为：房屋租赁合同的标的物为不动产，应由不动产所在地人民法院专属管辖；房屋租赁合同约定不动产所在地以外的人民法院管辖的条款无效。关于约定管辖和专属管辖的相关内容介绍如下：

（一）约定管辖

又称协议管辖或者合意管辖，是指双方当事人在合同纠纷发生之前或发生之后，以协议的方式选择解决他们之间纠纷的管辖法院。债权纠纷中，只有合同之债可以协议管辖，2012年民事诉讼法修改，关于协议管辖的适用范围，在原有的“合同”纠纷的基础上，增加了“其他财产权益纠纷”。其他财产权益纠纷包括因物权、知识产权中的财产权而产生的民事纠纷^①。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》（2012修订）第三十四条规定，合同或者其他财产权益纠纷的当事人可以书面协议选择**被告住所地、合同履行地、合同签订地、原告住所地、标的物所在地等与争议有实际联系的地点**的人民法院管辖，但不得违反本法对级别管辖和专属管辖的规定。

（二）专属管辖

指法律强制规定某类案件只能由特定法院管辖，其它法院无权管辖，也不允许当事人协议变更管辖。与其他法定管辖相比，专属管辖具有优先性、排他性与强制性。专属管辖是法院管辖独有的制度，仲裁没有专属管辖^②。

对于专属管辖，《中华人民共和国民事诉讼法》（2012修订）第三十三条和第二百六十六条对国内专属管辖与涉外专属管辖作出规定。

（三）关于房屋租赁合同纠纷管辖问题的相关司法文件

关于房屋租赁合同纠纷管辖问题，最高人民法院曾于1986年发布《最高人民法院关于房屋租赁纠纷如何确定管辖问题的批复》【下称《批复》，法（研）复[1986]2号】。《批复》系向北京市高级人民法院作出，全文如下：

你院（1985）京高法字第82号《关于房屋租赁纠纷如何确定管辖的请示》收悉。经研究，我院同意你

院的意见，即：凡在租赁关系存续期间发生的房屋修缮、租金、腾退等纠纷，一般应由房屋所在地法院管辖，个别由被告所在地法院管辖更符合“两便”原则的，也可由被告户籍地或居所地法院管辖。这样并不悖法律规定，重要的是便于受理的法院查明案情和执行判决，从而正确、及时地审结案件。此复。

三、本案应该着重注意的问题

该指导案例的发布，对于出租人与承租人在签订房屋租赁合同时具有重要的提示作用。

1、房屋租赁合同若约定以诉讼方式解决争议的，只能约定由房屋所在地人民法院管辖

在本案中，厦门市中级人民法院认为房屋租赁合同纠纷引发的诉讼，属于因不动产纠纷提起的诉讼，应由不动产所在地人民法院管辖。虽然前述司法倾向至今存在争议，但根据前述司法倾向，拟签订的房屋租赁合同涉及厦门市司法区域因素的，不宜约定由房屋所在地以外的人民法院管辖；否则，前述约定即有存在被认定无效的可能，进而影响到其权益维护时机和成本（时间成本和经济成本），且避免在权益维护的过程当中徒做诸多工作。

2、房屋租赁合同可约定以仲裁方式解决争议，且《中华人民共和国民事诉讼法》关于管辖规定的约束

当事人若为专属管辖之局限，想自行约定争议解决地，以避免影响到其权益维护时机和成本的；则可以考虑在房屋租赁合同当中约定以仲裁方式解决争议。

若当事人约定以仲裁方式解决争议的，则应注意如下问题，以避免仲裁约定条款无效，返回到诉讼的专属管辖^③：

一是要有明确的请求仲裁的意思表示。这部分内容在合同的仲裁条款中，通常是提出双方当事人有权在纠纷发生后，向某一仲裁机构申请仲裁解决纠纷。

二是要有仲裁事项。即提出对什么内容申请仲裁。一般要明确对合同履行过程中所发生的什么纠纷申请仲裁。如合同当事人属长期合作关系，双方在前一合同尚未履行完毕时又签订了含有仲裁条款的新合同，且两合同的履行具有一定的交叉性，这样会导致合同当事人之间的纠纷一部分在仲裁管辖范围内，一部分在诉讼管辖范围内，所以一旦发生合同争议，就会出现合同当事人既要进行仲裁，又要到法院诉讼的情况。故为防止类似问题的产生，合同当事人在约定仲裁协议时，应对前期没有约定仲裁方式的前合同一并写入新合同争议条款中。

三是要有选定的仲裁委员会。双方必须选定某一个仲裁委员会，就是说所选的仲裁委员会必须有明确的名称，并在仲裁条款中写明所选定的是哪一个仲裁委员会。如果仅约定仲裁地点而没有约定具体的仲裁委员会，或者约定两个仲裁委员会的，则视为没有选定仲裁委员会。

就前述三个应注意问题，建议当事人采用各个仲裁机构的示范仲裁条款。如厦门仲裁委员会的示范仲裁条款为：“凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，应提交厦门仲裁委员会按照该会现行仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力”^④。

【注释】

① 见<http://baike.baidu.com/view/353560.htm>

② <http://baike.baidu.com/view/22628.htm>

③ <http://www.hrbac.org.cn/news/1090>

④ <http://www.xmac.org.cn/want.aspx>



经验交流



名实不符的合同性质认定

——李某诉郭某民间借贷纠纷案评析

作者：吴欣轩（天衡联合律师事务所 律师）
联系电话：0592-6304535

【案情简介】

李某与郭某系同学关系，2009年2月，双方签订了一份《委托理财协议书》，约定李某委托郭某操作投资资金50万元，期限为一年，理财的期末利润率为30%，李某应在七日内将50万元支付给郭某，一年期限届满时，郭某应将65万元一次性支付给李某。

后李某依约将50万元转账支付给郭某，郭某到期未能将65万元款项支付给李某。李某遂向法院提起诉讼，要求郭某返还借款本金50万元及利息15万元，并要求郭某之配偶对郭某的债务承担连带清偿责任。

一审法院认为，郭某未提供证据证明其从事理财委托的资质，且该《委托理财协议书》仅约定了收益并无约定风险承担事宜，改变了委托合同本应具备的利益和风险的公平分配机制，因此认定《委托理财协议书》无效。遂判决郭某返还50万元，判决其配偶对郭某的债务承担连带清偿责任，驳回李某的其他诉讼请求。

李某不服一审判决，认为一审判决对《委托理财协议书》的合同性质和法律效力认定有误，要求二审依法改判。

二审法院经审理，认为《委托理财协议书》订有保证期末利润条款，委托人的缔约目的和合同预期即

纯粹追求资产的固定本息回报，而对受托人管理资产行为及收益后的分成并无预期，其合同性质名为委托理财，李某的上诉理由成立，一审法院将合同性质认定为委托理财合同不当，应予纠正。因《委托理财协议书》约定的利率过高，应按同期银行贷款利率的四倍计付利息。遂对一审判决予以改判，李某的诉讼请求基本得到了支持。

【案例分析】

委托理财又称代客理财，是同一业务从委托方和管理方角度形成的不同称谓。委托理财指专业管理人接受资产所有者委托，代为经营和管理资产，以实现委托资产增值或其它特定目标的行为，一般特指证券市场内的委托理财，即投资银行作为管理人，以独立帐户募集和管理委托资金，投资于证券市场的股票、基金、债券、期货等金融工具的组合，实现委托资金增值或其它特定目的的中介业务。对于涉及金融证券的理财业务，司法实践一般要求管理人为金融机构法人，具备从事证券、期货等金融专营性质委托理财业务资格。否则，一般认定合同无效。

对于委托理财合同中的保底条款，司法实践中常援引最高人民法院《关于审理联营合同纠纷案件若干问题的解答》，该解答第四条区分了两种情况的保底条款：

（一）联营合同中的保底条款，通常是指联营一方虽向联营体投资，并参与共同经营，分享联营的盈利，但不承担联营的亏损责任，在联营体亏损时，仍要收回其出资和收取固定利润的条款。保底条款违背了联营活动中应当遵循的共负盈亏、共担风险的原则，损害了其他联营方和联营体的债权人的合法权益，因此，应当确认无效。联营企业发生亏损的，联营一方依保底条款收取的固定利润，应当如数退出，用于补偿联营的亏损，如无亏损，或补偿后仍有剩余的，剩余部分可作为联营的盈余，由双方重新商定合理分配或按联营各方的投资比例重新分配。

（二）企业法人、事业法人作为联营一方向联营体投资，但不参加共同经营，也不承担联营的风险责任，不论盈亏均按期收回本息，或者按期收取固定利润的，是明为联营，实为借贷，违反了有关金融法规，应当确认合同无效。除本金可以返还外，对出资方已经取得或者约定取得的利息应予收缴，对另一方则应处以相当于银行利息的罚款。

具体到本案中，一审判决即认为，《委托理财协议书》约定的管理人郭某没有委托理财的资质，且约定的保底条款违背了公平原则，故认定《委托理财协议书》无效。

但关于合同的性质，不能依据合同的名称就进行简单的认定，而应该通过对合同中权利义务的具体分析而得出结论。法理上区分合同性质的目的是为了便于对合同的权利义务进行准确理解，并找到法律适用的依据。因此，合同名称是表象，而合同中具体的权利义务才是实质和根本。

关于合同名实不符的问题，司法实践的作法就是“透过现象看本质”，以实际权利义务的关系界定合同性质，而非名称。这从最高人民法院《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》中可见一斑，该解释的第十四条、第二十四条至第二十七条的规定如下：

第十四条：“本解释所称的合作开发房地产合同，是指当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资，共享利润、共担风险合作开发房地产为基本内容的协议。”

第二十四条：“合作开发房地产合同约定提供土地使用权的当事人不承担经营风险，只收取固定利益的，应当认定为土地使用权转让合同。”

第二十五条：“合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只分配固定数量房屋的，应当认定为房屋买卖合同。”

第二十六条：“合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只收取固定数额货币的，应当认定为借款合同。”

第二十七条：“合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只以租赁或者其他形式使用房屋的，应当认定为房屋租赁合同。”

可见，同一名称的合同在性质上可能完全不同。

本案中，李某与郭某的《委托理财协议书》约定的实质权利义务是：

- 1、李某向郭某支付一笔50万元的款项；
- 2、经过一定的期间，郭某应向李某支付一笔65万元的款项；
- 3、合同中没有李某委托郭某从事具体事务的约定，却明确李某不参与资金的具体运作；
- 4、合同中没有李某与郭某共享利益、共担风险的内容。

根据《中华人民共和国合同法》第一百九十六条：“借款合同是借款人向贷款人借款，到期返还借款并支付利息的合同。”

从以上分析可以看出：其一、《委托理财协议书》完全具备借款合同的实质构成要件；其二、《委托理财协议书》不具备委托代理合同中关于委托事务应明确具体、代理人的行为应由委托人承担责任的内容，恰恰相反，《委托理财协议书》明确规定了郭某到期无条件付款的责任；其三、《委托理财协议书》不具备共享利益、共担风险的联营合同内容，当然不是联营合同。

反观另一种情况，如果合同约定的是李某开立一个专门的证券交易账户，委托郭某进行操作即代为进行资产管理，双方约定李某拥有保底收益，超出保底收益的部分由双方各分50%，那么，这份合同的性质就不是借款合同了，而是联营合同或者是合伙协议，合同的效力在当前司法实践中极可能被认定为无效。

有必要提到的是，前文提及的《关于审理联营合同纠纷案件若干问题的解答》第四条第（二）款保底条款无效的情况，其认定的逻辑基础是：1、该情形名为联营实为借贷；2、企事业法人之间借贷无效，故该保底条款无效。但如果所谓的联营方非两企事业法人，那么该两方之间的借贷应作为民间借贷处理，依法有效。[注：有关企业法人之间借款合同的效力，最高人民法院的观点已发生变化，详见附文小贴士]

【附文】

最高人民法院奚晓明在全国法院商事审判工作座谈会上的讲话节选：

关于借款合同效力。近年来，各地法院对民间借贷的问题反映比较突出。但严格说，民间借贷并不是法律概念。对“民间借贷”这一概念的范围，司法部门与行政监管部门的理解并不一致。按照1991年最高人民法院下发的《关于人民法院审理借贷案件的若干意见》中的规定，此类案件是指自然人之间的借贷纠纷、自然人与法人之间的借贷纠纷，以及自然人与其他组织之间的借贷纠纷。而金融监管部门所掌握的标准是，凡商业银行金融借贷以外的借款合同纠纷均属于民间借贷。其中，既包括自然人之间的生活消费性借贷，也包括企业之间的生产经营性借贷。就企业间的借贷而言，既包括具备金融从业资质的小贷公司、典当公司等非银行机构与企业间的借贷，也包括不具备金融从业资质的企业之间的资金拆借行为。在商事审判中，对于企业间借贷，应当区别认定不同借贷行为的性质与效力。对不具备从事金融业务资质，但实际经营放贷业务、以放贷收益作为企业主要利润来源的，应当认定借款合同无效。在无效后果的处理上，因借贷双方对此均有过错，借款人不应当据此获得额外收益。根据公平原则，借款人在返还借款本金的同时，应当参照当地的同期同类贷款平均利率的标准，同时返还资金占用期间的利息。对不具备从事金融业务资质的企业之间，为生产经营需要所进行的临时性资金拆借行为，如提供资金的一方并非以资金融通为常业，不属于违反国家金融管制的强制性规定的情形，不应当认定借款合同无效。

律师专栏

孙扬锋律师简介

孙扬锋律师1995年毕业于北京工商大学，获学士学位，于2008年获得厦门大学法学院法律硕士学位。孙扬锋律师于1995年8月份开始参加工作，曾在大型国有企业、上市公司任职多年，积累了丰富的的工作经验，具备与他人沟通和协作的良好素质。于2001年进入天衡律师事务所至今，主要从事于公司、房地产、建筑、民商事方面的诉讼及非诉讼业务，具备丰富的办案经验，赢得客户的信任。

联系电话：0592-6304538、13906037098



孙扬锋

天衡联合律师事务所
律师

建设工程施工合同纠纷解决策略与诉讼技巧

作者：孙扬锋（天衡联合律师事务所 律师）

在房地产开发实务中，开发商（发包人）与承建商（承包人）永远是合作伙伴，但他们在合作的过程中始终存在难以调和的矛盾和纠纷，法律诉讼往往是他们穷尽其他的纠纷解决途径之后，不得已而采取的最后的权利保障手段。尽管法律诉讼并不是各方当事人乐意采取和接受的纠纷解决方式，但在尖锐的矛盾和重大经济利益面前，法律诉讼又是他们不得不共同面对的课题。建设工程施工合同纠纷的特点：涉案标的较大、争议大、专业性强、合同履行周期长、涉案事实多而杂、证据量大等等。正因如此，当事人在建设工程施工合同纠纷诉讼中，一般都会聘请律师代理。因此，律师代理这类案件可谓责任重大，而代理

律师如何制定诉讼策略、如何使用诉讼技巧将决定委托人预期目标能否实现。笔者根据代理大量该类案件的经验，就该类案件的诉讼策略与技巧谈几点心得。

一、根据当事人之间的核心争议，本着为解决委托方关注的核心问题，为实现委托方利益最大化原则制定纠纷解决策略

建设工程施工合同纠纷可能发生在工程竣工验收前，也可能发生在工程竣工验收后但移交建筑工程之前，还可能发生在工程竣工验收且移交建筑工程之后。在不同的阶段，发包方和承包方各自追求的目标、各自的优势地位可能发生微妙的变化，但这些变化足以影响纠纷解决策略的

变化和调整。

作为发包方，比如房地产开发商，在工程竣工验收前，最担心的问题就是工程项目进度滞后，这样将直接导致项目开发周期变长，资金回收滞后，开发成本增加，还可能贻误商机。更为严重的，还可能因工程进度延误造成整个房地产项目逾期交房，将面临向购房户支付巨额的违约金。因此，开发商在工程竣工验收且移交建筑工程之前，应采取抓大放小的原则，尽量避免因非原则性的纠纷导致矛盾激化，以确保工程进度如期进行，解决关键问题，实现利益最大化。举个实例：某一顾问单位开发房地产项目，承包方因人工费一再调整而要求开发商增补人工费，协商不成后承包方停工，工程已近尾声且交房期限将至，我们经过慎重考虑和分析：该项目正常竣工验收、交房，开发商可能实现上亿元的利润；尽管人工费是否应予以增补尚存在一定争议，但如果采取诉诸法律的方式公正解决该争议必将耗费大量的时间，必然延误竣工验收和按期交房，可能给开发商造成难以估量的损失，这种解决方式显然不符合我们委托人的利益。于是我们建议委托方作出让步，对方也采取见好就收的策略，双方最终友好协商解决了该纠纷，实现了双赢的结果。

施工合同中通常会约定，承包人无正当理由停工或节点工程滞后至一定程度时，发包人有权追究对方的违约责任且有权解除合同。但如果出现该情况时，发包人根据合同约定行使合同解除权是否符合发包人的利益呢？正如上述案例，这显然需要认真作总体考量。这种情形下发包方一旦通过诉讼解除合同，工程必然长时间停止，因为该类诉讼可能涉及已完工程质量鉴定、工程量的确定及工程造价鉴定等，该类诉讼周期短则一年左右，长则可能拖延至一年或二年以上甚至更长，漫长的诉讼程序结束后，还可能涉及强制执行问题，强制对方撤场、强制对方移交阶段性工程（包括隐蔽工程）资料必然耗费更长的时间。可见，不到万不得已，发包人即使拥有“合同解

除权”之尚方宝剑，亦不可随意使用。当然，法律诉讼对于承包人亦有同样的法律风险，如发包人被迫行使合同解除权之后，承包方不但丧失了该项目的预期利润，还可能遭受发包方的巨额索赔。因此，任何一方提起解除合同之诉，最可能出现两败俱伤的后果。作为律师，应本着为委托人解决问题和实现委托人利益最大化原则替委托人出谋划策，而不是鼓励或煽动委托人采取解除合同这种极端的诉讼策略。当然，诉讼作为一种解决问题的策略或方式，即使在合同履行过程中亦非完全不可用。比如，在出现停工且节点工期滞后的情况下，双方协商未果时，发包方可以诉讼请求承包方支付节点工程的工期延误违约金，同时诉请合同继续履行，这种温和的诉讼策略，既可以给对方施加压力，又不至于终止合作关系，完全有可能在法院的主持下协商解决纠纷。

二、做好证据收集和证据保全工作

“证据是诉讼之王”，几乎在所有的诉讼中，证据都是赢得诉讼的根本。如果必须采取诉讼的方式解决纠纷时，我们必须充分重视诉讼技巧，而所谓的诉讼技巧，更多可能反映在取证和举证的工作上。不打无准备之仗，任何一方发动诉讼前，均应认真做好证据的收集和证据的保全工作，不同的诉讼策略，对证据的收集和保全要求也不相同。如发包人诉讼解除合同，则发包人除举证证明已经出现发包人可以解除合同的情形，还必须举出承包人已完工程的数量（包括形象进度）和质量方面的证据。发包人可自行委托公证机关，对现场进行摄影、摄像，确定工程形象进度，并聘请专业机构对已完工程确定工程量并出具工程造价鉴定报告，发包人亦可在诉讼中申请法院对工程现场进行证据保全并对已完工程的质量和造价进行司法鉴定。发包人万不可为了赶工，在未采取任何证据保全措施的情况下，采取极端措施强行将承包人赶出施工场地后直接由其他施工单位继续施工，这样，法院极有可能据此作出对承包人有利的推定，发包人可能为此多支付工程

价款。反之亦然，承包方在诉讼解除合同的情形下亦有进行证据收集和证据保全的义务和必要，否则，其可能面临已完工程的质量和数量因缺乏证据无法得到认可的风险，不但可能无法获得相应的工程款，还可能因违约程度增加而面临更多的索赔。因此，做好证据收集和证据保全工作在这类案件中至关重要。

三、司法鉴定过程中，当事人须保持与鉴定单位和裁判机构的适当沟通，以确保鉴定报告的准确性。

这类案件往往涉及工程造价结算，必然引入司法鉴定，尽管司法鉴定工作似乎仅仅是鉴定单位独立、中立、专业性的工作，无需其他当事人的干涉或参与，但为了确保鉴定报告不偏离双方的合同约定，确保鉴定报告的准确性，当事人或其代理人必须保持与鉴定单位和裁判机构的适当沟通，否则，鉴定机构出具的鉴定结果可能完全偏离合同的约定，最终损害当事人的利益。为避免出现这种情况，当事人在司法鉴定过程中应注意以下几点：

1、要求法院根据合同约定向鉴定机构明确鉴定范围。最高院《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》第二十二条规定：“当事人约定按照固定价结算工程价款，一方当事人请求对建设工程造价进行鉴定的，不予支持。”因此，对固定价结算工程的造价进行鉴定时，法院应向鉴定机构明确鉴定范围仅限于设计变更部分和发包人另行增加的工程导致的工程价

款变化结算，而不能对整个工程造价进行鉴定，否则，该鉴定报告可能导致法院错判。

2、要求法院根据合同约定或相关规定向鉴定机构明确计价原则，避免鉴定机构越俎代庖，以鉴代判。前述司法解释第十六条规定：“当事人对建设工程的计价标准或者计价方法有约定的，按照约定结算工程价款。因设计变更导致建设工程的工程量或者质量标准发生变化，当事人对该部分工程价款不能协商一致的，可以参照签订建设工程施工合同时当地建设行政主管部门发布的计价方法或者计价标准结算工程价款。”根据该规定，当事人约定的计价原则优先，如双方当事人就此发生纠纷，法院理应向鉴定机构明确计价原则并要求据此原则审核造价。双方合同约定不明确时，应要求鉴定机构参照签订建设工程施工合同时当地建设行政主管部门发布的计价方法或者计价标准结算工程价款。只有这样，才能避免出现以鉴定代替审判的情形。

3、确保鉴定材料的准确性。当事人应要求法院提交给鉴定机构的鉴定材料是与鉴定有关的、经双方质证后法院认定可以作为鉴定依据的材料，否则鉴定结果必然错误。对于经法庭质证且法庭评议认为不能采信的证据材料不能作为鉴定材料，法庭不得将该等材料移交鉴定机构（比如涉及工期鉴定时，不符合合同约定的工期顺延材料就不得作为鉴定材料，也不得移交鉴定机构）。鉴定工作是一项复杂而细致的工作，当事人在鉴定过程中必须与鉴定机构保持适当的沟通，目的并不是干涉鉴定工作，而是通过沟通了解鉴定机构的鉴定思路，确保鉴定机构不违背正确的鉴定原则，还可以适时提供与鉴定有关的信息或补充材料（补充材料仍应经过法庭的质证、认定），以免鉴定机构出现技术性错误而导致鉴定报告错误，以确保鉴定结论的准确性。

建设工程施工合同纠纷中涉及的纠纷解决策略和诉讼技巧远不止上述，限于本文篇幅，其他问题留待后续探讨，愿此文能起到抛砖引玉之效。



本期主题：**旅游法律服务方案**

为您**量身定做** 的法律服务



伴随着旅游业务的井喷式发展，国家从法律、行政法规、司法解释以及各个地方政府都相继颁布一系列的法律、法规政策，规范旅游业的有序发展。2013年10月1日实施的《中华人民共和国旅游法》更是对旅行社等旅游业者产生重要影响。《旅游法》对旅行社等旅游业者的日常经营、规范管理提出了诸多要求，例如：《旅游服务合同》、的必备条款、组团社应与旅行社签订书面委托合同、组团社对履行辅助者的谨慎选任义务、旅行社、领队的安全警示义务、告知义务等等。旅游业者违反《旅游法》的行为不仅面临罚款、吊销执照等严厉的行政处罚，还有可能面临巨额的民事赔偿等责任。旅游业者正确解读最新颁布实施的《旅游法》及相关法律、法规、政策，并依法修订现有的合同文本，制作相应表单，是旅游业者规范经营、规避法律风险的制胜之道。

天衡旅游法律服务律师团队认真研读《中华人民共和国旅游法》、《旅游行政处罚办法》等法规、政策，并结合本所长期为公司担任常年法律顾问的经验，拟为聘任本所担任常年法律顾问的旅游企业，提供优质的旅游法律服务内容。

一、聘请常年法律顾问提供旅游法律服务的必要性

随着旅游业的爆发式增长,《中华人民共和国旅游法》《旅游行政处罚办法》、《国家旅游局关于执行〈旅游法〉有关规定的通知》等法规、政策的相继出台,必将使旅游市场重新洗牌、逐步规范化。目前,相关法规、政策对旅游市场整治、规范的方向主要为如下几方面:

- 旅游法专设旅游者一章,落实对旅游者的保护:自主选择权、知悉真情权、要求严格履行权、受尊重权、救助保护请求权、特殊群体获得便利优惠权;
- 旅游法锋芒所指“零负团费”、强迫购物、强迫参加自费项目等行业顽疾,赋予旅游者可无条件退货、退费等权利。若旅游经营者违反该规定,将面临高额罚款乃至吊销经营许可证的风险;
- 旅游法对组团社、地接社、旅行辅助人(协助组团社履行包价旅游合同的法人或自然人)的责任、义务进行明确划分。在违约责任的承担上,若因地接社、旅行辅助人的原因导致违约的,组团社应先行承担赔偿责任,其后再行追偿;
- 针对包价旅游合同,法律明确规定了组团社的明示、告知义务以及未成团的预先通知义务,规范了包价旅游合同的转让、解除等事宜;
- 法律明确规定县级以上人民政府旅游主管部门对旅游市场享有监督管理权,有权对旅行社经营许可、经营行为等相关事项实施监督检查,并有权对合同、票据以及其他资料进行查阅、复制;
- 旅游法规、政策的其他规定。

二、本所针对旅游企业量身定制的常年法律顾问服务范围包括但不限于:

(一) 业务合同法律事务

- 合同相关当事人的资讯调查;
- 与地接社、履行辅助人签订的委托合同/合作合同的审查、草拟、谈判;
- 包价旅游合同的审查、草拟、谈判;
- 临时聘请导游的劳务合同的审查、草拟、谈判;
- 与上述合同有关的业务函件的审查、草拟;
- 协助制定合同管理制度;
- 审查、拟订非常用合同;
- 协助处理上述合同非诉讼性质的纠纷,如发律师函催收应收帐款等。

(二) 公司劳动、人事管理法律事务

- 审查、协助起草导游、领队岗位职责;
- 审查、起草考勤、休假、考核、奖惩等公司规章制度、员工手册;
- 审查、起草劳动合同补充协议、保密协议、服务期协议、竞业限制等合同文本;
- 起草、完善公司印章管理、财务管理制度;
- 起草公司内部管理等各种表单。

(三) 争议解决

- 协助处理旅游者行政投诉、民事索赔等争议和纠纷,包括出具法律意见、与保险公司商洽理赔、参与协商、谈判等;
- 协助处理与组团社、地接社、其他合作者等的争议,包括参与协商、谈判等;
- 参加公司的重要会议,为公司决策提供法律意见;
- 代理民事、经济、行政诉讼、仲裁等诉讼活动;
- 协助公司催收各种应收账款。

(四) 法律培训

- 提供《中华人民共和国旅游法》、《旅行社条例》、《旅游行政处罚办法》等法律、法规解读的法律培训;
- 提供《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国合同法》等内部管理法律培训;
- 针对旅行社领队、导游的职业行为规范、风险应对措施等提供法律培训;
- 提供最新司法裁判动向的法律培训。

(五) 常年顾问法律服务

- 为企业在日常管理中全方位的提供公司对外经营及内部管理全方位的法律咨询及时进行风险管理提示,并及时提供最优的法律解决方案。服务周期以年度为单位,随时为企业日常经营管理保驾护航。

三、服务方式

- 提供口头或电话咨询;
- 提供书面意见;
- 出具法律意见书;
- 审查、拟订合同;
- 见证;
- 参与谈判;
- 代办手续;
- 代理参加调解;
- 代理仲裁;
- 代理诉讼;
- 公司要求的其他方式。

若有进一步了解需求,欢迎向联系人提出咨询并索要相关材料。

联系人:黄巧玲律师:0592-2956481 13696914867

马轶琳律师:0592-2956460 13459008618



福建天衡联合律师事务所

TENET & PARTNERS

房地产及建筑业务部

本部拥有一批擅长房地产、建筑工程、项目投资等法律业务的专业律师，率先在厦门等地成功推出商品房项目开发、土地一级开发项目、房地产项目转让、购房置业投资法律顾问等诉讼与非诉讼法律服务。

金融证券部

金融领域：本部配备了具有专业外语水平的执业律师，能熟练运用英语为中外客户提供中、英文法律服务。在厦门率先开展汽车消费贷款、二手房按揭贷款、银行不良资产的清理等新型金融法律服务项目。

证券领域：本所系目前厦门市律师事务所中证券执业律师和从事证券法律业务较多的律师事务所，具有证券从业律师事务所资格。本部律师业已经办多家股份公司的首发新股、配股、增发新股、股改等A股项目。

公司商事业务部

本部以常年法律顾问及专项法律顾问作为主要的运作模式，以多

名精通公司法和公司经营管理，并拥有良好的职业素养和丰富的执业经验的资深律师为核心组成公司业务部，深得国内外客户所认可。

知识产权部

拥有多位知识产权法律专家，在专利、商标、商业秘密以及著作权等知识产权事务中，曾为国内外当事人提供各种法律服务。2005年天衡律所应邀参与了知识产权网络维权活动，并担任福建省知识产权维权网的牵头单位。

海商海事部

本部有多名专业律师拥有国际贸易、航运、物流、保险行业工作经验，注重业务实践与办案经验的结合。长期为海运、船舶管理、外贸、物流及保险行业的客户提供深入全面的诉讼及非诉讼法律服务。

家庭法律服务中心

本部律师接受国内外当事人的委托，起草各类婚前、婚内、离婚协议以及遗嘱等相关文件，办理离婚、继承、分家析产等各类婚姻继承案件。

劳动&HR法律事务部

本部律师精通劳动相关法律，一直参与厦门劳工立法、教育和推广工作；担任数十家大中型企业的劳工法律顾问，熟悉企业的人事管理以及相关规章制度；担任劳动争议仲裁委员会兼职仲裁员。

争议解决部

本部配备了熟悉综合法律业务的律师，能够为当事人提供全面的法律服务。诸多诉讼、非诉讼案件均由本部门承担办理。

海外事务部

本部可为客户在海外置业、多国移民、海外投资等方面的法律疑问进行专业解答和规整，拥有专业服务平台和多家配套执行机构。

刑事业务部

本部是以犯罪预防培训与刑事辩护为主，刑事代理为辅，专业提供刑事法律服务的部门。重点从事犯罪预防培训及咨询，刑事辩护业务——为涉嫌犯罪案件当事人提供专业的全程服务。

厦门（总部）

地址：厦门市思明区厦禾路666号海翼大厦A栋16-17层(361004)
电话：0592-5883666 5899701 传真：0592-5881668 5899702
邮箱：public@tenetlaw.com

上海（分所）

地址：上海市浦东新区崂山路526号江苏大厦23楼B1室(200122)
电话：021-58305510 传真：021-58305519
邮箱：public@tenetlaw.com

龙岩（分所）

地址：龙岩市新罗区南城溪畔路5-1号四楼 (364000)
电话：0597-2297688 传真：0597-2230266
邮箱：public@tenetlaw.com

泉州（分所）

地址：泉州市丰泽街建行大厦9楼(362000)
电话：0595-22182603 传真：0595-22189083
邮箱：public@tenetlaw.com