

最高人民法院审判监督丛书

最后的裁判

最高人民法院典型疑难百案再审实录

ZUIHOU DE CAIPAN

ZUIGAO RENMIN FAYUAN

DIANXING YINAN BAIAN ZAISHEN SHILU

最高人民法院审判监督庭 编 著

最高人民法院副院长 苏泽林 / 主 编

房地产与公司企业案件卷

最高法院首次公开出版
精选100余个典型再审案例
涵盖6大类型案件



中国长安出版社

最高人民法院审判监督丛书

最后的裁判

——最高人民法院典型疑难百案再审实录

(房地产与公司企业案件卷)

最高人民法院审判监督庭 编著

最高人民法院副院长 苏泽林/主编

中国长安出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最后的裁判：最高人民法院典型疑难百案再审实录/苏泽林主编.
—北京：中国长安出版社，2006.12

ISBN 978-7-80175-558-2

I. 最… II. 苏… III. 再审—案例—汇编—中国 IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 150274 号

最后的裁判：最高人民法院典型疑难百案再审实录

苏泽林 主编

出 版 中国长安出版社
社 址 北京市东城区北池子大街 14 号 (100006)
网 址 <http://www.ccapress.com>
邮 箱 ccapress@yahoo.com.cn
发 行 中国长安出版社 全国新华书店
电 话 (010) 58235416 58235418
印 刷 北京东海印刷厂
开 本 787×1092 毫米 1/16
印 张 51
字 数 650 千字
版 本 2007 年 1 月第 1 版 2007 年 1 月第 1 次印刷
印 数 1—5000

书 号 ISBN 978-7-80175-558-2
定 价 90.00 元 (共 3 卷)

(如有印装错误 本社负责调换)

编辑委员会

主 任 宫 鸣

副 主 任 姜 伟 黄永维

编 委 (以姓氏笔画为序)

于松波 许淑琴 李 彤 张新民

沈秋媛 何 抒 陈 佳 姜 华

谭 红

执行编辑 王朝辉

出版说明

案例是指导人民法院审判工作的一种重要形式。已经生效的裁判，特别是上级法院审理案件作出的裁判，对下级法院的审判实践具有重要的指导作用和参考价值。2005年10月26日，最高人民法院颁布了《人民法院第二个五年改革纲要（2004-2008）》，该纲要明确指出：“建立和完善案例指导制度，重视指导性案例在统一法律适用标准，指导下级法院审判工作、丰富和发展法学理论等方面的作用。”可见，最高法院已经充分重视到了案例的作用，并着手进行案例指导的制度性建设。同时，司法公正并非抽象的概念，而是通过无数的个案审判加以体现，这在强调司法公正、确保社会和谐的今天显得尤为重要。加强案例研究，能够为立法机关制定法律、司法机关制定司法解释提供翔实的实证材料，能够提高法官的业务水平，也为法学教育和普法宣传提供了很好的素材。

我国实行的是以二审终审为普遍原则，再审为例外的诉讼制度。相对于大量的一、二审案件，经过再审的案件毕竟是少数，由最高人民法院经再审作出的裁判，可谓“最后的裁判”。如今，审判监督制度已经被上述改革纲要列为一项重要的任务，为此，最高法院审监庭组织编写出版了本案例系列丛书，这是最高法院审监庭第一次公开出版再审案例。

六年来，最高法院审监庭依法审理了上千件各类案件。因此，在选择本书案例时，我们遵循了以下原则：在形式上须为进入最高人民法院再审程序的案件，裁判结果包括维持和改判等；在内容上须具有典型性和疑难性，裁判结果能够起到细化法律规则，统一法律适用，为类似案

件处理提高指导和参考的作用。在此基础上，我们精心组织了部分资深法官，主要是相关案件的承办人进行了撰写。对案例格式，我们统一要求，每个案例基本分为标题、裁判要旨、当事人简况、基本案情、原审审理过程、当事人申辩理由（检察机关抗诉理由）、裁判理由、裁判结果、需要说明的问题和提示等部分，力求如实展示案件审理过程及法官心证过程。本系列丛书分为三卷：分别为刑事与合同案件卷、房地产与公司企业案件卷以及担保与金融案件卷。需要说明的是，这样的分类并没有严格地按照案由划分，而是考虑了案件的争议焦点和法律适用难点后，结合案由适当归类。

本系列案例丛书适合法官、检察官、律师、法学教师和学生、金融机构和公司法务人员等法律工作者和研究者阅读，也能为其他读者提供法律风险警示和防范的作用。在编写本系列案例丛书过程中，我们始终按照如实、全面、有效的原则要求自己，以期本书能够对当前正在进行的案例指导制度构建和审判监督制度改革提供实证素材，能够对全国法律工作者和广大当事人有所帮助。最后要特别感谢北京竞道联合文化传播有限公司和中国长安出版社的有关人员，感谢他们为本系列案例丛书的出版所付出的辛勤劳动。

编 者

2007年1月

再审，让司法最大限度 接近正义（代序）

如果说诉讼不仅是解决纠纷的机制，更是创造规则的机制，那么最高人民法院的再审不仅是个案获得救济的程序，更是统一法律适用的程序。司法的强大效力直接决定着生命、自由、名誉、财富等的命运，因此，我们对当事人倾注全力关注个案再审无可厚非，这是他们作为参加诉讼的原始动力；而通过个案再审，如何让法律精神泽被尘世，如何让司法最大限度接近正义，确保社会和谐，则是我们所有法官，尤其是审监法官的使命所在。审判监督是人民法院维护司法公正、实现社会正义的重要防线，也是人民法院最直接和富有成效的自我监督方式，最高人民法院负责行使审判监督职权的审判部门无疑成为这条防线上的最后守关者。作为一名审监法官，面对社会生活中的各种矛盾冲突，在工作中必须具备大局意识和全局观念，自觉地站在解决社会矛盾、促进社会和谐的高度，公正裁判每一个案件。

无可否认，没有哪两个案件能完全相同，从有限的案件中抽象出法律适用规则是十分困难的。由于成文法与生俱来的局限性和现实生活无可避免的复杂性，法官审判案件的过程就是理解法律精神解释条文的过程，由此形成的案例是法律生命力的体现，是生长着的法律。因此，近些年，无论在理论界还是实务界，案例研究蔚然成风。在本系列案例丛书中，编著者就是要将入选的案例如实展示审理全过程，展示再审法官的思维方式与裁判要旨，尝试着梳理出有关再审案件裁判的若干规则，以期立法者、司法者以及普通诉讼参与者提供实证参考与借鉴。法官的裁判过程是复杂严密的思维过程，是思维主体能动性思维客体实在

性的产物。成功的再审是艺术审判，能够实现法律功能的最大化和社会效果的最优化。以本系列案例丛书书中每个案例为载体的裁判要旨源于个案，又高于个案，是法律、司法解释与法官裁判思维的结晶。通过本系列案例丛书付梓，期望对审监改革的进行和案例指导制度的建立有所裨益，对社会经济交往中的法律风险有所提示，并藉此展示司法正义。

本系列案例丛书是最高人民法院审判监督庭从近年来审理的再审案件中精心选择具有典型性的案件，并组织人员认真编写，汇集而成。最高法院将一百余个再审案例集中公开出版尚属首次。书中的每一案例不改案件事实，如实展示诉讼过程，公开法官裁量依据。

籍此，再审通过科学完善的法律制度，通过公正理性的裁判者，让司法最大限度接近正义，为构建和谐社会提供司法保障，且为《最后的裁判——最高人民法院典型疑难百案再审实录》一书代序。

最高人民法院副院长



2007年1月

目 录

房地产案件

对建筑工程承包合同效力的认定

- 北京兴隆公园有限公司诉北京基泰建筑安装
工程有限公司等建筑工程承包合同纠纷案 (3)

对是否构成共同侵权的认定

- 中国工商银行海南省分行营业部与海南正兴产业
投资有限公司等联营开发房地产合同纠纷案 (12)

对合同无效后应返还的财产的认定

- 吉林省国土资源开发实业总公司与海南金岗实业
投资公司合作开发地产项目合同纠纷案 (21)

准确把握建设工程承包合同中的竣工结算方式

- 通榆县建筑工程总公司与通榆县电信局等建筑
工程承包合同纠纷抗诉案 (28)

执行程序中的买受人，不能被追加为第三人参加本诉并判令其承担民事责任

- 上海恒升房地产经营有限公司、上海新恒升置业有限公司与上海东方房地产联合开发公司等房屋联建合同纠纷案 (36)

如何认定建设工程中监理单位意见的效力

- 辽宁金鹏房屋开发有限公司与沈阳市三武建筑有限公司建设工程承包合同工程款纠纷申请案 (45)

应当如何认定房屋转预售行为的法律效力

- 赖怡蓬与汕头经济特区启华厂房开发有限公司购房合同纠纷案 (53)

如何保护承租人的优先购买权

- 肖玉梅与徐理文、徐芬秀房屋买卖纠纷案 (59)

如何确定建筑工程类别的收费标准

- 武汉正地房地产开发有限公司与湖北省天门市建设工程集团公司建筑工程承包合同纠纷案 (66)

如何认定政府会议纪要对双方当事人是否具有法律约束力

- 泛华工程有限公司西南公司与重庆市土地房屋管理局、重庆新型建筑材料开发公司土地使用权纠纷案 (74)

法院审理过程中改变了当事人的原始诉请由此做出的判决应依法纠正

- 任彦才、吕新建与山西省第四纺织机械厂合伙建楼纠纷案 (81)

未进行过户登记的房屋买卖合同效力认定

- 湘潭市机械工业行业管理办公室与湖南省湘潭
建材钢铁总厂、湘潭台通实业有限公司房屋买
卖纠纷案 (87)

土地使用权转让中应当注意的法律风险

- 北海市金鸡房地产开发公司与广西国营星星农场
土地使用权转让纠纷案 (96)

审计机关对国家建设项目决算审计的性质及在诉讼中的效力

- 广东第八建筑工程公司与海南兴业聚酯股份有限
公司建筑工程承包合同纠纷案 (101)

合作建房合同无效案件中资金未投入实际建设的应如何处理

- 海南天兴房地产有限公司与海南国际嵩山旅业
实业有限公司合作建房纠纷案 (110)

如何区分因无效合同取得的财产和因无效合同造成的损失

- 兰州医学院与兰州高新技术产业开发区管理
委员会开发总公司联建合同纠纷案 (116)

如何认定已经抵押的商品房包销合同效力

- 金锋国际投资有限公司与上海农工商房地产
(集团)有限公司商品房包销合同纠纷案 (122)

新建基础工程发生坍塌承建方与建设方责任的认定

- 广东省基础公司海南分公司与海南红太阳
房地产有限公司拖欠工程款及工程质量损
害赔偿纠纷案 (130)

——海南省国际信托投资公司与上海工艺品进出口
有限公司、海南海信（集团）投资有限公司借
款合同纠纷案 (143)

——中国农业银行烟台市芝罘区支行与烟台地王房地产
开发有限公司、邢同波等房屋买卖纠纷案 (150)

——吉林省红石林业局与吉林省靖宇县人民政府
 联营合同纠纷案 (158)

——长沙市出租汽车公司与广东中创湖南租赁公司等
 联营合同纠纷案 (166)

——香港辉展有限公司与天津市轻工实业总公司合资
合同纠纷案 (174)

——西安中国国际旅行社集团有限责任公司与西安
纪元石化工业有限公司等借款纠纷案 (180)

企业开办的企业设立时没有投入自有资金，应承担的民事责任的认定

- 诸暨市大华工贸企业公司与上海五爱富实业公司
等购销合同纠纷案 (187)

**公司设立过程中，发起股东之一以自己名义对外签订合同的
法律责任认定**

- 浙江金义集团有限公司与杭州未希装饰设计
公司杭州城市商务酒店等建筑安装工程承包
合同纠纷案 (194)

如何认定关联公司的交易行为非独立性

- 中银物业管理有限责任公司与大鹏证券有限责任
公司欠款纠纷案 (202)

企业法人终止后原承租房屋拆迁安置费归属的认定

- 天津市隆庆集团有限公司申请破产清偿案 (208)

如何确认企业法人资格

- 长沙市食品公司与云南一心食品开发有限公司、长沙市
食品公司肉食批发部购销农副产品合同纠纷案 (212)

**再审时已经被有偿转让并继续营业的证券营业部，应否承担
转让前的债务**

- 张伟敏、冯羚、杭州迅达广告有限公司与广东
民安证券经纪有限责任公司上海南山路证券营
业部等返还财产纠纷案 (220)

劳动者与被聘集团公司之间劳动关系的认定

- 冼祯祥等与广西三环企业集团股份有限公司、
广西北流坭瓷厂劳动合同纠纷案 (229)

约定一方承担风险和利润的财产是否属于共有财产

——烟台东方和平铝业公司与烟台和平经济贸易公
司、烟台市物资回收综合公司等侵权案 (239)

实际承运人在何种情况下应对无单放货承担责任

——鞍钢集团国际经济贸易公司与巴拿马富春航业
股份有限公司海上货物运输无单放货纠纷案 (246)

房 地 产 案 件

对建筑工程承包合同效力的认定

——北京兴隆公园有限公司诉北京基泰建筑安装

工程有限公司等建筑工程承包合同纠纷案

（最高人民法院〔2001〕民一抗字第3号）

本案要旨

由于施工方所持有的别墅、1~4号公寓楼、综合楼六份建设工程施工合同上均有双方签字盖章，形式要件完备。建设方没有提供证据证明其中三份合同对双方没有法律效力。且考虑到建设方实际支付的工程款远远超过按建设方认可的三份合同履行所应支付的款项，施工方在工程后期还为建设方无偿建设了部分工程，所涉工程实际造价也超过按建设方认可的三份合同约定的工程价款等事实，法院最终认定施工方所据以主张权利的合同均为有效合同，双方应据此履行。

当事人简况

抗诉机关：中华人民共和国最高人民检察院。

申诉人（一审原告、反诉被告、二审上诉人）：北京兴隆公园有限公司。

法定代表人：蔡世亮，董事长。

委托代理人：王以岭，北京市经纬律师事务所律师。

委托代理人：付世德，北京市经纬律师事务所律师。

被申诉人（一审被告、反诉原告、二审被上诉人）：中国新兴建设