

第一章 合同法的基本原则

合同法的基本原则是合同当事人在合同活动中应当遵守的基本准则，也是人民法院、仲裁机构在审理、仲裁合同纠纷时应当遵循的原则。《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）关于合同的订立、效力、履行、违约责任等以及该法分则的内容，都是根据这些基本原则规定的。了解和掌握合同法的基本原则，对于正确理解和适用合同法的有关规定有着十分重要的意义。

第一节 平等自愿原则

平等原则强调当事人法律地位平等。当事人无论具有什么身份，都是独立、平等的合同当事人，彼此之间没有高低之分，也不体现从属关系，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。

自愿原则指合同当事人经协商，自愿决定和调整相互之间的权利义务关系。当事人依此原则可以免受任何单位和个人的非法干预。自愿原则贯穿于合同订立、履行的全过程中，只要不违反法律、法规，不损害社会公共利益，合同当事人有权协商约定任何事项。

平等是自愿的前提，没有平等的法律地位，当事人之间就不

可能做到真正的协商一致。

1. 私房出租人的收房权是否应当得到法律保护

1953年5月，旅美华侨刘某（原告）购得坐落于上海市南京西路394号砖木结构房屋一幢。1958年，原告将该房建筑面积为54平方米、使用面积为36平方米的底层无偿借给当地居民委员会使用。1959年10月，居委会将该屋转借给上海花鸟商店，由原告收取租金。1966年8月，该屋由房管部门接管。1972年，在调整商业网点时，金陵食品商店（被告）迁入该屋营业，并向房管部门缴纳租金。1982年2月，有关部门根据落实私房政策的有关规定，将该屋产权发还给原告。被告因一时无法退让而继续租用该屋。1990年8月，原、被告双方经协商签订了一份“私房租赁合同”，确定被告承租期始于1987年3月，至1992年2月底终止。嗣后，原告曾向被告提出增加租金，被告以正在装修房屋为理由予以拒绝。租赁期满后，原告要求收回房屋未成，遂于1992年3月向上海市黄浦区人民法院提起诉讼，要求收回出租房屋，并由被告补付租赁期间应增加的租金18630元。

被告辩称：本店租用私房作为营业场地是历史上客观形成的，按照上海市人民政府有关文件规定，该房不宜归还。如判归还，职工安置、企业效益、国家财税和人民生活均受到影响。如此先例一开，将会影响南京路商业网点的整体规划和整个市场的繁荣。因此，对原告收回出租房屋的请求不能接受，但可考虑出资购买一定面积的新村房屋与之互换产权或适当调高租金。

上海市黄浦区人民法院经审理，查明上述事实属实。该院认为，房屋所有权人的合法权益应当受到法律保护。系争房屋虽属有关部门调配并由被告长期使用，但事后原、被告协商一致签订

了租赁合同，确定该房由被告租赁使用。现租赁合同期满，原告要求收回房屋，应予准许。考虑到被告的实际情况，可给予适当的搬迁时间。被告在庭审中提出商业网点不能撤销的问题，应由其上级主管部门统筹安排解决至于租金，应根据合同确定，现原告要求被告增加并补付租赁期间的租金，与法无据，本院不予支持。但被告应当支付租房合同终止后至迁出前的房屋使用费。因调解不成，该院依照《中华人民共和国民事诉讼法通则》第 4 条、第 6 条、第 75 条规定和国务院《城市私有房屋管理条例》第 16 条、第 20 条规定，于 1992 年 9 月 16 日判决如下：

(1) 终止原告与被告关于南京西路 394 号底层房屋的租赁关系。

(2) 被告应自本判决生效后 1 年内迁出南京西路 394 号底层房屋，该房由原告收回使用。

(3) 被告自 1992 年 3 月起应每月给付原告房屋使用费人民币 1 620 元至迁出时止。

判决后，原、被告均表示不服，依法提起上诉。原告上诉称，被告腾退房屋无须 1 年时间，要求该店立即迁出。此外，该店应支付自 1991 年 5 月至 1992 年 2 月依法可递增的房租费 8 100 元。被告则以原审答辩理由上诉，要求继续承租该屋。

上海市中级人民法院认为，上诉人之间的房屋租赁合同已经期满，租赁关系已经消灭。一审法院所作的终止当事人双方租赁关系的判决并无不当，应予维持。但判决的迁让期限过长，应予改判。原告提出增加原租赁期间可递增的房租费请求，并无不当，应予支持。被告的上诉理由没有法律依据，不予支持。1993 年 5 月 24 日，上海市中级人民法院依据《中华人民共和国民事诉讼法》第 153 条第 1 款第 2 项规定，判决如下：

(1) 维持一审法院民事判决第 1 项、第 3 项，撤销第 2 项。

(2) 被告自本判决生效后 3 个月内迁出南京西路 394 号底层

房屋，该屋由原告收回使用。

(3) 金陵食品商店应给付刘某房屋租金人民币 8 100 元。

提示：

根据国务院《城市私有房屋管理条例》（以下简称《私房条例》）规定：“租赁合同终止时，承租人应当将房屋退还出租人。如承租人到期确实无法找到房屋的，出租人应当酌情延长租赁期限”。可见，租赁合同期满后，承租人理应退租。即使出租人“酌情延长租赁期限”，承租人届时还是要退还承租房的。1963年8月和1979年2月，最高人民法院在有关民事政策法律的意见中规定，租期届满，房主确因住房困难要求收回自住的，应当允许。1984年9月，最高人民法院在“租期届满，房主要求收回自住的，一般应当准许”的规定中，删去了过去规定的“确因住房困难”这一收房的前提条件，而在“未定租期，房主确因住房困难要求收回自住的，一般也应准许”的规定中增加了该条件。1988年1月，最高人民法院《关于贯彻执行 中华人民共和国民事诉讼法通则》若干问题的意见（试行）》（以下简称《意见》）在“未定租期，房主要求收回房屋自住的，一般应当准许。承租人有条件搬迁的，应责令其搬迁”的规定中，将原先设置的“确因住房困难”的条件也舍去了，进一步完善了如何处理私房租赁纠纷的意见。从这些司法解释的演变中可以看出，租赁期满，无论是否住房困难，原租赁合同即失去法律效力，承租关系终止；未定租期，出租人不受住房是否困难的限制，可随时提出收房要求，这种承租关系不再继续维持。只是“如果承租人搬迁确有困难的，可给一定期限让其找房或腾让部分房屋”，以便最终使出租人收回出租房屋。

提问：

- (1) 上述一审、二审法院的判决是否正确？
- (2) 法院是否可以判决原告须与被告续签房屋租赁合同？
- (3) 上述‘提示’中的有关规定以及该案判决结果体现了什么原则？

2. 如何判断合同当事人是否自愿

原告卢西兄弟（维欧与杰西）诉赞莫夫妇。原告要求被告以 5 万美元的售价把被告 470 英亩的佛格森农场如约卖给原告维欧。由于维欧买了农场后，又把其中一半卖给了兄弟杰西，因此杰西也是原告。被告赞莫在弗吉尼亚州麦肯尼镇开设一家餐馆及加油站并拥有这座名为佛格森的农场。

原告维欧称，他与被告相识已有 10 余年，一直想买下佛格森农场。双方在若干年前曾以 2 万美元达成口头协议，但因赞莫反悔而未能成交。1952 年 12 月 20 日，原告维欧专程到被告的餐馆再作尝试。原告出价 5 万美元，被告当即表示接受，并应原告要求在一张餐馆账单的背面写下“我们谨此同意将佛格森农场以 5 万美元完整售与维欧，只要买方对产权满意”的字据，夫妇共同签署后当场交给原告。维欧次日就与杰西安排各出一半价钱，并雇请律师调查了产权。原告即于 1953 年 1 月 2 日致函被告称产权满意，价钱齐备，只待交割。被告却于 13 日复函声称从未同意出售该农场。原告遂向法院提出诉讼。

被告主张，这一“交易”是个玩笑，他们夫妇不过只是想使原告承认拿不出那么多钱。。那天晚上，他们喝酒喝得醉醺醺的，所谓“交易”，其实是两个醉汉对着吹牛皮而已。

法院认为，首先，赞莫先生夸大了自己醉酒的程度，他并没

有醉到不能理解他所写字据约性质与后果的程度，因为赞莫先生还能试图在法庭上详细地叙述当时的言行，而且赞莫夫人证实当维欧离开餐厅时，她建议赞莫先生开车把维欧送回家。因此，被告不能主张自己没有行为能力其次，事实表明，合同的签订是严肃的商业交易，并非儿戏。双方为此讨论了 40 多分钟；维欧不同意赞莫先生起草的第一稿，因为它只是以我的名义，没有包括赞莫夫人，维欧要求赞莫夫人也签字；赞莫先生于是重新起草字据，满足了维欧的要求，赞莫夫人也签了字；维欧将字据放进袋里，当场要给赞莫先生 5 元美金，锁定这一交易；这份合同完整明确，维欧取得了它，赞莫夫妇当时并没有要求维欧交还。在赞莫先生写合同前后，他没有对维欧说明或表明自己并不真心想买农场；赞莫夫妇还承认，当赞莫先生让他夫人也在字据上签字时，他对她轻声耳语说这不过是个玩笑，故意不让维欧听见。〔1〕

提示：

本案例涉及究竟是以主观标准还是客观标准判断合同当事人是否有签约的合意。

提问：

(1) 维欧与赞莫夫妇签署的关于买卖佛格森农场的字据是否有效？

(2) 如何判断赞莫夫妇是否自愿签署了上述买卖合同？赞莫夫妇的不为人知的意图是否影响该买卖合同的成立？

〔1〕 征肇、宋岳、覃宇：《美国合同判例法》法律出版社 1999 年版，第 8~12 页

第二节 公平、诚实信用原则

公平、诚实信用原则要求合同当事人在合同订立、履行、解释等过程中，根据公平正义的观念确定各方的权利和义务，讲诚实，守信用，相互协作，各方当事人都应当在不侵害他人合法权益的基础上实现自己的利益，不得滥用自己的权利。

3. 是重大误解还是违约

某区建筑公司（原告）因建造大楼急需黄沙，遂于 1995 年 9 月 10 日与某建材公司（被告）签订了一份合同，合同约定原告购买被告黄沙 30 车，每吨价格为 300 元。合同订立 1 个月以后，由被告送货，货到付款。合同订立后，黄沙价格开始上涨，市场价格已经从 300 元/吨涨到 350 元/吨，被告经理李某见价格上涨，不愿如数供货，遂于 1995 年 10 月 12 日给原告的经办人张某去电话，提出因货源紧张，要求变更货物数量，少供货，遭到原告拒绝。李某遂于次日安排两辆“130”型货车，装了 2 车黄沙（每车装载 2 吨），送到原告处，并要求以“130”型车为标准，计算交货数量。原告提出被告的做法是不合理的，尽管合同规定交货数量为 30 车，但按当地交易习惯，应以“东风牌”大卡车作为计算标准，每车装载 4 吨，共 120 吨。为此，双方发生争议，协商未果，原告遂向法院起诉，认为被告已构成故意违约，应承担违约责任。被告则认为，双方对交货数量的计算标准发生重大误解，因此应当撤销该合同。

提问：

- (1) “双方对交货数量的计算标准发生重大误解”的说法是否成立？为什么？
- (2) 被告的行为是否符合诚实信用原则？
- (3) 被告是否应承担违约责任？

4. 履行抗辩权是公平、诚实信用原则的体现

这是一起某服装厂（原告）与某经济开发总公司（被告）一方未履行购销合同付款义务，另一方拒付货物纠纷案。

1992年12月，原告与被告协商购买羽绒服，并于同月16日向被告支付了20万元预付款。被告经同某制衣厂联系，由制衣厂于12月11日和某商业开发联合公司签订了购销羽绒服合同。次日，制衣厂又与被告签订合同，规定由被告在合肥仓库提货，15日前交20万元，货到黑河后交40万元。经原告看货后，被告同原告于12月20日签订合同，规定：被告供给原告羽绒服1.5万件，总价款额为128.7万元，货到黑河后验证、验数，付总货款的40%，其余货款分别于1993年1月、2月付清，运费由被告负担，如违约，每天按货款总额的2%进行罚款。

签约后，被告于12月21日在提货时向商业开发联合公司交付20万元，依据其与制衣厂的合同规定，取得该批货物所有权。被告用汽车将货物于12月31日从合肥市运至黑河市并存放于原告指定的停靠地点，原货主商业开发联合公司亦随车押运。被告向原告提供了商检证明复印件（原件在商业开发联合公司处）。但由于原告只筹集到20万元货款，不能按约定交付总货款的40%，故货物始终未卸车验数。被告等候数日后，于1993年1月7日带运货车队离开黑河。原告人员追至孙吴县继续与之协

商，但由于原告仍不能按约定付足 40% 货款（约计 518 800 元），被告遂将货拉回合肥市。原告为此诉至黑河市中级人民法院，请求被告返还 20 万元预付货款，并偿付违约金 64 350 元。

被告答辩称：本公司按合同规定时间将货运至黑河，但原告在放宽时间后仍不能给付合同规定的 40% 的货款，本公司才将货运回。由于原告的违约行为，造成我公司往返运费损失 138 225 元，应由原告承担。

黑河市中级人民法院经审理认为：原告与被告签订的购销羽绒服合同，其违约责任条款规定的罚款比例超出法律规定，该条款无效，其余部分有效。被告在货到黑河后，仅给原告提供商检单复印件，而未卸货验数，违反了合同关于验证、验数的规定，应承担违约责任。被告虽提出反诉，但未按规定期限交纳反诉诉讼费，不予审理。依据《中华人民共和国民事诉讼法通则》第 106 条第 1 款、《中华人民共和国合同法》第 33 条第 1 款、《工矿产品购销合同条例》第 35 条第 1 款之规定，黑河市中级人民法院于 1993 年 7 月 23 日判决如下：

- (1) 原告与被告签订的购销羽绒服合同部分有效。
- (2) 被告付给服装厂货款 20 万元，违约金 64 350 元。
- (3) 案件受理费 6 480 元由被告承担。

判后，被告不服，上诉称其已按合同规定将货物运至黑河，并已让原告验看了商检证书，原告对此并未提出异议。但由于等待多日，原告仍无法筹到合同约定的 40% 货款，故不同意卸车验数，并将货物运回安徽。此合同未能履行，是原告无款购货所致。请求二审法院撤销一审判决，并由服装厂赔偿运费损失 138 225 元。被上诉人原审原告未作书面答辩。

黑龙江省高级人民法院认为：被告与原告间的购销羽绒服合同，除违约条款因超出法定限额而无效外，其余部分有效。被告依法取得货物所有权并将货物运到交货地点，已尽到送货义务。

由于合同中未明确规定验证、验数及付部分货款义务的履行先后顺序，双方应同时履行。在原告不能按时筹足并交付应付货款的情况下，为避免发生损失，被告有权不履行己方义务并将货物运回处理，其行为为不属违约，故被告的上诉理由成立，应予支持。由于合同未能履行，被告已接受的预付款及孳息应予返还。对于被告在诉讼中提出要求原告承担违约责任、赔偿货物往来运费损失的反诉，由于其在一审期间未在规定期限内交纳案件受理费，一审法院对其反诉请求未予审理；在二审期间开发公司再次提出反诉，经本院调解不成，根据最高人民法院《关于适用 民事诉讼法 若干问题的意见》第 184 条之规定，被告可另行起诉。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第 153 条第 1 款第 3 项之规定，黑龙江省高级人民法院于 1993 年 12 月 8 日作出判决：

(1) 维持原审判决第 (1) 项。

(2) 变更原审判决第 (2) 项为被告返还原告预付货款 20 万元及利息 4 680 元。

(3) 二审案件受理费 12 960 元由被告承担 9 811 元，由原告承担 3 149 元。

提示：

本案一、二审的处理结果截然不同。值得注意的是，本案发生之时，相关法律、法规中并没有履行抗辩权的规定，在此情况下如何认定合同当事人是否违约是本案的难点。双方履行合同义务的顺序是本案较关键的问题。此案中双方约定货到黑河后验证、验数，付总货款的 40%，但对究竟是先验证、验数还是先付部分货款的具体履行顺序未明确约定。在此种情况下，是否应该仅根据合同约定的文字顺序确认被告应先履行义务。而且据本案事实，货到后，被告已先行交付了商检证明复印件，原告并没有提出要先验证、验数，而是由被告一直等待原告筹足应付货

款。此外，本案审理中取得的证据，也显示原告当时不具备履行合同的能力。

提问：

(1) 一审法院认定被告未提供商检单原件，未卸车验数，即违约在先，是否公允？

(2) 本案被告是否有权不交付货物？为什么？

(3) 二审法院的判决是否公平、合法？

5. 出租人应以诚实信用原则来保障承租人优先购买权的实现

1992年2月16日，原告郭某与被告某村委会签订了一份房屋租赁合同，合同约定：房屋租赁期限5年，形势变化随时变更；年租金500元；村里将13千瓦电权借给郭某使用。1994年7月初，郭某因租赁的房屋年久失修，加之遭受水灾，屋顶漏雨，间墙倒塌，村里又无力维修，故提议出卖。村委会经研究同意将租赁房屋卖给郭某，双方协商价格为3万元。但郭某表示征求家中意见后再定。郭某征求家中意见后，口头表示价钱太贵不买。此后，张某提出购买此房，村长托人询问郭某是否购买，否则就要卖给他人，郭某仍表示不买。村委会便与张某达成协议，将此房以3.2万元的价格（包括17.2千瓦电权）卖给张某，张某预付了定金1万元。但因郭某租赁房屋未到期，郭某提出继续使用房屋，并不同意归还13千瓦的电权。村委会经研究决定，以2.85万元的价格将此房卖给张某，用电权由原定17.2千瓦变为4.2千瓦，张某必须允许郭某租用房屋到合同期满，房屋的所有权归张某。1994年9月2日，村委会和张某办理产权转移手续时，郭某也未提出异议。房屋产权转移后，张某维修了房屋。

1994年9月21日，张某与郭某达成协议，郭某迁出承租的房屋，张某向其支付损失费1000元。村委会也退给郭某预交的承租费330元。

事后，郭某以村委会将争议房屋出租与他，却于1994年8月未经其同意而维修了房屋，并将争议房屋出卖给张某，其是承租人，应享有优先购买权为理由，向某市人民法院起诉，请求将争议房屋优先卖给他。

村委会答辩称：郭某提出购买争议房后，双方议定价格为3万元，但事后郭某表示不买，才以3.2万元之价卖给张某的。后因与郭某的合同未到期，郭某不同意迁出，村委会才又以2.85万元之价将房屋卖给张某的，并允许郭某使用房屋到合同期满。在买卖成交及产权转移过程中，郭某未表示异议，且村委会多次征求过意见，郭某均表示不买。故郭某现提出房屋优先购买权没有道理，不应支持。

法院经审理，认定上述事实属实，认为：村委会无力维修出租危房，征得郭某同意后善意出售，其行为并无不当。原、被告议定价格3万元，但原告自愿放弃购买，被告另行出卖他人应当允许。在产权转移时，原告在场并未提出购买的意思表示，即放弃了优先购买的权利。依照《中华人民共和国民事诉讼法通则》第5条之规定，法院于1995年3月3日判决如下：原告诉讼请求不予支持。

提示：

最高人民法院《关于贯彻执行 中华人民共和国民事诉讼法通则若干问题的意见（试行）》（以下简称《意见》）第118条规定：“出租人出卖出租房屋 应提前3个月通知承租人，承租人在同等条件下，享有优先购买权；出租人未按此规定出卖房屋的，承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。”承租人的优先购

买权是其享有的一项合法的民事权益，在案件无相应的法律规定可适用情况下，如本案这样适用民法通则第 5 条的规定，也是可行的。

根据上述《意见》的规定，承租人对出租人出卖出租房屋享有优先购买权，其实现条件是：（1）出租人出卖出租房屋，应提前 3 个月通知承租人；（2）在出卖的同等条件下，承租人享有优先购买权。

提问：

（1）在本案情况下，原告作为承租人是否享有优先购买权？

（2）如原告享有优先购买权，是否由于本案事实丧失了优先购买权？

（3）被告的行为是否违反了诚实信用原则？本案最终是以低于向承租人提出的价格条件的价格和第三人成交的，这是否意味着出租人未在“同等条件”下让承租人行使优先购买权呢？

6. 合同当事人应依诚实信用原则履行自己的合同义务

本案原告为某石油化工机械厂，一被告为某市利民建筑工程公司，二被告为某市计划经济委员会，第三人为某市中环路房屋开发办公室。

某市利民建筑工程公司（以下简称利民公司）于 1987 年 4 月、9 月，先后经某市计划委员会、城市规划管理局等部门批准，自筹资金在某市中环路照庆街 1427 片建综合楼 2 栋，拐角办公楼 1 栋。因此处为某石油化工机械厂（以下简称石化厂）部分房产所在地，同年 9 月 29 日，利民公司与石化厂签订了第一份动迁协议。协议规定：利民公司动迁石化厂持有产权执照的临

街锅炉压力容器检测站、省石化系统焊工培训中心、供销公司经理部、托儿所等房屋共 379.38 平方米。利民公司按原面积回迁至新楼房正面西头一楼，内部结构按门市房设计施工。同年 10 月 9 日，双方又签订了第二份动迁协议，规定石化厂将其在此地的钢材仓库迁出，利民公司在原地给石化厂 1 700 平方米的新建楼房，安排在石化厂一侧南北走向的拐把子楼，按一室半、二室半开间设计住宅，石化厂不再向利民公司索取动迁房屋的费用。1988 年 3 月 10 日，双方将上述两份协议汇签为一份协议，重申利民公司给付石化厂回迁总面积为 2 079.38 平方米，产权为石化厂所有，所动迁的房屋由石化厂自行拆迁，利民公司不支付动迁费和补助费用，竣工日期为 1989 年 9 月末。协议签订后，石化厂按约定进行了全部拆迁，并异地新建了钢材仓库。利民公司于 1988 年 4 月 15 日与某市城乡建设开发公司签订联合开发该项建筑工程的合同。后由于工程进度缓慢，不能按时回迁，经该市人民政府城市建设综合开发办公室决定，将后期工程移交给某市计划经济委员会（以下简称计委）负责组织施工。计委为此成立了某市中环路房屋开发办公室（以下简称中环办），具备法人资格，负责房屋开发日常工作，利民公司为施工单位。至 1992 年 4 月，利民公司只交付石化厂 8 户居民住宅，面积为 537 平方米。其余应交付的 379.38 平方米门市房和 1 163 平方米拐把楼办公用房，利民公司、计委及中环办以协议显失公平、无效等为由，拒绝给付石化厂。为此，石化厂诉至某市中级人民法院，要求利民公司履行动迁协议。利民公司、计委及中环办均坚持原意见。

法院审理认为：利民公司经有关部门批准，自筹资金施工建楼，后又与其他公司进行联合开发，利民公司与原告所签订的房屋动迁协议符合法律规定，是有效协议，双方应按协议约定认真履行。利民公司建筑施工长达 4 年之久，二被告及第三人对该房

屋动迁协议从未提出任何异议。在工期拖延给原告造成经济损失的情况下，二被告及第三人以种种理由拒绝按协议给原告回迁，是错误的。根据《中华人民共和国合同法》第 5 条、第 6 条和黑龙江省人民政府对城市建设动迁安置的有关规定，判决如下：

(1) 第三人给付原告回迁房屋面积门市房 379.38 平方米，拐把楼办公用房 1 163 平方米。

(2) 二被告及第三人将原告应回迁的房屋占有、租借、出售他人的，应无条件搬出。

一审判决后，计委、中环办均不服，向黑龙江省高级人民法院上诉诉称：(1) 利民公司与石化厂订立的协议违反《黑龙江省城市建设动迁管理条例》规定，是无效的。(2) 按石化厂具有合法证照的动迁房屋米数计算，回迁房屋面积只有 560.08 平方米，无执照的 1 220 平方米的露天仓库，按《省房屋评价交易和拆迁补偿标准》规定，每平方米按 10 元计价，只应给付 12 200 元；如果石化厂要房，应按 900 元 / 平方米补差价。

石化厂辩称：本厂的钢材仓库原系居民区，是本厂用 7 年时间花费巨额资金，动迁 36 户居民，房屋面积 1 308.46 平方米，回迁安置面积 1 914.7 平方米才取得该场地使用权，建成本厂钢材仓库。为履行与利民公司签订的协议，拆除价值近 17 万元的钢材仓库，异地建库花费 44 万元。该仓库距厂区 10 公里。增加了生产费用。为此利民公司同意给石化厂 1 700 平方米的所建楼房作为补偿，这是双方经协商作出的公平合理的约定。

黑龙江省高级人民法院审理认为，一审法院对本案事实认定清楚，证据充分。石化厂同利民公司所签订的房屋动迁协议，是在平等互利的基础上订立的，合同内容符合经济合同的基本原则，不违反政策、法律规定，原审判决认定合同有效正确。利民公司动迁此地后用于商品房建设，属经营性质，同国家建设公共设施征用土地不同。石化厂在对方当事人同意在新建房中给一定

产权才同意订立合同，无偿迁移该地原有房产设施，并已按合同履行了全部义务。依据合同约定，石化厂应取得该新建房屋产权作为补偿。故计委、中环办的上诉理由不成立。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第 153 条第 1 款第 1 项的规定，于 1993 年 8 月 12 日作出判决：驳回上诉，维持原判。

提示：

本案涉及的关键问题，是确认石化厂与利民公司签订的合同全部有效还是部分有效。这也是石化厂与计委、中环办争议的焦点。对此，在审理中也有两种意见

第一种意见认为，双方在原签订的第二份协议中关于“石化厂将钢材仓库迁出，利民公司在原地给石化厂 1 700 平方米新建楼房”的约定，应认定为无效条款。理由是：石化厂的钢材仓库系坐落在厂内院中的露天场地，院落面积 1 220 平方米。但无房产执照，根据黑龙江省人民政府黑政发(1986)56 号文件《关于公布实施黑龙江省城市建设动迁安置暂行办法》第 11 条“被动迁的单位原则上按原面积就地安置”及第 15 条第 2 款“违章建筑和过期临时建筑一律限期无偿拆除，逾期不拆的，由建设用地单位拆除，以料抵工”的规定，石化厂的钢材仓库系露天场地，无房产执照，又不属房屋，动迁后其面积不应适用房屋动迁中折抵产权面积安置回迁。同时根据《民法通则》第 80 条第 3 款“土地不得买卖、出租、抵押或以其他方式非法转让”的规定，石化厂在与利民公司签订的上述合同中，将该厂土地使用权转让给利民公司，是违反法律规定的，此条款应为无效条款，不受保护。

第二种意见认为，该合同条款全部有效。理由是：(1) 从双方签订的合同看，是在平等互利的基础上订立的，合同的内容符合经济合同法的基本原则。《中华人民共和国合同法》第 5 条规定：“订立经济合同，必须贯彻平等互利，协商一致，等价

有偿的原则。” 本案中，利民公司及房屋开发公司通过动迁石化厂场地用于商品房建设，并从经营商品房销售中获取利润。石化厂一方是在利民公司同意在新建房中给其单位一定的产权作为补偿，才与利民公司达成协议，这对合同双方均有利，而且也不损害国家和他人的利益，不违反国家法律、政策的规定。（2）从双方订立的合同看，石化厂没有转让土地使用权，而是同意开发公司出资在该厂使用的土地上重新建房，并按合同约定取得一定的补偿。（3）利民公司动迁石化厂场地用于商品房建设，属经营获利的性质，这与国家建设社会公共设施无偿征用土地有所不同。况且石化厂的钢材仓库虽无房产执照，但其土地使用权是通过合法途径，经过 7 年时间，耗费巨资动迁后才取得该场地的使用权的。计委、中环办拒绝按石化厂和利民公司的合同约定履行义务，只按石化厂有合法房产执照安置回迁面积，对无房产执照的钢材仓库不予补偿，从而无偿地取得石化厂这部分土地使用权，是一种巧取豪夺的错误做法（4）《中华人民共和国合同法》第 6 条规定：“经济合同依法成立，即具有法律约束力，当事人必须全面履行合同规定的义务，任何一方不得擅自变更或解除合同”。石化厂与利民公司签订合同后，石化厂一方按照合同积极履约，拆除了价值 17 万元的钢材仓库，移地建库耗资 44 万元，因仓库距厂区 10 公里，增加了生产费用。为此，利民公司同意给予石化厂部分新建楼房作补偿。现开发公司在工期拖延给石化厂造成经济损失的情况下，以种种理由主张合同部分条款无效，是不符合诚实信用原则的。况且，如按开发公司主张合同无效，就得将新建楼房拆除，恢复原状，这实际上也是不可能的。

提问

上述审理中的两种观点哪一种合理、合法？为什么？