

最高人民法院审判指导
案例解析丛书

— 1 —

ZUIGAO RENMIN FAYUAN MINSHI SHENPAN ZHIDAO ANLI JIEXI

最高人民法院 民事审判指导案例解析

奚晓明 主编

权威解析事实认定、法律适用、判决结果
详细阐释裁判思路、裁判标准、裁判方法

人民法院出版社





最高人民法院审判指导案例解析丛书

1

最高人民法院 民事审判指导案例解析

奚晓明 主编

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院民事审判指导案例解析/奚晓明主编.
- 北京: 人民法院出版社, 2015. 7
(最高人民法院审判指导案例解析丛书)
ISBN 978 - 7 - 5109 - 1247 - 4

I. ①最… II. ①奚… III. ①民事诉讼 - 审判 - 案例
- 中国 IV. ①D925. 118. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 115113 号

最高人民法院民事审判指导案例解析

奚晓明 主编

责任编辑 范春雪 兰丽专 姜 峤 肖瑾璟 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)67550626(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 718 千字
印 张 40
版 次 2015 年 7 月第 1 版 2015 年 7 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978 - 7 - 5109 - 1247 - 4
定 价 98.00 元

版权所有 侵权必究

《最高人民法院审判指导案例解析》丛书

编写说明

《中国审判指导丛书》由最高人民法院分管院领导任主编、最高人民法院相关业务庭室编辑，并由人民法院出版社出版。自创刊以来，该丛书已经逐渐成为总结审判工作经验、发挥审判指导功能、为审判实践提供参考的重要平台。尤其是该丛书中绝大多数分册都刊载了由最高人民法院法官撰写的疑难、典型案例解析，因其以最高人民法院终审判决为依托，充分阐释了最高人民法院处理相关案件的裁判标准，具有权威性高、实务性强、解析透彻等特点，受到广大法官以及其他法律职业者的欢迎。

为进一步发挥这些疑难案件解析文章在审判指导与参考方面的独特作用，我们决定将《民事审判指导与参考》《商事审判指导》《立案工作指导》《审判监督指导》《知识产权审判指导》分册中的疑难、典型案例解析文章进行分类、整合，并独立编辑成《最高人民法院审判指导案例解析》丛书，予以出版，通过对汇编疑难、典型疑难案例加深入解析的方式加强对审判工作的指导，提高各级法官的业务能力，提升各类案件的裁判质量。

此次编辑过程中，我们按照案件类型进行分类，并做了进一步的梳理，更加契合法官办案的实际需要。在具体的案例中，侧重最高人民法院法官对事实认定、法律适用、判决结论等问题详细论述、分析和解说，充分阐释审理相关案件的裁判思路、裁判标准和裁判方法。

同时，为便于对疑难、典型案例的理解与适用，对于案例的解析突出了裁判要旨的独特功能，通过对众多案件的分析、提炼，把其中的精髓即裁判规则呈现出来，供广大法官在审理类似案件时参考，充分发挥最高人民法院裁判案例在统一法律适用标准方面的重要作用。对广大法官特别是中基层法官的审判工作具有重要的指导和参考意义，同时也可以作为研究最高人民法院疑难、典型案例的样本。

衷心希望本书的出版能够切实为广大法官审理案件提供指导和参考，同时也能够为法学理论研究和律师实务提供较为全面、系统、具有重要价值的素材和思路。

编 者

二〇一五年六月

总 目 录

一、合同	(1)
二、房地产	(139)
(一) 土地使用权转让	(141)
(二) 房地产开发	(240)
(三) 建筑工程施工	(354)
(四) 房屋买卖、租赁	(502)
三、企业、公司、合伙	(541)
四、侵权责任	(601)

目 录

Contents

一、合同

1. 合同的当事人原则上只能向合同的相对人主张权利
——昆山富田服装有限公司与昆山新东湖服装有限公司、陆雪元、曹彩梅、陆雪英、江苏新东湖集团有限公司工会委员会侵犯公司权益纠纷上诉案 (3)
2. 采矿权转让合同未生效出让人不承担违约责任
——陈允斗与宽甸满族自治县虎山镇老边墙村民委员会采矿权转让合同纠纷案 (18)
3. 担保合同约定“主合同双方协议变更主合同的内容，除展期及增加借款金额外，无需征得保证人同意，保证人仍在变更后的保证范围内承担保证责任”的，保证人应对借款人的借新还旧承担担保责任
——中国银行股份有限公司高平支行与山西高平科兴赵庄煤业有限公司、山西省高平市三甲散热器有限公司借款合同纠纷案 (29)
4. 委托合同提前解除后，委托人应支付受托人已完成的部分委托事项报酬
——民福置业集团有限公司与北京住总房地产开发有限责任公司一般委托合同纠纷上诉案 (42)
5. 一方发出解除合同通知书并要求对方承担违约责任，对方认可解除合同，但要求通知方承担违约责任的情况下，不能认定为协议解除，当事人仍有权要求赔偿损失
——明田（湖南）企业有限公司与湖南省衡阳市殡葬事业管理处、湖南省衡阳市民政局解除合同纠纷上诉案 (56)

6. 合同部分内容存在无效情形,不影响其他部分效力的,不能因此认定合同整体无效
——南京欣格测控仪器有限公司与南京市建邺区投资促进局所有权及与所有权相关权利纠纷再审案 (70)
7. 当事人双方对相互间的法律关系主张各异,应根据双方间合同约定的内容和实际履行情况研判判定双方之间的权利义务关系,确定各自的民事责任
——秦皇岛绿色房地产有限公司与秦皇岛市商业银行股份有限公司长城支行其他合同纠纷上诉案 (78)
8. 当事人对于合同约定的内容有异议时,应尊重当事人订立合同时的原意对合同进行解释
——佛山市南海区中兴五金冶炼厂与广州珠江铜厂有限公司加工合同纠纷案 (95)
9. 双方当事人均构成违约的情况下,违约金、约定损失赔偿条款的适用及其与其他损失赔偿之间的关系
——山西三维集团股份有限公司与山西数源华石化工能源有限公司企业租赁经营合同纠纷上诉案 (108)
10. 不构成矿业权转让的承包合同的效力认定
——西乌珠穆沁旗意隆煤业有限责任公司与温州市华建设备安装工程有限公司承包合同纠纷案 (126)

二、房地产

(一) 土地使用权转让

11. 合同履行殆尽时守约方不得依约解除合同
——北京京顺房地产有限责任公司与北京银座合智房地产开发有限公司建设用地使用权转让合同纠纷案 (141)
12. 国有划拨土地使用权转让中受让方已经取得国有土地使用证,但因政府相关主管人员失职行为导致未办理土地出让手续的,不影响转让合同效力
——延安三利建筑工程有限公司与中国外运延安支公司转让合同纠纷再审案 (160)

13. 当事人双方恶意串通签订合同损害第三人利益的事实认定
 - 湖南嘉福房地产开发有限公司与湖南湘天房地产开发有限公司、湖南湘天投资控股集团有限公司、湖南加华投资控股集团有限公司、湖南江浙置业有限公司国有土地使用权转让合同纠纷上诉案 (168)
14. 国有土地使用权受让人与国有土地原使用权人约定交地义务不足以否定国有土地使用权受让人与国土部门随后签订的国有土地使用权出让合同性质
 - 长沙兆盛房地产有限公司、长城信息产业股份有限公司与长沙市国土资源局土地使用权转让合同纠纷一案 (182)
15. 应根据当事人的合同约定与履行情况综合认定合同之债的权利义务关系
 - 北海大西南投资股份有限公司与成都锦尚置业有限公司建设用地使用权转让合同纠纷案 (202)
16. 合同无效后在当事人之间可能产生的返还财产、折价补偿或者赔偿损失权利，可以作为合同转让的标的
 - 惠阳惠良工业实业有限公司与湖北益昌房地产开发有限公司、惠州市（工贸）工程开发公司大亚湾公司、曾贯泉、第三人中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司建设用地使用权转让合同纠纷上诉案 (227)

(二) 房地产开发

17. 当事人协商一致解除合同，一方反悔不予支持
 - 唐山鹏诚房地产开发公司与唐山中云房地产开发公司房地产合作开发合同纠纷提审案 (240)
18. 合作开发房地产合同纠纷无效后不能根据合同约定分得的房产价值进行投资补偿
 - 北京协和医学院与四川明日企业（集团）有限公司、协和明日医药交流中心合作建房合同纠纷上诉案 (252)
19. 双方未进行最终结算，一方请求对部分争议先行处理的不予支持
 - 温州市新业房地产开发有限公司与温州市江滨路鹿城段工程建设指挥部房地产开发经营合同纠纷上诉案 (269)

20. 合同解除以享有解除权一方的相关解除文件送达到相对方之时作为开始发生法律效力的依据
- 深圳富山宝实业有限公司、深圳市福星股份合作公司、深圳市宝安区福永物业发展总公司、深圳市金安城投资发展有限公司、深圳市大金利投资发展有限公司以及深圳市海洋城房地产开发有限公司合作开发房地产合同纠纷上诉案 (286)
21. 经有权人民政府批准转让划拨土地使用权的, 应按照补偿合同性质处理
- 海天公司与京门公司、海商建公司合资、合作开发房地产合同纠纷上诉案 (308)
22. 当事人之间签订的合同所约定的合同义务与民事法律行为所附条件的区分
- 上海绿庭集团有限公司与南京建宇房地产开发(集团)有限公司合作开发房地产纠纷案 (323)
23. 合作开发房地产合同中, 不负有出资建设义务的一方, 实际完成案涉项目建设的, 不应认定为违约
- 北京市京门房地产开发公司与北京地汇春科贸有限责任公司、北京迎宾房地产开发有限责任公司合资、合作开发房地产合同纠纷上诉案 (343)

(三) 建筑工程施工

24. 工程款结算金额不明时, 承包人不能以超过约定给付期限为由主张逾期违约金
- 山东万鑫建设有限公司与园城实业集团有限公司、海阳市天创投资开发有限公司、山东置城集团有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 (354)
25. 建设工程经竣工验收合格后, 实际施工人与发包人所签订的建设工程价款结算协议, 人民法院可予保护
- 黑龙江省东阳房地产开发有限公司与郑延利建设工程施工合同纠纷案 (375)
26. 如何认定合理的停工时间
- 河南省偃师市鑫龙建安工程有限公司与洛阳理工学院、河南省第六建筑工程公司索赔及工程欠款纠纷再审查 (385)

27. 鉴定机构分别按照定额价和市场价作出鉴定结论的,一般以市场价确定工程价款
——济南永君物资有限责任公司与齐河环盾钢结构有限公司建设工程施工合同纠纷一案 (403)
28. 被告在前诉中主张抗辩权,又以同一事实另行起诉的情形下,本案诉讼应否就抗辩权是否成立进行审理
——深圳南方电力建设有限公司与江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司建设工程施工合同纠纷再审 (414)
29. 因组织工程竣工验收的主体不适格,质监部门出具的竣工验收报告不具有证明力
——威海市鲸园建筑有限公司与威海市福利企业服务公司、威海市盛发贸易有限公司拖欠建筑工程款纠纷再审案
..... (431)
30. 建设工程施工合同应当认定无效的,应参照合同约定确定工程价款
——莫志华与东莞市长富广场房地产开发有限公司、深圳市东深工程有限公司建设工程施工合同纠纷再审案 (445)
31. 建设工程施工合同解除后承包人仍享有建设工程优先受偿权
——陕西建工集团第五建筑工程有限公司与陕西铠达投资集团有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 (464)
32. 就同一建设工程分别签订的多份施工合同均被认定无效后,应当参照双方当事人达成合意并实际履行的合同结算工程价款
——汕头市建安(集团)公司与北京秦浪屿工艺品有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 (482)

(四) 房屋买卖、租赁

33. 行使不安抗辩权所应具备的条件
——俞财新与福建华辰房地产有限公司、原审被告魏传瑞商品房买卖(预约)合同纠纷上诉案 (502)
34. 当事人对商品房结算面积的约定优先于测量规范所确定的房屋面积或者房屋的登记面积
——北京市外交人员服务局与北京华富房地产发展有限公司商品房预售合同纠纷案 (514)

35. 买卖双方均认可存在房屋买卖关系，但在诸多重要事实上存在疑点，人民法院应综合各种证据准确认定是否存在真实购房关系

——宋宇与北京盛和发房地产开发有限公司、广东粤财投资控股有限公司、北京城乡建设集团有限责任公司商品房预售合同纠纷再审案 (526)

三、企业、公司、合伙

36. 公司清偿债务后注销前可以将其债权分配给股东

——王磊与民生投资管理股份有限公司借款纠纷申诉案 (543)

37. 公司法定代表人以个人名义委托他人处理其在公司中全部事务的法律效力只能约束本人而不能约束公司

——北京中裕安泰能源投资有限公司、吉林市裕华盛世商品批发城有限公司与吉林市荣德汽贸有限责任公司合同纠纷上诉一案 (555)

38. 人合是合伙关系的基础

——李志健与霍松、刘伟庆、麦树陵合伙纠纷再审案 (572)

39. 夫妻一方转让个人独资企业未经另一方同意，相对人有理由相信行为人有代理权的，构成表见代理，该代理行为有效

——王见刚与王永安、岚县大源采矿厂侵犯出资人权益纠纷一案 (588)

四、侵权责任

40. 侵权纠纷与征收土地地上物补偿纠纷的区别

——浙江云峰园艺有限公司与浙江交通投资集团有限公司、申嘉高速公路湖州段工程建设指挥部征收土地地上物补偿纠纷案 (603)

41. 共同侵权的认定

——杨发亮、商丘市公共交通有限公司与商丘经济开发区平安街道办事处叶庙社区居委会、商丘经济开发区平安街道办事处叶庙社区居委会王西村民组侵权纠纷再审案 (615)

一、合同

1. 合同的当事人原则上只能 向合同的相对人主张权利

——昆山富田服装有限公司与昆山新东湖服装
有限公司、陆雪元、曹彩梅、陆雪英、江苏新东湖
集团有限公司工会委员会侵犯公司权益纠纷上诉案

法理提示：合同相对性是合同法的一项重要原则。由于合同是特定当事人之间设立、变更、终止特定权利义务的协议。其效力仅及于特定的当事人，而不能及于第三人。合同的这一实质隐含了合同主体的特定性和合同权利义务的特定性。因此，合同的当事人只能向合同相对人主张合同权利。即使由于第三人的原因导致合同一方违约，违约方仍应承担违约责任，守约方不能直接向第三方主张权利。如果合同相对性被打破，允许缔约方为他人设定债权债务，将会严重影响交易安全，合同目的将难以实现。

上诉人（原审原告）：昆山富田服装有限公司，住所地江苏省昆山市淀山湖镇中市路288号。

法定代表人：富田博，该公司董事长。

委托代理人：刘能斌，江苏博事达律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：昆山新东湖服装有限公司，住所地江苏省昆山市淀山湖镇。

法定代表人：陆雪元，该公司执行董事。

委托代理人：陆献宁，北京市华海律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：陆雪元，男，汉族，1964年2月5日出生，住江苏省昆山市淀山湖镇利民新村8号楼401室。

委托代理人：陆献宁，北京市华海律师事务所律师。

委托代理人：庞叶军，北京市华海律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：曹彩梅，女，汉族，1965年1月5日出生，住

江苏省昆山市玉山镇中山路90号。

委托代理人：陆献宁，北京市华海律师事务所律师。

委托代理人：庞叶军，北京市华海律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：陆雪英，女，汉族，1956年8月24日出生，住江苏省昆山市淀山湖镇树麓村10组。

委托代理人：陆献宁，北京市华海律师事务所律师。

委托代理人：庞叶军，北京市华海律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：江苏新东湖集团有限公司工会委员会，住所地江苏省昆山市淀山湖镇。

法定代表人：邵雪元，该工会委员会主席。

委托代理人：陆献宁，北京市华海律师事务所律师。

一、江苏省高级人民法院一审查明的事实

富田公司是1992年在江苏省昆山市淀山湖镇注册成立的中外合资企业，中方股东为新东湖公司的前身东湖服装厂，中方股东委派其法定代表人陆雪元自1992年至2004年历任富田公司董事、副总经理及总经理。2004年12月，陆雪元辞去富田公司总经理职务。2005年9月，富田公司对陆雪元进行离任审计，富田公司审计后认为，陆雪元在担任总经理期间，侵占挪用富田公司的资金和设备共计52262435.96元人民币，并转入了新东湖公司，遂向一审法院起诉，要求陆雪元、新东湖公司及其股东承担相关民事责任。

在一审诉讼期间，富田公司申请一审法院查封新东湖公司的财务账册与财务凭证并对财务账册及财务凭证进行审计，审计事项为查明新东湖公司收取富田公司的款项数额及去向。一审法院经审查同意富田公司的申请，并根据富田公司变更后起诉状中关于挪用资金的分项，委托江苏天华大彭会计师事务所有限公司（以下简称天华会计师事务所）对新东湖公司的财务账册与财务凭证进行审计，审计事项具体有以下四项内容：（1）新东湖公司以住房基金名义收取的富田公司资金数额及去向；（2）新东湖公司以工程款名义收取的富田公司资金数额及去向；（3）新东湖公司以投资收益名义收取的富田公司资金数额及去向；（4）新东湖集团工会以住房基金名义收取的富田公司的资金数额及去向。审计报告载明：关于第1项和第4项资金，富田公司所称的新东湖公司收取的住房基金12179447.02元以及新东湖集团工会收取的住房基金10279559.07元，共计22459006.09元，在数额上与富田公司提供的金额一致，但是均在新东湖集团工会财务账面上反映，另外根据会计凭证反映，收取项目不仅有住房基金，还有养老基金、福利基金等。关于上述款

项的去向，由于新东湖集团工会的资金来源并非富田公司一家，而且每种来源并非专户存储，使用资金时亦统一使用。因此，无法将富田公司的资金去向一一对应。根据鉴定结论，新东湖集团工会共计收取各项基金金额计 83832854.37 元，除暂存现金 4894.19 元，银行存款 18259347.81 元，其他应收款 1727732.43 元，其余用于福利基金、待业基金、生育基金、工伤基金、养老基金、在建工程以及住房基金的支出。对该审计结论，富田公司提出，审计报告中关于新东湖公司收取住房基金 12179447.02 元实际是新东湖集团工会收取的表述不正确，理由有两点：一是上述款项不是由工会出具收据，而是由公司出具收据，并且收款账户不属工会，属于公司；二是根据《江苏省实施〈中华人民共和国工会法〉办法》第三十二条的规定，工会账户应当独立于企业账户。据此，富田公司主张，住房基金不是新东湖集团工会收取的，而是新东湖公司收取的。另外，富田公司还指出新东湖公司收取的住房基金实际上被新东湖公司使用，因为根据天华会计所的鉴定报告，仅东湖新村、利民新村和东湖绿苑（住宅楼 11#、振奔、富田苑 1~4 号楼）三个工程就投入资金 39603823.96 元，但昆山市城建档案馆的相关建设资料表明，上述工程的建设单位均是新东湖集团。新东湖公司则提出，从账面反映，富田公司的资金均已由新东湖集团工会收到，虽然收款账户名称未写明是工会账户，但这些账户均是各项基金专用账户，由工会独立使用，公司的资产并不进入，富田公司进入基金账户的资金也均明确是三项基金，因此审计报告认定各项基金由新东湖集团工会收取的结论是正确的。另外，新东湖集团工会收取的各项基金由新东湖集团工会统一使用，用于职工福利的支出，但在使用时没有按照收取费用的多少来确定支出金额。为证明新东湖集团工会收取各项基金的合法性，新东湖公司还提供了昆山市人民政府昆政发（1993）60 号《关于印发〈昆山市外商投资企业劳动管理暂行办法〉的通知》以及《昆山市外商投资企业劳动管理暂行办法》作为各项基金的计提依据。

关于审计的第 2 项资金即新东湖公司以工程款名义收取的富田公司资金 350 万元和第 3 项资金以投资收益名义收取的富田公司资金 980 万元，由于在一审审理中富田公司承认在查证事实方面出现问题，且放弃了相应的诉讼请求，故一审法院不再审理。

关于审计的第 1 项及第 4 项资金即新东湖公司以住房基金名义收取的资金 12179447.02 元和新东湖集团工会以住房基金名义收取的资金 10279559.07 元，共计 22459006.09 元，在数额上与富田公司提供的金额一致，且在新东湖集团工会财务账面上均有记载，另外根据会计凭证记载，收