

# 合作合资开发房地产中非显名合作方的 连带责任认定研究

王其维

山东建筑大学法学院, 山东 济南

收稿日期: 2026年2月10日; 录用日期: 2026年3月3日; 发布日期: 2026年3月13日

## 摘要

随着我国房地产行业的发展, 合资、合作开发房地产的开发模式因为其开发便利性显著优势也深受开发商的合作青睐, 但其中关于合作方的责任认定成为其实务中的常见纠纷类型, 而一方以自身名义对外签订施工合同后, 非显名合作方是否应对外承担连带责任的问题, 因缺乏统一的法律规定, 成为司法裁判中的难点问题。本文以合作开发房地产的“三共要件”为核心, 先根据现有法律明确合作开发房地产的概念与法人型、非法人型两类合同类型, 明确了其与土地使用权转让合同的核心区分标准。随后梳理司法实践中合作方承担与不承担连带责任的两种对立裁判思路及典型案例, 针对学界主张连带责任的合伙、共有以及前已废止的《民法通则》中规定的联营三大理论支点逐一展开论证, 指出其均无法成为使未显名合作方承担连带责任的合法依据。研究认为, “三共”特征仅约束合作方内部权利义务, 连带责任的承担需有明确法律规定或当事人约定, 在无法定或约定情形下, 应坚守合同相对性原则, 不得随意要求非显名合作方对外承担连带责任。本文的研究意在梳理非显名合作方承担责任类型以及原因所在, 为司法实践中相关纠纷的处理提供理论参考。

## 关键词

合作开发房地产, 非显名合作方, 连带责任, 合同相对性, 三共要件

# Research on the Determination of Joint Liability of Non-Apparent Cooperative Parties in Real Estate Development through Joint Ventures and Cooperative Ventures

Qiwei Wang

Law School, Shandong Jianzhu University, Jinan Shandong

## Abstract

With the development of China's real estate industry, the joint venture and cooperative development model of real estate has been favored by developers due to its significant advantages in development convenience. However, the determination of the responsibilities of the cooperative parties has become a common type of dispute in practice. The issue of whether a non-apparent cooperative party should bear joint liability when one party signs a construction contract in its own name has become a difficult problem in judicial decisions due to the lack of unified legal provisions. This article takes the "three essential elements" of cooperative real estate development as the core. Firstly, it clarifies the concept of cooperative real estate development and the two types of contracts, namely, the corporate type and the non-corporate type, based on existing laws, and clarifies the core distinction criteria from land use right transfer contracts. Then, it sorts out the two opposing judicial thinking patterns and typical cases of whether the cooperative parties should bear joint liability. It then conducts in-depth arguments on the three theoretical support points of partnership, co-ownership, and the former abolished "General Principles of the Civil Law" stipulated joint operation, which are advocated by the academic circle for joint liability, and points out that none of them can be a legal basis for requiring non-apparent cooperative parties to bear joint liability. The research holds that the "three essential" characteristics only constrain the internal rights and obligations of the cooperative parties, and the assumption of joint liability requires clear legal provisions or agreements between the parties. In the absence of legal provisions or agreements, the principle of relativity of contract should be adhered to, and non-apparent cooperative parties should not be arbitrarily required to bear joint liability externally. This article aims to sort out the types and reasons for the responsibilities of non-apparent cooperative parties and provide theoretical references for the handling of related disputes in judicial practice.

## Keywords

Cooperative Real Estate Development, Non-Apparent Cooperative Parties, Joint Liability, Relativity of Contract, Three Essential Conditions

Copyright © 2026 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

房地产行业的规模化发展推动了资源整合型的合作开发模式的广泛应用，法人型与非法人型合作开发并存的行业格局中，非法人型合作开发因设立方式简单，手续简易，运营效率高成为市场主流选择，却也因主体权责界定模糊引发诸多民事纠纷。其中，一方以自身名义对外签订建设工程施工合同后，非显名合作方是否应对外承担工程款支付连带责任，一直以来都是学术界和司法实务界的争议的热点问题。现行法律体系未对该问题作出统一规定，最高人民法院亦无明文裁判规则，导致各地法院裁判结果不同：部分法院从实质公平与利益共享角度判定非显名合作方承担连带责任，而也有法院则依据合同相对性原则否定该责任承担。裁判尺度的不统一不仅直接影响案件当事人的合法权益，也破坏了房地产交易秩序的稳定性和可预期性。本文以合作开发房地产的“三共要件”为核心，界定相关合同性质与类型，梳理

司法裁判分歧，剖析学界连带责任理论支点的合理性，探究非显名合作方的责任认定逻辑，以期厘清法律适用边界，为司法实践处理此类纠纷提供理论参考，推动相关裁判规则的统一。

## 2. 合作合资开发房地产的概念

结合《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》第14条的规定，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。

合资、合作开发经营房地产在实践中大量案件都是一方以土地使用权出资，一方以资金出资，依据出资成本共享开发利润、合同签订之后开发合作方共担开发过程的商业、市场及法律风险，而非一方只享固定收益，例如市场下行房屋滞销，房屋售价大降而导致项目亏损应由合作双方按约定比例分担，项目停工烂尾，前期已投入资金损失共同承担以及政策变动，规划变更等风险。合作双方应以合作开发房地产为基本内容签订合同，其中“三共要件”应当是合作合资开发房地产合同的认定核心[1]。

## 3. 合作合资开发房地产的类型

在司法实践中，合作开发房地产的模式可以概括分为两种：一是法人型合作开发模式。所谓法人型合作开发模式是指合作方共同成立一个独立法人合作方以提供转让土地使用权、资金等方式入资项目公司，由项目公司整体作为一个发包人负责项目的开发，合作各方以土地使用权、资金、技术等方式共同出资，依法设立具有独立法人资格的房地产项目公司(通常为有限责任公司)此种合作模式下，各合作方以出资作为公司股东，获得部分股权。项目公司作为整体以项目公司名义对施工单位承担责任，各合作方以出资额为限承担各自责任，此种合作模式下的对外责任承担明确。

二是不成立法人而合作开发型合作开发模式。在这种情况下，合作各方一般可采取的方式有：

1) 在合作开发房地产的非法人型合作模式下，合作方一般会以非法人形式联合设立工程项目部作为项目开发运行的主要主体，而各方具体的投资比例、资金投入的具体方式，以及开发后利益分配等相关内容，应在合作各方意向确定时规定。例如陕西鸿基伟业房地产开发有限公司与江西财茂实业发展有限公司合资、合作纠纷案中，双方未成立新的项目公司而是采用协议合作的模式，联合成立“河州首府项目联合项目部”，以非法人社会组织形式开发房地产工作。双方设立专门的项目公关账户，所有项目资金均通过该账户流转，合作双方均为项目开发主体，共同投资、共享利润、共担风险，项目部以自己名义对外签订工程施工合同、材料采购合同等民事协议，合作双方各派代表参与项目部管理，共同决策项目重大事项。

2) 分割整体项目，承建承担工程项目合作方承担责任并非连带而是自己承担份额内责任，这种方式由于其合作开发限制条件较少合作开发房地产合同纠纷中最为常见，此类合作开发合同主要是以土地转让，房屋买卖的方式进行合作开发。在最高检公布的张某与秦某合作开房房地产合同纠纷案中，双方既未成立项目公司，也未设立联合项目部、指挥部等任何形式的联合机构，仅通过《合作开发协议》确立合同关系，双方将两宗地统一合并，委托同一家建筑设计公司进行整体规划设计。与承包方签订施工合同是开发方的其中之一以自己名义而签订，未被登记的发包方，依照签订施工合同之前的合作开发合同的约定，对合作开发项目依据自己在合作开发合同之中出资的限额获得利益。

实践中，此种开发模式无需设立新的法人，无需成立一个独立的法人组织或者非法人组织就可形成开发房地产的合作关系，在实践中极大地提高了项目开发的效率。目前非法人型合作方式深受市场青睐，与采取法人型合作、成立项目公司的模式相比，此种合作方式的约束条件更为宽松，合作开发商就合作开发房地产意愿和各自的出资物，大多都是以土地用权与流动资金的结合即可成立合作开发关系[2]。在

非法人合作开发模式中虽成立合作关系但对外常是以合作一方的名义与承包方签署合同，此种情况下，其他合作方是否应对外承担责任，现有的法律条文也并没有明确规定，在实践中各地法院判决也有所不同，此类问题也是本文着重解决的重点。部分法院认定应按照实质享受利益方面来判处其他合作方应对承包方承担连带责任如北京高院、江苏高院、河北高院等，均在判决中认为合作开发合同各方当事人对欠付的工程款应承担连带责任，而部分法院如江西高院，蚌埠中院则认定不应突破合同相对性对承包方请求的连带责任不予支持。下文针对于这种“仅以合作方一方名义对外签订合同”情形下，探讨非显名合作方对外承担责任的裁判规则。

#### 4. 合作合资开发房地产合同与土地使用权转让合同的区别

在司法实践中大量出现合作开发房地产合同与土地使用权转让合同的定性混淆问题，二者虽均围绕房地产开发中的土地权利与资金投入展开，却分属不同的法律关系，对于合同双方的权利义务关系，责任认定等方面均存在本质差别，即部分名为合作开发实为土地使用权转让的合同，会直接影响合作方对外责任的界定结果。准确区分两类合同，是厘清合作开发房地产法律关系、认定当事方权责的重要前提，更是解决后续责任纠纷认定的基础，合资合作开发房地产合同与土地使用权转让合同的主要区别在于是否满足“三共要件”。土地使用权转让合同中只满足“共同出资”，而此种合同的出资方是收取固定利益承担固定风险而共同开发项目中非共同承担经营风险，即土地使用权出让的一方仅存在土地使用权转让合同合法有效且土地使用权并无权利瑕疵的责任。合资合作开发房地产合同与土地使用权转让合同的核心区别，在于合同主体的权利义务关系，合作合资开发房地产合同是满足“三共条件”，这也是其与土地使用权转让合同最根本的区别，土地使用权转让合同则是土地使用权人作为转让方出让土地使用权转让与受让方，受让方支付价款的合同，其核心是土地使用权这一物权的转移。在履行过程中，合作合资开发房地产合同的当事人需共同参与项目的规划、设计、施工等全部或部分的环节，即使双方既不成立法人机构或者联合项目部等形式，仅约定双方分割项目，各自承建，仍需遵循“共担风险”的核心原则。而转让土地使用权在转让手续完成之后，原使用权人退出相关法律关系，不再参与后续任何开发活动。若双方当事人约定有一方当事人固定收取收益，而在土地使用权转移之后非实际产于后续的房屋开发项目中，应当被认定为土地使用权转让合同。在后续的房屋开发工程阶段，土地使用权转让合同的一方并非合作开发关系，即与后续开发无权利义务关系。而合作合资开发房地产的合作各方因为“三共”这一本质特征，而后续享有房屋开发的收益及风险承担，本文就非显名式合作开发的一方，即承包方并不知情开发方的合作关系后续出现合同纠纷，是否可以就签订的合同使合同之外的非直接关系的非显名合作方承担连带责任进行梳理[3]。

#### 5. 非显名式合作开发房地产的合作方对外承担责任裁判观点

在现有规则的制定上，最高人民法院尚未明文规定“发包方的其中之一的当事人仅以自己的名义与承包方订立施工合同的，其他合作方是否应就此承担连带责任”。现主流观点主要有两种。一种观点认为，合同不应轻易突破相对性而对第三人产生效力，应就仅由签订施工合同的一方单独承担支付工程款的责任。而在承担责任后可向非显名合作方追偿。另一种观点认为，合作开发房地产的各方构成合伙关系，形成合伙关系后共同成为合同的一方当事人，由合作各方共同对承包人承担工程款支付责任。

##### 5.1. 合作方承担连带责任

持该观点的法院不在少数，在北京高院、江苏高院的司法判例中均规定合作开发合同各方当事人对欠付的工程款应承担连带责任。如在双鸭山市五环体育健身有限公司(下面称五环公司)与双鸭山体育局

(下面称体育局)采取合作的形式共同建设案涉的体健中心项目合同纠纷案,体育局以自己名义在 2005 年 4 月 10 日与辽宁强大铝业工程股份有限公司(下面称强大公司)签订关于体健中心建设的建设工程施工合同,五环公司表示认同并无异议,并约定工期时间为 2005 年 5 月 1 日至 2005 年 10 月 15 日。合同签订完成后,强大公司就合同内容对体健中心进行承建。承建过程中在体健中心附近由于用电不慎导致火灾,强大公司撤离现场后,体育局将强大公司未完成工程委托其他单位完成。强大公司主张以原工程量的八成进行结算,体育局对此表示不认可。强大公司上诉至法院,并要求体育局与五环公司对此承担连带责任。

一审法院观点:双方签订的《建设工程施工合同》,系双方真实意思表示,合法有效,双方均应按照约定履行。发生失火意外之后,市体育局又委托其他单位在火灾后剩余的工程上继续施工,将工程完工。市体育局与五环公司承担连带责任共同向强大公司多支付工程款 50 余万元,法院予以支持。后提起二审,二审法院对一审法院的判决结果予以维持。在此案件中市体育局以自己名义与强大公司签订施工合同,但一审法院与二审法院均认为依据市体育局与五环公司的合作开发合同,支持强大公司关于承担连带责任的诉求。

## 5.2. 合作方不承担连带责任

在最高人民法院于 2022 年审理的《关于陕西兴庆熙园物业管理有限公司与兴庆御园物业管理有限公司合资合作开发房地产合同纠纷再审案件》中的观点,其中坚持的观点为当事人约定一方出地、一方出资并成立房地产项目公司的方式进行合作开发,项目公司只是合作关系各方履行房地产合作开发协议的载体和平台,最后判决熙园公司、御园公司不因与功德公司合作开发房地产而对功德公司的债务而负担连带责任。上述裁判要旨在于非显名合作方单纯享有项目利益不能成为承担连带责任的依据,且应在对外关系上,应当严格按照合同相对性原则,不轻易刺破公司面纱。持该观点的地方法院如重庆市高级人民法院民一庭,其在 2019 年 10 月出台的《关于建设工程施工合同纠纷案件若干问题的解答》明文规定,施工合同的承包方向并未签订施工合同的合作开发发包方当事人请求法院要求其承担工程款的连带责任的,人民法院不予支持,但法律另有规定的除外。如江西省剑杰建设工程有限公司、江西友尔房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案。其案件基本事实:2009 年,江西友尔房地产开发有限公司(以下简称友尔公司)与石城县工业小区管理委员会(以下简称工业小区管委会)达成合作,共同推进石城县古樟工业小区相关工程开发,双方在合作达意时未成立项目公司及任何联合管理机构,仅通过口头及实际履行确认分工。同年,友尔公司作为发包方,与江西省剑杰建设工程有限公司(以下简称剑杰公司)先后签订《土石方工程施工合同》等,约定剑杰公司承建该工业小区的土石方推基平整及排水涵道工程。施工过程中,因项目拆迁未完成导致施工方式变更,工程完工后,友尔公司拖欠部分工程款,剑杰公司诉至法院,同时主张工业小区管委会作为友尔公司的合作方,应就工程款支付承担连带责任。

法院观点:友尔公司与工业小区管委会作为合作方,无需就案涉工程款向剑杰公司承担连带责任,核心理由在于:其一,连带责任的承担需有明确法律规定或者当事人书面约定,在此案中,友尔公司与工业小区管委会未签订书面合作协议,缺乏承担连带责任的约定基础。其二,依据合同相对性原则,案涉两份建设工程施工合同的签约主体均为剑杰公司与友尔公司,工业小区管委会仅作为合作方履行协调手续、派驻管理人员的义务,未参与施工合同签订,未实际参与工程施工管理及工程款支付,与剑杰公司无直接合同关系。法院秉持不轻易突破合同相对性的裁判倾向,认定双方合作方各自履行自身义务、承担相应责任,互不承担连带责任。

## 5.3. 合作开发房地产的非显名式合作方不应对外承担责任的理论依据

本文倾向于认为合作开发房地产的合作方不应对外承担连带责任的观点。坚守合同相对性是法理根

基，非显名式合作的核心是内部合作关系，对外签订开发、施工等合同的主体是显名方，非显名一方并不存在与合同相对方的直接法律关系，并非合同当事人，突破原则要求其担责违背了合同相对性的法律精神。且在非显名式合作中，关于项目审批、合同签订等均以显名方名义进行，交易相对方仅能知晓显明方身份，若随意突破相对性，会使交易方无法预判潜在的交易风险，甚至破坏房地产领域交易秩序的稳定。当发生与承包方的合同纠纷时，承包方并不能突破合同相对性主张非显名开放商承担连带责任，而是要求与其签订合同的开发方承担责任。显名开发方在承担其责任后，可后续向非显名合作方要求追偿，在现实的司法判例中，北京高院、江苏高院也是赞成此裁判规则的。

现学界存在三种支持观点作为非显名的合作开发方对外共同承担连带责任的理论支点：一是基于合伙关系的连带责任；二是基于共有关系的连带责任；三是依据原《民法通则》所规定的联建行为的认定。本文下面从这三个方面来论证与合作开发合同的关联性进行分析。

对于合伙，个人合伙只能由自然人组成，共同经营共同劳动，合伙人对外承担连带责任而在内部按照出资比例而承担相应的责任。个人合伙依据《合伙企业法》第三十一条的规定在处理合伙重要事项时需要每个合伙人的全体意志表决，个人合伙是要求每个合伙人的意志体现而不是多数胜于少数的共同意志，且在处理事务时主体是所有合伙人而不是一个合伙主体，因此个人合伙是不具备民事主体资格，故个人合作模式是无法和承包方签订施工合同，合作开发房地产合同并不属于个人合伙。合伙企业也就合伙事务产生的债务合伙人承担对外的连带责任。合作开发房地产合作方尽管满足“共同出资、共同经营、共享收益、共担风险”的合伙特征，但是“三共”主要是针对合作方内部关系，而在实践中都是将项目的整体工程进行分割，各个合作方独立完成自己的工作部分，各自负责。这种经营方式很难在民法上归类于合伙企业[4]。

根据《民法典》关于“共有”的相关规定，共有人承担连带债务须满足以下两个条件。第一，当事人对于同一不动产或者动产成为了物权共有人。第二，因共有物产生对外的债权债务关系。在合作开发房地产的情形下，所涉及的共有物主要是申请开发房地产向相关部门申请批准的建设用地使用权和开发工程所得的工程房屋所有权。由于在房地产开发工程完毕之前对于共有物的所有权关系应属于应然状态，没有独立物权，因为共有人并没有实际掌握房屋所有权，很难在民法认定尚未完工的房屋作为共有物。因此不存在共有关系而无法对非显名式合作方主张共有物对外产生的共有债务承担连带责任。而对于建设用地使用权，要使建设用地使用权作为共有物而形成共有关系需要共有人在相关登记部门完成共同登记。当在确定建设用地使用权为合作开发方共同所有时，本文认为以建设用地使用权所建的房屋而产生的工程款纠纷也非共有物对外产生的共同债务[5]。而衡量房屋和土地的价值关系也不可理解为两者为“添付”的法律关系，即理解成将价值较小的工程物添付到价值较大的土地之上。故即使在建设用地使用权方面已经形成共有关系，但工程建设物则不可将建筑物当作土地使用权的添付之物而使发包方之间成立建设物上的共有关系。

若是依据“房地一体原则”，建设用地使用权若为共有，则建设在此地的工程建筑物依据“房跟地走”的原则，属于共有人所有。承包方也可就双方共有房屋要求共同承担拖欠的工程款的连带责任。若是发包方当事人共同享有建设用地使用权，承包方可就“房地一体”原则主张建设工程物为发包方当事人共同所有，但在实践中合作开发房地产合同中基本上建设用地使用权并非为合作各方所有，合作各方有一方出资权利，其他出资资金等也是合作开发的实质意义也是有利于房地产开发的效率问题。双方共同成为建设用地使用权共有关系再签订合作开发合同虽存在理论可能但是也是忽略了合作开发的实质意义。

对于实践中大多发包方并没有就建设用地使用权而形成共有关系，还是否有可能形成共有关系，本文认为已无可能再成立共有关系，下文关于成立共有进行论述。发包方当事人在与承包方签订施工合同之前，建设用地使用权归发包方其中一人所有，后续发包方的显名一方与承包方以自己名义签订施工合

同，在施工完工之前发生拖欠工程款纠纷，承包方不可就施工合同之外的非显名发包方共同承担连带责任。在大量实践案件中虽冠以合作开发之名，但也不可说明发包方已形成共有关系，合作方之间的合作方式也是采取分割项目、各自承建的方式，成立合作开发合同但是实质上可能为土地使用权转让关系、房屋买卖关系等模式。很难认定采用转让关系，买卖关系的合作开发模式为共有关系人。另一方面，共有连带责任一般是指第三人损害共有物或共有物致他人损害等侵权性质的债权债务；或者是因共有物的修缮而与第三人发生的合同性质的债权债务。在这类债务的逻辑顺序上，应当是先有共同财产，而后因共同财产导致对外的债务。但因建设工程施工合同产生的工程款债务，则是与共同财产相伴而生的，并不存在先后顺序。因此，建设工程施工合同的工程款债务也不属于“因共有的不动产产生的债务”。

关于联建行为的认定是根据原《中华人民共和国民事诉讼法通则》，原载于《民法通则》关于合伙联营行为的规定也因《民法典》的施行而废止失效，现《民法典》也未再对该行为进行规定。因此，对于在一方合作开发方以自己名义对外签订的合同，合同对方以合作开发方构成合伙联营关系为由要求未签订合同的开发方承担连带责任，缺乏法律的明文规定[6]。

#### 5.4. 小结

连带责任的承担需存在明确的法律规定或者当事人书面约定，而在合作开发房地产的关系中，“三共”特征仅约束合作方内部权利义务，实践中多数合作模式未形成合伙、共有、或联营关系，且非显名式合作方并未直接参与与承包方的订立合同环节。

在合作开发合同的理论依据来看，依据“三共”条件效力作用于内部合作关系中，其核心作用是明确各方在项目开发过程中的内部权责，如投资款的支付时间、金额、利润的分配比例，风险的承担方式等，这些约定仅对合作各方具有法律约束力，不能对抗合同之外的第三人。在对外开展建设工程相关活动时，实践中大多都是“分割项目，各自承建”的运行模式，即合作各方按照合作协议的约定，将整体项目分割为不同份额，各自负责对应份额内的工程建设、资金投入、施工管理及销售结算等事宜，各方独立核算、自主经营、自担风险，彼此之间不存在共同决策、共同管理、共同运营的情形[7]。这种模式下，合作各方的权责边界明确，各方的开发行为相对独立，因此这种方式很难在民法上归类于合伙项目。对于承建过程中未完工的房屋一般不认为存在法律上独立于土地的物权，在民法中不可认定为共有物，而对于合作开发方共同登记享有的建设用地使用权根据“房地一体”原则，在理论中应可以成立共有关系，但在大量实践案件中，仅是合作开发商的一方单独享有建设用地使用权。“房地一体”而成立的共有关系虽存在理论可行的依据但是并无考虑实际合作开发设立的现实意义。

关于联建行为的相关规定也随着《民法通则》的废止而同步失效，将合作开发关系认定为联建关系已缺乏明确的法律依据，以此主张非显名合作方依据“联建行为的合法性”而承担连带责任也无法找到法律依据。

在实践案例中，法院判决非显名合作方承担连带责任，其核心依据的是“实质公平”的价值取向，认为非显名合作方虽未签订施工合同，但实际享受了工程开发带来的收益，若不承担连带责任，可能会导致承包方的工程款无法实现，有违公平原则。但忽视了民事法律合同相对性原则。而不支持未显明合作方承担连带责任的法院则从民事合同相对性原则出发，若无法律明文规定不可突破相对性而对合同之外的第三人发生效力，不能随意突破合同相对性原则，要求合同之外的非显名合作方对工程款承担连带责任[8]，该裁判思路既符合民事法律的基本原则，也更能维护交易秩序的稳定性和可预期性。

## 6. 结语

房地产行业的蓬勃发展使得合作开发模式成为市场资源整合的重要方式，其中非法人型合作开发因

灵活高效的特点被广泛应用，却也因未显名合作方的连带责任认定问题引发大量司法纠纷。现行法律体系中尚未对该问题作出明确统一规定，导致司法实践中形成了连带责任与合同相对性两种截然不同的裁判思路，这一现状既影响了当事人的权利义务预期，也对房地产交易秩序的稳定性造成了一定影响。

本文通过对合作开发房地产合同的性质、类型界定，结合司法案例与民法理论，对未显名合作方的对外责任认定展开探究，明确合作开发的“三共”特征仅约束内部关系，合伙、共有等理论均无法成为推定非显名合作方承担连带责任的合法依据。连带责任的法定性与约定性是民法基本原则，在无明确法律规定或当事人合意的前提下，突破合同相对性要求非显名合作方承担工程款连带责任，既缺乏法理支撑，也易造成权利义务的失衡。

未来，亟待立法层面进一步细化合作开发房地产的责任认定规则，统一司法裁判尺度，让合作开发的责任承担有法可依。唯有如此，才能既规范房地产合作开发行为，保障市场主体的合法权益，又维护民事法律体系的逻辑自洽，推动房地产行业的健康有序发展。

## 参考文献

- [1] 饶绮冉. 论合资论合资、合作开发房地产合同的概念与特点[J]. 改革与开放, 2018(3): 73-74.
- [2] 刘洋. 合同条款在私法法源中的优先地位及其实现——以隐名合伙的商事实践为例[J]. 法学, 2021(4): 95-107.
- [3] 杨雅舒. 合作开发房地产合同与土地使用权转让合同的区分[J]. 中国土地, 2023(1): 61.
- [4] 曹慧. 合伙合同法律规范对合作开发房地产合同纠纷审判的意义[J]. 山东科技大学学报(社会科学版), 2021, 23(1): 55-58.
- [5] 巢鲲. 房屋登记中对共有关系认定的法理探析[J]. 中国房地产, 2010(1): 17-18.
- [6] 杨俊芳. 浅析名为联建、实为土地使用权转让协议的性质及效力界定[J]. 法制与经济, 2019(5): 60-63.
- [7] 王利明. 论民法典对合伙协议与合伙组织体的规范[J]. 甘肃社会科学, 2019(3): 27-35.
- [8] 朱晓峰. 论无意思联络数人侵权责任赔偿形态的体系化[J]. 中国法律评论, 2025(6): 70-86.