

3

案例教程

高等政法院校案例教学丛书

合同法 案例教程

司法部法学教材编辑部 审定

■王利明 主编 ■中国政法大学出版社

案例教程

5-43

A COURSE IN CASE

高等政法院校案例教学丛书

合同法案例教程

司法部法学教材编辑部审定

王利明 主 编

汪 泽 副主编

中国政法大学出版社

第一章 合同的成立

合同的成立，是指当事人对合同的主要条款达成一致意见，即形成合意。合同的成立要件包括以下内容：（1）订约主体存在双方或多方当事人；（2）当事人对主要条款达成合意；（3）合同的成立应具备要约和承诺阶段。除了这些一般要件外，有些特殊合同的成立还需要具备一定的特有要件。例如，实践合同的成立以实际交付标的物为要件，要式合同以一定的方式缔结才能成立。

第一节 合 意

合意，是指合同当事人双方的意思表示一致。合同的拘束力，正是来源于缔约人的自主选择，一旦达成合意，当事人之间便产生一种合理的信赖。因此，法律上的合意不同于一般意义上的“君子协定”、意向书，后者往往是粗疏、模糊的。根据我国（1982年）《经济合同法》第9条的规定，判断合意是否达成的重要标准是“当事人双方依法就经济合同的主要条款经过协商一致”。现行《合同法》第25条规定，“承诺生效时合同成立”，承诺的生效即是双方当事人合意的形成，而合意是否形成取决于双方就合同的主要条款是否协商一致。在确定主要条款时，应当参照现行《合同法》第12条的规定，并根据不同的合同特点进行判断。从鼓励交易的角度出发，法官应当通过合同解释，尽量地确认合同成立。实践中经常遇到的问题是怎样认定正式合意与意向书的效力。

尚义县雪城毛纺厂诉兖州毛纺厂
购销洗净改良羊毛合同违约纠纷案*

【案情摘要】

1989年7月14日，河北省尚义雪城毛纺厂（以下称雪城厂）与山东省兖州毛纺织厂（以下称兖州厂）签订了购销洗净改良羊毛合同，订明：“兖州厂向雪城厂购买60支洗净改良羊毛95吨，每吨价格40005元，由兖州厂到雪城厂验质并带款提货。提货时间为1989年8月中旬提15吨，9月~12月每月提20吨；如执行中一方有变化，应提前通知对方，由双方协商解决，价格如有较大差额，由双方商定，随行就市。供需双方违约责任均按国务院《工矿产品购销合同条例》第35、36条的规定处理。”合同签订后，雪城厂积极履行合同，于1989年8月4日、29日两次电告兖州厂提货，对方均以资金短缺为由未提货，直至合同期满。1990年2月23日，兖州厂业务员到雪城厂与之达成口头协议，购买洗净粗毛6.8635吨，吨价2.2万元，包装袋76个（每个8元），但兖州厂分文未付。雪城厂诉诸法院追究兖州厂的违约责任。兖州厂辩称：1989年7月14日签订的协议是一项“意向性”合同，只有在生产需要、资金许可的前提下才予以履行，因此不负违约责任。购买的洗净粗羊毛属劣质产品，对方应承担法律责任。

【审理】

本案由河北省张家口地区中级人民法院审理；审级为二审。

张家口地区中级人民法院认为：双方当事人签订的购销洗净改良羊毛合同是成立的，并非意向性合同；双方电报往来也非对原合同的变更。原审法院认为该合同有效是正确的。兖州厂不按合同规

* 《中国审判案例要览》（1992年综合本），第854~857页。

定提货，应承担违约责任，并承担因此给雪城厂造成的经济损失。双方购销洗净粗毛因兖州厂已接收货物，并已加工使用，所以对兖州厂所提质量问题不予支持，上诉人兖州厂应自觉给付货款，迟延履行应承担由此给被上诉人雪城厂造成的经济损失。故依据《中华人民共和国民事诉讼法》第153条，判决如下：

1. 维持原审判决第一项，即兖州厂偿付购销洗净改良羊毛合同违约金 316 531.25 元；赔偿违约金不足部分的实际损失 230 844.9 元。

2. 撤销原审判决第二、三项（判决兖州厂偿付洗净粗毛款及银行利息 159 089.48 元；变质粗羊毛 1 包归雪城厂所有。）改判兖州厂偿付雪城厂洗净粗毛款 139 245.18 元，及利息损失 15 841.08 元。

3. 兖州毛纺厂偿付雪城厂现库存洗净改良羊毛占压银行贷款利息 66 456.48 元。

对于本案，一种观点认为，兖州厂与雪城厂订立的洗净改良羊毛购销合同仅为“意向性合同”。1989年10月21日，雪城厂曾电告对方：洗净60支羊毛，要否？价格及付款办法可商议。此电文可视为正式的要约，被告以“资金短缺，暂无能力接收。”为答复，并未承诺，因此合同关系不成立。另一种观点认为，购销洗净改良羊毛合同对标的物的规格、价格、数量、履行期限等主要条款做出了规定，合同已经成立。雪城厂于1989年10月21日发出的电报属于已订合同履行中双方往来的行为，之所以用询问的口气，与被告在八九两月没有按约提货有关。^{〔1〕}因此，所谓“意向性合同”的提法不能成立。

【提示与讨论】

本案中当事人双方最大的争议在于：合同是否成立。被告辩称

〔1〕 参见《中国审判案例要览》（1992年综合本），第857页。

双方的协议是一项“意向性合同”。所谓“意向性合同”，是指当事人之间用以表达合作交易意愿的意向书，此类意向书内容粗放，不具有直接履行的效力，需要双方进一步磋商并订立具体的合同。本案中购销洗净改良羊毛的协议，对标的物的具体规格、价格、数量、履行期限、合同变更的条件均作了规定，因而法院认定双方已经达成明确的合意，并非意向性合同。此外，雪城厂多次催对方提货，兖州以“资金短缺，暂无能力接收”作为答复，是单方不履行合同的意思表示，法院认为双方的电报往来并非对原合同的变更。

鉴于本案争议的焦点在于合同是否成立，法院在查明协议内容的基础上，认定双方就合同的主要条款已经达成合意，因此根据（1982年）原《经济合同法》第9条“当事人双方依法就经济合同的主要条款经过协商一致，经济合同就成立”的规定，认定合同有效成立。

本案在一审当中，雪城厂表示愿意对一袋变质粗毛承担责任。依据《工矿产品购销合同条例》第15条第5项，兖州厂未及时提出异议，应当视为质量合格。但是，雪城厂愿意承担责任的表示是诉讼中的承认行为，符合民事诉讼的处分原则。二审法院在雪城厂未提出抗辩的情况下，主动地作出“对上诉人所提质量问题不予支持”的决定是欠妥的。

第二节 要 约

要约，又称发盘、出盘、发价、出价等，是指一方当事人以缔结合同为目的、向对方当事人所作希望与其订立合同的意思表示。作为合同成立的一个要素，要约的构成要件包括：（1）必须是特定人的意思表示；（2）必须具有订立合同的意图，即表明经受要约人承诺，要约人即受该意思表示约束；（3）必须向要约人希望与之缔结合同的受要约人发出；（4）内容必须具体确定；（5）要约必须到

达受要约人。要约是当事人旨在订立合同的意思表示，一经承诺就会导致合同的成立，因此，它不同于要约邀请。要约邀请是邀请他人向自己发出要约的行为，如果相对人表示愿意缔约，要约邀请人有权决定是否承诺，并非必然地受要约邀请的约束。在实践中，明确地区分要约与要约邀请并不容易，订约过程中的许多纠纷正是由此而来。实践中经常遇到的问题是：(1) 要约与商业广告；(2) 要约与悬赏广告。

程学文等 146 户养殖户诉焦作市粮油运输综合公司富达养殖厂利用虚假合同诱使签订的合同无效纠纷案*

【案情摘要】

1993年4月9日，焦作市粮油运输综合公司（以下简称综合公司）向焦作市工商行政管理局申请开办富达养殖厂，其提交的“资金来源证明”记明，富达养殖厂固定资产人民币1万元，流动资金人民币3万元，均系主管部门拨款。综合公司在“资金来源证明”的企业主管部门审核意见栏中签署情况属实，加盖公章。焦作市工商局直属分局经审查，于1993年4月21日核准登记，企业名称为：焦作市粮油运输综合公司富达养殖厂（以下简称富达养殖厂），集体性质，资金数额4万元，不具备法人资格，主管为综合公司。

1993年4月16日至7月30日，富达养殖厂以综合公司名义在《焦作日报》上多次刊登广告，广告谎称：“富达养殖厂属国营企业，注册资金30万元。与北京野生动物研究院联营，负责传授养殖技术，常年大量回收、大批销售海狸鼠，并与养殖户签订3年

* 参见《人民法院案例选》总第14辑，第130~134页。

回收合同。种价每对 2 500 元，回收价每对 1 200 元，办理死亡保险和法律公证。”对此，综合公司未予制止。许多读者看到广告后，信以为真，纷纷持广告与富达养殖厂签订合同。从 1993 年 4 月至 9 月共签订 100 余份养殖合同。这些合同约定：富达养殖厂供应养殖户海狸鼠一对，价格 2 300 元至 2 500 元；回收价格按届时购种价，第一年按 50%~70%，第二年按 40%，第三年按 30% 的价格回收。合同还约定了具体的回收办法和违约责任。但富达养殖厂在签约销售大批海狸鼠后，却未按合同回收，给养殖户造成经济损失。程学文等 146 户养殖户遂向焦作市中级人民法院起诉。

【审理】

本案由焦作市中级人民法院审理；审级为一审。

焦作市中级人民法院经审理认为：广告内容必须真实，不得以任何形式欺诈骗用户和消费者。富达养殖厂多次以虚假内容刊登广告，隐瞒自己的真实情况，诱使众多养殖户作出错误的意思表示。签约后富达养殖厂未回收过一对海狸鼠，毫无履行合同的诚意。因此，富达养殖厂与养殖户签订的养殖合同无效，双方依合同所取得的财产应各自返还。但鉴于海狸鼠市场发生变化，返还已成为不必要，宜适当作价抵作部分价款。养殖户的损失，富达养殖厂应予赔偿。综合公司向工商行政管理部门出具资金等证明，成立了富达养殖厂，现又辩称富达养殖厂属错误登记，理由不能成立。综合公司在富达养殖厂多次以综合公司名义刊登虚假广告时未采取制止措施，综合公司应对自己的分支机构的行为承担连带责任。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第 128 条，《中华人民共和国民事诉讼法通则》第 58 条第 1 款第 3 项、第 2 款，第 106 条，最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见（试行）》第 68 条，《中华人民共和国合同法》第 7 条第 1 款第 2 项、第 16 条第 1 款之规定，于 1994 年 7 月 12 日判决如下：

1. 富达养殖厂与养殖户签订的海狸鼠供种回收合同无效，终

止履行。

2. 每对海狸鼠按每份合同规定的供种价格 30% 作价, 由养殖场扣除后, 余款返还养殖户 (有死亡押金的合同, 养殖场还应退还死亡押金), 海狸鼠归原告各自所有。

3. 富达养殖场赔偿各原告经济损失建筑费每户 74 元, 其他损失每对每月 65.2 元 (从每份合同签订之日起至款项付清之日止)。

对于本案, 另有两种不同观点。一种观点认为, 广告是要约邀请, 不是要约, 是否签约取决于养殖户, 不存在欺诈问题。法院的意见则认为此种观点混淆了要约邀请与要约, 富达养殖场所作的广告是要约, 而不是要约邀请。^[1] 第二种观点认为, 商业广告向不特定多数人发出, 一般被视为要约邀请。广告不是要约, 并不意味着广告内容可以欺骗公众, 虚假的要约邀请会使公众陷入错误的认识, 表面上养殖户有签约的选择权, 实际上受到虚假广告影响所作的“选择”并非真实的意思表示。因此, 广告的要约邀请的性质不影响对富达养殖场欺诈行为的认定。

【提示与讨论】

法院主要查明了三点: (1) 富达养殖场虽经工商局核准登记, 但不具备法人资格, 属综合公司的分支机构, 性质为集体企业, 但在广告中却声称为国营企业。(2) 富达养殖场只有 4 万元资金, 与广告所称注册资金 30 万元严重不符。(3) 综合公司向工商行政管理部门出具了资金等证明, 成立了富达养殖场, 其辩称富达养殖场属错误登记的理由不能成立。

受诉法院认为, 富达养殖场的虚假广告构成欺诈, 根据《民法通则》第 58 条第 1 款第 3 项、第 2 款和最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见 (试行)》第 68 条及 (1993 年)《经济合同法》第 7 条第 1 款第 1 项, 富达养殖场

[1] 参见《人民法院案例选》总第 14 辑, 第 133 页。

与养殖户签订的海狸鼠供种回收合同无效，按照《民法通则》第106条、（1993年）《经济合同法》第16条第1款之规定，追究富达养殖厂的民事责任，综合公司应对自己的分支机构的行为承担连带责任。现行《合同法》对本案有适用余地的条款是第52条第1款第1项、第54条第2款和第58条。

法院认定富达养殖厂有欺诈行为，无疑是正确的。但是，法院在解释富达养殖厂的责任时，把“广告是要约，而非要约邀请”作为理由之一，^{〔1〕}值得商榷。我国学者多数认为商业广告是要约邀请，除非广告明确注明为要约或者写明相对人只要作出规定的行为就可以使合同成立。本案富达养殖厂发布的广告并不具备明显的要约特征。更主要的是，广告是否构成要约并不影响“广告必须真实”这一法律要求。我国《广告法》第4条明确规定：“广告不得含有虚假的内容，不得欺骗和误导消费者。”只要广告内容虚假，法院即可认定富达养殖厂的责任，不必借助“广告是要约”的提法。这种解释方法有两大缺陷：首先，判断广告是不是要约比较复杂；其次，在审理案时，这种提法缺乏法律依据。根据现行《合同法》第15条的规定，商业广告为要约邀请，但其内容符合要约规定的，视为要约。就本案而言，富达养殖厂的广告中只有价格条款较为确定，而数量条款采用了“大批销售”的表述，宜认定为要约邀请。否则，将会置广告发布人于非常不利的境地。

〔1〕 参见《人民法院案例选》总第14辑，第133页。

李珉因返还拾得物诉朱晋华、李绍华履行悬赏广告约定的给付酬金义务纠纷案*

【案情摘要】

1993年3月30日中午，朱晋华在和平影院看电影，李珉与王家平（系往日同学）坐在朱晋华后面几排。散场时，朱晋华将随身携带的内装李绍华（朋友关系）委托其代办河南南阳机电公司价值80多万元的汽车提货单及附加费本等物品的公文包遗忘在座位上。李珉发现后，将公文包捡起，等候片刻后，见无人寻包，即将该包带走并交给王家平进行保管。朱晋华离场之后，发现公文包遗失，经寻找未能找到。于是于1993年4月4日、5日在天津《今晚报》，4月7日在《天津日报》上相继刊登“寻包启事”，表示“重谢”和“必有重谢”，但均没有结果。李绍华即亲自从河南到天津，又以其名义于1993年4月12日在天津《今晚报》上刊登内容相似的“寻包启事”，并将“重谢”变为“一周内有知情送还者酬谢1.5万元”。当晚，李珉看到以李绍华名义刊登的寻包启事，即刻告诉王家平，并委托王家平与李绍华联系。4月13日中午，王家平打电话与李绍华联系，确定了交换公文包与酬金的具体细节。当日下午，双方在约定时间、地点交接时，发生争执。经公安机关解决未果。李珉向天津市和平区人民法院起诉，要求朱晋华、李绍华履行在广告中约定的义务，兑现报酬1.5万元。

【审理】

本案由天津市中级人民法院审理；审级为二审。

天津市中级人民法院经审理认为：一审法院认定被上诉人“寻包启事”中所定报酬1.5万元不是其真实意思表示，没有充分的证

* 参见《人民法院案例选》总第15辑，第80~87页。

据证明，缺乏法律依据，不能足以认定被上诉人意思表示不真实。关于悬赏广告的效力问题，我国《民法通则》虽没有明确规定，但依照《民法通则》的基本原理，李绍华于1993年4月12日在天津《今晚报》上刊登的“寻包启事”所表示的“一周内有知情送还者酬谢1.5万元”，应认定有效。

天津市中级人民法院在明确双方当事人权利义务的基础上，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第9条的规定，依法进行调解，双方当事人于1994年12月26日自愿达成如下协议：（1）朱晋华、李绍华一次性给付李珉报酬人民币8000元；（2）一、二审诉讼费共计人民币1435元，李珉负担人民币635元，朱晋华、李绍华负担人民币800元。

对于本案的审理，一种观点认为，对李珉的诉讼请求不应支持，其理由是：（1）失主登报悬赏这一民事行为违反了民事法律行为的有效要件，应确认无效。由于其将内装80多万元汽车提货单等物品的公文包遗失，悬赏人认为遗失的财物处于危急状态，不得已才作出对自己不利的决定，即给付拾包送还者1.5万元报酬。失主系出于无奈，在违背真实意思的情况下登报悬赏，所以该行为无效。并且，悬赏人登报悬赏行为有悖于拾金不昧的社会公德，这将削弱我国所提倡的社会道德观念，该行为违背了社会公德，故应认定该民事行为无效。（2）《中华人民共和国民法通则》第79条第2款明确规定，拾得遗失物应当归还失主。所以，原告应无偿将遗失物返还遗失者。（3）本案中原告拾得内装80多万元的汽车提货单等物品的公文包，实际上取得了对这些物品的占有权。这种占有能给拾包者带来利益，而公文包遗失者由于丢失汽车提货单等物品，使得公文包实际所有者遭受财产上的巨大损失。一方遭到损失，另一方可获得利益，这是由于同一事实引起的两方面结果，遗失人的损失是由取得不当利益拾包人造成的，可以得出获得利益与受损害之间有直接的因果关系。因此，本案中李珉拾包及其之后的行为已

构成不当得利。《中华人民共和国民法通则》第92条明确规定“没有合法根据，取得不当利益，造成他人损失的，应当将取得的不当利益返还受损失的人”。

另一种观点认为，对于李珉的诉讼请求应当予以支持。悬赏广告具有要约的法律性质，只要相对人完成了悬赏广告指定的内容，在广告人与相对人之间即产生了合同关系，广告中的许诺是合同上的义务，应当履行。至于悬赏广告的效力问题，应当认定为真实的意思表示。给付多少酬金，是遗失人自己衡量的结果，不是特定对方提出的强加的条件。遗失人应当依据民法上的诚实信用原则履行义务。因此，即使拾得人消极等待失主，拾得人的行为也不能认定为是乘人之危的行为。民法通则关于不当得利的规定，是失主享有物的返还请求权的法律根据。而失主悬赏给付一定报酬给完成指定行为的人，是其自愿处分其财产权利的一种处分行为，和遗失物的所有权没有关系，这是符合民法的自愿原则和当事人有权处分其实际权利的原则的。

【提示与讨论】

法院查明，朱晋华、李绍华先后在《今晚报》、《天津日报》上刊登“寻包启事”，言称“重谢”、“必有重谢”、“酬谢1.5万元”，并无充分依据证明启事内容违反广告人的真实意思，一审法院对启事无效的认定理由不足。

法院认为，本案中的寻包启示为悬赏广告，“酬谢1.5万元”的表示系向社会不特定人的要约。李珉在广告中规定的“一周内”完成了广告指定的送还公文包的行为，是对广告人的承诺。因此，李珉与朱晋华、李绍华之间形成了民事法律关系，即债权债务关系。依照《民法通则》第57条关于“民事法律行为从成立时起具有法律约束力。行为人非依法律规定或者取得对方同意，不得擅自变更或解除”的规定，朱晋华、李绍华应当履行广告中许诺的给付报酬义务。其事后反悔、拒付酬金的行为有违《民法通则》第4条

规定的诚实信用原则，是错误的。

本案受诉法院在法律未对悬赏广告的效力作出明确规定的情况下，采用要约学说和民事法律行为原理分析案情，体现了较高的审判水平。不过，关于悬赏广告的性质，有“要约说”与“单独行为说”之争。有学者认为，将悬赏广告视为单独行为而非要约，对维护当事人的利益和交易安全更为有利。根据“单独行为说”，只要发出了悬赏广告，不论相对人是否知晓广告的存在，也不论相对人是否具备民事行为能力，广告人均应受广告的拘束，且不能随意撤回。今后的立法和司法实践究竟应当采纳何种学说，还有待进一步探讨。

第三节 承 诺

承诺，是指受要约人同意接受要约的全部条件以缔结合同的意思表示。承诺必须具备如下要件，才能产生法律效力：（1）承诺必须由受要约人作出；（2）承诺必须在合理期限内向要约人作出；（3）承诺的内容必须与要约的实质性内容一致；（4）承诺必须表明愿与要约人订立合同；（5）承诺的传递方式应当符合要约的要求，如果要约对承诺的方式没有提出要求，承诺应当以合理的方式作出。要约一经承诺，合同即告成立，因此，认定承诺是否作出对于判断合同是否成立至关重要。实践中经常遇到的问题是：（1）承诺与定标；（2）承诺与拍定。

陈旭明诉贵池市人民影剧院租赁招标纠纷案***【案情摘要】**

1985年10月，安徽省贵池市人民影剧院（以下简称影剧院）利用自有的闲置设备和场所开办了“上海风味餐馆”（以下简称餐馆），经贵池市工商行政管理局注册登记为集体企业，由叶兰芳承租经营。餐馆包括餐厅和旅馆两部分。其中旅馆为影剧院原有189.08平方米的演员宿舍楼；餐厅系叶兰芳自行投资将影剧院原门卫值班室、室外楼梯、场院及宣传橱窗等改、扩建而成，使用面积为47.13平方米。叶兰芳与影剧院签订的合同规定，叶兰芳投资修建的餐厅，租赁期满按原样修复归还给影剧院，或者经双方商定，影剧院适当补偿承租人餐厅的投资残值，维护餐厅原状；租赁期限至1990年10月15日期满。1990年5月23日，影剧院张贴“承包启示”，将“餐馆”对外租赁招标，招标截止时间为同年6月20日。陈旭明于6月20日以“全年自愿上交承包金额2.1万元，原则上先预交全年承包垫金后开业”投标。影剧院于7月3日通知其中标，限定7日内交付第一年租金2.1万元，并言明该“餐厅”的实际情况，需另行准备资金认购原承租人投资的财产，待原合同期满时双方正式签订合同，陈旭明于7月10日预交租金2.1万元，由影剧院开具收据。但在认购原承租人叶兰芳经营期间所改建餐厅及其他财产问题上，双方意见不一。陈旭明提出，餐厅应由原承租人依照原合同规定，按原样修复，然后由其另行投资修建餐厅，其他财产亦应由原承租人在承租期满后带走；并提出待请人合理估价后，同意认购原承租人财产中的为其今后经营必须使用的部分。其

* 参见《人民法院案例选》总第8辑，第110~114页。

间，陈旭明按影剧院要求修理了餐馆排水沟，并为将来经营餐厅订购了用品。10月3日，双方就原承租人修建的餐厅及财产再次进行协商，影剧院说明，经征询城建部门意见，原叶兰芳修建的餐厅应维持现状，拆除重建必须统一规划；并提出叶兰芳现已要求继续承租经营，在同等条件下，叶兰芳可以优先承租。陈旭明不同意接收叶兰芳的财产，双方商谈未果，未签订合同。10月20日，影剧院通知陈旭明，决定餐馆由叶兰芳继续承租，所收的预交租金2.1万元予以退还，并赔偿其实际损失。10月18日，影剧院与叶兰芳签订了继续承租合同，餐馆仍由叶兰芳经营。陈旭明对此不服，遂向贵池市人民法院提起诉讼，请求依法确认其承租经营权，停止叶兰芳的经营活动。

【审理】

本案由贵池市人民法院一审，池州市中级人民法院二审；审级为二审。

池州市中级人民法院经审理认为：餐馆系影剧院注册登记的下属集体企业，所有权依法应属影剧院，原承租人叶兰芳依据合同仅对餐馆享有租赁经营权。至于叶兰芳在经营期间改、扩建的餐厅部分，虽属叶兰芳投资，但并不能因此改变餐馆所有权及其企业的性质，更不能否定影剧院在行使所有权时进行租赁招标的合法性。原审法院认为餐馆系影剧院与叶兰芳共有，并以此认定招标、中标的民事行为无效，属确认不当。影剧院招标以及陈旭明中标的民事行为，符合民事法律行为成立的条件，具有法律约束力。影剧院在招标前，事先未征询城建部门意见，又未与原承租人叶兰芳处理好有关财产问题，就盲目通知陈旭明中标，接收其预付租金，并要求其做好修理排水沟等经营准备工作；事后，在未经上诉人同意的情况下，擅自解除招标、中标的约定，属违约行为，应承担民事责任。陈旭明尚未与影剧院订立租赁经营合同，尚未依法取得租赁经营权。鉴于城建部门只准许维持餐馆现状等实际情况，陈旭明主张赔

偿经济损失，除原审已认定的修水沟等费用 450 元外，尚有 3 500 元系为经营餐馆订购用品损失，应予认定；其他损失证据不足，不予采纳。据此判决：影剧院返还陈旭明预交的租金 2.1 万元；赔偿陈旭明预交的租金利息损失、订购货物损失及修水沟等费用。

一审法院认为，餐馆属影剧院与叶兰芳共有，影剧院招标前对共有财产归属未与叶兰芳商量，无权将餐馆租赁招标，故招标、中标的民事行为无效。二审法院则认为，首先，根据工商企业登记和产权登记，餐馆的所有权属于影剧院。影剧院作为所有权人对外进行租赁招标，招标行为合法有效。其次，就法律性质而言，影剧院“招标启示”是要约引诱（对此现行《合同法》第 15 条第 1 款已作出明确规定），陈旭明投标是要约，影剧院通知中标，即定标，是对投标人的相对承诺。从本案来看，影剧院不仅定标，而且还接收了投标人预交的第一年租金。因此，陈旭明的投标和影剧院的定标依法均具有法律约束力。

【提示与讨论】

法院查明，餐馆系影剧院注册登记的企业，所有权属于影剧院。叶兰芳虽为经营需要对餐厅进行了部分改建、扩建，依据影剧院与叶兰芳签订的原租赁合同规定，餐厅可按原样修复，或者由原租赁双方重新商定，影剧院适当补偿原承租人对餐厅投资的残值，维持餐厅原状。因此，影剧院与叶兰芳“共有”之说不能成立。影剧院通知陈旭明中标，接收其预付租金，并要求其做好修理排水沟等经营准备工作，表明影剧院已经接受陈旭明的投标。在招标之前，影剧院未征询城建部门意见，也未与原承租人叶兰芳处理好财产问题，致使标约无法履行，主观上有过错，应承担违约责任。

鉴于影剧院的“招标启示”是要约引诱，陈旭明投标是要约，影剧院的定标为承诺。因此，影剧院与陈旭明之间成立了合同关系。该合同性质属于预约合同，定标意味着影剧院负有与陈旭明订立合同的义务，不得与第三人订立租赁合同。但是，本合同即租赁