



CASE STUDY
法学案例研习系列

合同法案例研习

邱杓丹 吴之欧 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



法学案例研习系列

合同法案例研习

邱杓丹 吴之欧 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

合同法案例研习 / 邱杓丹, 吴之欧编著. -- 北京 :
法律出版社, 2018

ISBN 978 - 7 - 5197 - 2399 - 6

I. ①合… II. ①邱… ②吴… III. ①合同法—案例
—中国—教材 IV. ①D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 143032 号

合同法案例研习
HETONGFA ANLI YANXI

邱杓丹 吴之欧 编著

责任编辑 郑怡萍
装帧设计 凌点工作室

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 三河市兴达印务有限公司
责任印制 沙磊

编辑统筹 法律教育出版分社
开本 720 毫米×960 毫米 1/16
印张 18.5
字数 290 千
版本 2018 年 8 月第 1 版
印次 2018 年 8 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85330678

重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636

深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 2399 - 6

定价:38.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

邱杓丹 浙江温州人。现为温州大学法政学院讲师。2007年,毕业于上海对外经贸大学,同年进入温州大学工作。兼任浙江省法学会社会法学研究会理事,温州市瓯海区劳动人事争议仲裁委员会仲裁员,温州市瓯海区人民陪审员,温州市中级法院人民调解员。主要研究方向为以合同为主的民商法。先后发表《社会转型时期温州商会的作用和组织结构》《温州商会在企业应对国际贸易壁垒中的作用》《公立高校董事会董事的职责和义务》等文章。主持科研和教改项目多项,包括省级教学改革项目“以判例为主的翻转式法学课堂教学改革”以及省级在线开放课程《合同法》等。

吴之欧 浙江泰顺人。法学博士;现为温州大学法政学院副教授、硕士生导师。2000年,毕业于浙江大学国际经济法专业,获法学学士学位;2005年,毕业于复旦大学刑法学专业,获法学硕士学位;2010年,毕业于北京师范大学刑法学专业,获法学博士学位。2013年7月~2014年7月,在美国纽约约翰杰伊刑事司法学院访学。2015年9月~2016年9月,挂职温州市鹿城区人民法院副院长;2017年10月至今,兼任浙江省妇联妇女发展部副部长。主要研究方向为刑法学和刑事政策学。已出版专著一部,参编专业教材两部;独立发表CSSCI索引及以上论文十余篇,其他论文三十多篇。主持教育部等省部级课题五项;作为主要人员参与国家级课题一项,省部级课题四项。

目 录

合同与合同法概述

- | | | |
|---|---|----|
| 1 | 杨玉叶诉温州平阳万达广场投资有限公司商品房预售合同纠纷案 | 3 |
| | 公平原则 平等原则 | |
| 2 | 重庆重铁物流有限公司诉巫山县龙翔商贸有限责任公司、合江县杉杉贸易有限公司买卖合同纠纷案 | 10 |
| | 诚实信用 “帝王原则” | |
| 3 | 邹克友诉张守忠合同纠纷案 | 15 |
| | 诚实信用 遵纪守法 | |
| 4 | 杨艳辉诉中国南方航空股份有限公司等客运合同纠纷案 | 20 |
| | 诚实信用 附随义务 | |

合同的成立

- | | | |
|---|--------------------------------------|----|
| 5 | 浙江嘉华建筑设计研究院有限公司诉杭州和逸置业有限公司等缔约过失责任纠纷案 | 29 |
| | 要约撤销 缔约过失 | |
| 6 | 吴卫明诉花旗银行上海分行储蓄合同纠纷案 | 35 |
| | 过错责任 缔约过失 | |
| 7 | 时间房地产建设集团有限公司与玉环县国土资源局土地使用权出让合同纠纷案 | 44 |
| | 要约邀请 定金保证金 | |

- 8 中国建设银行上海市浦东分行诉中国出口商品基地建设总公司等
借款合同纠纷案 54
合同成立 | 书面形式

合同的效力

- 9 成路诉无锡轻工大学教学合同纠纷案 65
格式合同 | 合同解释
- 10 中国农业银行长沙市先锋支行与湖南金帆投资管理有限公司、长沙
金霞开发建设有限公司借款担保合同纠纷案 74
合同无效 | 借款合同
- 11 许桂荣诉西安市碑林区旅馆村村民委员会合同撤销权纠纷案 87
可撤销合同 | 显失公平
- 12 广东黄河实业集团有限公司与北京然自中医药科技发展中心一般
股权转让侵权纠纷案 95
合同撤销 | 合同欺诈
- 13 顾某某与周甲房屋买卖合同纠纷上诉案 105
恶意串通 | 合同欺诈

合同的履行

- 14 原告沈阳万维物业服务有限公司诉被告杨影物业服务合同纠纷案 115
同时履行 | 公平公正
- 15 邱文杰与广州润粤房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案 121
不安抗辩 | 违约责任
- 16 林明与广西东兴大酒店房屋租赁合同纠纷上诉案 134
先履抗辩 | 合同违约

合同的保全

- 17 邬富贵等诉邬善康债权人撤销权纠纷案 145
撤销权 | 不合理低价
- 18 浙江稠州商业银行股份有限公司东阳支行与卢国朝、叶筱梅、第三人
卢玉平债权人撤销权纠纷案 151
撤销权 | 恶意串通
- 19 温州市大千化工涂料有限公司与广瑞集团股份有限公司等债权人
代位权纠纷上诉案 159
代位权 | 债权明确

合同的变更与转让

- 20 焦建民诉许昌市四通房地产开发有限公司合同变更权和合同撤销权
纠纷案 169
合同变更 | 撤销权期间
- 21 黄慕援与谭炳荣、梁凤珍房屋买卖合同纠纷案 177
合同变更 | 违约责任
- 22 新天翼江苏车业有限公司与陈丽华债权转让合同纠纷上诉案 188
债权转让 | 债权让与
- 23 刘萍诉北京京吉顺房地产开发有限公司、吕素芹房屋买卖合同纠纷案 195
债权转让 | 职务行为

合同的解除和终止

- 24 孟元诉中佳国际合作旅行社旅游合同纠纷案 207
不可抗力 | 合同解除
- 25 台州千禧文化创意发展有限公司诉叶强房屋租赁合同纠纷案 214
一方违约 | 合同解除

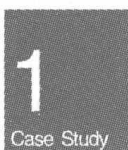
26	江苏省南京新宇房产开发有限公司诉冯玉梅商铺买卖合同纠纷案	220
	情势变更 合同解除	
27	沈庆树与胡茂春房屋租赁合同纠纷案	232
	部分无效 合同解除	

违约责任

28	陈燕贤与广州市富基房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案	245
	违约责任 迟延履行	
29	王荣明诉芜湖永捷房地产开发有限公司商品房买卖合同案	252
	违约责任 承担方式	
30	徐蕾诉北京中汇信元置地房地产经纪有限公司财产所有权纠纷案	262
	定金押金 合同解释	
31	马依祥与新疆泰华房地产开发有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案	270
	三金适用 随附义务	
32	五河县国土资源局与安徽广润房地产开发有限公司建设用地使用权	
	出让合同纠纷上诉案	277
	违约金调整标准	

PART 01

合同与合同法概述



杨玉叶诉温州平阳万达广场投资有限公司 商品房预售合同纠纷案

公平原则 | 平等原则

■ 问题提示

1. 提取、整理案件基本法律关系主体和内容。
2. 概括、整理本案的争议焦点。

■ 相关法条



《中华人民共和国合同法》第三条[平等原则]、第五条[公平原则]、第六条[诚实信用原则]、第八条[依合同履行义务原则]、第六十条[严格履行与诚实信用]

■ 近似案例

鸿润锦源(厦门)房地产开发有限公司与彭雄浑、鸿润集团房地产投资有限公司商品房预售合同纠纷案

泛华工程有限公司西南公司与中国人寿保险(集团)公司商品房预售合同纠纷案

仲崇清诉上海市金轩大邸房地产项目开发有限公司合同纠纷案

吴建平诉无锡深港国际服务外包产业发展有限公司商品房预售定金返还纠纷案

■ 案例介绍

□ 基本案情

原告杨玉叶向本院提出诉讼请求:(1)被告万达公司双倍返还定金 112000 元;(2)本案诉讼费由被告承担。事实和理由:原告为购买被告商品房,应被告要求交付了 56000 元购房意向金。2014 年 4 月 26 日,原、被告签订《温州平阳万达商业广场商品房认购协议》(以下简称《认购协议》)一份,约定原告认购温州平阳万达商业广场 4-5 幢 2086 号商品房。《认购协议》第一条约定:签订本协议,被告已向原告出示并在销售现场公开展示了下述文件,并已按原告要求作出合理说明。原告确认已详细阅读并充分理解下述文件,并保证不以《浙江省商品房买卖合同》条款没有理解、无法达成一致或其他任何非双方约定或法律规定事由为由,拒绝或拖延签订商品房买卖合同及相关文件。第五条约定:原告应于 2014 年 5 月 21 日前,到被告售楼处与被告签订商品房买卖合同及相关文件,并向被告缴纳约定的全部款项。第六条约定:如原告未在约定期限内签订商品房买卖合同及相关文件的,视为原告不购买该商品房,被告有权解除《认购协议》;被告据此解除《认购协议》的,被告有权在不通知原告的情况下另行出售该商品房,且被告有权没收原告所付定金,原告无任何异议。《认购协议》签订后,原告依约至被告售楼处签订商品房买卖合同时,被告知商品房买卖合同未准备好,无法签订合同。原告得知被告因认购协议及商品房买卖合同存在权利义务严重不对等问题被投诉的情况后,多次与被告协商未果。

被告万达公司辩称:(1)原、被告双方签订的《认购协议》及其相关条款内容属实,但原告未按协议上约定的在 2014 年 5 月 21 日前去被告售楼处签订商品房买卖合同;(2)根据《认购协议》可以看出,原告已详细阅读并充分理解文件,保证不以商品房买卖合同条款没有理解、无法达成一致或其他任何非双方约定或法律规定事由为由,拒绝或拖延签订商品房买卖合同及相关文件;(3)原告诉称其得知商品房买卖合同存在权利义务不对等,与事实不符,实际上,商品房买卖合同不存在权利义务不对等的情形,原告也未就合同问题与被告协商,被告一直将涉案商铺留

存至今,也表示愿意与原告签订商品房买卖合同,还多次口头或书面通知原告签订商品房买卖合同,但原告均未按时付款,构成违约。因此,本案中,原告违约,被告不存在违约,原告要求解除《认购协议》以及要求返还定金的请求没有法律依据,应予驳回。

▣ 裁判过程

法院经审理,认定事实如下:2014年4月26日,杨玉叶(乙方)与万达公司(甲方)签订《认购协议》,约定杨玉叶向万达公司认购温州平阳万达商业广场4-5幢2086号商品房。双方协议第一条、第三条、第五条、第六条约定都属实,且双方对真实性均无异议。同日,杨玉叶向万达公司交付了定金56000元。至今,双方未签订商品房买卖合同。

另查明,平阳县工商局网站对外公示的《万达商业广场(住宅)商品房买卖合同》以及其他买受人与万达公司签订的商品房买卖合同的内容中载明“为体现合同双方的自愿原则,本合同文本中相关条款后有空白行,供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容”。

还查明,2014年10月14日,平阳县工商局就平阳万达业主投诉万达公司相关问题作出答复函,其中第7条为:“关于附件八补充协议的霸王条款问题,经过调查,该补充协议存在双方权利义务不对等,万达公司已同意进行调整,我局已于2014年10月11日给万达公司出具《责令改正通知书》,责令其于2014年11月30日前改正,届时再给大家回复。”

以上事实有当事人陈述、原告提供的《认购协议》、收款收据、工商局答复函以及被告万达公司提供的其他业主的商品房买卖合同等证据予以证实,法院予以确认。

法院认为,杨玉叶与万达公司签订《认购协议》,双方成立商品房预约合同关系,该合同是双方的真实意思表示,内容没有违反法律法规的规定,应属合法有效。本案中根据诉辩双方的主张可以确认,双方未在2014年5月21日签订正式的商品房买卖合同,后经协商仍未签订合同。故本案双方主要的争议焦点是未签订商品房买卖合同是哪一方的过错所导致。对此,法院分析如下:首先,就2014年5月

21 日未签订商品房买卖合同的原因,原告主张是由于被告未提供正式的商品房买卖合同,被告主张是原告不配合签订商品房买卖合同,对此,双方均未提供充分证据证实。其次,就《认购协议》内容而言,如果理解为无论出于何种原因,只要买受方未在约定期限内签订商品房买卖合同及相关文件均属于违约,则买受人要么损失定金,要么无条件接受出卖人提供的商品房买卖合同及相关文件,双方地位极不平等,显然有违公平、诚信原则。因此,如果原、被告在公平、诚信原则下继续磋商,只是基于各自利益考虑无法就一些条款达成一致意见,致使商品房买卖合同未能订立,则属于不可归责于双方的原因,此时,《认购协议》应当解除,已收定金应予返还。最后,根据平阳县工商局于 2014 年 10 月 14 日的复函:“补充协议存在双方权利义务不对等,万达公司已同意调整”,说明该补充协议部分条款确存在权利义务不对等的情况。根据《万达商业广场(住宅)商品房买卖合同》的内容载明的第 3 条:“为体现合同双方的自愿原则,本合同文本中相关条款后有空白行,供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容”,而双方签订的认购书中亦没有特别约定不得修改、增补或删减商品房买卖合同及补充协议的内容。故在补充协议存在权利义务不对等的情况下,原告可要求修改、调整。因此,在双方对合同细节问题存在争议的情况下确实需要重新磋商。

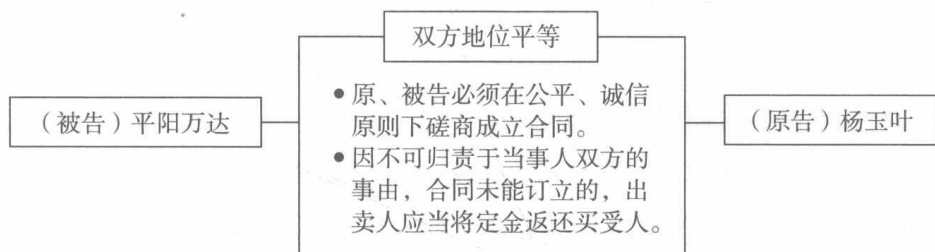
综上可知,双方均未提供证据证实在 2014 年 5 月 21 日签订商品房买卖合同系对方过错造成,此后双方基于各自利益考虑,最终未能签订商品房买卖合同,因此,应认定 2014 年 5 月 21 日未能签订商品房买卖合同的原因是双方磋商不成,属于不可归责于双方的原因。鉴于原告已在庭审中明确要求解除《认购协议》,故本案定金应根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条“出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的,如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同,应当按照法律关于定金的规定处理;因不可归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,出卖人应当将定金返还买受人”的规定进行处理,即万达公司应将定金 56000 元返还杨玉叶。原告要求双倍返还定金,被告要求继续履行认购协议,均于法无据,法院不予支持。

综上所述,依照《合同法》第三条、第五条、第六条、第八条、第六十条,《最高人

民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条之规定,判决如下:(1)被告温州平阳万达广场投资有限公司于本判决生效之日起十日内返还原告杨玉叶定金 56000 元;(2)驳回原告杨玉叶的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称《民事诉讼法》)第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 2540 元,减半收取计 1270 元,由杨玉叶负担 670 元,温州平阳万达广场投资有限公司负担 600 元。

■ 案例评析

□ 重点示意图



□ 疑难点释析

首先,《合同法》中的公平原则要求合同当事人应当根据公平及正义观念确定各方的权利和义务,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。这就说明合同主体之间权利和义务是平等的,有界定和限制的,突出在权利和义务的基点上不得损害、侵害他人合法权益,不得滥用自己的权利。进一步说明法律的适用与公平原则互相作用,不但能使合同调整范围中的参与人认识到自己的权利的界定,而且也限制约束了参与者的行为,同时公平原则能使合同的当事人认识、接受法律并在适用法律上促进合同当事人主张各自的合法权益,寻求公平的保护。

其次,公平原则在《合同法》中体现最基本的价值取向的同时,法律的基本目标也就是在公平竞争与正义的选择基础上建立新的社会秩序。法律的适用体现出

公平,公平存在于一个市场参与者竞争的环境中,存在于合同的当事人、经济行为人及普通公民交易之中。公平中体现了不能因职能不同、身份不同及经济实力大小之原因,影响到公司、法人和其他组织的平等利益。本案中原被告签订的《认购协议》内容中,被告要求与原告约定无论出于何种原因,只要买受方未在约定期限内签订商品房买卖合同及相关文件均属于违约,导致的结果是买受人要么损失定金,要么无条件接受出卖人提供的商品房买卖合同及相关文件,双方地位极不平等,这显然有违公平、诚信原则。法院由此认定,如果原、被告在公平、诚信原则下继续磋商,只是基于各自利益考虑无法就一些条款达成一致意见,致使商品房买卖合同未能订立,则属于不可归责于双方的原因,此时,《认购协议》应当解除,已收定金应予返还。也只有这样认定,才符合公平原则的本质要求。

再次,公平原则是一项法律适用原则,它可以弥补法律规范的不足,也可以弥补合同的不足。在法律没有规定或者合同没有约定,或规定(约定)得比较原则时,可以运用公平原则来确定当事人的权利和义务,无论是合同当事人还是人民法院、仲裁机构在处理合同纠纷时都可以运用这一原则。公平原则与法律适用之间存在内在联系,法律适用是公平原则的体现,法律规范的不足与合同的不足公平原则可以弥补。《合同法》的制定应市场经济实际需求,借鉴国际惯例,吸收了《经济合同法》《涉外经济合同法》《技术合同法》及有关行政法规和司法解释,使公平原则贯穿《合同法》始终,规范合同的订立、履行、变更、转让和终止及合同的效力和违约责任的整个过程。适用法律就进入统一和有序之中。

最后,无论是何种情形,只有在造成受害人的财产损失的情况下,才能适用公平原则。侵权行为的客体既可以是财产权,也可以是人身权。因此,公平原则的适用只存在赔偿损失的责任形式中,在侵害他人的人格权造成精神损害而进行赔偿时,因无财产损失的存在,因而不能适用公平原则。并且,适用于公平原则的财产损失,也只能是直接财产损失,而不包括可得利益损失。

■ 知识点梳理

在自愿、平等、合法的基础上公平确定合同各方当事人的权利和义务,才能保证合同的履行,而合同的履行是实现合同目的保证。当事人在合同中约定的权利

义务得到全面履行,当事人约定的合同目的才能实现,公平原则及法律适用才能相互作用,形成法律最基本的价值取向。由此可见,合同中的公平原则及法律适用在《合同法》中占据了重要的地位,作为双务、有偿的经济合同,当事人的权利、义务应是对等的。