

丛书主编：兰 花
教你打官司 丛书

合同法案例

——各类合同

编著 张 毅



为你打官司支招 为你赢官司献计

文化惠民

山西出版集团 山西教育出版社

教你打官司 丛书

合同法律案例

——各类合同

张 毅 编著

丛 书 主 编 兰 花

副 主 编 翟玉成 罗 敏

编 委 会

李 沁	巩学峰	白素芳	吴 蕾	汪 华	谢 翀
沈佳明	谢 恒	易 琪	杨 森	杨美美	胡昌金
赵振士	谢 伟	王启亮	朱昕颖	张 毅	李宛蔓
郭景放	董闻昕	肖 静	李吉斌	杨 宁	赵 乾
王婵媛	曹 琳	马桂华	冯 皓	王光宗	李木杰
姚 琦	刘洪蛟	裴 露	阎 肃	高鹏程	蓝 楠
戈华清	李 铮	董 娟	孙桂萍	王 理	江 源
刘 芳	胡 强				

山西出版集团 山西教育出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

合同法律案例·各类合同/张毅著. —太原: 山西教育出版社, 2010. 4
(教你打官司)

ISBN 978 - 7 - 5440 - 4207 - 9

I. ①合… II. ①张… III. ①合同法 - 案例 - 分析 - 中国
IV. ①D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 205380 号

合同法律案例·各类合同

责任编辑 孙 轶

特邀编辑 樊丽娜

复 审 康 健

终 审 樊爱香

装帧设计 刘志斌

印装监制 贾永胜

出版发行 山西出版集团·山西教育出版社

(太原市水西门街馒头巷7号 电话: 4035711 邮编: 030002)

印 装 山西新华印业有限公司

开 本 850 × 1168 1/32

印 张 12

字 数 383 千字

版 次 2010 年 4 月第 1 版 2010 年 4 月山西第 1 次印刷

印 数 1—7000 册

书 号 ISBN 978 - 7 - 5440 - 4207 - 9

定 价 21.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与印刷厂联系调换。电话: 0351 - 4120948

序 言

俗话说：“无规矩不成方圆。”法律虽然抽象，但离我们的生活并不遥远。法律规则在现代社会人与人的交往中发挥着重要的作用，尤其是在预防和减少纷争、维护自身权益方面。我国正处在经济迅速发展、法制日臻完善的时期，法律的制定和修订也比较快，因此，对于普通百姓而言，我们不仅需要了解基本法律理念，还需要了解最新的、与我们生活密切相关的法律知识。

本套“教你打官司”丛书本着“为你打官司支招，为你赢官司献计”的宗旨，以通俗易懂的方式向读者宣讲法律知识，传播法治理念，让百姓明白自己有哪些权益是受法律保护的，应当怎样运用法律武器维护自己的合法权益。

本丛书共23册，各册的内容体系不是严格按照学术分类或是法律部门进行划分，而是以“与百姓的生活密切相关”为标准，将大量的法律概念、法律原理融入一个个典型而精彩的案例中，让读者在不知不觉中学到法律知识。每册书均采用以案说法的形式，运用简明通俗的语言、根据最新的法律规范深入浅出地解说法律问题。每个案例都由“事情是这样的”、“律师专线”、“法律规范”和“专家释惑”四个部分构成。其中“事情是这样的”旨在简要介绍法律问题的事实背景；“律师专线”是从律师

实务的角度指明所涉法律问题，判断问题处理得对错与否，为当事人妥善解决此类问题提出相应的建议与技巧，比如所涉纠纷的核心问题是什么、有效解决问题的措施是什么、该向什么部门反映等；“法律规范”是摘录与案件有关的核心法条，为读者指明解决问题所援引的法律依据；“专家释惑”则是对与案件有关的法律知识进行更专业的阐释与介绍。有些案例还附有“联系本案”的内容，为读者防范或处理相关问题进行提醒。

衷心希望本丛书能成为普通百姓学习基本法律知识的得力助手，使大家不再觉得法律陌生而遥远，为我们认知和维护自身权益略尽绵薄之力。

兰 花

2009年7月于中国政法大学

目 录

第一章 买卖合同

案例 1	究竟谁能取得汽车的所有权?	1
案例 2	为什么已经入住却还不是房子的所有权人?	5
案例 3	卖方可以要求在买方付清货款前保留标的物所有权吗?	8
案例 4	车辆的所有人一定要对交通事故承担责任吗?	11
案例 5	交付了货物就等于完全履行合同了吗?	13
案例 6	买卖合同标的物交付之前的风险一定由出卖方承担吗?	16
案例 7	购买商品房有严重质量问题可以拒绝收房吗?	18
案例 8	什么情况下免除出卖人的权利瑕疵担保义务?	21
案例 9	标的物有权利缺陷,中止付款可以吗?	24
案例 10	合同中没有约定违约责任的情况下,应当如何维护自己的权利?	27
案例 11	对拖拉机进行质量鉴定的请求应当支持吗?	30
案例 12	没有约定支付价款的时间怎么办?	33
案例 13	多交的挂历怎么办?	35
案例 14	分期付款买卖中,卖方在什么情况下可以解除合同?	37
案例 15	凭样品买卖,标的物质量应当符合什么标准?	40
案例 16	什么是易货交易?适用什么法律规则?	43
案例 17	试用期满没有表示是否购买,如何处理?	46

第二章 供水、供电、供气合同

案例 18	已经发出了停电通知还应当承担损失吗?	49
案例 19	认为用电人拖欠电费就可以强行断电吗?	52

- 案例 20 如此高额煤气费怎么不缴纳? 56
- 案例 21 窃电行为可耻 60

第三章 赠与合同

- 案例 22 出尔反尔合法吗? 64
- 案例 23 经过公证的赠与合同能任意撤销吗? 68
- 案例 24 公益赠与能否撤销? 70
- 案例 25 贫困生违约退学,资助者可以撤销赠与吗? 71
- 案例 26 购买微波炉附赠的电饭煲的修理应不应该另行收费? 73
- 案例 27 故意杀人还想获得房屋? 75
- 案例 28 丈夫可以不经妻子同意将夫妻共同财产赠与他人吗? 77

第四章 借款合同

- 案例 29 是不是答应了就一定要借钱给对方? 82
- 案例 30 借款合同中约定利息该怎么办? 85
- 案例 31 民间借贷的利率可以任意约定吗? 88
- 案例 32 利息可以提前扣除吗? 90
- 案例 33 在借款合同纠纷中,能否单独起诉担保人? 92

第五章 租赁合同

- 案例 34 法律对约定租赁期限的长短有限制吗? 96
- 案例 35 张某是否应当搬出其所租赁的楼房? 104
- 案例 36 不按照约定使用租赁房屋应当承担什么责任? 107
- 案例 37 下水管漏水应当由谁负责维修? 112
- 案例 38 租赁物被盗的损失由谁负责? 118
- 案例 39 未经同意修建鱼池怎么办? 120
- 案例 40 未经出租人同意转租的怎么办? 125
- 案例 41 承租人的优先购买权是指什么? 128
- 案例 42 汽车发生自燃焚毁损失由谁承担? 132
- 案例 43 张某应该腾出租赁的房屋吗? 134

案例 44	明知甲醛超标还签订合同，之后能否以危害健康为由要求解除合同？	137
案例 45	承租人在房屋租赁期间死亡，生前与其共同居住的人能够继续承租吗？	140
案例 46	出租人将租赁房屋赠与他人，承租人是否可以继续承租？	143

第六章 融资租赁合同

案例 47	2 万元租金应该交吗？	146
案例 48	出租人是否对融资租赁物存在的瑕疵承担责任？	150
案例 49	融资租赁物损坏由谁来修理？	154
案例 50	应当由谁行使索赔权？	156
案例 51	迅达公司是否应该承担连带责任？	160
案例 52	承租人不支付租金，出租人怎样维护自己的权利？	163
案例 53	承租人能否请求部分返还租赁物价值？	166
案例 54	租赁期满，融资租赁物归谁所有？	168
案例 55	融资租赁物属于破产财产吗？	171

第七章 承揽合同

案例 56	此种合同是承揽合同还是购销合同？	174
案例 57	陶某能拒付加工款吗？	176
案例 58	增加的费用由谁承担？	179
案例 59	周某是否违反了保密义务？	183
案例 60	是否能将主要工作都交由他人完成呢？	188
案例 61	铝合金窗架被盗，损失由谁承担？	192
案例 62	广告公司能否解除合同？	195

第八章 建设工程合同

案例 63	如此多的公司分担一个工程怎能不乱？	198
案例 64	没经验收就擅自使用后果如何？	204
案例 65	“超期”完工也合法吗？	208
案例 66	建设工程部分被处置，承包人能否“优先受偿”工程价款？	212

第九章 技术合同

案例 67	此种合同是提供普通劳务的服务合同还是技术服务合同?	216
案例 68	提供技术服务是否还要负责产品销路?	219
案例 69	医院转让职务技术成果的做法合法吗?	221
案例 70	塑料厂的要求应当予以支持吗?	224

第十章 运输合同

案例 71	此种合同是雇佣合同还是运输合同?	228
案例 72	怎样才算是合理要求呢?	231
案例 73	公交公司应不应该赔偿?	236
案例 74	乘坐免费班车购物遇车祸受伤, 可以向百货公司索赔吗?	239
案例 75	巴士司机绕行的做法是否合法?	242
案例 76	梁某为什么被拒绝登车?	245
案例 77	提包被盗谁之过?	247
案例 78	什么是承运人对有急病、分娩、遇险旅客的救助义务?	250
案例 79	车辆损坏谁之过?	252
案例 80	承运人对运输过程中货物的毁损承担损害赔偿责任的免责事由有哪些?	257

第十一章 保管合同

案例 81	李某与超市之间是否成立保管合同?	261
案例 82	物业公司是否应赔偿自行车丢失的损失?	270
案例 83	水泥损失由谁负责?	272
案例 84	许某应当赔偿 8 万元损失吗?	275
案例 85	手机丢了赔多少钱?	277
案例 86	电脑坏了由谁赔偿?	280
案例 87	随意许可他人使用保管物后果如何?	283
案例 88	应该归还保管的机器设备吗?	285
案例 89	乙公司的要求合法吗?	287
案例 90	100 元保管费之争	290

案例 91	李某是否应当赔偿差价?	293
-------	-------------	-----

第十二章 仓储合同

案例 92	仓储合同是否生效?	297
案例 93	存储危险物品是否应当说明呢?	301
案例 94	水果短少损失由谁承担?	303
案例 95	谁有权提货?	305
案例 96	新闻纸霉变谁之过?	309
案例 97	仓储公司的主张是否正确?	311
案例 98	仓储公司的做法正确吗?	314

第十三章 委托合同

案例 99	5000 元应不应该返还?	317
案例 100	货运公司的主张是否正确?	319
案例 101	陈某的要求是否合理?	322
案例 102	擅自转委托应承担什么责任?	325
案例 103	告错人了吗?	328
案例 104	代人借钱却要自己还?	330
案例 105	巨额欠款不翼而飞谁之过?	333
案例 106	受委托看狗反被狗咬怎么办?	335
案例 107	行使法定合同解除权给对方造成损失怎么办?	336

第十四章 行纪合同

案例 108	双方之间成立何种法律关系?	342
案例 109	是否只要买到委托人要求的货物就算履行了义务?	347
案例 110	行纪人如何处置委托物?	349
案例 111	批发市场能够获得更多报酬吗?	351
案例 112	自买自卖还能要求报酬吗?	354
案例 113	行纪人对委托物的提存权如何行使?	357
案例 114	行纪合同中委托人、行纪人以及第三人关系如何?	359

第十五章 居间合同

- | | | |
|--------|---------------------------------------|-----|
| 案例 115 | 双方之间成立什么法律关系? | 363 |
| 案例 116 | 中介是否履行了如实告知义务? | 367 |
| 案例 117 | 什么情况下不能要求支付报酬但可以要求委托人支付从事居间活动支出的必要费用? | 371 |

第一章 买卖合同

案例1 究竟谁能取得汽车的所有权？

事情是这样的

陈某拥有一辆奔驰轿车。2007年11月，陈某将该轿车交给李某，用于偿还其欠李某的65万元。李某给陈某出具收据，其内容是：今收到陈某奔驰车一辆，作价65万元，遂还清陈某所欠65万元欠款。但是二人并没有办理车辆过户手续，车辆的登记车主仍是陈某。2008年3月，陈某向李某表示有急事要办想借轿车用一个月，李某同意。陈某使用该车期间，赵某意欲购买该车，陈某同意出卖。赵某较为谨慎，在到有关管理部门查知汽车确实登记在陈某名下之后与陈某签订汽车买卖合同，约定价款60万元。很快，赵某付清了60万元车款，陈某则交付了汽车。随后二人办理了汽车过户手续，轿车的登记车主变更为赵某。2008年4月，李某要求陈某交还汽车，才得知汽车已经另卖他人，于是向法院起诉，主张自己才是汽车的所有权人，陈某无权将汽车卖给赵某，要求法院依法撤销陈某和赵某的买卖合同。

律师专线

本案涉及汽车所有权转移的法律规则。

本案的关键问题在于汽车所有权究竟是应该属于李某还是赵某呢？依据我国《合同法》第133条及《物权法》第23条的规定，动产的所有权自交付时起转移，法律另有规定的除外。汽车属于动产，目前我国法律对汽车所有权转让没有特别的要求，不以变更汽车所有权人登记为要件而是交付即转移。但是依照《物权法》第24条的规定，汽车所有权的转让未经登记不得对抗善意第

三人。在本案中，陈某用汽车作价 65 万元用于向李某偿还欠款并将汽车交付给了李某，此时李某合法取得汽车的所有权，后来李某又将汽车出借给陈某。赵某表示要买车时，陈某实际占有该车而且登记的所有权人也是陈某，因此赵某很自然的肯定陈某是该车的所有人并进而支付合理价款购买了汽车。可见赵某符合善意第三人的条件。由于陈某将汽车的所有权转让给李某但是没有对所有权人进行变更登记，因此李某所主张的汽车所有权不能对抗赵某，赵某依法成为汽车新的所有人。但在陈某和李某之间成立借用合同关系。李某可以据此要求赵某支付 60 万元的汽车价款并赔偿差价 5 万元的损失。

法律规范

中华人民共和国民法通则

(1986 年 4 月 12 日第六届全国人民代表大会第四次会议通过 1987 年 1 月 1 日起施行)

第七十二条 财产所有权的取得，不得违反法律规定。

按照合同或者其他合法方式取得财产的，财产所有权从财产交付时起转移，法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

中华人民共和国合同法

(1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999 年 10 月 1 日起施行)

第一百三十三条 标的物的所有权自标的物交付时起转移，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

中华人民共和国物权法

(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007 年 10 月 1 日起施行)

第二十三条 动产物权的设立和转让，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。

第二十四条 船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

专家释惑

买卖合同是指转移标的物所有权的合同，买受人的目的是支付价款以取得标的物的所有权，出卖人的目的是让与标的物的所有权以取得价款。所以，标的物的所有权转移是买卖合同的基本问题，关系着当事人切身利益的实现。一旦标的物的所有权转移于买方后，买方拒付价款或者遭遇破产，卖方就将受到重大的损失。除非卖方保留了标的物的所有权，或者在标的物上设定了某种担保权益，否则，一旦买方在付款前破产，卖方就只能以普通债权人的身份参与破产财产的分配，其所得可能会大大少于应收的价款。因此，讨论买卖合同标的物所有权转移，主要就是弄清标的物所有权转移的时间。确定买卖合同标的物所有权何时转移所依据的规则概括地说就是：当事人有约定的从其约定；没有约定的，一般自交付时转移，但法律对所有权转移有特别规定的，依照法律的规定。具体分析如下：

第一，尊重当事人意思自治，当事人约定标的物所有权转移时间的依照其约定。合同当事人可以依照合同自愿的原则，在合同中约定标的物所有权转移的时间。当事人对此作了约定的，除非有关法律针对特殊领域的所有权转移问题有专门的规定之外，在合同履行中以及发生争议时的处理中就要依照当事人的约定。各国对此问题也同样允许当事人自由作出约定。例如，按照《英国货物买卖法》第17条的规定，在特定物或者已经特定化的货物买卖中，货物的所有权应当在双方当事人意图转移的时候转移于买方，即所有权何时转移于买方完全取决于双方当事人的意旨。《美国统一商法典》第2-401条也规定，货物所有权可按当事人明确同意的方式和条件从卖方转移于买方。大陆法系各国民法或者商法也都确定了允许买卖双方约定货物所有权转移时间的原则。我国《民法通则》第72条第2

款规定，按照合同或者其他方式取得财产的，财产所有权从财产交付时起转移，法律另有规定或者当事人另有约定的除外。当事人对标的物所有权转移时间的约定在社会生活中表现为多种形式，常见的包括可以是约定特定标的物的所有权自合同成立时起转移；约定标的物的所有权在买受人支付标的物的价款后转移；在买房分期付款的情况下，约定当付款额达到一定比例或者数额时转移所有权等。

第二，法律对某些标的物的所有权转移进行了专门的规定。主要是指标的物为不动产时，其所有权的转移以进行登记为要件。例如，在房屋买卖合同中，房产的所有权转移以完成过户登记手续为条件。对此后面将有案例予以说明。

第三，当事人没有约定，法律也没有特别规定时，标的物所有权自交付时转移。这一规则适用于买卖合同标的物为动产的情况。所谓交付是指标的物的移转占有。“交付”这一概念包括五种情形：1. 现实交付。出卖人将标的物直接转移给买受人占有，如将商品直接交给买受人。2. 拟制交付。将代表标的物所有权的权利凭证和单据（如仓单、提单）交给受让人，以代替物的现实交付。3. 简易交付。即受让人已经占有动产，如受让人已经通过寄托、租赁等方式实际占有了动产，则于物权变动的合意成立时，视为交付。4. 指示交付。即动产由第三人占有时，出让人将其对于第三人的返还请求权让与受让人，以代替交付。例如，甲将其出租的家具卖给乙，但是由于租赁期限未满，暂时无法收回，甲可以把其家具的返还请求权让与乙，以代替现实交付。5. 占有改定。即动产物权的让与人与受让人之间特别约定，标的物仍然由出让人继续占有。这样，在物权让与的合意成立时，视为交付，受让人取得间接占有。

另外，特别需要注意新颁行的《物权法》第24条对船舶、航空器和机动车特殊动产的所有权转移规则进行了一项特别的规定，即

船舶、航空器和机动车所有权设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。上述案例中已就此进行了阐述。

特别提示

现实生活中，汽车买卖是常有的交易行为。特别提醒汽车的买受人不要仅仅满足于自己已经开始使用汽车，而应当及时到有关部门办理所有权变更登记，避免上述案例中出现汽车“得而复失”的情况。

案例2 为什么已经入住却还不是房子的所有权人？

事情是这样的

2006年3月，何某通过互联网信息得知陈某欲出售其所有的顺德区紫薇苑五街31号房屋。4月14日，何某与陈某经协商达成口头协议，约定买卖上述房屋的价款为118万元，何某在办理房屋产权过户登记前，先向陈某支付购房款67.3万元，用于偿还陈某因购买上述房屋所欠银行的贷款，撤销相应的抵押权登记。同一天，何某通过银行转账共向陈某支付购房款67.3万元，陈某用该款项偿还了所欠顺德市容桂信用合作社的借款，取回了借款借据。4月17日在涉案房屋撤销了抵押权登记后，陈某将从金融机构取回的涉案房屋原贷款按揭的借据、产权证等单证交给何某，当日何某与陈某补签了《房产买卖协议》，双方对房屋价款为118万元及付款方式等内容作了书面约定。同一天何某应陈某的要求，通过何某的银行账户向陈某的银行账户转账50.7万元，作为向陈某支付所余购房款，当日陈某向何某书面确认收到购房款项共118万元，此外两人还到房管部门填写了相关的房屋转让登记申请表，以及签订了行政部门印制的《房地产买卖合同》。后由于两人未能完整提交办理产权过户所需的材料，房管部门的工作人员仅将有关材料保存备案，并未正式受理该房屋转让登记的申请。4月18日，何某到东逸湾物业管理处办理了所购房屋的物业验收交接手续，与该管理处签订了《东逸湾业主入住管理合同书》、《代收物业管理费协议书》并缴纳了同年4

月至9月的物业管理费，随后何某便住进了紫薇苑五街31号房屋。5月10日，刘某以与陈某之间存在财产所有权纠纷为由，向顺德区人民法院提起诉讼。5月15日，顺德区人民法院受理该案后，于同日根据刘某提出的财产保全的申请，查封了以陈某名义登记的，上述何某所购买的紫薇苑五街31号房屋。6月26日经听证，顺德区人民法院向何某发出（2006）顺法民一初字第2120号《通知》，驳回了何某在该案中就上述房屋的查封所提出的财产保全异议。7月10日，何某向顺德区人民法院提起诉讼，要求确认涉案房屋的所有权归其所有，以及判令陈某办理上述房屋产权过户的登记手续。

律师专线

首先，何某与陈某经过平等协商签订的房屋买卖合同合法有效，依据合同何某负有支付购房款118万元的义务，陈某则承担交付房屋并办理房屋过户手续的义务。

其次，何某对涉案房屋还没有取得所有权。依据《物权法》和《城市房地产管理办法》，我国对房屋所有权实行登记发证制度，房屋产权证书是房屋所有权的法律凭证，不动产受让人自所有权过户登记办理完毕后才能够取得不动产的所有权。本案中，何某和陈某并没有完成对房屋的产权变更登记，因此该房屋的所有权仍然归属于陈某。

再者，何某要求法院解除财产保全的申请于法有据应当予以支持。依据最高人民法院《关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第17条的规定：“被执行人将其所有的需要办理过户登记的财产出卖给第三人，第三人已经支付部分或者全部价款并实际占有该财产，但尚未办理产权过户登记手续的，人民法院可以查封、扣押、冻结；第三人已经支付全部价款并实际占有，但未办理过户登记手续的，如果第三人对此没有过错，人民法院不得查封、扣押、冻结。”本案中，何某已交付了全部购房价款118万元并且已经入住涉案房屋，属于善意购买房屋，没有过错的情形，因此其向查封法院主张解除查封的请求于法有据。待涉案房屋被解除查封，办证障碍消除后，陈某应当继续履行办理房产证过户手续的义务。