

Law's Master Casebook

法律硕士案例教程

王崇敏 邓和军 主编



CASEBOOK

海南大学研究生课程案例库建设项目

法律硕士案例教程

王崇敏 邓和军 主编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

法律硕士案例教程 / 王崇敏, 邓和军主编. -- 北京:
法律出版社, 2017

ISBN 978 - 7 - 5197 - 1389 - 8

I. ①法… II. ①王…②邓… III. ①案例—中国—
研究生—教材 IV. ①D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 222636 号

法律硕士案例教程

FALU SHUOSHI ANLI JIAOCHENG

王崇敏 邓和军 主编

责任编辑 吴 昉

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 北京建筑工业印刷厂

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 22

字数 396 千

版本 2017 年 8 月第 1 版

印次 2017 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 - 1389 - 8

定价:45.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

主编简介

王崇敏 法学博士;教授,博士生导师。现任海南大学副校长、海南省南海法律研究中心主任、司法文明协同创新中心南方基地主任、海南省法学教育委员会主任、海南省重点学科负责人、国家卓越法律人才教育培养基地负责人、国家教学团队——民法学教学团队带头人。兼任中国法学会理事、中国海洋法学会副会长、中国民法学研究会常务理事、海南省法学会副会长、海南省法学会学术委员会主任、海南省人大常委会立法顾问、海南省政府法律顾问、海南省人民检察院专家咨询委员会委员、海口市人大常委会委员。2011年获全国五一劳动奖章称号,2011年获全国高等学校教学名师称号,2009年入选新世纪百千万优秀人才国家级人选,2009年获全国模范教师称号,2009年入选全国百千万知识产权人才工程百名高层次专家之一,2008年获享受国务院政府特殊津贴专家,2005年获评海南省有突出贡献优秀专家,是海南省委省政府直接联系的重点专家。

邓和军 法学博士;海南大学法学院副教授、硕士生导师、副院长。《民事诉讼法》国家精品资源共享课程主讲教师,民法学国家级教学团队主要成员,名古屋大学(日本霞山会项目)和高雄大学访问学者;中国民事诉讼法学研究会理事,海南仲裁委员会仲裁员,西南政法大学博士后科研流动站研究人员。主要研究领域为民事诉讼法学、法学教育。在《法学评论》《现代法学》等期刊发表论文三十余篇。出版个人专著1部,第一作者身份合著1部,其他合著6部。主持海南省社科规划课题2项、海南省教育科学规划重点课题1项、海南省教育厅课题3项。曾荣获海南省高等教育省级教学成果一等奖3项、中国仲裁法学研究会仲裁理论研究优秀论文奖1项,并获得海南省优秀共青团干部、海南省律师参与政府信访工作先进个人等荣誉称号。

前 言

党的十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出,“增强学生社会责任感、创新精神、实践能力”,“创新高校人才培养机制”。党的十八届四中全会通过的《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》也提出,“创新法治人才培养机制”。而要创新高校法治人才培养机制,增强法科学生实践能力,实施案例教学无疑是一种非常有效的方式。应该说,案例教学在我国已不是新鲜物事,但也毋庸讳言,案例教学在我国的实施效果并不是很理想。这其中原因固然有很多,但与能够选用的较理想的案例教材相对较匮乏也不无关系。

有感于此,我们组织人员编写了本书。本书编写人员中,既有在高校任职并具备相当实务经验的教师,也有奋斗在法律实践最前线并具备相当理论水平的法官和律师。我们希望通过这样的组合,并通过各位作者在写稿组稿过程中相互之间的不断交流与启发,能够编写出一本满足法律硕士案例教学需要的、较理想的教材。

本书由各位作者精选近年来发生的真实案例或有重要意义的经典案例,在去掉繁枝蔓节但保留原汁原味的基础上,辨法析理,条分缕析。本书最大特色在于,对某一个案例的分析,不仅仅从某一个部门法入手,而是结合实体法和程序法同步进行分析,最大限度还原案件处理实际情况。本书包括民事法案例、刑事法案例、行政法案例、经济法案例、环境保护法案例、国际法案例等,共30个案例。

本书主要作为法律硕士案例教学用书,也可供法学研究生、本科生及法律实务部门人士在研习案例时使用。本书的完成得到海南大学研究生课程案例库建设项目的资助。

编 者

目 录

何继明等诉海南泰信实业有限公司商品房预售合同纠纷案	1
张俊康诉王颖芸等民间借贷纠纷案	18
荣欣公司诉琼建公司买卖合同纠纷案	28
张夏与四海网络股份有限公司网络服务合同纠纷案	42
弘正律师事务所诉船舶设计研究院服务合同纠纷案	56
庄某某诉工商银行国贸支行储蓄存款合同纠纷案	67
海联公司诉天河公司、天阔公司及第三人丽源公司等合作 开发房地产合同纠纷案	78
符玉英诉海南省直机关后勤服务有限公司违反安全保障 义务责任纠纷案	96
连某诉臧某排除妨害纠纷案	107
王建华诉江西省宜春华夏国际旅行社等人身损害赔偿纠纷案	115
恒昊公司诉马运廷专利侵权纠纷案	126
中国首例冷冻胚胎继承权纠纷案 ——沈杰、刘曦的胚胎监管权和处置权案	133
原告南服公司与被告中建公司、世贸公司及第三人光明公司 案外人执行异议案	143
陈满故意杀人、放火案	152
孙伟铭以危险方法危害公共安全案	163
刘云丽诉符毅重婚案	171
海南黎族族群械斗案	179

罪犯邓家林假释案	196
罪犯丁铭豪减刑异议案	202
滨海市航天区大新镇风光村委会龙头村民小组等诉滨海市 航天区人民政府土地权属争议处理决定纠纷案	208
何某诉南方大学博士生招生拟不录取案	230
安徽省翔鹰花炮有限公司等 24 家烟花爆竹生产企业诉 安徽省人民政府其他行政行为案	251
新世界环保联合会诉临安县环境保护局环境信息公开案	265
陈林木等诉临江县国土资源环境局行政不作为纠纷案	273
北京九和鼎盛影视文化传媒有限公司诉北京市广播电影 电视局广电行政许可案	283
梁恩伟诉大连市公安局交通治安分局治安行政处罚案	292
周咏清诉长沙市公安局岳麓分局治安拖延履行法定职责案	298
烟台海事局诉延成海运公司等船舶油污污染损害赔偿 (设立基金后)确权诉讼案	306
WTO 美国海龟海虾上诉案	316
圣文森特及格林纳丁斯诉几内亚“塞加号案”	330

何继明等诉海南泰信实业有限公司 商品房预售合同纠纷案

王崇敏*

| 摘 要 |

本案例主要讨论产权式酒店商品房预售过程涉及的买卖合同纠纷问题。在产权式酒店预售合同中,对预售合同的效力如何认定,合同履行所需遵循的原则、合同违约情形及法律适用等进行深入探讨。通过对典型案例的剖析,从理论上讨论商品房预售合同的性质及适用情形,着重对合同违约情形及违约责任进行梳理,对实践中如何解决开发商因商品房市场价格变化过大而选择违约的不诚信行为给出具体的参考解决方案,为消费者维护自身合法权益提供范本。

| 关键词 |

商品房预售;产权式酒店;合同履行;合同效力;违约责任;诚实信用

案例正文

| 引 言 |

何继明等七人分别与海南泰信实业有限公司(以下简称泰信公司)签订《商品房购销合同》,约定购买泰信公司建设的阿波罗酒店中心的房屋各一套。合同签订后,原告何继明等七人按约支付了首期款,同时分别与泰信公司签订了《银行按揭贷款办理的补充条款》。但后来,泰信公司不仅未能如约交付房屋,亦未能依约为原告办理房产证。不仅如此,泰信公司还以《致客户函》的形式,欲终止已生效的《商品房购销合同》。为此,何继明等七人将泰信公司诉至人民法院。

* 王崇敏,法学博士,海南大学法学院教授、博士生导师,主要研究领域为民商法、土地法。

案件情况

何继明等七位原告诉称,1999年12月29日以及2000年1月3日、1月8日、2月18日,七位原告在海口分别与被告泰信公司签订《商品房购销合同》,约定购买泰信公司建设的位于海南省琼山市东营滨海旅游区“南海传说温泉疗养度假中心”(以下简称“南海传说”)之阿波罗中心酒店的房屋各一套。其中何继明购买第三层第33号房,建筑面积38平方米,每平方米售价4595.00元(人民币,下同);李珈购买第五层第33号房,建筑面积38平方米,每平方米售价4422.25元;陈锦德购买第二层第29号房,建筑面积38平方米,每平方米售价4128元;陈锦娥购买第二层第28号房,建筑面积38平方米,每平方米售价4128元;吴志良购买第六层第5号房,建筑面积61平方米,每平方米售价4317.5元;黎明辉购买第三层第31号房,建筑面积38平方米,每平方米售价4365.25元;高源购买第六层第3号房,建筑面积61平方米,每平方米售价4298.80元。七位原告签订合同后,均按照合同约定支付了首期款,即全部房款的30%+七成按揭尾数,同时按约定分别与被告签订了《银行按揭贷款办理的补充条款》,提供了办理按揭所需的资料,并分别将1000元按揭费用存入被告指定的银行账户。然而被告与七位原告签订了《商品房购销合同》后,未能按合同约定于2000年12月18日前交付房屋,亦未依约为原告办理房产证。不仅如此,被告还以《致客户函》的形式,列举种种理由,欲终止业已生效的《商品房购销合同》。被告此举违反了合同法的规定,违背了市场交易的诚实信用原则,严重损害了七位原告的合法权益。为此,七位原告共同诉请人民法院:(1)判令被告继续履行与七位原告签订的《商品房购销合同》;(2)判令被告赔偿七位原告损失共计1611596.50元;(3)判令被告承担本案诉讼费用。

被告泰信公司辩称,公司在与七位原告签订的《商品房购销合同》中,约定由公司向原告出售“南海传说”的商品房,售价为每平方米4000余元。合同签订后,我公司依约部分履行了义务,对“南海传说”进行立项和基本建设。在建设过程中,由于市场原因,为提高“南海传说”的品质,公司聘请著名设计事务所重新设计,并委托国际著名的酒店管理集团负责经营管理,将原来的一般疗养度假中心项目变更为五星级的产权度假酒店。在得到政府有关部门批准后,公司正式将“南海传说”项目变更为“海南皇冠滨海温泉酒店”(以下简称“皇冠温泉酒店”)。由于项目变更,公司相应加大了投入,增加了成本。故原合同标的已不存在,公司事实上已不能履行与原告签订的《商品房购销合同》。为此,公司于2001年12月11日和21日分别向原告发出了不能履行合同的通知。此外,公司不能履行合同导致违约,所要承担的责任主要是合同中约定的违约金,以及原告所能证明的和公司有因果关系的损害后果。对于原告以“皇冠温泉酒店”为基础提出的损失,公司认为

缺乏事实依据。合同标的变更后,公司曾积极与原告协商解决办法,由于原告方的要求超出事实和法律规定,致使公司难以满足,拖至现在,因此,原告对自己的损失应承担一定责任。

经审理查明,1999年12月29日,何继明与泰信公司签订泰字0000002号《商品房购销合同》,约定何继明购买“南海传说”之阿波罗中心酒店第三层第33号房一套,暂测建筑面积38平方米,每平方米售价4595.00元,总价款为174610元(合同计算为165880元)。同年12月25日,何继明与泰信公司订立《银行按揭贷款办理的补充条款》。合同签订后,何继明依约向泰信公司支付了总价款的30% + 七成尾数,即合同约定数额55880元(实际应为54610元),并向泰信公司提供了用于办理余款按揭手续所需的资料,另将1000元按揭费用存入泰信公司指定的银行账户。

1999年12月29日,李珈与泰信公司签订泰字0000003号《商品房购销合同》,约定李珈购买“南海传说”之阿波罗中心酒店第五层第33号房一套,暂测建筑面积38平方米,每平方米售价4422.25元,总价款为168045元。同日,李珈与泰信公司订立《银行按揭贷款办理的补充条款》。合同签订后,李珈依约向泰信公司支付了总价款的30% + 七成尾数,计58045元,并向泰信公司提供了用于办理余款按揭手续所需的资料,另将1000元按揭费用存入泰信公司指定的银行账户。

1999年12月29日,陈锦德与泰信公司签订泰字0000004号《商品房购销合同》,约定陈锦德购买“南海传说”之阿波罗中心酒店第二层第29号房一套,暂测建筑面积38平方米,每平方米售价4128元,总价款为156854元。同日,陈锦德与泰信公司订立《银行按揭贷款办理的补充条款》。合同签订后,陈锦德依约向泰信公司支付了总价款的30% + 七成尾数,计56854元,并向泰信公司提供了用于办理余款按揭手续所需的资料,另将1000元按揭费用存入泰信公司指定的银行账户。

1999年12月29日,陈锦娥与泰信公司签订泰字0000005号《商品房购销合同》,约定陈锦娥购买“南海传说”之阿波罗中心酒店第二层第28号房一套,暂测建筑面积38平方米,每平方米售价4128元,总价款为156854元。同日,陈锦娥与泰信公司订立《银行按揭贷款办理的补充条款》。合同签订后,陈锦娥依约向泰信公司支付了总价款的30% + 七成尾数,计56854元,并向泰信公司提供了用于办理余款按揭手续所需的资料,另将1000元按揭费用存入泰信公司指定的银行账户。

2000年1月8日,吴志良与泰信公司签订泰字0000011号《商品房购销合同》,约定吴志良购买“南海传说”之阿波罗中心酒店第六层第5号房一套,暂测建筑面积61平方米,每平方米售价4317.5元,总价款为263383元。同日,吴志良与泰信公司订立《银行按揭贷款办理的补充条款》。合同签订后,吴志良依约向泰信公司支付了总价款的30% + 七成尾数,计83383元,并向泰信公司提供了用于办理

余款按揭手续所需的资料。

2000年1月3日,黎明辉与泰信公司签订泰字0000012号《商品房购销合同》,约定黎明辉购买“南海传说”之阿波罗中心酒店第三层第32号房一套,暂测建筑面积38平方米,每平方米售价4365.25元,总价款为165880元。同日,黎明辉与泰信公司订立《银行按揭贷款办理的补充条款》。合同签订后,黎明辉依约向泰信公司支付了总价款的30%+七成尾数,计55880元,并向泰信公司提供了用于办理余款按揭手续所需的资料,另将1000元按揭费用存入泰信公司指定的银行账户。

2000年2月18日,高源与泰信公司签订泰字0000043号《商品房购销合同》,约定高源购买“南海传说”之阿波罗中心酒店第六层第3号房一套,暂测建筑面积61平方米,每平方米售价4298.80元,总价款为262227元。同年2月8日,高源与泰信公司订立《银行按揭贷款办理的补充条款》。合同签订后,高源依约向泰信公司支付了总价款的30%+七成尾数,计82227元,并向泰信公司提供了用于办理余款按揭手续所需的资料,另将1000元按揭费用存入泰信公司指定的银行账户。

七位原告与被告签订的《商品房购销合同》均载明:泰信公司“交付房屋时如房屋实际面积与暂测面积的差别不超过正负2%(不包括2%),上述房价款保持不变;如有超过,则每平方米价格保持不变,房价款总金额按实际面积调整”。

另查明,被告泰信公司于1998年开始建设的“南海传说”,系产权酒店项目,该项目主要由古罗马温泉浴场、阿波罗中心酒店、雅典娜、波赛东公寓酒店等主体建筑组成。何继明等七位原告在购买“南海传说”之阿波罗中心酒店房间时,均与被告泰信公司另行签订了《委托经营协议》。该协议约定,购房者自愿将所购房间委托泰信公司经营管理,并于每个会计年度获得当年度酒店客房部分的利润分红。此外,购房者于每年旅游淡季期间,在“南海传说”享有18天同等级别公寓的免费入住权,如娱乐消费,可获得五折至八折优惠。泰信公司在建设“南海传说”过程中,以泰信函(2000)001号文向海南省发展计划厅提交《关于海南皇冠滨海温泉酒店可行性研究报告批复申请》并附可行性研究报告。2000年1月20日,海南省发展计划厅以琼计社会(2000)26号文作出批复,同意泰信公司投资建设“皇冠温泉酒店”,项目选址在琼山市东营滨海旅游开发区;项目由阿波罗中心酒店、古罗马温泉浴场、雅典娜公寓酒店、波赛东公寓酒店等主体建筑组成。此后,泰信公司又以泰信文(2001)037号文向琼山市政府申请确认“皇冠温泉酒店”项目建设的合法性,琼山市人民政府以琼山府函(2001)106号文批复“同意泰信公司将疗养保健中心拓展为集旅游、度假、休闲、疗养为一体的海南皇冠滨海温泉酒店”。至此,尚在建设中的“南海传说”开始以“皇冠温泉酒店”之名继续建设,被告同时对原“南海传说”设计方案作出适当修改,但未改变总体布局。2001年12月,泰信公司向包

括原告何继明等七人在内的购房者发出《致客户函》，称其已将原来“一般的疗养度假中心”变更为“五星级产权式度假酒店”，并相应“加大了投入，增加了成本”，与原告所签订的合同的标的“在性质上已发生了根本性变化”，加之房间不能如期交付，按揭不能如期办理，因此要求调整原合同所定价格，按“现在定价”购买。该函发出后，部分购房者退房，但原告何继明等七人一致要求被告承担违约责任并按原合同继续履行。2001年12月21日，泰信公司向原告发出《知会》，明确表示无力按原合同确定的价格履行，愿意承担合同不能履行之责任。

再查明，由于被告泰信公司对阿波罗中心酒店的平面布局和房间结构均作出了一定调整，致使原合同所确定的房间号发生变化。经委托有关技术部门鉴定，七位原告经过对比新旧平面位置图并现场指认，何继明确认其所购买的房间应为现阿波罗中心酒店3341号房（实测面积31.89平方米），李珈的为3641号房（实测面积31.81平方米），陈锦德的为3246号房（实测面积30.39平方米），陈锦娥的为3245号房（实测面积30.24平方米），吴志良的为3709号房（实测面积46.67平方米），黎明辉的为3342号房（实测面积31.89平方米），高源的为3710号房（实测面积46.69平方米）。

以上事实，有下列证据予以证实：原被告双方签订的《商品房购销合同》、《委托经营协议》、《银行按揭贷款的补充协议》，付款凭证，阿波罗中心酒店平面位置图，致客户函、知会，原告联合声明，省计划厅批复，琼山市政府批复，房屋面积测算报告，法院司法行政技术处的说明和庭审笔录等。

法院认为，原告何继明、李珈、陈锦德、陈锦娥、吴志良、黎明辉、高源7人于1999年12月至2000年2月分别与被告泰信公司所签订的《商品房购销合同》，系采用国家建设部制作的格式合同文本，合同内容是双方当事人真实意思表示，实质要件与形式要件均符合法律规定，应认定为有效合同。何继明等七位原告按照合同约定支付了首期购房款，并与被告签订了办理余款按揭手续的补充协议，履行了合同义务。被告泰信公司与七位原告中最后一位签订合同的时间为2000年2月18日，而海南省发展计划厅对其报批的《海南皇冠滨海温泉酒店可行性研究报告》作出批复的时间为2000年1月20日，该批复将“皇冠温泉酒店”定位为“高档宾馆”项目，可见，被告在此之前已经决定将“南海传说”变更为“皇冠温泉酒店”。被告在完善变更手续过程中，与七位原告签订《商品房购销合同》，虽然仍以“南海传说”的名称和定位签约，但被告对变更后品质的提升和价值的确定已经存在合理预见。被告以项目变更后加大了投入，增加了成本，七位原告购房价格过低为由主张终止合同履行，但被告在诉讼中并未提供其改变设计、变更楼房平面布局、增加投入的相关证据予以抗辩，故其要求解除合同之理由不能成立。“南海传说”项目由阿波罗中心酒店、古罗马温泉浴场、雅典娜和波赛东公寓酒店等主体建筑组成，

海南省发展计划厅针对被告《海南皇冠滨海温泉酒店可行性研究报告》所作的批复中,明确了“皇冠温泉酒店”的组成部分仍为上述“南海传说”的几项主体建筑。被告随后对项目设计等作出了部分调整,但并非被告所称“项目发生了根本性变更,原合同标的已不存在”。被告变更合同内容之后,未在合理期限内通知何继明等七位原告,是违约行为,应承担违约责任。本案在审理过程中,经本院委托有关技术部门鉴定,七位原告在“皇冠温泉酒店”之阿波罗中心酒店现场指认与其所购买的“南海传说”的对应房间号,并由技术部门测量了实际建筑面积,本院对此予以确认。原告要求被告继续履行合同,合理合法,应予支持;请求判令被告赔偿由此造成的其他损失据理不足,不予支持。被告以合同变更为由,要求原告提高购房价格或解除合同,遭到拒绝后,被告不依合同向原告交付房屋,此举违反诚实信用原则以及相关法律规定,依法应承担违约责任,按每位原告购房总价款5%赔付。

综上,根据《民法通则》第106条第1款,《合同法》第6条、第8条、第107条,《民事诉讼法》第147条之规定,判决如下:(1)原告何继明、李珈、陈锦德、陈锦娥、吴志良、黎明辉、高源与被告泰信公司签订的《商品房购销合同》有效;(2)被告泰信公司应于本判决生效之日起30日内,将海南皇冠滨海温泉酒店之阿波罗中心酒店3245号房、3246号房、3341号房、3342号房、3641号房、3709号房、3710号房分别交付给原告陈锦娥、陈锦德、何继明、黎明辉、李珈、吴志良、高源;(3)被告泰信公司应于本判决生效之日起30日内,按购房总价款的5%向何继明等七位原告支付违约金,逾期履行,按《民事诉讼法》第232条的规定处理;(4)驳回原告的其他诉讼请求。案件受理费人民币25068元、鉴定费人民币3500元,均由被告负担。

| 结 语 |

本案件为产权式酒店预售合同纠纷的典型案件,最终以原告胜诉告终。其中涉及商品房预售合同效力、合同履行等问题。原被告通过双方充分举证,法院也经过充分的调查取证,证实该案核心问题是合同是否因为标的物已经不复存在而陷入履行不能。法院通过海南省计划厅批复及琼山市政府的批复,结合房屋面积测算报告和司法行政技术处的说明,认定合同的标的物并未发生根本性的变更,被告方的辩护理由实际上违反了民法诚实信用的基本原则和合同法相关规定,应当承担违约责任。本案在审理的过程中,在对事实的认定方面,客观公正,尊重民法的基本原则,具有较强的借鉴意义。

案例使用说明

教学目标

本案例主要就产权式酒店预售合同中涉及的合同履行与合同违约责任问题的判定进行讲授。通过学生阅读和分析案例,使学生在授课教师的指导下,能够了解和把握相关产权式酒店销售中所涉及的法律关系,熟悉商品房销售中各个环节的法律关系认定。商品房预售房合同作为买卖合同的一种,应当注意其本身的特殊之处,如商品房预售合同与分期付款买卖合同有何不同,又与附期限的合同有何差异等。另外,对其学习也不应该脱离合同法本身的大框架,掌握合同的成立与生效以及合同履行过程中应该遵守的原则和规则也是题中之意。最后,合同的违约责任也是一个极为重要的内容,实际履行责任、损害赔偿 responsibility、违约金责任等问题也在案例中有部分的体现,必须予以分析把握。

教学计划

本案例可以作为专门的案例教学课进行讲授,整个案例课的课堂安排为3个课时,每课时45分钟。具体设计如下,仅供参考。

1. 课前计划:安排学生阅读案例及相关参考资料,对案例所涉及问题进行思考,撰写实践题答案。

2. 课中计划:(1)介绍教学目的,明确讨论主题;(2)分组讨论,回答各项思考题,讨论实践题的撰写要点;(3)小组代表提出撰写要点,学生讨论和分析;(4)教师归纳总结。

3. 课后计划:布置学生思考产权式酒店中涉及的法律关系。

教学内容

1. 商品房预售合同的法律性质及特征?

答:商品房预售是指开发商在房屋尚未竣工时,就把楼宇以图纸标明分成若干单位,销售给购房人,并向购房人预收首期付款,房屋建设期间再收取一部分房款,待楼宇竣工达到交付条件时,购房人将剩余款项交清的一种销售方式。相对于现房买卖来说,预售对于开发商盘活资金,避免市场风险起到重要作用。商品房预售由于其交易方式和标的物的特殊性,如交易时,标的物——房屋尚不存在,或正在建造中,交易标的物所有权的转移需要约定未来的一定日期,所以其法律特征与现房的买卖有所不同。与一般的商品房买卖合同相比,商品房预售

合同有一定的特殊性,具体表现在:第一,预售方必须持有商品房预售许可证。第二,商品房预售合同的标的物还未建成,从合同成立到标的物交付需要一段时间。第三,开发商应当向房地产管理部门和土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。

商品房预售是以远期交付不动产——房屋为标的物,涉及物权法和债权法中最难以解决和处理的不动产和买卖合同的两大难点。它既与商品房现售不同,又与一般的商品期货买卖合同不同,主要存在以下四个不同特征:

(1) 商品房预售涉及诸多法律关系。商品房预售是一种远期交易法律行为,其客体具有不可移动的特殊性。在合同履行期间,除房地产开发公司、购房人以外,还涉及与工程承包方的关系:若房地产开发公司向银行贷款,则房地产开发公司与银行又形成了借贷关系;若银行向购房人提供“按揭”,房地产开发公司、银行与购房人又形成“楼花按揭”的贷款与抵押相结合的法律关系;若购房人“炒楼花”,购房人与受让方则形成了以期房为交易标的的法律关系;如果房地产开发项目涉及拆迁,房地产开发公司作为拆迁人,与被拆迁人形成以补偿安置作为主要内容的拆迁法律关系。在预售行为的具体运行中,从开发商预售资格的申请、房屋的设计、建材的供应,到楼宇的建造、竣工交付、产权的审查与登记及转移等一系列环节中,任何一个环节出现问题,都可能导致商品房预售合同不能履行或不能完全履行,甚至合同无效。因此,相对于其他买卖行为而言,商品房预售所涉及的关系显得更为错综复杂。

(2) 商品房预售的非即时履行加大了各方当事人的市场风险。商品房预售的标的物是依法获准建设,但尚未存在或者正在建设而未竣工的房屋。在商品房预售中,购房人取得的仅仅是一份与房地产开发公司形成的商品房买卖合同,真正的交易标的——房屋尚在建设当中,因此,商品房预售的标的不具有特定性。

(3) 国家对商品房预售实施较严格的干预。商品房预售的上述两个特征,决定了商品房预售具有较强的国家干预性。为了抑制房地产过热势头,控制房地产市场中的“泡沫”,中央政府对房地产市场的宏观调控和干预政策之一就是提高商品房预售的门槛;为了抑制世界性金融危机所带来的经济下滑,各国均采取各种措施激活房地产市场,希望借此带动经济。

(4) 商品房预售是一种附期限的交易行为。这里的“附期限”,是指商品房买卖双方商品房买卖合同中约定一个期限,并把这个期限的到来作为房屋买卖权利、义务发生法律效力或失去效力的根据,也就是预售的商品房所有权不是在交易成立时转移,而是在商品房买卖合同约定的将来某个时期才发生转移。在商品房预售中,商品房尚未建成,但是房屋的数量、规格、质量标准、价格及交付的时间都已在商品房买卖合同中明确约定。

2. 合同的履行应当遵循哪些原则?

答:(1)全面履行原则。合同的全面履行,是指合同当事人应当依据合同和法律的规定全面履行其合同项下的义务。换言之,债务人应当全面地、适当地完成其合同义务,从而使债权人的合同债权得到完全实现。具体来说包括以下几方面:

第一,合同必须严守。即要求合同当事人必须按照合同规定的履行主体、标的、时间、地点以及方式等履行其义务。

第二,全面履行原则主要是指合同当事人应当根据合同的约定履行义务。按照合同全面履行的原则,债务人的履行在质量、数量、履行方式、地点等方面都必须符合合同的约定,否则即构成违约。如果合同约定不明确或没有约定,则应当按照法律的规定和合同漏洞填补的方法确定其义务,并以此做出履行。

第三,双务合同中的同时履行原则。合同的全面履行原则是针对各类合同的履行而设定的。在双务合同中,判定当事人全面履行的一个重要标准便是如果合同未规定履行的先后顺序,则双方当事人应当同时履行。如果一方不履行其义务,另一方在对方提出履行请求时,有权拒绝自己的履行。

第四,协作履行原则。按照全面履行的原则,双方当事人不仅要求严格按合同的约定履行义务,而且当事人在履行合同的过程中应当互相给对方必要的协作。在绝大多数情况下,合同的履行并不是债务人一方的事情,往往需要对方当事人的协助,债权人必须及时地接受履行,协助的义务十分广泛,但协助必须是必要的、不可缺少的,而且也是当事人能够提供的。一方在履行其义务的时候,也应当有合理的理由期待另一方给予协作。在发生合同纠纷以后,当事人应该各自主动地承担相应的责任,而不应该相互推诿。

第五,对无正当理由变更和解除合同的限制。全面履行原则意味着当事人任何一方,未经对方同意不得随意变更合同,否则构成违约,应当承担违约责任,合同在有效成立之后,未经对方同意,当事人一方不享有法定的解除权,不得单方面解除合同。即使享有解除权,也必须在规定的期限内行使,超过了规定的期限行使解除权则不产生合同解除的效果。

(2)诚实履行原则。《合同法》第60条第2款规定:“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。”在合同履行中,如果法律或合同对合同义务作出了明确规定,当事人应当首先根据法律或合同全面履行义务,无须按照诚实信用原则履行。诚信原则属于法律的一般条款,其内涵比较抽象,具有一定程度的不确定性,不像合同约定那样具体、明确,不能以诚信替代当事人约定的义务。只有在合同约定存在漏洞导致不能履行的情况下,才能允许法官依据诚信原则确定合同义务。就这个角度而言,全面履行是第一位的,其次才应当依据诚信原则履行。诚信原则在履行中的适用范围主要包括两个

方面:

第一,随附义务的履行。诚实信用原则首先针对随附义务的履行而适用。随附义务是基于诚信原则和交易习惯所产生的各种随附于主债务的义务,包括合同当事人之间的通知、协助、保密等随附义务。除这种履行过程中的随附义务外,合同的权利义务终止后,当事人还应当根据交易习惯履行通知、协助、保密等后合同义务。在履行中,债务人应当做好必要准备,履行使用方法的告知义务、重要事情的告知义务、忠实义务,不应做破坏债权人期待的行为;债权人对债务人的履行应当提供必要的协助(如给予指示、提供履行条件、协助办理特定手续、接受交付等)、当事人在整个合同过程中应保护相对人的人身、健康、财产等法益。这些随附义务与主义务构成了合同义务的义务群。

第二,其他具体适用情形。其一,在合同订立以后,尚未履行以前,当事人双方都应当依据诚实信用原则,严守诺言,认真做好各种履约准备,不得滥用抗辩权。其二,在合同履行过程中,当事人双方都应当依据诚实信用原则履行义务。其三,在合同订立以后,因不可归责于双方的原因而发生情势变更,致使合同存在的基础发生动摇或丧失,且导致当事人利益的严重失衡时,根据国外有关的判例学说,允许当事人依据诚实信用原则请求变更和解除合同。其四,在合同履行过程中,因一方的不履行或不适当履行,另一方可以享有同时履行抗辩权。但同时履行抗辩权的行使必须遵循诚实信用原则,不得滥用抗辩权而造成他人的损失。其五,如果当事人对合同约定的义务发生争议,则应当按照诚实信用原则作出解释,并依据诚实信用原则履行义务。其六,一方因某种原因确需要提前履行债务,而提前履行债务对债权人并无不利,债权人依诚实信用原则不得无故拒绝债务人的提前履行。其七,在合同发生争议以后,当事人双方都应当依据诚信原则妥善地处理争议,主动承担各自应当承担的损失,避免给对方造成不应有的损失。无论是实行替代性购买还是替代性销售,都应依诚信原则进行,不得高价购买、低价变卖,损害另一方的利益。

3. 违约行为的形态有哪些?

答:违约行为的形态是根据违约行为违反的义务的性质、特点而对违约行为作出的分类。由于违约行为是对合同义务的违反,因此合同义务的不同将形成不同的违约形态。从总体上说可以根据履行的期限是否届满而将违约分为预期违约和实际违约两种类型。

(1)预期违约也称为先期违约,它是指在履行期限届满之前,一方无正当理由而明确表示其在履行期届满后不履行合同,或者以其行为表明其在履行期届满后将不可能履行合同。《合同法》第108条规定:“当事人一方明确表示或者以自