

HE TONG JIU FEN FANG FAN CE LUE

合同纠纷防范策略

王典清 著

中国方正出版社



-8

D923.6

25

HE TONG JIU FEN FANG FAN CE LUE

合同纠纷防范策略

王典清 著

z
zw

中国方正出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

合同纠纷防范策略/王典清著.

- 北京: 中国方正出版社, 2007. 4

ISBN 978 - 7 - 80216 - 256 - 3

I. 合… II. 王… III. 合同 - 经济纠纷 - 处理 法规 - 中国

IV. D923. 6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 050636 号

合同纠纷防范策略

王典清 著

责任编辑: 贾奕琛

出版发行: 中国方正出版社

(北京市西城区平安里西大街 41 号 邮编: 100813)

发行部: (010) 66560950 门市部: (010) 66562755

编辑部: (010) 59596615 出版部: (010) 66510958

网址: www.fzpress.com.cn

责编 E-mail: pouan008@126.com

经 销: 新华书店

印 刷: 广西金地科技有限公司

开 本: 880 毫米 × 1230 毫米 1/32

印 张: 10.5

字 数: 250 千字

版 次: 2007 年 5 月第 1 版 2007 年 5 月北京第 1 次印刷

(版权所有 侵权必究)

ISBN 978 - 7 - 80216 - 256 - 3

定价: 30.00 元

(本书如有印装质量问题, 请与本社出版部联系退换)

作者简介:

王典清,男,毕业于
中南财经政法大学,经济
学硕士。

现任职务:

万通律师事务所主任、
国家高级律师

广西大学兼职教授、
硕士生导师

广西律师协会行政法
专业指导委员会副主任

广西律师协会惩戒委
员会委员

南宁仲裁委员会仲裁
员

前 言

《中华人民共和国合同法》于1999年3月15日颁布,并于1999年10月1日实施。新合同法的实施,结束了《中华人民共和国合同法》(1981年颁布)、《中华人民共和国合同法》(1985年颁布)、《中华人民共和国合同法》(1987年颁布)“三足鼎立”局面,为我国社会主义市场经济的法制建设做出了巨大的贡献。

社会主义市场经济是法制经济,新合同法在规范人们的经济生活、企业法人的生产经营,维护市场经济秩序等方面发挥着无可替代的作用,成为调整社会主义市场经济的一项重要法律手段。尽管新合同法的实施已6年有余,但新合同法的内容尚未得到透彻理解,极大地影响了其功能的发挥。例如,有些当事人在订立合同时,在合同主体、合同内容、违约条款等方面与新合同法的规定存在冲突,这都是不正确理解

前言 合同的表现。当事人的这些行为，不但不能实现订立合同的目的，还有可能因此发生纠纷而使经济利益受到损失。这是笔者十余年律师执业生涯的深刻体会。鉴于此，笔者根据十余年来的律师执业经验总结，特撰写本书。

本书的撰写，既注重合同法理论的介绍，又辅以翔实的案例分析，这些案例，大都是笔者的执业实践总结，力求用浅显易懂的语言把合同法理论知识介绍与实务操作融为一体。在形式上，本书的特色在于通过案情介绍、理论详解、律师析案、律师提示等形式向读者充分阐释了我国合同法的条款内容，做到通俗易懂，使读者更深刻、更全面了解与掌握合同法的内容。

本书内容的撰写，涵盖了合同法总论部分的理论知识，同时详述了合同法分则部分的重要合同，包括买卖合同、供用电合同、赠与合同、借款合同、租赁合同、融资租赁合同、承揽合同、建设工程合同、货物运输合同、旅客运输合同、保管合同、仓储合同、技术合同、委托合同、行纪合同、居间合同、合伙合同十七个有名合同，内容基本覆盖了经济生活中的各类合同，对于广大读者学习合同法有一定的指导意义。

本书主要是为企业家、企业高层管理人员、民营企业经营者而撰写的，希望本书能够成为企业合同法实务指南，引导企业高层管理人员正确适用合同法，

规范企业合同管理，防范与解决合同纠纷，最大限度地维护企业合法权益。同时，本书对于学习研究合同法的公民及高等院校学生也有一定的借鉴意义。

本书文中所涉人名、企业名称均为化名，笔者在此特别说明，如有雷同，纯属巧合。鉴于执业时间繁忙，加之水平有限，本书如有疏漏与不妥之处，敬请广大读者给予批评指正。

王典清

二〇〇七年三月于广西南宁



目 录

第一章	合同的形式	(1)
案例	没有签订书面合同当事人也要承担责任吗	(1)
第二章	订立合同的程序——要约	(8)
案例	如何正确理解订立合同程序中的要约	(8)
第三章	订立合同的程序——承诺	(16)
案例	如何正确理解订立合同程序中的承诺	(16)
第四章	合同的主体	(23)
案例	为什么买受人付钱买下的房子却不能入住	(23)
第五章	合同的撤销	(31)
案例	当事人在何种情况下可以撤销已订立的 合同	(31)
第六章	合同条款争议的解决	(39)
案例	如何解决合同条款约定不明的问题	(39)
第七章	合同履行中的抗辩权	(47)
案例	当事人行使合同抗辩权的条件	(47)
第八章	合同履行中的代位权与撤销权	(55)

目	案例 当事人该如何追回借款	(55)
录	第九章 合同的保证责任	(64)
	案例 如何追究合同保证人的保证责任	(64)
	第十章 合同债权转让与债务移转	(74)
	案例 合同债权转让后对债务人的效力如何	(74)
	第十一章 合同债务消灭的形式	(86)
	案例 收货方拒绝受领货物后合同该如何履行	(86)
	第十二章 合同违约责任的承担	(97)
	案例 合同守约方如何追究违约方的违约责任	(97)
	第十三章 买卖合同纠纷	(112)
	案例 对供货方多发的货物应当如何处理	(112)
	第十四章 供用电合同纠纷	(123)
	案例 因自然灾害造成断电供电所是否应 赔偿损失	(123)
	第十五章 赠与合同纠纷	(131)
	案例 物品赠送他人后赠与人是否有权将其取回 ...	(131)
	第十六章 租赁合同纠纷	(138)
	案例 出租人违约后承租人是否可以减少 支付租金	(138)
2	第十七章 融资租赁合同纠纷	(147)
	案例 融租人没有实际交付租赁物融资租赁合同 是否有效	(147)

第十八章 承揽合同纠纷	(166)
案例 工作成果交付后发生毁损承揽人应否承担 责任	(166)
第十九章 建设工程合同纠纷	(175)
案例 内部承包合同是否具有法律效力	(175)
第二十章 货物运输合同纠纷	(189)
案例 承运人因第三人原因未尽合同义务应否 承担责任	(189)
第二十一章 旅客运输合同纠纷	(204)
案例 乘客擅自调换座位发生损害承运人应否 承担责任	(204)
第二十二章 保管合同纠纷	(217)
案例 无偿保管财物后财物丢失保管人应否 承担责任	(217)
第二十三章 仓储保管合同纠纷	(228)
案例 仓储物被他人领取保管人应承担何种责任 ...	(228)
第二十四章 委托合同纠纷	(241)
案例 因委托事项不明造成损失受托人应否 承担责任	(241)
第二十五章 行纪合同纠纷	(260)
案例 委托人不履行合同义务行纪人能否以此 对抗第三人	(260)



目 录	第二十六章 居间服务合同纠纷	(275)
	案例 居间人促成的合同已经终止居间人能否 取得报酬	(275)
	第二十七章 技术合同纠纷	(289)
	案例 当事人违反技术合同约定是否一定须 承担违约责任	(289)
	第二十八章 合伙合同纠纷	(303)
	案例 合伙期间形成的合伙债务合伙人应 如何承担	(303)



第一章 合同的形式

案例 没有签订书面合同当事人也要承担责任吗

合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务的协议。我国《合同法》第十条规定：“当事人订立合同，可以是书面形式、口头形式和其他形式。依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。”



案情简介

黄平住某市新城区，自有临街商铺三间，因平时忙于做生意而无法料理商铺，于是决定把三间商铺出租，收取一定的租金。2003年9月10日，黄平在该商铺门前张贴了一份出租广告，内容为：“本人自有旺铺三间，位于新城区湖心路××号，现欲以优惠价格出租，有意者请于本出租广告张贴之日起30日内速与户主联系，过期不候！联系人：黄平；联系电话：1390771××××。”

广告张贴不久，陈某、李某、梁某等人就登门要求承租商铺。经过协商，陈某、李某与黄平签订了《商铺租赁合同》。该合同约定：租赁合同的期限为3年，自2003年9月13日起至2006年9月12日止；租金为每月5000元，每月10日支付下一月的租金；出租方不按时交付商铺或者无正当理由单方解除合同的，须支付违约金1.5万元；承租方不按时支付租金致使合同被解除或者单方解除合同的，须支付违约金1.5万元。梁某认为，自己是黄平的朋友刘军介绍来的，大家都是熟人，没有必要签订合同，否则有伤朋友面子，答应按陈某、李某与黄平签订的租赁合同办事。黄平碍于面子，只好答应了梁某的要求。合同签订后，陈某、李某、梁某开始入店经营，并按约定交付租金。

2003年12月10日，梁某向黄平表示自己目前资金周转困难，希望迟延一个月交付租金，黄平表示同意。然而，从2003年12月至2004年5月期间，梁某一直以种种理由拒绝支付租金。黄平非常气愤，要求梁某交付6个月的租金，并支付违约金15000元，收回商铺。梁某对此表示：“我和你没有签订合同，凭什么要我交那么多的租金和违约金？既然我们没有签订合同，那么我们就没有什么约定，所以我现在大不了退铺而已，就算你告到法院去也没有用！”此时黄平非常懊恼，悔恨当初顾及情面而没有签订书面合同。黄平冥思苦想，觉得没有什么凭据，恐怕打了官司也是白打，但是又不想白搭了这几万元租金。于是，黄平决定聘请律师为自己把脉。接受委托的律师在全面查清了事实后，把其中的法律关系向黄平讲明，并表示对于梁某的“赖账”行为只有通过法律途径才能维护自己的合法权益。黄平思量再三，最终采取诉讼的方式，把梁某告上了法庭。



律师析案

一、什么是合同

根据我国《合同法》第二条的规定：“合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议”。由此规定，我们可以看出合同是当事人之间为了实现一定的经济目的，经过协商而达成的一种协议。在这一过程中，合同当事人的法律地位平等，合同的内容是双方当事人真实意思的体现，不存在一方当事人把自己的意志强加给对方的情形。在本案中，黄平把自己的商铺出租，收取一定的租金，可以实现自己的经济利益；对梁某而言，临时性的承租商铺进行经营，投入自己的资金、技术等，同样也可以达到实现自身经济利益的效果。因此，黄平与梁某的各自需求，构成了两人之间达成协议的基础，经过协商最终达成了协议，即黄平在一定时期内把自己的商铺出租给梁某，梁某支付一定的租金。这种协议就是一种租赁合同，在这一租赁法律关系中，黄平是出租人，享有收取租金的权利和交付商铺的义务；而梁某作为承租人，则享有要求黄平交付商铺的权利和支付租金的义务。

二、合同的法律效力

我国《合同法》第八条规定：“依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同，受法律保护。”这里的“法律保护”，是说如果一方当事人未取得对方当事人

同意，擅自变更或者解除合同，不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，从而使对方当事人的权益受到损害，受损害方向人民法院起诉要求维护自己的权益时，法院依法对擅自变更或者解除合同的一方当事人强制其履行合同义务并承担违约责任。在本案中，梁某与黄平自愿达成租赁协议，并且约定的内容符合法律的规定，因此这份协议是依法成立的，对梁某和黄平都产生了法律约束力。黄平从2003年9月13日起必须把商铺交付给梁某使用，若黄平不履行交付商铺的义务或者单方解除合同的，则构成违约，须向梁某支付违约金15000元；相应地，梁某应当按约定每月支付租金5000元给黄平，若梁某不支付租金导致合同被解除或者单方解除合同的，也构成违约，须承担违约责任，即须向黄平支付违约金15000元。在合同履行过程中，任何一方不履行合同义务，受损害方都有权向人民法院提起诉讼，维护自己的合法权益。

三、合同的形式

我国《合同法》第十条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式。”同时《合同法》第二百一十六条规定：“租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。”根据我国《城市房地产管理法》的规定，房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，并向房地产管理部门登记备案。本案中，黄平仅与陈某、李某签订了商铺租赁合同，与梁某只是达成了口头协议，按照黄平与陈某、李某签订的合同办事。而根据上述法律的规定，黄平似乎处于十分不利的境地。其实不然，虽然黄平与梁某没有采

用书面形式签订租赁合同，但黄平已经把商铺交给了梁某使用，而梁某也交付了三个月的租金，双方已经履行了合同的主要义务，只是对于租赁期限的争议不易解决罢了，不影响到租赁合同的成立。商铺（房屋）的租赁，依上述法律规定，是应当以书面形式签订的，如果没有签订书面合同，则视为不定期租赁合同。对于不定期租赁合同，双方当事人都可以随时解除合同。梁某认为黄平与自己没有签订书面合同而不支付租金，这一抗辩理由是不成立的。



案件处理

2004年6月中旬，黄平把梁某告上了法庭，要求梁某支付2003年12月至2004年5月共6个月的租金3万元以及违约金1.5万元，同时要求解除商铺租赁合同。在庭审过程中，原告黄平委托的律师向法庭出示了黄平与陈某、李某签订的《商铺租赁合同》，并申请陈某、李某二人到庭作证，证明合同签订时被告梁某同意按陈某、李某二人与黄平签订的租赁合同履行义务；同时，律师还出示了原告向被告开具的2003年9月至11月的租金收据底单，证明原告与被告之间存在事实上的租赁关系，并申请法院到商铺调查取证。

被告梁某辩称：“我当时是答应按照陈某、李某签订的合同办事，但是并没有和原告签订商铺租赁合同，依照法律的规定，房屋租赁是必须签订书面合同的，既然我与原告没有签订合同，就不存在原告所主张的权利，让我来承担这些义务是没有法律根据的，我不同意原告的主张。”

法院通过调查，认为原告与被告虽然没有签订书面租赁合

同,但被告实际上作为承租人使用原告的商铺进行经营,法院派员调查的结果也证明了被告是该商铺的实际使用人,因而双方的租赁合同法律关系是存在的。庭审中被告表示答应按照原告与陈某、李某签订的《商铺租赁合同》履行义务,却又以原、被告之间不存在合同为由拒绝支付租金及违约金,显然是在推脱责任,违反了我国《民法通则》所规定的从事民事活动应遵循诚实信用的原则。原、被告双方达成了口头协议,被告须按《商铺租赁合同》中约定每月支付租金 5000 元,拒交租金导致合同解除的,支付违约金 1.5 万元。至于被告提到的房屋租赁应当签订书面合同,否则就不存在合同关系,法院认为原告与被告虽然没有依照法律规定签订书面合同,但由于双方履行了合同的主要义务,并且房屋租赁合同登记备案只是程序性要求,不影响合同的生效,因而该租赁合同事实上已经成立,依照法律的规定该合同应视为不定期租赁合同。据此,法院根据我国《合同法》第八条、第一百一十四条、第二百一十五条以及我国《民事诉讼法》的相关规定,判令被告梁某支付原告黄平 2003 年 12 月至 2004 年 5 月的租金共计 3 万元,并支付违约金 1.5 万元;因原告与被告双方不同意继续履行合同,法院判令解除合同,本案的诉讼费由被告承担。

法院的判决书送达之后,被告梁某在法定期间内没有提起上诉,双方的纠纷至此告终。



律师提示

合同与我们的生活息息相关,据不完全统计,每年订立的各类合同大约有数十亿份,全国法院每年受理的合同纠纷案件

