

铁路非运输企业民事 案件分析及法律风险防范

长春铁路运输法院 尚立福 冯玉兰

铁路非运输企业是在铁路局统一领导下实施多元化经营的产业单位，是铁路系统生产经营的重要组成部分。特点一是以铁路行业为中心，用副业的形式向其他领域扩展；二是利用铁路这一资源，在市场上向有关领域发展。铁路非运输企业涉及的经营范围与铁路旅客、货物运输主业不同，包括宾馆餐饮、现代物流、旅游广告、批发贸易、物资采购、房产置业、工程建筑、信息咨询、物业采暖、房屋租赁、工业制造、商业印刷等，是原先多种经营、集体经营和一些其他单位的集合体。铁路非运输企业与其他市场主体一样，是平等的市场经营主体，但基于铁路军事化、优势化、国营化经营管理的特点，铁路非运输企业合同具有自己鲜明的特色。笔者通过对长春铁路运输法院近十年铁路非运输企业民事案件的分析，探讨如何提高铁路非运输企业民事法律风险防范能力。

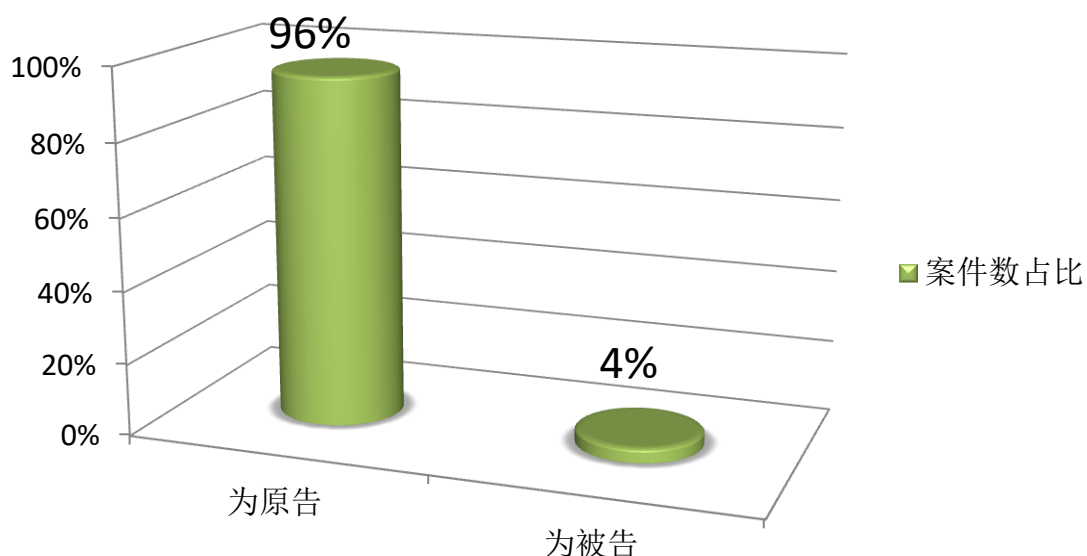
一、对 2007—2016 年长春铁路运输法院受理的铁路非运输企业民事案件的分析

2007—2016 十年间，由于住户欠缴供热费问题，沈阳铁路局长春房产生活段在本院起诉了 2 千余起供应热力合同纠纷案件，

但由于这些案件涉及集团诉讼、小额诉讼、采用速裁方式结案等原因，没有包含在本次统计的案件数量内，给大家统计的民事案件以民事庭审理的非速裁案件为主。

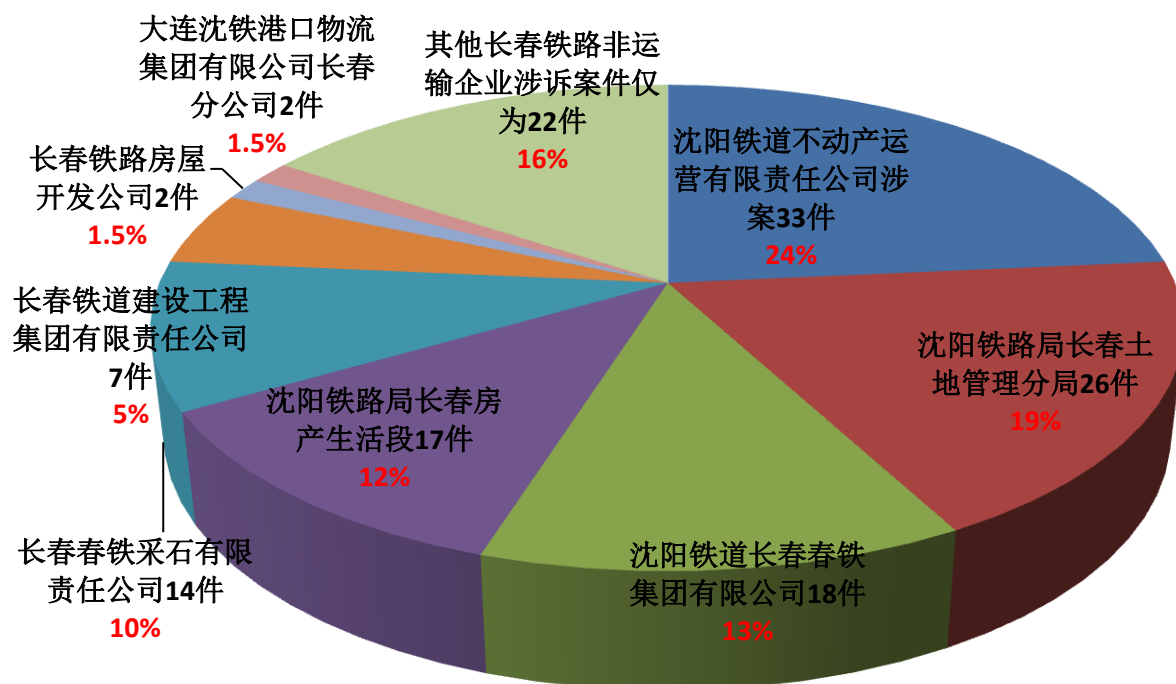
（一）民事案件数量

2007—2016 年间，本院受理的铁路非运输企业为一方当事人的案件总数为 137 件，其中铁路非运输企业作为原告的案件 132 件，占案件总数的 96%；铁路非运输企业作为被告的案件 5 件，占案件总数的 4%。



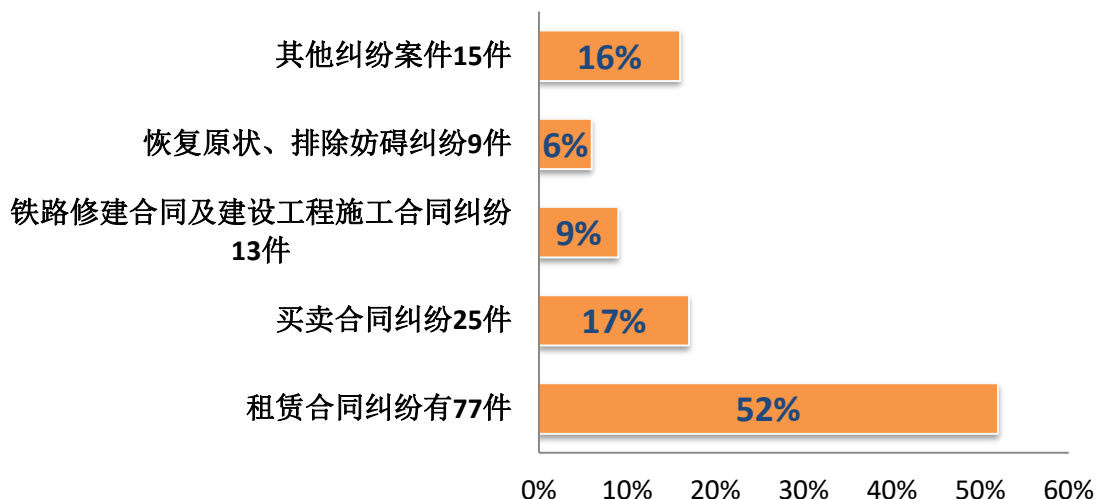
从铁路非运输企业各个公司涉诉案件数量上看，沈阳铁道不动产运营有限责任公司、沈阳铁路局长春土地管理分局、长春春铁集团有限公司、沈阳铁路局长春房产生活段、长春春铁采石有限责任公司、长春铁道建设工程集团有限责任公司、长春铁路房屋开发公司、大连沈铁港口物流集团有限公司长春分公司 8 家企业的案件数量为 115 件，占案件总数的 84%，其他的铁路非运输企

业涉诉案件仅为 22 件，占案件总数的 16%。



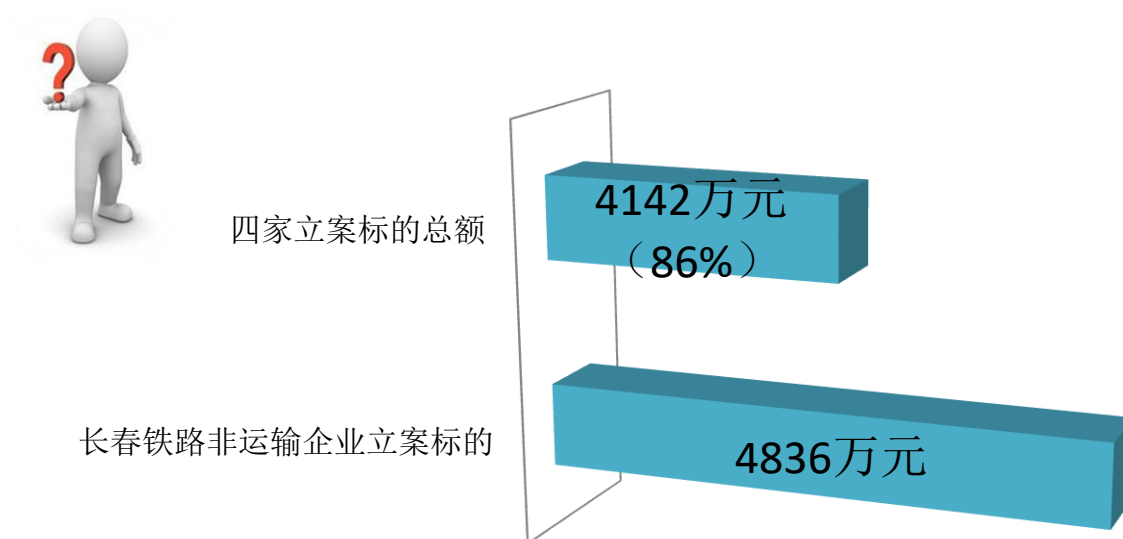
(二) 民事案件纠纷的案由

从铁路非运输企业涉案的案由上看，租赁合同，买卖合同，铁路修建合同及建设工程施工合同，恢复原状、排除妨碍纠纷案件有 122 件，占全部收案的 84%；不当得利、房屋拆迁安置补偿、劳务合同等其他纠纷案件 15 件，占全部收案的 16%。



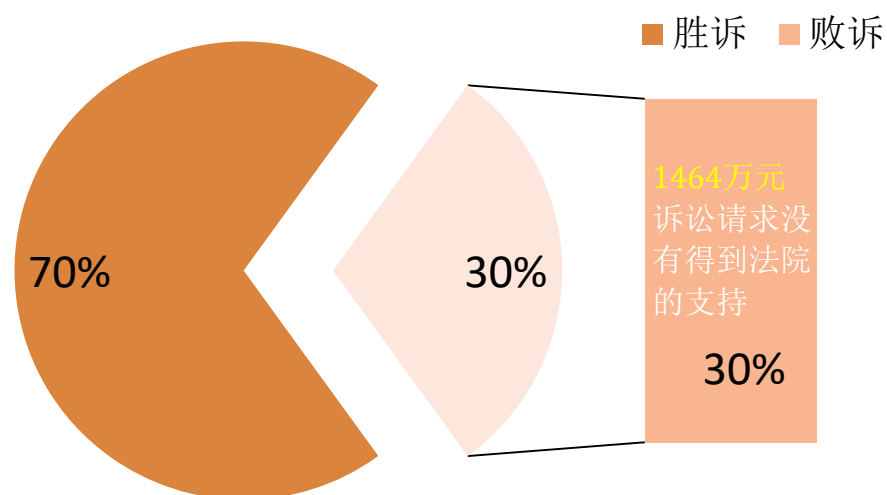
（三）民事案件诉讼标的及胜诉率

铁路非运输企业的 137 件案件立案标的为 4836 万元，结案标的为 3372 万元。从铁路非运输企业立案标的的大小来看，长春春铁集团有限公司、长春铁道建设工程集团有限责任公司、长春春铁采石有限责任公司、大连沈铁港口物流集团有限公司长春分公司四家企业立案标的总额为 4142 万元，占 137 件案件立案总标的 86%。



从结案标的与立案标的的比率，即标的胜诉率上看，铁路非运

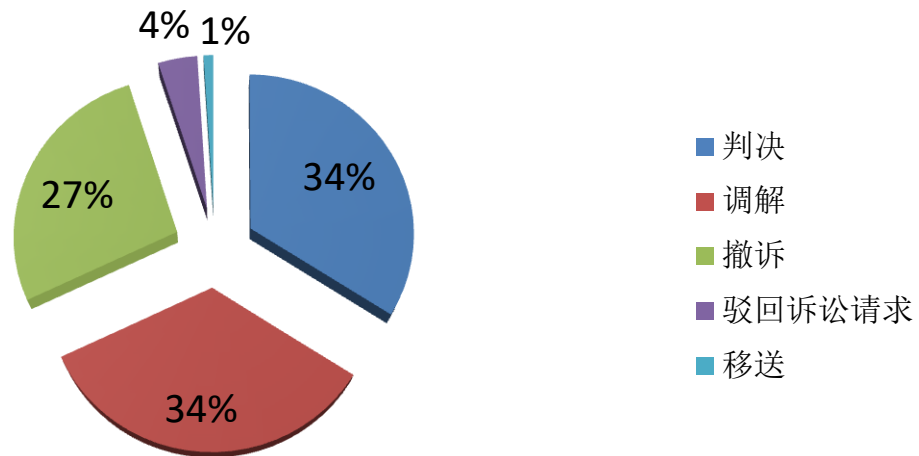
输企业 137 件案件标的胜诉率为 70%，剩余的 30%也就是 1464 万元诉讼请求没有得到法院的支持。



从法院的裁判结果支持了哪一方的比率即裁判结果胜诉率上看，铁路非运输企业为一方当事人的案件，长春铁路运输法院通过判决、调解等各种方式支持铁路非运输企业的案件为 132 件，占全部案件的 96%，铁路非运输企业的诉讼请求被驳回或者败诉的案件有 5 件，占全部收案的 4%。

(四) 民事案件结案方式

铁路非运输企业的 137 件案件，结案方式为判决 47 件，占全部案件的 34%；调解 47 件，占全部案件的 34%；撤诉 36 件，占全部案件的 27%；驳回诉讼请求 5 件，占全部案件的 4%。在判决的 47 件案件中，有 24 件案件的对方当事人提出了上诉。



二、铁路非运输企业合同及民事案件纠纷的特点

通过对十年来铁路非运输企业民事案件的分析以及涉案合同的审查，发现铁路非运输企业的合同及案件纠纷具有如下特点：

（一）铁路非运输企业在签订合同过程中握有主动权

出于对实力雄厚的国营铁路非运输企业的信任以及经营位置的需求，合同相对方能够积极主动的与铁路非运输企业合作，与谁签订合同、签订怎样的合同铁路非运输企业都拥有选择权，合同版本基本也由铁路非运输企业事先拟定。这种优势地位，能够保证铁路非运输企业对合同签订和履行工作进行有序的管理，不受合同相对方的干扰。

（二）铁路非运输企业案件多发于特定企业和领域

通过对铁路非运输企业案件的分析可以看出，铁路非运输企业纠纷案件集中发生于租赁、买卖、建设工程等几个领域中，占案件总数的 80%以上。对于铁路非运输企业而言，可以集中力量有针对性地加强这些领域的合同管理和法律风险防范工作，提高企

业胜诉率、执行率，维护企业的合法利益。

（三）铁路非运输企业纠纷的发生常与铁路主管部门的政策调整有关

作为铁路非运输企业上级主管机关各个铁路局及其投资管理中心，有时会决定将某些铁路资产从一个铁路非运输企业划归另一个企业管理经营，或者将正在出租的房屋收回开展其他业务，如长春铁路运输法院几次集中受理的长春春铁集团有限公司、沈阳铁道不动产运营有限公司要求承租户腾空房屋的案件，都是因为沈阳铁路局政策调整而产生的。上级机关的政策调整，是铁路非运输企业无法控制的，但从法律层面讲，铁路非运输企业需要适当调整，在合同中对于政策调整问题作出明确约定，减少纠纷的产生。

（四）违反合同约定的多数是铁路非运输企业相对方

从铁路非运输企业绝大情况下处于原告地位就可以看出，违反合同约定的多数是铁路非运输企业的合同相对方，且以自然人为主，甚至在合同履行期限终止时，仍然通过各种办法继续侵犯铁路非运输企业的利益，如拒绝腾空房屋、索要天价赔偿等。因此铁路非运输企业需要在签订、履行合同时提高防范意识，维护企业的切身利益。

（五）铁路非运输企业法律风险防范能力有待提高

从标的胜诉率可以看出，铁路非运输企业有 1464 万元的立案标的没有得到法院的支持，说明在合同签订、履行过程中铁路非

运输企业法律风险防范工作没有做到位，亟需改进。

（六）铁路非运输企业案件审理难度大

铁路非运输企业的民事案件判决结案占全部案件的 34%，长春铁路运输法院平均宣判率为 20%；铁路非运输企业民事案件上诉率为 50%，长春铁路运输法院平均上诉率为 30%，许多铁路非运输企业的案件都是疑难案件，审理难、结案难。

铁路非运输企业民事案件尽管复杂多样，但绝大多数是合同纠纷。在法律风险防范部分主要分析铁路非运输企业合同签订、履行过程中存在的问题，探寻铁路非运输企业民事法律风险防范的方法。

三、铁路非运输企业在签订合同时存在的问题及法律风险防范

（一）合同主体资格审查较为薄弱

1、对铁路非运输企业合同相对方主体资格和诚信程度的审查过于宽松。

选对合格的合作者，是成功的关键。现在铁路非运输企业在审查对方主体资格方面，一般情况下就是要求对方提供营业执照复印件或者身份证复印件即可，对合作者的履约能力和诚信程度不作任何审查，为纠纷的发生埋下了隐患。实际上在互联网及信息高度发展的今天，这样做未免有些草率，完全可以做的更多：

一是到中国人民银行查询对方当事人的资信证明，查明对方当事人是否存在不良贷款、是否存在贷款没有按时归还的情况，

以此来判断相对方的诚信程度和履约水平；二是利用企业公示信息查询、启信宝企业信用信息查询等微信公众号查询相关企业的工商登记材料、注册资金、股东构成及出资比例、涉案诉讼等有关信用信息，审查企业的支付能力、信用程度；三是利用中国裁判文书网查询相关当事人的涉案信息，审查相关当事人是被侵权多，还是侵犯他人权益多，确认其经营能力及履约状况；四是到最高人民法院失信被执行人官网查询相关当事人或者企业法定代表人是否为失信被执行人，确认相关当事人信用程度。这些信息的查询，不需要支持任何费用，任何人都可以查询，操作方便，能够清晰掌握对方当事人的主体资格和诚信信息。当然，如果有必要或者合同标的很高，根据需要还可以到税务部门查询相关当事人是否存在拖欠税费的情况，到房产、土地部门查询相关财产是否被抵押的情况等。通过上述工作，铁路非运输企业就可以选择一个诚信程度高、履约能力强的合作者，保证合同得到切实的履行。

2、铁路非运输企业本身合同主体资格变更在合同中约定的不够明确。

一般情况下，铁路非运输企业经营管理的资产不会发生管理权的变更，但铁路局为了生产经营的需要，有时会将铁路非运输企业管理的某些资产交由其他企业进行经营管理。比如，要求沈阳铁道不动产运营有限公司将长春铁道旅行社的部分正在出租的房屋交给长春春铁集团有限公司经营管理，这就产生了合同主体

变更问题。对于铁路非运输企业主体资格的变更，虽然相应合同中均有约定，但约定不够严谨，容易产生歧义。如约定：“如果甲方将商铺所有权转移给第三方时，合同对新的商铺所有人继续有效”；“甲方将房屋权属转移给第三方时，本合同条款继续有效”；“房屋的使用权属于不动产公司”。对于这些约定，对方当事人常常会提出铁路非运输企业主体不适格的观点，人民法院有时也支持了对方当事人的请求。

需要明确的是，铁路非运输企业对于各个铁路局授予其管理经营的财产不享有所有权（所有权是属于各个铁路局的），只享有经营管理权。经营管理权是指对所有人授予的，为获取收益而对所有权人的财产享有的占有、使用和处分的权利。所有权转移的约定超出了经营管理权的权限，使用权转移的约定与承租人一致，权限过窄，丧失了包括起诉权在内的权利，在合同中约定所有权转移、使用权转移是不适合的。

（二）履约保证金、违约金、滞纳金、赔偿金条款约定的不合理

1、履约保证金数额低、约定不明确。

履约保证金是为了保证合同相对方确实、全面履行合同而订立的，在对方不履行或者不完全履行合同时，可以弥补铁路非运输企业的一些损失。在铁路非运输企业与其他方签订的合同中均有类似条款，数额基本是年租金的或者合同总价款的10%。约定的方式是这样的：“签订合同后7日内，乙方以现金或转账方式向甲

方缴纳履约保证金 2057 元(不低于年租金总额的 10%),用于乙方按时、足额缴纳采暖、水、电、煤气等费用的履约保证。”

租赁合同到期后,铁路非运输企业近年来发生许多承租方拒交房租的情况,一般情况下协商及诉讼过程达一年以上,纠纷解决期间的租金损失出于各种原因,收回来的较少。笔者认为针对对方当事人违反合同的情况,履约保证金数额可以适当提高,可以是年租金的四分之一或者三分之一。在承租者合同到期后拒不搬出的情况下,铁路非运输企业可以利用履约保证金进一步保证承租户拒不搬出期间的租金损失,这样做也会促使承租者提高腾空房屋的主动性。

另外,铁路非运输企业合同关于履约保证金约定的保证范围过于狭窄。履约保证金条款写成“用于乙方按时、足额缴纳采暖、水、电、煤气等费用的履约保证”,这种条款经常被对方当事人理解为保证上述费用的交纳。在对方不履行其他合同条款时,履约保证金条款是否适用则争议很大。

因此,对于履约保证金的数额及保证范围应当适当调整,以便充分保护铁路非运输企业的合法利益。

2、违约金、滞纳金、赔偿金计算依据不明确。

违反合同约定不履行或者不完全履行合同、迟交租金等情况并不少见,这自然会给履行的一方带去损失,这些损失的赔付必须在合同明确约定,且便于计算才能得到保护。铁路非运输企业的一个铁路专用线建设合同是这样约定的:

“如果发包方未按合同约定支付工程款的，应向承包方支付逾期付款额（ ）%的违约金”。

该合同关于违约金条款没有约定违约金的具体比例及计算依据，在法律层面来讲，相当于没有约定违约金，违约金的诉讼请求是无法得到人民法院支持的。

在签订合同过程中，一定要对违约金、赔偿金、滞纳金等计算基础及比例作出明确约定，如约定“若乙方违约，每日承担年租金百分之一的违约金”，这样约定不仅可以起到督促对方及时履行义务的作用，也可以进一步保证铁路非运输企业的利益，只要符合约定，赔偿数额不超过一定数额，也能得到人民法院的支持。

（三）缺少担保条款，对铁路非运输企业债权保护不利

签订合同时让对方提供担保是许多合同采取的方式，可以很好的保护债权人、出租人、出借人的利益。但在铁路非运输企业的合同中，几乎看不到保证条款，对于保护铁路非运输企业利益是非常不利的。

对于合同标的比较大，或者经核实发现对方资本低、诚信弱、执行力差的当事人，应当要求对方提供保证、抵押，或者增加定金条款，如果对方违反合同，向其主张权利的同时，还可以向保证人主张权利；通过定金罚则，某种程度上可以增加铁路非运输企业的收入。同时，有保证人的合同，出于保护保证人利益的考虑，对方当事人也会增加履行合同的自觉性，有利于实现合同目的。

（四）对拒不归还房屋者，缺乏惩治措施

近年来，铁路非运输企业在长春铁路运输法院起诉的租赁合同纠纷案件最多，均是因为租赁期限届满或者租赁合同解除条件成就后，承租者拒不腾空房屋而引起的。关于承租人如何腾空房屋，铁路非运输企业的租赁合同一般情况下是这样约定的：“合同履行过程中，租赁房屋遇有地方政府征收或铁路企业拆除、使用、改造等，本合同自动解除。承租方必须在收到出租方解除合同通知 30 日内腾空并退出房屋。”“合同终止后，承租方必须在 5 日内搬出并腾空房屋交还出租方。”上述约定，对于拒不腾空租赁房屋者，缺少必要的救济途径和惩罚措施，承租者违反合同付出的代价太小，应当加以改进。

作为铁路房屋的出租者，房屋的经营管理权属于铁路非运输企业，在租赁期限届满或者合同解除条件成就后，为了更好地保护铁路非运输企业的权利，可以考虑在合同中增加自主腾空房屋条款和加倍赔偿性惩罚措施。这种约定比通过司法救济途径简便、快捷得多，通过诉讼途径解决是需要时间的，实际上这样做正好实现了承租者拖延腾空房屋的目的，有必要加以改进。

（五）约定管辖不具体明确

铁路非运输企业合同多数情况下有约定管辖条款，但存在管辖约定不明或者违反约定管辖规定的情形。如有的合同约定：“如双方发生争议，由沈阳铁路运输法院管辖”，这个合同双方的当事人均在长春，合同履行地也在长春，属于无效约定。我国民事诉

讼法规定，约定管辖的法院必须是被告住所地、原告住所地、合同履行地、合同签订地、标的物所在地其中之一的某个法院，超出这个范围约定其他管辖法院，就属于无效约定，仍然按照其他法律规定确定管辖法院。

铁路非运输企业有的合同约定“向有管辖权的铁路法院起诉”，这种约定不违反法律规定，但铁路非运输企业有个特点，就是其经营管理的范围是跨地域的，各个地域又有不同的铁路运输法院。纠纷发生后，到哪个铁路运输法院起诉、应诉是铁路非运输企业首先需要面临的问题。因此，铁路非运输企业约定管辖时，可以事先约定对起诉、应诉更为方便的具体的铁路运输法院，在合同签订时就给企业将来参加诉讼创造更为方便的条件。

（六）缺乏提醒对方注意格式条款的方式

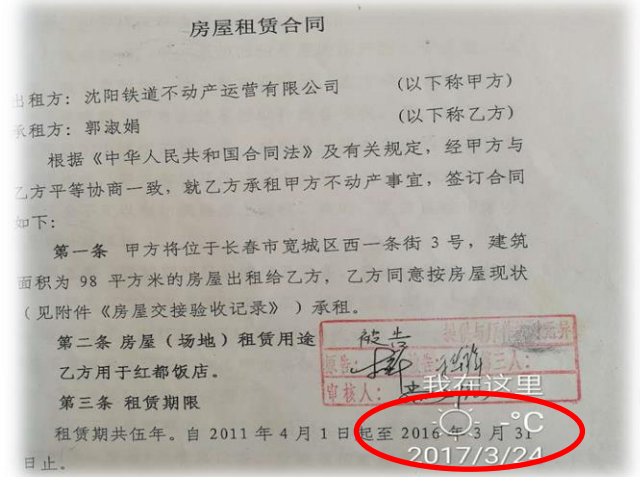
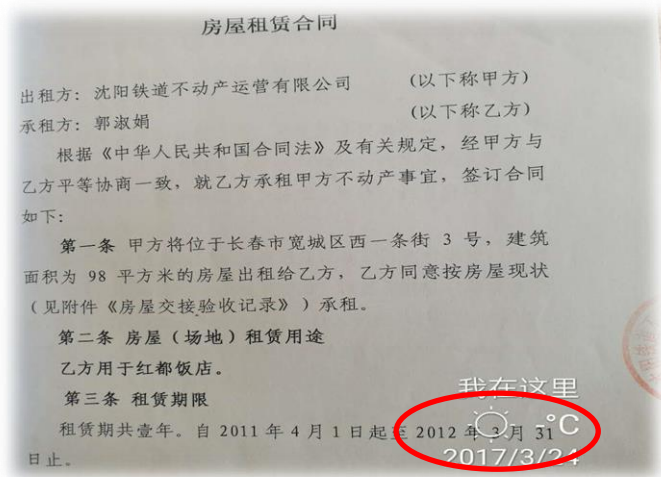
铁路非运输企业与他方签订的合同，基本上是由铁路非运输企业提供的格式合同。作为格式合同的提供方，根据法律规定需要采取合理方式提请对方注意免除责任、加重责任或者限制责任的条款，否则可能导致有些条款无效。这些条款在铁路企业的合同中，一般情况下包括违约金、赔偿金、滞纳金的计算方法，自主腾空房屋，惩罚性措施、违约责任，担保责任形式等。

提醒的方式多种多样，可以通过文字加黑形式，可以通过下划横线方式，也可以通过增加提示条款方式。铁路非运输企业可以根据实际需要采取灵活的方式予以解决，但必须有提醒对方注意的形式，保证格式合同提供者的权利得到法院全面支持，避免

败诉后果的发生。

(七) “黑白合同” 现象存在

有些铁路非运输企业出于不同的目的，与当事人签订两份不同的合同，如：



这两份租赁合同除了租赁期限不同，其他条款包括当事人的签字盖章、签订的日期都是相同的。沈阳铁道不动产运营有限公司于 2012 年 5 月依据租赁期限到 2012 年 3 月 31 日，已经届满租赁期的合同到法院起诉，要求郭某腾空房屋。诉讼过程中，郭某向法院提供了租赁期限到 2016 年 3 月 31 日才届满的租赁合同。因为不动产公司提供不出租赁期限较长租赁合同无效的证据，法院只能驳回了不动产公司的诉讼请求。

黑白合同不仅必然遭致败诉的后果，也可能给个人或者企业带来其他的伤害，且不可为之。

四、铁路非运输企业在履行合同过程中存在的问题及法律风险防范

（一）对合同履行过程中产生的资料重视度不够

合同签订后只是实现合同目的的第一步而已，合同履行过程是充满变换的过程，履行期限越长，合同变更的可能性越大。关于合同的数量、价款、质量、工程量增减、意外损失等均可能发生变化，很多案件的胜诉与否关键不是看合同，而是看双方对合同履行中有关资料的保存情况。长春铁道建设集团有限责任公司与A公司签订加工承揽合同后，以A公司没有给付货物为由提起诉讼，要求A公司返还全部预付款；A公司提供了每次供应货物双方达成的供货单，证实己方供货的真实情况，及时地维护了公司利益；而铁建公司因为没有保管相应资料，使自己在诉讼中处于非常不利的位置，还付出了不必要的代价。因此，铁路非运输企业对于合同履行过程中产生的发票、送货凭证、汇款凭证、验收记录、在磋商和履行过程中形成的信件、电子数据等资料必须妥善保管，以便需要时增添胜诉的法码。

（二）对合同履行情况监督检查力度不够

铁路非运输企业在合同履行过程中，很少对合同履行情况进行必要的监督检查，缺乏对合同履行变化事实的掌握，导致败诉后果的发生。如长春线路大修段劳动服务中心将自己办公室一楼房屋租赁给陈某开旅店，约定租赁期间内不允许转租，否则解除合同。在实际租赁过程中陈某将房屋转租给了商某，商某又转租给关某。在租赁期限未届满时，公司依据双方合同关于租赁期间不允许转租的条款，声称自己事先不知道陈某转租，要求解除双方

的租赁合同。法院经审理认为，虽然双方租赁合同约定不得转租，但劳动服务中心将自己办公楼的一楼租赁给陈某后，每天上下班都需要经过陈某转租人商某、关某的营业柜台，可以推定劳动服务中心事先是知道房屋已经转租的事实，且其还收取了转承租人的房租，已经以自己的实际行为认可了转租行为，遂驳回了劳动服务中心的诉讼请求。

铁路非运输企业对于合同履行情况进行定期检查，双方都要严格按照合同约定的条款履行合同，出现违约情况必须加以制止，或者采取相应的措施，否则铁路非运输企业的权利就有可能受到损害。

（三）合同变更和解除后缺乏通知对方的有效形式

拥有合同解除权的一方，当合同具备解除条件时，合同是不能自然解除的，需要拥有合同解除权的一方向对方发出通知，并确认对方已经收到的情况下合同才能解除。铁路非运输企业在合同解除和变更过程中注重口头通知形式，且不保留已经通知的任何证据，诉讼时常陷于被动。

如沈铁松原三江港实业集团有限公司与姜某租赁合同纠纷一案，该公司在租赁合同期限届满的情况下只是口头通知解除双方的租赁合同。该案法院受理后，关于通知解除合同的时间问题，三江港公司没有任何证据可以证实，且该公司在租赁合同届满后还收取了姜某的部分租金。在这种情况下，只能认定双方的租赁合同是不定期租赁合同，解除的时间是公司向法院提起诉讼之日。

该公司没有保留合同解除的证据，导致租赁合同期限届满后至起诉前这段期间的房屋损失没有得到法院的支持，损害了铁路企业的利益。

（四）在对方经营状况恶化时，缺少应对措施

合同履行过程中，尤其长期合同在履行过程中，作为与铁路非运输企业签订合同的对方，经营状况恶化的情况并不少见。在这种情况下铁路非运输企业经常没有任何应对措施，只是静等合同履行完毕后再研究，使企业丧失了保护自己利益的最佳时机。

铁路非运输企业在合同履行过程中，通过检查合同履行情况，有确切的证据证明对方经营状况严重恶化、转移财产或者抽逃资金逃避债务，丧失商业信誉、有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形时，要根据法律的规定及时通知对方“中止”履行铁路非运输企业依照合同约定应当履行的义务，要求对方提供适当的担保，减少损失，提高已履行债权的实现能力。中止履行后，对方在合同期限内未恢复履行能力或者未提供适当担保的，铁路非运输企业就可以通知对方解除合同，保护好企业的利益。

（五）合同履行完毕后，决算不及时

铁路非运输企业在实际工作当中，缺乏证据意识，注重口头约定，只要对方认账，就不急于与对方达成书面形式。如长春铁道建设集团有限责任公司的一个建设工程施工合同纠纷案件，合同履行完毕后，铁路一方认为对方一直承认欠付工程款，没有必要也不好意思与对方进行书面确认。该案受理后，法院根据该公

司提供的证据情况指出：如果对方在法庭上不承认欠付你方工程款，你方又没有证据证实施工量，你方就要承担败诉后果。这时该公司才意识到没有结算依据的严重性，只好主动与对方协商、达成了和解协议。当然为了能够得到对方的书面确认，在工程款数额上只能作出大量让步。因此，对于铁路非运输企业应当得到的债权，要及时与对方协商，尽快达成决算凭证，这是维护企业权益最好的证据。

铁路非运输企业作为平等的市场经营主体，需要提高法律意识，全面加强合同签订、履行和管理工作，努力为增加企业利润创造空间。

二〇一七年四月二十日