

丛书主编：兰 花

教你打官司 丛书

合同法律案例

——总 则

编著 朱昕颖



为你打官司支招 为你赢官司献计

 文化惠民

· 山西省文化厅、山西省财政厅 ·

山西出版集团 山西教育出版社

教你打官司 丛书

合同法律案例

——总 则

朱昕颖 编著

丛 书 主 编 兰 花

副 主 编 翟玉成 罗 敏

编 委 会

李 沁	巩学峰	白素芳	吴 蕾	汪 华	谢 翀
沈佳明	谢 恒	易 琪	杨 磊	杨美美	胡昌金
赵振士	谢 伟	王启亮	朱昕颖	张 毅	李宛蔓
郭景放	董闻昕	肖 静	李吉斌	杨 宁	赵 乾
王婵媛				王光宗	李木杰
姚 琦				高鹏程	蓝 楠
戈华清				王 璟	江 源
刘 芳	胡鸿亮				

山西出版集团 山西教育出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

合同法律案例. 总则/朱昕颖著. —太原: 山西教育出版社, 2010. 4

(教你打官司)

ISBN 978 - 7 - 5440 - 4205 - 5

I. ①合… II. ①朱… III. ①合同法 - 总则 - 案例 - 分析 - 中国 IV. ①D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 205385 号

合同法律案例·总则

责任编辑 孙 轶

特邀编辑 雷彩云

复 审 康 健

终 审 樊爱香

装帧设计 刘志斌

印装监制 贾永胜

出版发行 山西出版集团·山西教育出版社

(太原市水西门街馒头巷7号 电话: 4035711 邮编: 030002)

印 装 山西新华印业有限公司

开 本 850 × 1168 1/32

印 张 12

字 数 385 千字

版 次 2010 年 4 月第 1 版 2010 年 4 月山西第 1 次印刷

印 数 1—7000 册

书 号 ISBN 978 - 7 - 5440 - 4205 - 5

定 价 21.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与印刷厂联系调换。电话: 0351 - 4120948

序 言

俗话说：“无规矩不成方圆。”法律虽然抽象，但离我们的生活并不遥远。法律规则在现代社会人与人的交往中发挥着重要的作用，尤其是在预防和减少纷争、维护自身权益方面。我国正处在经济迅速发展、法制日臻完善的时期，法律的制定和修订也比较快，因此，对于普通百姓而言，我们不仅需要了解基本法律理念，还需要了解最新的、与我们生活密切相关的法律知识。

本套“教你打官司”丛书本着“为你打官司支招，为你赢官司献计”的宗旨，以通俗易懂的方式向读者宣讲法律知识，传播法治理念，让百姓明白自己有哪些权益是受法律保护的，应当怎样运用法律武器维护自己的合法权益。

本丛书共23册，各册的内容体系不是严格按照学术分类或是法律部门进行划分，而是以“与百姓的生活密切相关”为标准，将大量的法律概念、法律原理融入一个个典型而精彩的案例中，让读者在不知不觉中学到法律知识。每册书均采用以案说法的形式，运用简明通俗的语言、根据最新的法律规范深入浅出地解说法律问题。每个案例都由“事情是这样的”、“律师专线”、“法律规范”和“专家释惑”四个部分构成。其中“事情是这样的”旨在简要介绍法律问题的事实背景；“律师专线”是从律师

实务的角度指明所涉法律问题，判断问题处理得对错与否，为当事人妥善解决此类问题提出相应的建议与技巧，比如所涉纠纷的核心问题是什么、有效解决问题的措施是什么、该向什么部门反映等；“法律规范”是摘录与案件有关的核心法条，为读者指明解决问题所援引的法律依据；“专家释惑”则是对与案件有关的法律知识进行更专业的阐释与介绍。有些案例还附有“联系本案”的内容，为读者防范或处理相关问题进行提醒。

衷心希望本丛书能成为普通百姓学习基本法律知识的得力助手，使大家不再觉得法律陌生而遥远，为我们认知和维护自身权益略尽绵薄之力。

兰 花

2009年7月于中国政法大学

目 录

第一部分 合同的一般原理

案例 1	税收上涨的费用该由谁支付?	1
案例 2	行政行为还是民事行为?	5
案例 3	合同中订有仲裁条款,当事人还能向法院起诉吗?	10
案例 4	消费者根据商家“假一罚十”的承诺索赔公平吗?	13
案例 5	提供重要线索破案,公安机关不按通告支付报酬怎么办?	17
案例 6	违反公序良俗原则的合同是否有效?	23
案例 7	只有合同相对方才有请求权吗?	27

第二部分 当事人的缔约能力

案例 8	典当借用车辆的合同有效吗?	31
案例 9	法定代表人伪造股东会决议作出的商标权转让协议有效吗?	36
案例 10	购沙单价到底谁说了算?	41
案例 11	未成年人购买游戏机,家长可以要求商场退款吗?	46
案例 12	无权代理人签订的合同必然无效吗?	52
案例 13	员工私自为客户安装的空调质量不合格,装修公司应该负责吗?	56

第三部分 合同的内容和形式

案例 14	缺少主要条款的合同成立吗?	61
案例 15	口头形式签订的合同有效吗?	65
案例 16	丢失货物只赔运费 3 倍,货运公司的合同有效吗?	69
案例 17	什么是附条件的合同?	73
案例 18	一份合同两个价,延迟交车租金该如何计算?	76
案例 19	以传真签订的合同具备书面形式吗?	81
案例 20	有关当事人没有在合同上签字,合同成立吗?	84

第四部分 要约和承诺

案例 21	要约可以撤销吗?	90
案例 22	悬赏广告能构成要约吗?	93
案例 23	物业公司发布的招商广告是要约还是要约邀请?	97
案例 24	明确规定承诺期限的要约可以撤销吗?	103
案例 25	合同注明的签约时间就是合同成立的时间吗?	108
案例 26	承诺的期限如何计算?	114
案例 27	承诺变更合同履行地点, 是否属于实质性变更?	119
案例 28	改变实质条款的承诺还是承诺吗?	122
案例 29	声明撤回承诺的函电晚于承诺函电到达, 其撤回承诺的行为有效吗?	126

第五部分 合同的成立和效力

案例 30	车票涨价不属于乘人之危?	131
案例 31	村民小组不同意, 林木买卖合同有效吗?	134
案例 32	合伙人私自出卖合伙财产, 不知情的第三人能取得所有权吗?	142
案例 33	约定的期限没到合同生效吗?	145
案例 34	部分条款无效, 合同的其他条款也随着无效吗?	148
案例 35	加盟协议解除后加盟方还须遵守协议中的保密义务, 这样的规定公平吗?	152
案例 36	好心让别人搭车却发生事故, 货车司机应该赔偿吗?	159
案例 37	因重大误解订立的合同可以撤销吗?	162
案例 38	支付 200 万元保证能中标, 该合同有效吗?	167
案例 39	货物在运输中受损, 存在重大过失的承运人能免责吗?	170
案例 40	受胁迫订立的合同有效吗?	176
案例 41	超出企业经营范围的合同有效吗?	180
案例 42	未办理过户登记的房屋买卖合同有效吗?	185
案例 43	无权代理人要承担什么责任?	190

第六部分 合同的履行

案例 44	合同约定不明时履行期限如何确定?	195
案例 45	履行期限约定不明时, 诉讼时效应该何时起算?	198
案例 46	乘客因机票上机场标示不明而延误航班, 航空公司应该负责吗?	203
案例 47	债权人可以拒绝债务人履行部分债务吗?	207
案例 48	一方的义务未履行完全时, 另一方有权拒绝履行吗?	209
案例 49	应当先履行债务的当事人有权中止履行合同吗?	216
案例 50	债权人可以代替债务人向第三人主张债权吗?	221
案例 51	债务人无偿转让财产, 债权人该怎么办?	227

第七部分 合同的变更和转让

案例 52	对变更的内容意见不一致视为合同未变更	233
案例 53	合同债务承担与履行承担	238
案例 54	债务转移后债权人还可以向原债务人主张权利吗?	241

第八部分 合同的担保

案例 55	保证期过后保证人在催收通知单上签字盖章的行为有效吗?	247
案例 56	担保的合同履行完毕, 保证金应该何时返还?	251
案例 57	“订金”和“定金”在合同法上效果一样吗?	253
案例 58	“借新还旧”中保证人可免责吗?	258
案例 59	民间借贷的违约金有限制吗?	263
案例 60	房产抵押未登记 抵押合同没效力	269

第九部分 合同的权利义务终止

案例 61	合同的权利义务终止后还需要为对方保密吗?	276
案例 62	两公司合并后, 之前签订的合同效果如何?	281
案例 63	土地承包合同会因为第三人违约解除吗?	284
案例 64	一方以行动表示不履行债务时可以解除合同吗?	289
案例 65	因不可抗力解除合同, 违约方需要承担违约责任吗?	294
案例 66	原告起诉后还需要通知被告才能解除合同吗?	300

案例 67	债权人拒绝接受债务人履行债务怎么办?	305
案例 68	债务免除后反悔, 债权人可以撤销吗?	311
案例 69	争议经过法院调解结案后, 当事人还能行使抵销权吗?	314

第十部分 违约责任

案例 70	只要一方履行债务不及时对方就有权解除合同吗?	320
案例 71	承包合同应该继续履行吗?	326
案例 72	代签名导致保险合同无效, 责任应由谁承担?	331
案例 73	定金与违约金可以同时适用吗?	335
案例 74	签订认购书后又将房屋卖给他人, 房地产公司应承担什么责任?	338
案例 75	旅行社采取补救措施游客不配合合理吗?	344
案例 76	为什么守约一方要对扩大的损失承担责任?	347
案例 77	未与对方协商成功就放弃履行合同, 损失应由谁承担?	353
案例 78	一方当事人迟延履行债务, 对方有权解除合同吗?	356
案例 79	医疗服务合同不完全履行有何后果?	360
案例 80	可以在合同履行期届满前要求对方承担责任吗?	365
案例 81	送货上门没人收, 提存费用谁承担?	371

第一部分 合同的一般原理

案例1 税收上涨的费用该由谁支付？

事情是这样的

2005年1月，丁沪、徐惠珠、丁加元（出售方）与案外人蔡誉昆、王秀英（买受方）及上海祥泰咨询服务有限公司分公司（以下简称“祥泰分公司”）签订房地产居间合同，约定丁沪、徐惠珠、丁加元将上海市靖边路299弄32号501室房屋委托祥泰分公司出售给买受人。合同第3条约定的委托事项为出售房屋和办理交易过户手续，合同第4条约定居间方完成委托人事项的，出售方应支付佣金人民币7800元，但在祥泰分公司完成居间服务的事项后，丁沪、徐惠珠、丁加元却未能按约支付该佣金。上海祥泰咨询服务有限公司（以下简称“祥泰公司”）、祥泰分公司诉至法院，要求依法判令丁沪、徐惠珠、丁加元共同支付佣金人民币7800元。因丁沪、徐惠珠、丁加元委托祥泰分公司支付了相关费用，故在该公司还留有余款人民币72.33元，祥泰公司、祥泰分公司同意在佣金中扣除该部分。

2005年1月28日，丁沪将人民币9100元交于祥泰分公司，该分公司出具收据并写明代办契税、印花税。2005年2月28日，丁沪、徐惠珠、丁加元取得出售房屋的产权证。2005年3月14日，祥泰分公司的工作人员应鸣出具情况说明：“因受到维修基金未及时交纳（建行发票未到）原因的制约，小产证办理搁置，直至2005年2月20日收到上述维修基金单子，2月21日即将有关资料交到房产局办理丁沪小产证。故

原承诺2月20日办交易过户未能兑现。”同日，丁沪支付了营业税和其他城市维护建设税共计人民币11 096.80元。2005年3月20日，买卖双方到上海市普陀区房地产交易中心办理了过户手续。现丁沪、徐惠珠、丁加元提起反诉，要求判令祥泰公司、祥泰分公司赔偿经济损失人民币11 096.80元。

原审审理中，双方当事人就上海市商品住宅维修基金收款凭证上的日期“2005年1月31日”所表示的意思各执一词，丁沪、徐惠珠、丁加元认为该日期表示2005年1月31日该凭证由银行交给物业公司，祥泰公司、祥泰分公司认为系银行收到维修基金的日期。原审法院于2005年7月7日依法至建设银行上海市普陀曹杨支行调查，被告知该日期系银行打印该凭证的日期，至于银行交给物业公司的日期应在2005年2月初。2005年7月11日，原审法院依法至上海阳光投资集团物业管理有限公司（出售房屋的物业公司）进行调查，被告知物业公司于2005年2月2日收到该维修基金凭证。物业公司在收到凭证后不通知业主领取，但在业主办理交接手续时曾告知业主在10个工作日内去物业公司询问凭证是否到物业公司。

律师专线

本案中关于支付佣金的请求既符合合同约定又不违反现行《合同法》的强制性规定，应予以支持。本案争议的焦点在于由于房屋中介未及时办理过户手续，期间税收政策调整，这多支付的税收应该由卖方还是房屋中介公司承担？

丁沪、徐惠珠、丁加元与祥泰分公司签订居间合同后，祥泰分公司的工作人员应鸣办理了所涉房屋的交房手续并领取了维修基金凭证，且维修基金凭证也是办理该房屋产权过户手续的必备资料，因此应鸣领取维修基金凭证是履行居间合同中祥泰分公司居间义务的行为。鉴于应鸣系祥泰分公司的工作人员及本案居间合同中祥泰分公司的经办人，故应鸣在情况说明中确认曾承诺2005年2月20日办理交易过户手续的行为代表祥泰分公司，其后果应由祥泰公司、祥泰分公司承担。由于祥泰分公司迟延办理交易过户手续，致使丁沪、徐惠珠、丁加元根据新的税收规定缴纳的税款与其在2005年2月20日应缴税款相比多支

出人民币 11 096.80 元,丁沪、徐惠珠、丁加元预期的可得利益亦相应减少,因此,祥泰分公司的过错与丁沪、徐惠珠、丁加元遭受的经济损失人民币 11 096.80 元之间存在因果关系,但该笔费用支出的直接原因是税收政策的调整。囿于政府税收政策的调整是祥泰分公司签约及履约时无法预见的,亦不属于不可抗力,故根据公平原则,该笔经济损失即人民币 11 096.80 元应由祥泰公司、祥泰分公司与丁沪、徐惠珠、丁加元共同分担。

法律规范

中华人民共和国合同法

(1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过,自 1999 年 10 月 1 日起施行)

第五条 当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务。

第六条 当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。

专家释惑

本案中丁沪、徐惠珠、丁加元要求祥泰公司、祥泰分公司承担损失的依据是祥泰分公司的工作人员应鸣出具的情况说明,该说明中应鸣承诺在 2005 年 2 月 20 日前办理交易手续。但对于祥泰公司、祥泰分公司违反该承诺应负的违约责任并无约定,且本案反诉的标的是根据上海市政府于 2005 年 3 月 7 日实施的政策规定应支付的税收,一方面这是双方当事人在签订居间合同时都未预料到的,也是其在订立合同时未能预见到或应当预见到因违反合同可能造成的损失;另一方面,如果祥泰公司、祥泰分公司在约定时间内办理了交易手续,丁沪、徐惠珠、丁加元不属于 2005 年 3 月 7 日起实施的房产营业税及城市维护建设税的征收对象,可得利益不会减少。所以这笔费用该由谁负担就成了一个难题。因此祥泰分公司迟延履行行为与丁沪、徐惠珠、丁加元的经济损失有直接因果关系,但是这笔费用又完全是双方签订合同时没有预见到的,在合同没有明确约定的情况下应依据公平原则来分担双方的责任。

《合同法》第5条规定：“当事人应当遵循公平原则确定各方的权利义务。”这就是公平原则。公平原则作为合同法的核心原则之一经常在法律没有规定且双方当事人也没有约定的情况下被法院作为审理案件的依据。公平，讲的是当事人的权利义务要公平，利益要均衡，任何一方都不能侵害另一方的合法利益。合同法的价值追求的是公平正义，即当事人之间的权利义务要公平、公正、合理，以维护双方的合法权益，达到实现当事人利益均衡的目的，这是合同法的任务，当然也是合同法的基本原则。在合同法的具体规定中，明确了显失公平的合同是可以变更和撤销的，也正是这个原则的具体体现。

公平原则是适用法律的原则。由于民事活动本身十分复杂，法律不可能事无巨细地作出规定，在法律没有明确规定的情况下，可以适用公平原则。比如，关于房屋租金的标准，在没有法律和政策规定出统一标准的情况下，应当由当事人双方根据公平原则，协商确定。

公平原则也是一项重要的司法原则。司法机关在处理民事纠纷时，应当根据公平合理的观念，使案件的处理既符合法律，又公平合理。由于公平原则本身是一个“弹性”很强的原则，因此可以给予司法人员一定的自由裁量权，针对案件的不同情况灵活处理。

要想全面理解公平原则，一定要注意以下几点：一是订立合同时，双方的权利义务大体上应该保持平衡，一方不得利用自己的优势或者对方处于困难中而获得不正当的利益，不得欺诈，也不得订立假合同损害对方或者他人的利益；二是要根据公平原则合理确定风险，比如案例中因不可预见的因素造成的损失或者风险，就是按照公平原则在双方之间分担；三是在确定违约责任时也要考虑公平原则。但是，在实践中公平原则的运用也有一个度的问题，不可能

达到绝对公平，而是强调双方的权利义务基本对等，风险的确定基本合理。

案例2 行政行为还是民事行为？

事情是这样的

1992年，经新城工商分局同意，133户个体工商户分别在新城工商分局投资兴建的轻工业批发市场设摊经营，新城工商分局为其颁发了临时营业执照和摊位证，并分别收取管理费和摊位费等费用。1995年9月，新城工商分局向每户收取了1995年10月至1996年12月间的管理费2200元，摊位费2932元，并出具了收款凭证。其中，新城工商分局收取的摊位费主要用于市场建设和偿还新城工商分局兴建轻工业批发市场时所欠银行的贷款。1996年1月2日，新城工商分局根据有关部门疏通轻工业批发市场消防通道的要求和建设轻工业批发市场第3期工程的需要，将133户个体工商户的摊位移至市场后边露天地带。1996年4月再次将133户个体工商户的摊位移至市场东面。1996年9月又将133户个体工商户摊位移到不属于新城工商分局所管辖的金海电器市场。以上3次移动均未征求这133户个体工商户的意见，为此，双方发生纠纷。133户个体工商户诉至法院，请求新城工商分局赔偿营业损失、返还摊位费等费用。

西安市工商行政管理局根据国务院关于实施市场办管脱钩的指示精神和国家工商行政管理局等有关部门的要求，于1996年12月30日以市工商发（1996）235号《关于进一步巩固、完善工商行政管理部门与所办市场脱钩工作有关问题的通知》要求各级工商行政管理部门尽快与所办市场脱钩。

律师专线

新城工商分局与其投资兴建的轻工业批发市场属于国家要求“办管脱钩”范围的市场，新城工商分局是作为民事主体开办轻工业批发市场的，摊位费是

新城工商分局作为市场的开办单位向133户个体工商户收取的摊位使用费，不属于行政收费。脱钩前经双方口头协商，新城工商分局收取133户个体工商户摊位费并给其分别安排摊位进行经营，双方已按约定开始履行，所以租赁关系已经存在。新城工商分局在疏通消防通道时，未经个体工商户同意，3次强行移动摊位地点的行为不妥，影响了个体工商户的正常经营且造成了一定损失，应当承担责任。133户个体工商户请求返还租赁费并赔偿损失的理由正当，应当得到支持。但在返还摊位费时应扣除摊位移动前使用期间的租赁费。133户个体工商户的营业损失与其在摊位移动过程中间断使用摊位的使用费相抵。

法律规范

中华人民共和国合同法

(1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过，自1999年10月1日起施行)

第二条(第一款) 本法所称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。

第八条(第一款) 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。

第六十条 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

第一百零七条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

专家释惑

本案关键问题是新城工商分局收取133户个体工商户摊位费的行为的性质到底是民事行为还是行政行为。如果该行为是行政行为，则不属于民事法律规范调整的范围，即不适用《合同法》等一系列民事法律规范。

1. 什么是民事行为？什么是行政行为？

要想弄清楚合同法的适用范围，首先要搞清这两个名词的含义。

根据我国《民法通则》第4章有关规定的精神，所谓“民事行为”是指民事主体在民事活动领域内基于其意志所实施的，能够产生一定民事法律后果的行为。但是，并非一切民事行为都是民事法律行为。其中，只有具备法律规定的有效条件的民事行为，才具有法律确认的法律效力，产生行为人预期的法律后果，属于民事法律行为，而不具备法定有效条件的民事行为则不具有法律效力，不产生行为人所追求的法律后果，或者通过当事人依法行使变更权或撤销权导致其效力的变更或者消灭。所以，民事行为的范围大于民事法律行为，即民事行为包括民事法律行为、无效民事行为和可撤销、可变更的民事行为。

行政行为是指行政主体为体现国家权力，行使的行政职权和履行的行政管理职责的，一切具有法律意义、产生法律效果的行为。它具有以下特征：

首先，它具有单方意志性。只有行政机关才能实施行政行为。并且行政主体可以不经相对人同意，单方面作出实施行政行为的决定。

其次，它具有效力先定性。行政行为一经作出，就被推定为合法有效的。因为行政行为是代表国家维护社会公共利益的，如果被拖延履行就可能损害他人或公共利益，使行政管理的连续性受到影响，造成不必要的损失。

再次，它具有强制性。行政行为是行政机关代表国家所作的行为，是一种职权行为，是行政权运用和行使的外在表现形式，所体现的是国家意志，是以国家强制力为保障的。它表现在：（1）行政主体在行政行为中所表达的意志是不允许相对人改变的，相对人只有遵从的义务；（2）相对人不履行行政主体的决定或者命令时，拥有行政强制权的行政主体可以依法实施强制行为，没有行政强制执

行权的行政主体也可以申请人民法院强制执行。

2. 《合同法》的适用范围如何确定？

我国《合同法》第2条第1款规定：“本法所称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。”根据本条规定，可以从以下几个方面理解《合同法》适用范围：

(1) 《合同法》的适用范围：一是合同主体，包括中国及外国的个人之间、组织之间以及个人与组织之间订立的合同。二是合同的种类，不仅是经济合同、技术合同，而且包括所有当事人设立、变更、终止民事权利义务的协议。

这里所说的民事权利义务关系，主要是指财产关系，有关婚姻、收养、监护等身份关系的协议不适用《合同法》，因此本条第2款规定：“婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议，适用其他法律的规定。”

(2) 合同是平等主体之间订立的民事权利义务的协议，属于民事法律关系。不属于民事法律关系的其他活动，不适用《合同法》。①政府对经济的管理活动，属于行政管理关系，不适用《合同法》。例如，贷款、租赁、买卖等民事合同关系，适用《合同法》；而财政拨款、征用、征购等，是政府行使行政管理职权，属于行政关系，适用有关行政法，不适用《合同法》。②企业、单位内部的管理关系，是管理与被管理的关系，不是平等主体之间的关系，也不适用《合同法》。例如，加工承揽是民事关系，适用合同法；而工厂车间内的生产责任制，是企业的一种管理措施，不适用《合同法》。

(3) 关于政府机关参与的合同，应当区别不同情况分别处理。①政府机关作为平等的主体与对方签订合同的，如购买办公用品，属于一般的合同关系，适用《合同法》。②属于行政管理关系的协