

Collection of Arbitration Cases Studies

仲裁案例选编

第六辑



中国广州仲裁委员会◇编



清华大学出版社



Collection of
Arbitration Cases Studies

仲裁案例选编

第六辑



中国广州仲裁委员会◇编

清华大学出版社
北 京

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

仲裁案例选编. 第六辑/中国广州仲裁委员会编. —北京:清华大学出版社,2017
ISBN 978-7-302-47023-6

I. ①仲… II. ①中… III. ①仲裁—案例—汇编—广州 IV. ①D927.651.
570.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 079862 号

责任编辑:李文彬

封面设计:傅瑞学

责任校对:王淑云

责任印制:何 芊

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社 总 机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 刷 者:三河市君旺印务有限公司

装 订 者:三河市新茂装订有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:170mm×240mm 印 张:23.75 插 页:2 字 数:366 千字

版 次:2017 年 5 月第 1 版 印 次:2017 年 5 月第 1 次印刷

定 价:69.00 元

产品编号:064878-01

中国广州仲裁委员会

简介

中国广州仲裁委员会(原名广州仲裁委员会)成立于1995年8月29日,是《中华人民共和国仲裁法》颁布实施后广州地区组建的唯一的民商事仲裁机构。本会自组建以来,秉承为当事人提供优质、高效服务的宗旨,锐意改革,立志创新,实现了跨越式发展。受案数量逐年增加,2015年,中国广州仲裁委员会共受理各类民商事纠纷案件10631件,案件总标的额316亿元,位居全国仲裁机构前列。

本会现拥有一支1700多人的仲裁员队伍,荟萃内地和港台地区法律、经济及其他领域的著名专家、学者、资深律师、退休法官、会计师等。现有工作人员170多名,绝大多数工作人员通过了律师资格考试或国家司法考试。所有办案秘书都是从社会公开招聘,层层选拔,择优录用。现有的办案秘书多数是从国内知名高等院校毕业和海外留学归来的硕士研究生,他们具有良好的专业知识水平和认真负责的敬业精神,广受社会各界赞誉。

为适应现代化办案需要,本会努力提高现代化办公手段,在全国仲裁机构中率先实现“无纸化”和“网络化”办公,最大限度降低仲裁成本,提高仲裁效率;本会拥有1万多平方米的办公场所和仲裁庭室,仲裁庭室宽敞、肃静,配备有电脑、大屏幕显示仪和先进的录音、录像设备,可适应英语等多语种交流,为当事人提供语言交流方面的便利。

借助仲裁自身优势,顺应社会发展需求,本会适时而变,在证券期货、消费、金融、旅游、科技、医疗、体育、电子商务等领域积极探索运用仲裁方式解决纠纷,制定专业领域的特别仲裁规则,有针对性地培育专家仲裁员,不断提高仲裁效率和仲裁质量。

本会现设有案件受理部、办公室、仲裁秘书部、国际仲裁部、仲裁发展部、网络事业部六个职能部门,并根据发展需要,先后成立了东莞分会、中山

分会和南沙国际仲裁中心。2008年,本会还与广东省社会科学院合作,成立了中国广州仲裁研究院,专门从事仲裁理论与实务研究。2011年7月,本会分别成立了金融仲裁院、知识产权仲裁院,采取全新的探索模式,为当事人提供专业、优质、高效的仲裁服务。2014年本会率先在国内探索网上仲裁新模式,并制定了《中国广州仲裁委员会网络仲裁规则》。2015年3月,成功推出自主开发的在线仲裁办案系统和律师网上服务平台,在法律界引起广泛关注。同年9月,根据国务院法制办的要求,牵头成立中国互联网仲裁联盟,得到各界的积极响应。目前,网络仲裁云平台即将推出,云平台的推出,必将进一步提升仲裁的效率。

中国广州仲裁委员会

地址:广州市沿江中路298号江湾大酒店C座12-14楼/A座6楼、8楼

咨询电话:(020)83287919 83288547 83283771(传真)

网址: www.gzac.org, www.ccarb.org

中国广州仲裁委员会东莞分会

地址:东莞市南城区元美路2号财富广场B座18楼

咨询电话:(0769)22857262

中国广州仲裁委员会中山分会

地址:中山市东区长江北路18号中山商事仲裁大楼3楼

咨询电话:(0760)88162168

中国南沙国际仲裁中心

地址:广州市南沙区环市大道南2号南沙资讯科技园软件楼南5楼

咨询电话:(020)34681908

中国广州知识产权仲裁院(网络事业部)

地址:广州市黄埔区科学大道241号总部经济区A4栋16楼

咨询电话:(020)32382015

序 言

“善良的心是最好的法律”。《中华人民共和国仲裁法》就是一部这样的法律。它集合情、合理、合法于一身,推动法治走向最高理想境界。民商事仲裁作为处理经济纠纷的一种重要方式,是社会力量介入经济领域化解矛盾的具体体现,其以特有的依法独立进行、不受地域限制、程序简易、办案快捷、专业透明等特点,在国际上备受推崇,亦一直受到民商事纠纷当事人的青睐。中国广州仲裁委员会自 1995 年创建至今,经过 20 余年的改革和创新,实现了广州地区仲裁工作的跨越式发展。2015 年,中国广州仲裁委员会受理案件 10631 件,标的额达 316 亿元,创下历史新高。

铁肩担道义,赤诚化和谐。在取得发展的同时,中国广仲人也在思考,随着经济贸易的快速发展以及交易各方维权意识的提高,民商事纠纷日益递增,而很多交易当事人因法律知识的薄弱,在维权过程中丧失话语权。身为仲裁机构,我们肩负着化解纠纷、维护公平正义的职业使命,向社会普及法律知识、提高人们的法律意识、保护大家的合法权益亦是我们义不容辞的社会责任。因此,我们坚持编纂《仲裁案例选编》,旨在通过观察和诊断鲜活个案,使人们了解交易中可能出现的法律风险以及遵守规则和契约精神的重要性,从而稳步交易,保障自身合法权益。同时,通过案例汇编,亦可展现中国广仲人多年来规范化办案的工作成果以及一直坚持的公平公正办案理念和办案原则。

自 2010 年至今,《仲裁案例选编》已出版过五辑,本册是在前五辑的基础上汇编而成。随着仲裁事业的蓬勃发展,越来越多的公民、法人和其他组织了解仲裁并选择通过仲裁解决纠纷。因此,相较前五辑,此次汇编案件的类型更加多样化,我们优选出 60 个案例,包含商品房买卖合同纠纷、二手房买卖合同纠纷、租赁合同纠纷、特许经营合同纠纷、合伙合同纠纷、服务合同纠

纷、股权转让合同纠纷、旅游合同纠纷等。该丛书纠纷高效、公正、合理的解决都体现出仲裁已经逐步发展成为市场体系中重要的不可或缺的组成部分。同时,中国广仲人一直秉持积极学习,在反思中求进步的精神,对过去的审案、裁决经验进行总结提炼,不断提升自己。该精神亦体现在本次汇编中,我们特别添加了要点提示栏目,将经办人员在每一类案件办案过程中的心得体会及经验教训进行总结提炼,以此自励的同时,也为广大法律实务工作者提供借鉴和参考。

知行合一,以理论促实践,以实践促发展一直是中国广州仲裁委员会坚持的发展方针。在仲裁实践中发现问题,在理论分析中寻求对策,是我们理论研究的特色与意义。通过本书的出版,我们希冀抛砖引玉,与更多仲裁理论界的学者、实务界的同仁进行深入交流探讨,共同推进仲裁事业大发展。

目 录

居间合同纠纷

居间合同纠纷案件要点提示	(3)
案例 1: 未按合同的特别提示约定向经纪个人支付中介服务费, 能否视为已向中介公司支付了中介服务费?	(4)
案例 2: 房屋买卖合同签订后,是否应依约支付中介服务费?	(8)
案例 3: 中介公司促成买卖双方签订房屋买卖合同,买卖双方应 依约支付中介服务费	(11)
案例 4: 买方是否具备购房资格能否影响房屋买卖合同及确认书的 效力?	(14)
案例 5: 未经双方确认的合同条款变更是否有效?	(19)
案例 6: 买卖双方已解除合同能否作为拒付中介服务费的理由?	(23)

买卖合同纠纷

买卖合同纠纷案件要点提示	(29)
案例 7: 买卖关系成立,卖方应否返还货款给买方?	(31)
案例 8: 卖方不提交货品检验报告,买方可否拒绝收货?	(36)
案例 9: 买卖关系成立,应否退还货款?	(41)
案例 10: 如何对有争议的结算金额进行认定?	(46)
案例 11: 一方主张违约金过高,仲裁庭是否必然要调整?	(55)
案例 12: 行为人没有代理权以被代理人名义签订的合同,对被代理人 是否必然无效?	(60)

商品房买卖合同纠纷

- 商品房买卖合同纠纷要点提示 (69)
- 案例 13: 买受人没有购房主体资格导致购房合同无法履行,
双方当事人均负有责任 (71)
- 案例 14: 补充协议是否构成格式合同 (73)
- 案例 15: 交楼条件与质量保修范畴的区别 (76)
- 案例 16: 商品房买卖合同解除后, 开发商应否退回物业维修专项
基金? (80)
- 案例 17: 购房人有义务按照合同约定协助开发商办理产权登记
手续 (82)
- 案例 18: 地铁施工、其他住户违建原因导致迟延办证, 是否构成
不可抗力? (86)

二手房买卖合同纠纷

- 二手房买卖合同纠纷案件要点提示 (93)
- 案例 19: 买卖双方均知晓买方没有购房资格, 合同无法继续履行的
责任应如何承担? (94)
- 案例 20: 买方以交房时房屋与合同约定的“现状”不符而拒绝收房的,
能否要求卖方承担逾期交房责任? (99)
- 案例 21: 当事人违约主观恶意不高时, 违约金是否可酌情调整? ... (106)
- 案例 22: 房屋买卖合同纠纷中, 涉案房屋存在抵押、查封情形的,
应如何处理? (111)
- 案例 23: 买方未在约定的期限内获得银行按揭贷款批准, 卖方拒绝
过户的行为是否构成违约? (116)
- 案例 24: 房屋买卖双方签订的《存量房买卖合同》与《广州市存量
房买卖合同》(即网签合同)的效力认定问题 (121)

租赁合同纠纷

租赁合同纠纷要点提示	(129)
案例 25: 多次迟交租金,是否可以解除《租赁合同》?	(130)
案例 26: 未及时主张逾期付款违约金产生的仲裁时效问题	(136)
案例 27: 委托人是否有权要求承租人返还租赁物?	(144)
案例 28: 未按合同约定支付租金管理费,出租人是否可以要求 解除合同?	(149)
案例 29: 出租人的签约代表是否应对出租人的违约行为承担 连带责任?	(158)
案例 30: 合同未明确约定租金税费的承担方式引发的违约责任 问题	(165)

股权转让合同纠纷

股权转让合同纠纷案件要点提示	(177)
案例 31: 双方约定股权转让产生的税、费由双方各承担 50%,上述税、 费是否包含一方作为纳税义务人应缴的个人所得税?	(179)
案例 32: 逾期支付股票是否因股票支付方式的变更而免责?	(182)
案例 33: 公司对股东的股权转让提供担保的行为是否有效?	(193)
案例 34: 如何认定代持股权所支出的相关费用与代持报酬?	(206)
案例 35: 股权转让款的支付条件是否成就?	(211)
案例 36: 受让外国公司股权,能否以该公司不存在以及不清楚外国 政策为由解除《股权转让合同》?	(214)

合作、合资合同纠纷

合作、合资合同纠纷要点提示	(221)
案例 37: 能否以虚假宣传为由撤销特许经营合同?	(223)
案例 38: 单方解除合作合同的条件是否成就?	(228)
案例 39: 合作期限应该如何认定?	(232)

案例 40：合作期间相关费用的承担 (236)

案例 41：合作关系中违约责任的认定 (241)

案例 42：单方解除合同通知的效力 (248)

服务合同纠纷

服务合同纠纷案件要点提示 (259)

案例 43：维修费金额如何确定？ (260)

案例 44：完全履行合同义务的法律判断 (265)

案例 45：合同履行中单方变更合同内容的法律后果 (269)

案例 46：解除合同中服务费的返还问题 (275)

案例 47：服务合同中支付服务费的条件怎么认定 (279)

承揽合同纠纷

承揽合同纠纷案件要点提示 (287)

案例 48：逾期支付工程款,同时要求违约金和利息能否得到支持？ ... (288)

案例 49：工程已完工并验收,不依约支付工程款应依约支付违约金 ... (292)

特许经营合同纠纷

特许经营合同纠纷案件要点提示 (297)

案例 50：一方逾期交货后,另一方有权拒绝收货？ (299)

案例 51：特许人不具备“两店一年”条件,特许经营合同无效？ (305)

广告合同纠纷

广告合同纠纷案件要点提示 (313)

案例 52：错播、漏播行为的举证责任分配 (314)

案例 53：商业贿赂行为是否构成合同上的违约责任 (317)

装饰装修合同纠纷

装饰装修合同纠纷案件要点提示 (323)

案例 54：工程未结算,是否构成不予支付工程款的理由? (324)

案例 55：工程完成后,是否应支付剩余工程款? (331)

物业管理合同纠纷

物业管理合同纠纷案件要点提示 (337)

案例 56：能否以房屋质量不合格为由拒绝缴纳物业服务费 (338)

案例 57：物业管理服务合同中两个物业打通为一个的收费认定标准 ... (343)

旅游合同纠纷

旅游合同纠纷案件要点提示 (351)

案例 58：旅行社因船舶机械故障更换邮轮是否构成违约? (352)

技术开发合同纠纷

技术开发合同纠纷案件要点提示 (359)

案例 59：合同解除条件是否成就? (360)

案例 60：支付使用许可费的条件是否成就? (366)

居间合同纠纷

居间合同纠纷案件要点提示

根据《中华人民共和国合同法》第四百二十四条“居间合同是居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务,委托人支付报酬的合同”以及第四百二十六条“居间人促成合同成立的,委托人应当按照约定支付报酬”的规定,中介服务费原则上应在中介公司促成双方签订《房地产买卖合同》时支付,但鉴于房屋交易过程中环节较多,委托人可以将中介服务费的支付与工作进度相结合,做到哪一步就支付哪一步的中介服务费。签订《房地产买卖合同》时,要注意看清楚合同条款的具体内容,尤其是特别提示的内容。若双方协商的内容与合同约定的内容不一致的,需要在合同中明确载明,合同各方签字盖章确认。若委托人是买方,则要查清购买房屋的具体情况(如要求卖方提供房产证、银行贷款情况、有无司法限制、有无租赁、有无抵押等相关资料,并应要求房产中介出具所购房屋所在地交易中心房屋产权登记情况的查册表)后再签订合同,谨记慎重,不要轻信口头承诺,需要明确的内容都应在合同中书面载明。

案例 1：未按合同的特别提示约定向经纪个人支付中介服务费，能否视为已向中介公司支付了中介服务费？

一、案情简介

申请人：某中介公司

被申请人：戴某某

2012 年 10 月 20 日，申请人与被申请人签订《服务收费确认书》，约定被申请人经独家委托申请人促成涉案房屋之买卖合同成立，现被申请人同意于签订《存量房买卖合同》当日即支付 30000 元作为申请人的中介服务费及咨询费。如被申请人逾期支付上述费用，则同意按日向申请人支付相当于上述费用 1% 的违约金，直至清偿之日止。

2012 年 10 月 27 日，申请人（中介方）与被申请人（买方）及卖方签订了《存量房买卖合同》，约定被申请人与卖方独家委托申请人促成涉案房屋的买卖事宜，涉案房屋的交易总金额为 380 万元。合同第一条第九款约定，卖方保证所填写和提供的有关涉案房屋的权属情况真实，保证对上述房地产享有完整产权，保证上述房地产不存在任何未向申请人说明的其他情况，且没有侵犯第三人权益。否则，承担相应的法律责任。被申请人已亲自视察并清晰知道涉案房屋现况，已经查看过卖方的房产证，且无异议。第七条第一款约定，基于申请人已提供居间服务并已促成被申请人与卖方签订合同，协助双方建立房屋买卖法律关系，被申请人与卖方同意于合同签订之日向

申请人支付合同约定成交价 3% 的中介服务费及咨询费。该合同尾页特别提示第四条约定,被申请人或卖方向申请人支付中介服务费及咨询费必须取得加盖申请人印章的收款凭证,否则视为被申请人或卖方与申请人员工的私人款项往来,申请人不予承认该付款行为,且由被申请人或卖方自行承担由此产生的一切损失及法律责任。该特别提示处于方框内,且被申请人在该合同尾页特别提示下面签名捺印。

上述合同签订后,申请人为买卖双方提供了居间服务,涉案房屋现已过户至被申请人名下。

至庭审当日,被申请人仍未付申请人中介服务费及咨询费 30000 元。

另查明:(1)陈某某于 2012 年 11 月 27 日向被申请人出具《收款证明》称,今收到被申请人交来的涉案房屋中介服务费及咨询费 30000 元。该收款证明打印了收款人为申请人,但没有加盖申请人印章。陈某某在该收款证明经手人处签名捺印。(2)申请人认可为买卖双方提供居间服务的工作人员为陈某某,陈某某现已离职。

申请人的仲裁请求:(1)裁决被申请人向申请人支付中介服务费及咨询费 30000 元及违约金(违约金自申请人立案之日起计至全部清偿之日止,每日 1%,以本金 30000 元为限);(2)裁决被申请人承担本案仲裁费。

二、争议焦点

本案的争议焦点为申请人的经纪是否有权代表申请人收取买卖双方支付的中介服务费及咨询费?

申请人认为,根据合同特别提示第四条的约定,已明确买卖双方支付中介服务费及咨询费必须取得加盖申请人印章的收款凭证,现被申请人仅出示经纪个人签名的《收款证明》,申请人不认可该付款行为。被申请人则认为,申请人没有就合同特别提示第四条作出说明,该特别提示属于格式条款,对被申请人不生效。而且经纪是申请人的员工,其收款行为应视为申请人收取了中介服务费及咨询费。

三、裁决结果

(1)被申请人向申请人支付中介服务费及咨询费 30000 元和违约金(违