



Trial Guide on Civil and Commercial Cases of
the Supreme People's Court

最高人民法院 民商事案件审判指导

第 ① 卷

杜万华 主编

人民法院出版社



Trial Guide on Civil and Commercial Cases of
the Supreme People's Court

最高人民法院 民商事案件审判指导

第④卷

杜万华 主编

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院民商事案件审判指导. 第4卷/杜万华主编.
—北京:人民法院出版社, 2016.9
ISBN 978-7-5109-1571-0

I. ①最… II. ①杜… III. ①民事诉讼-审判-中国
-参考资料 IV. ①D925.118.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 227533 号

最高人民法院民商事案件审判指导. 第4卷

杜万华 主编

责任编辑 丁丽娜
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号(100745)
电 话 (010)67550608(责任编辑) 67550558(发行部查询)
65223677(读者服务部)
客 服 QQ 2092078039
网 址 <http://www.courtbook.com.cn>
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 保定市中华美凯印刷有限公司
经 销 新华书店

开 本 787 × 1092 毫米 1/16
字 数 655 千字
印 张 36.5
版 次 2016 年 9 月第 1 版 2016 年 9 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5109-1571-0
定 价 78.00 元

版权所有 侵权必究

编写说明

在我国，由国家最高审判机关的独特地位决定，最高人民法院公布的裁判文书，对各级人民法院的审判工作具有重要的指导意义，同时，还可以为法律的制定和修改提供参考，也是专家和学者开展法律教学和研究的宝贵素材，具有很高的综合价值。

最高人民法院法官对其承办案件所进行的案例解析，是在裁判文书之外另一种具有指导价值的珍贵资料。这些案例解析，独立于裁判文书，是对裁判文书中的事实认定、法律适用、判决结论等问题的详细评论、分析和解说。承办法官的案例解析是第一手资料，对于准确理解裁判文书、防止裁判要旨被误读和曲解，具有十分重要的作用。

在人民法院受理的各类案件中，民商事案件的数量长期占到60%以上。民商事案件审判又是人民法院工作与人民群众切身利益联系最为密切的部分。民商事案件裁判质量的高低，直接关系到人民法院审判工作的质量，关系到人民群众合法权益的保障，关系到社会的和谐稳定。2016年是全面实施“十三五”规划的开局之年，我国已经进入到了深化改革开放、加快转变经济发展方式的攻坚时期和贯彻落实科学发展观、全面建设小康社会的关键时期，民商事审判与党和国家工作大局、

人民群众生活福祉联系更为紧密，这无疑对民商事审判工作提出了更为严峻的挑战和更高的要求。

实践证明，通过精选最高人民法院立案、一审、二审、再审等审判程序中典型民商事案件，由承办法官对其加以解析，总结、归纳出具体的裁判经验、裁判思路和裁判标准以及认定事实、适用法律的方法，将其中最为精髓的最高人民法院处理民商事案件的司法观点呈现出来，供各级人民法院法官在审理类似案件时进行参考，是规范自由裁量权、统一法律适用、提高审判质量、维护司法公正的重要途径。为此，我们编纂了《最高人民法院民商事案件审判指导》一书，旨在通过权威解析最高人民法院相关业务庭典型民商事案件的方式，加强对各级人民法院审判工作的指导。需要指出的是，虽然这些案例具有指导意义，但根据《最高人民法院关于案例指导工作的规定》之规定，这些案例不是“指导性案例”，不具有“应当参照”的效力。

此次编辑过程中，我们将最高人民法院相关业务庭法官撰写的有关民商事案件的解析文章进行了系统梳理，并按照案件类型分为物权、债权与合同、房地产、公司与企业、金融与保险、诉讼程序六大部分。在对案件进行分析时，主要通过基本案情、法院审理情况、本案解析的逻辑结构进行阐述。同时，为突出指导作用和便于理解，绝大多数解析文章前面都附有类似于要点提示的内容，或称裁判要旨，或称内容摘要，或称法理提示，为尊重作者写作趣旨，全书未做统一。

为保障指导作用和研究价值的持续性，《最高人民法院民商事案件审判指导》将每年出版一卷。衷心希望本书能够为广大法官审理民商事案件提供有益的指导和参考，同时也能够为法学理论研究教学和律师实务提供较为全面、系统、有价值的素材和研究思路。

编者

二〇一六年八月

总 目 录

一、物权	(1)
二、债权与合同	(53)
三、房地产	(253)
(一) 土地使用权转让	(255)
(二) 建设工程施工	(278)
四、公司与企业	(325)
五、金融与保险	(409)
六、诉讼程序	(493)
(一) 诉讼管辖	(495)
(二) 受理和审理	(504)
(三) 诉讼证据	(539)
(四) 其他	(549)

目 录

Contents

一、物权

1. 建筑容积率不能作为认定房屋权属的依据
——广东省深圳市福田区南天一花园业主委员会与深圳市城市建设
开发（集团）公司、深圳市城建监理有限公司、深圳市
城建物业管理有限公司房屋侵权纠纷再审案 (3)
2. 家庭成员脱离农户后的土地承包经营权利判定
——何某云等三人与王某荣土地承包经营权纠纷申请再审案 (20)
3. 人民法院生效判决是物权变动的依据之一，但不能产生与登记相
同的公示效力
——陈维亚与缪明梯、缪明广其他合同纠纷抗诉案 (32)
4. 自行排除妨碍不当造成损害的，应依法承担赔偿责任
——汤河矿石加工厂与弓长岭矿业公司财产损害赔偿纠纷抗诉案
..... (43)

二、债权与合同

1. 诉讼时效制度适用中债权人利益保护的价值选择
——深圳市培立投资发展有限公司与长沙市新兴建筑安装公司
金融不良债权追偿纠纷案 (55)
2. 合同当事人及诉讼时效的认定标准
——儋州春江南华糖业有限公司与中国人民银行儋州市支行、
中国建设银行股份有限公司儋州支行等买卖合同纠纷案 (69)

3. 预约与本约的区分与界定

- 申请再审人成都讯捷通讯连锁有限公司与申请再审人四川蜀都实业有限责任公司、一审第三人四川友利控股股份有限公司房屋买卖合同纠纷案 (83)

4. 当事人合同中关于履行期限约定不明的, 应按照合同法第六十一条、六十二条规定作出解释

- 上诉人长春市国土资源局与被上诉人吉林省良品柏宏房地产开发有限公司建设用地使用权出让合同纠纷案 (103)

5. 合同内容只有违反了强制性效力性规定才应认定为无效

- 湛江市富昌实业有限公司、湛江市富昌休闲农庄有限公司、湛江市农业科学研究所农业承包合同纠纷再审案 (112)

6. 合同的解释应当结合双方当事人约定的具体内容与案件的实际情况

- 辽宁省沈阳溢利房地产开发有限公司与中国建筑第六工程局有限公司施工合同纠纷案 (125)

7. 未经民主议定程序而签订的农民集体所有土地承包合同的效力认定

- 广东省东莞市樟木头镇石新社区居民委员会与被上诉人黄淦波、广东省东莞市观音山森林公园开发有限公司承包经营合同纠纷案 (142)

8. 合同当事人主张违约方承担可得利益损失赔偿责任时, 如何适用减损规则

- 再审申请人陈连竹与被申请人辽宁省大连海川建设集团有限公司、辽宁省大连寰宇房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷申请再审案 (158)

9. 负有先履行义务的当事人不履行合同义务对方当事人取得先履行抗辩权并有权要求对方履行全部合同义务

- 华锐风电科技(集团)股份有限公司与大庆凯明风电塔筒制造有限公司一般买卖合同纠纷案 (169)

10. 协议就违约责任的具体承担方式约定有选择权时, 有选择权

一方以行为方式作出选择后, 不得再直接适用选择性条款主张其他追究违约责任方式

- 广西壮族自治区桂林市正文房地产开发有限责任公司与张建华、马榕森商品房买卖合同纠纷再审案 (190)

11. 合同解除后达成的损失赔偿金条款一方当事人以数额过高为由
请求调整应不予支持
——合肥市明利房地产开发有限公司与甘某、胡某房屋买卖
合同纠纷申请再审案 (207)
12. 不安抗辩权, 时间利益的争夺 (215)
13. 关于采矿权转让合同的效力认定
——李某与潘某煤矿转让合同纠纷申请再审案 (229)
14. 债权让与后, 受让人对债务人享有与让与人相同的权利
——评刘岩与吉林市昌茂房地产开发有限公司等房屋拆迁安置
补偿合同纠纷案 (241)

三、房地产

(一) 土地使用权转让

1. 人民政府依法收回划拨土地使用权后对原划拨土地使用权人的补偿
不是划拨土地使用权本身的对价, 不包括对划拨土地使用权增值
部分的补偿
——上诉人山东省总工会、上诉人山东省青岛工人疗养院与被上诉人
山东省青岛华丽房地产有限公司国有建设用地使用权转让
合同纠纷案 (255)

(二) 建设工程施工

1. 以工程竣工决算报告确定工程价款的问题
——北京市建筑装饰设计工程有限公司与周口欣欣置业有限公司
装饰装修合同纠纷案 (278)
2. 当事人就同一建设工程另行订立的建设工程施工合同与经过备案的
中标合同实质性内容不一致的, 应当以备案的中标合同作为结算
工程价款的根据
——浙江宝业建设集团有限公司与天津老板娘水产食品物流有限公司、
浙江老板娘食品集团有限公司建设工程施工合同纠纷案 (310)

四、公司与企业

1. “对赌协议”中股东承诺回购股份的法律规制
——蓝泽桥、宜都天峡特种渔业有限公司、湖北天峡鲟业有限公司
为与苏州周原九鼎投资中心(有限合伙)投资合同纠纷
上诉案 (327)
2. 公司承包经营的法律关系解构
——再审申请人王国富与被申请人华建良、陈建伟、张建东、张建勇
及一审被告无锡市华银不锈钢集团有限公司承包合同
纠纷案 (346)
3. 以股权转让形式推出信托资金的效力认定及相关法律问题
——(2014)民二终字第261号上诉人北京时光房地产开发有限公司
与被上诉人新华信托股份有限公司、兴安盟时光房地产开发
有限公司合同纠纷案 (359)
4. 非持股关系的公司之间只有在构成公司人格混同的情形下,才能
否定公司法人人格让其他公司对本公司的侵权行为承担连带责任
——上诉人四川锦阳数码通信有限公司、重庆渝蓉锦阳数码通信
有限公司与被上诉人重庆苏宁电器有限公司、第三人重庆
雨田房地产开发有限公司占有物损害赔偿纠纷案 (377)
5. 股东优先购买权的行使应以股权转让形成合意为前提
——丁祥明、李晴、冯月琴与瞿斐建优先认购权纠纷抗诉案 (394)

五、金融与保险

1. 企业之间借贷的效力认定及其利息保护
——洪泽丰润金属物资回收有限公司与安徽福赐德新材料有限公司
企业借贷纠纷案 (411)
2. 保兑仓纠纷案件中的权利义务平衡及相关问题 (425)
3. 民间借贷借据本金数额的真实性应综合全案证据和事实进行审查判断
——曾志伟与襄阳市前方房地产开发有限公司民间借贷纠纷案 ... (449)
4. 如何认定金融借款中委托贷款协议的效力
——大连佳期置业代理有限公司与大连德享房地产开发有限公司
委托合同纠纷抗诉案 (466)

5. 如何确定储蓄存款合同中各方当事人的法律责任
 - 邢台县顺鑫贸易有限公司与中国建设银行股份有限公司衡阳
平湖支行储蓄存款合同纠纷抗诉案 (474)
6. 无驾驶证或者醉酒驾驶情形下保险公司的交强险责任
 - 渤海财产保险股份有限公司青岛分公司与崔志霞、栾瑞成
道路交通事故财产损害赔偿纠纷案 (485)

六、诉讼程序

(一) 诉讼管辖

1. 实际施工人与承包人约定仲裁的情况下不能起诉发包人
 - 甘肃杰出建筑工程有限公司与中交第二公路工程局有限
公司、兰渝铁路有限责任公司建设工程施工合同纠纷
再审申请案 (495)

(二) 受理和审理

1. 案外人对执行标的提出的书面异议被驳回后，认为执行依据的判
决、裁定错误的，应当依照审判监督程序办理
 - 孙昌明与江苏威特集团有限公司、盐城经济开发区祥欣农村
小额贷款有限公司案外人执行异议纠纷再审案 (504)
2. 再审补充性原则：一审普通程序与再审程序关系之厘定
 - 王某与盘锦建业安装工程总公司、盘锦华林路桥工程有限公司
建设工程施工合同纠纷申请再审案 (514)
3. 上级法院裁定驳回当事人再审申请后，检察机关又以相同理由
提出抗诉，上级法院能否指令原审法院再审
 - 青岛恒仁工贸有限公司与即墨市第二建筑工程公司、陈锡安
建设工程施工合同纠纷案的请示与答复 (531)

(三) 诉讼证据

1. 能否以已经进行增值税发票抵扣的行为反推真实交易关系的存在
 - 上海青浦城南印刷有限公司与上海合达的包装制品有限公司、
上海钰然包装制品有限公司、上海先泰包装材料厂定作合同
纠纷申诉案 (539)

(四) 其他

1. 民事诉讼过程中, 当事人应遵循诚实信用原则
——成清波与万仁辉、江西富源贸易有限公司、吉林成城集团
股份有限公司民间借贷纠纷案 (549)
2. 对于变更诉讼费用负担的请求如何处理
——芦文喜与安阳市天利房地产开发有限公司赔偿逾期交工损失
纠纷案 (557)
3. 错误的调解协议司法确认案件应当如何救济
——撤销成新桥、成平秀、成卫明、成卫国房屋继承纠纷司法确认
决定案 (569)

一、物权

1. 建筑容积率不能作为认定房屋权属的依据

——广东省深圳市福田区南天一花园业主委员会与深圳市城市建设开发（集团）公司、深圳市城建监理有限公司、深圳市城建物业管理有限公司房屋侵权纠纷再审案

【要点提示】

建筑容积率是房屋建筑规划管理性规定，不能作为确认房屋所有权的依据。在房屋建设违反建筑容积率、规划使用用途等规划要求时，不能以此作为依据，得出其所有权应当归属于全体业主共有的结论。

再审申请人（一审原告、二审上诉人）：深圳市福田区南天一花园业主委员会。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：深圳市城市建设开发（集团）公司。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：深圳市城建监理有限公司。

二审被上诉人（一审被告）：深圳市城建物业管理有限公司。

一、广东省深圳市中级人民法院一审查明的案件事实

涉案南天一花园为深圳市城市建设开发（集团）公司（以下简称深圳城建公司）于20世纪80年代末开发的商品房，截至2001年10月底南天一花园的大部分房产已被深圳城建公司出售。1995年始南天一花园的部分房屋底层架空层被封闭作商业用途出租，由深圳市城建物业管理有限公司（以下简称深圳城建物业公司）进行管理并收取房屋租金，直至2002年11月涉案架空层拆除封闭，架空层空间被恢复。南天一花园红线内两栋配套小楼为深圳城建公司开发。1995年8月深圳城建公司将两小楼出租，收取租金。2000年初深圳城建公司委托其下属深圳市城建监理有限公司（以下简称深圳城建监理公司）出租，并收取租金。深圳市福田区租赁管理局于2000年3月14

日向深圳城建监理公司核发了上述两栋配套小楼（福公）房租证第 G10171 号 01 《房屋租赁许可证》。南天一花园业委会以该租赁许可证违法为由，于 2002 年 4 月 27 日诉至广东省深圳市福田区人民法院（以下简称福田区法院）。福田区法院认为该区租赁管理局核发此租赁许可证的行为不合法，以（2002）深福法行初字第 62 号行政判决撤销了上述租赁许可证。本案审理期间，深圳城建公司就案涉两栋小楼申请初始登记，深圳市国土资源和房屋管理局依其申请将房屋登记确权给深圳城建公司。南天一花园业委会于 2004 年 3 月 8 日向福田区法院提起撤销登记的行政诉讼，福田区法院于 2004 年 7 月 6 日裁定不予受理，南天一花园业委会不服，向广东省深圳市中级人民法院（以下简称深圳中院）提起上诉。深圳中院于 2006 年 5 月 8 日作出（2006）深中法行终字第 144 号行政判决、（2006）深中法行终字第 110 - 131 号行政判决，确认涉案两栋商业服务楼的初始登记和分户产权登记应予以撤销。深圳市规划与国土资源局福田分局于 2002 年 11 月 7 日向深圳城建公司发出《强制恢复建筑物原使用功能的公告》，决定于 2002 年 11 月 18 日对南天一花园一、二、三栋架空层被违法改变功能的部分强制恢复原使用功能。

二、当事人一审起诉与答辩

南天一花园业委会诉称，南天一花园小区内主建筑物为三栋 18 层住宅楼（以下简称南天大厦），所有大厦底层均规划设计为公共开放空间（以下简称架空层），净空为 4.5 米。另小区内还规划有两栋小楼，作为三栋大厦的公用配套设施，面积为 937 平方米，《深圳市白沙岭片区法定图则》（以下简称《法定图则》）确定其用途为居委会和社区管理用房。上述小区共有商品房 1140 套，深圳城建公司自 1988 年开始对外预售，现已全部入住。根据法律规定，深圳城建公司转让上述房地产后，小区红线范围内的土地使用权、房屋及其公用配套设施的产权转归全体业主享有。但深圳城建公司自 1995 年 8 月 14 日至今擅自改变公共开放空间的设计功能，将各栋大厦底层违章改建成商业铺位，委托其下属子公司深圳城建物业公司对外出租，从中牟取利益。同时，深圳城建公司自 1995 年 8 月 14 日至 2000 年 3 月 13 日私自将两栋配套小楼对外出租并收取租金，2000 年 3 月 14 日深圳城建公司又将上述小楼私自委托其下属公司深圳城建监理公司对外出租，并由深圳城建物业公司收取租金。深圳城建公司、深圳城建物业公司和深圳城建监理公司的行为严重侵害了南天一花园全体业主的权利，故起诉请求：（1）深圳城建公司、深圳城建物业公司停止侵权，拆除南天一花园三栋大厦底层的违章建

筑,恢复底层为公共开放空间,并赔偿损失 145 万元;(2)深圳城建公司、深圳城建监理公司停止侵权,返还南天一花园红线内两栋公用配套小楼,并赔偿损失 655 万元;(3)确认南天一花园红线内两栋公用配套小楼的所有权归全体业主共同享有;(4)深圳城建公司、深圳城建监理公司按照政府主管部门公布的指导租金标准赔偿全体业主自 2003 年 3 月 1 日起至返还房屋之日止遭受的损失。

深圳城建公司答辩称,三栋大厦底层的所有权属于深圳城建公司,将底层封闭是符合规划设计的,封闭底层出租是历史问题。两栋小楼是规划中的建筑,有自己合法独立的用地面积,是按程序报建、报批由深圳城建公司投资建设的。两栋小楼不在南天一花园业委会名下,其以侵权为由要求深圳城建公司赔偿损失没有依据。南天一花园业委会提出巨额赔偿要求,增加的诉讼请求没有交纳诉讼费用的情况下,不应属于本案审理范围。本案没有损害事实的存在,底层改建成商铺出租依法办理了租赁许可证,不具有违法性,且已被拆除恢复了原有功能,深圳城建公司主观上没有过错,南天一花园业委会以指导租金为依据计算的数额与底层改建商铺对外出租之间不存在因果关系。请求驳回南天一花园业委会的诉讼请求。

深圳城建物业公司答辩称,南天一花园业委会不是适格原告。业主对南天一花园三栋大厦底层没有所有权,南天一花园总房产证已对底层建筑面积确权,产权人为深圳城建公司,虽然总房产证已经被注销,但并不当然说明底层归属于业主所有。南天一花园业委会提供的 2001 年 8 月 27 日深规土函第 HQ0102001 号复函证明,底层未参加公用面积分摊给各业主。在法律法规没有规定底层所有权归属的情况下,建筑物区分所有权理论不能作为定案依据。《建筑面积计算规则》规定超过 2.2 米的底层应当计算建筑面积,应当计算建筑面积的部分没有分摊给业主,根据“谁投资,谁受益”的原则,该部分建筑面积属于深圳城建公司所有。同济大学建筑设计研究院深圳分院 1994 年 6 月 3 日《白沙岭居住区南天大厦底层使用问题的说明》证明,底层使用的基本原则是封闭 1/3 供配套使用,其余 2/3 供停车和休闲用。深圳城建物业公司对底层的 management 行为是受深圳城建公司委托而进行的,是合法行为。南天一花园业委会计算底层损失没有充分依据。请求驳回南天一花园业委会的诉讼请求。

深圳城建监理公司答辩称,南天一花园业委会不具有诉权。两栋小楼初始登记虽然经行政诉讼被撤销,但是行政诉讼判决同时明确了南天一花园业委会对两栋小楼不享有所有权,因此,不存在深圳城建监理公司侵犯南天一花园业委会权利和赔偿的问题。请求驳回南天一花园业委会的诉讼请求。