



Trial Guide on Civil and Commercial Cases of
the Supreme People's Court

最高人民法院 民商事案件审判指导

第 ③ 卷

杜万华 主编

人民法院出版社



Trial Guide on Civil and Commercial Cases of
the Supreme People's Court

最高人民法院 民商事案件审判指导

第 ③ 卷

杜万华 主编

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院民商事案件审判指导. 第3卷/杜万华主编.
—北京:人民法院出版社, 2015. 11

ISBN 978 - 7 - 5109 - 1365 - 5

I. ①最… II. ①杜… III. ①民事诉讼 - 审判 - 中国
- 参考资料 IV. ①D925. 118. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 260224 号

最高人民法院民商事案件审判指导. 第3卷

杜万华 主编

责任编辑 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)67550608(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 保定彩虹印刷有限公司
经 销 新华书店

开 本 787 × 1092 毫米 1/16
字 数 732 千字
印 张 40.75
版 次 2015 年 11 月第 1 版 2015 年 11 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978 - 7 - 5109 - 1365 - 5
定 价 88.00 元

版权所有 侵权必究

编写说明

在我国，由国家最高审判机关的独特地位决定，最高人民法院公布的裁判文书，对各级人民法院的审判工作具有重要的指导意义，同时，还可以为法律的制定和修改提供参考，也是专家和学者开展法律教学和研究的宝贵素材，具有很高的综合价值。

最高人民法院法官对其承办案件所进行的案例解析，是在裁判文书之外另一种具有指导价值的珍贵资料。这些案例解析，独立于裁判文书，是对裁判文书中的事实认定、法律适用、判决结论等问题的详细评论、分析和解说。承办法官的案例解析是第一手资料，对于准确理解裁判文书、防止裁判要旨被误读和曲解，具有十分重要的作用。

在人民法院受理的各类案件中，民商事案件的数量长期占到60%以上。民商事案件审判又是人民法院工作与人民群众切身利益联系最为密切的部分。民商事案件裁判质量的高低，直接关系到人民法院审判工作的质量，关系到人民群众合法权益的保障，关系到社会的和谐稳定。随着“十三五”规划的实施，我国进入到了深化改革开放、加快转变经济发展方式的攻坚时期，民商事审判与党和国家工作大局、人民群众生活福祉联系更为紧密，这无疑对民商事审判工作提出了更为严峻的挑

战和更高的要求。

实践证明，通过精选最高人民法院立案、一审、二审、再审等审判程序中典型民商事案件，由承办法官对其加以解析，总结、归纳出具体的裁判经验、裁判思路和裁判标准以及认定事实、适用法律的方法，将其中最为精髓的最高人民法院处理民商事案件的司法观点呈现出来，供各级人民法院法官在审理类似案件时进行参考，是规范自由裁量权、统一法律适用、提高审判质量、维护司法公正的重要途径。为此，我们编纂了《最高人民法院民商事案件审判指导》一书，旨在通过权威解析最高人民法院相关业务庭典型民商事案件的方式，加强对各级人民法院审判工作的指导。需要指出的是，虽然这些案例具有指导意义，但根据《最高人民法院关于案例指导工作的规定》之规定，这些案例不是“指导性案例”，不具有“应当参照”的效力。

此次编辑过程中，我们将最高人民法院相关业务庭法官撰写的有关民商事案件的解析文章进行了系统梳理，并按照案件类型分为物权与债权、合同与担保、房地产、公司与企业、金融、诉讼程序六大部分。在对案件进行分析时，主要通过基本案情、法院审理情况、本案解析的逻辑结构进行阐述。同时，为突出指导作用和便于理解，绝大多数解析文章前面都附有类似于要点提示的内容，或称裁判要旨，或称内容摘要，或称法理提示，为尊重作者写作趣旨，全书未做统一。

为保障指导作用和研究价值的持续性，《最高人民法院民商事案件审判指导》将每年出版一卷。衷心希望本书能够为广大法官审理民商事案件提供有益的指导和参考，同时也能够为法学理论研究教学和律师实务提供较为全面、系统、有价值的素材和研究思路。

编者

二〇一五年九月

总 目 录

一、物权与债权	(1)
二、合同与担保	(51)
三、房地产	(265)
(一) 土地使用权转让	(267)
(二) 建筑工程施工	(287)
四、公司与企业	(389)
五、金融	(503)
六、诉讼程序	(527)
(一) 诉讼管辖	(529)
(二) 受理和审理	(542)
(三) 诉讼证据	(570)
(四) 其他	(600)

目 录

Contents

一、物权与债权

1. 承租人的优先购买权应在同等条件下行使
——贵州大有风机实业有限公司与贵州鼓风机总厂破产清算组、
贵州春秋拍卖有限责任公司、贵州金甲秀实业有限公司承租
人优先购买权纠纷申请再审案 (3)
2. 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 (12)
3. 不安抗辩权的认定
——付某与孔某房屋买卖合同纠纷申诉案 (25)
4. 债务人向原债权人履行债务后，是否应赔偿新债权人损失的认定
——内蒙古通辽市顺鑫煤炭有限公司与吉林电力股份有限公司等
债权转让纠纷申请再审案 (40)

二、合同与担保

5. 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 (53)

6. 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 (70)
7. 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 (84)
8. 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 (97)
9. 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承包合同纠纷案 (115)
10. 违约责任的构成及违约金的认定问题
 - 交通银行股份有限公司吉林省分行与长春东方广场购物有限公司房屋租赁合同纠纷申请再审案 (128)
11. 在合同纠纷案件中, 主张合同关系成立的一方当事人对合同订立的事实承担举证责任
 - 唐兰与程永莉房屋买卖合同纠纷抗诉案 (138)
12. 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
 - 上诉人北海大西南投资股份有限公司与被上诉人成都锦尚置业有限公司建设用地使用权转让合同纠纷案 (150)
13. 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 (175)

14. 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 (195)
15. 企业借贷合同的效力认定
——舟山浩耀置业有限公司与恒尊集团有限公司企业借贷纠纷申请再审案 (207)
16. 合同效力以及损害赔偿责任的确定
——中国农业银行股份有限公司锦州锦兴支行与锦州玥宝塑业有限公司金融借款合同纠纷案 (216)
17. 意思与表示不一致时, 对法律关系性质的司法认定
——广西嘉美房地产开发有限责任公司与杨伟鹏商品房买卖合同纠纷申请再审案 (238)
18. 隐名代理的认定及例外
——东华工程科技股份有限公司与牡丹江日达化工有限公司建设工程设计合同纠纷申请再审案 (251)

三、房地产

(一) 土地使用权转让

19. 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
——上诉人长沙兆盛房地产有限公司、上诉人长城信息产业股份有限公司与被上诉人长沙市国土资源局土地使用权转让合同纠纷一案 (267)

(二) 建设工程施工

20. 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 (287)

21. 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 (301)
22. 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 (320)
23. 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 (340)
24. 违法招投标导致建设工程施工合同无效情形下工程价款结算的依据认定
——新乡市盛鑫房地产开发有限公司与河南科兴建设有限公司建设工程施工合同纠纷申请再审案 (358)
25. 建设工程施工合同中实际施工人身份的确认
——福建省利恒建设工程有限公司与福建省仙游县世和房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷申请再审案 (367)
26. 建设工程优先权法定期间起算日期的确定
——福建省二建建设集团有限公司与泉州新泰化纤有限公司等建设工程施工合同纠纷申请再审案 (379)

四、公司与企业

27. 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 (391)
28. 股东投资款项性质无明确约定时的认定问题
——深圳市东方置地集团有限公司与曲靖市东方置地实业有限公司企业借贷纠纷案 (404)
29. 资本多数决与中小股东保护:救济选择与司法适用
——海南海钢集团有限公司与中国冶金矿业总公司、三亚渡假村有限公司损害股东利益责任纠纷案 (425)

30. 对法人人格混同的认定与处理
 - 无锡太湖国家旅游度假区管理委员会与中商企业集团公司、无锡太湖国家旅游度假区发展总公司、无锡市锡佛建筑装饰装饰总公司借款纠纷案 (441)
31. 有限责任公司股东资格的认定
 - 金民生与吴排安、休宁县新世纪房地产有限公司股权确认纠纷申请再审案 (451)
32. 司法强制解散公司的适用标准
 - 杨剑强与保山东成石材有限公司、东莞市东成矿业投资有限公司公司解散纠纷申请再审案 (462)
33. 公司法人人格否认的法律适用
 - 宜昌市万佳百货公司等与中国农业银行股份有限公司三峡夷陵支行借款合同纠纷申请再审案 (475)
34. 如何正确理解合伙关系的成立条件
 - 张映彬、林钦盛与许汝锋合伙纠纷抗诉案 (487)

五、金融

35. 付款人未能识别出伪造印鉴的支票而错误付款的责任承担
 - 内蒙古乾坤金银精炼股份有限公司与中国农业银行兰州市七里河区支行财产损害赔偿纠纷申请再审案 (505)
36. 债务人抵销权与应收账款质权的冲突解决规则
 - 中国农业银行股份有限公司上海市分行与上海金源国际经贸发展有限公司等应收账款质权纠纷申请再审案 (517)

六、诉讼程序

(一) 诉讼管辖

37. 货物出口地在特定情形下可作为专利侵权案件管辖联结点 (529)
38. 当事人对管辖权异议裁定能否申请再审问题研究
 - 以沈阳卡斯特公司与自贡长征公司、长春三环公司债权转让纠纷管辖权异议一案为例 (534)

(二) 受理和审理

39. 两次起诉的基本法律事实相同, 请求权基础相同, 诉请内容不同, 诉讼主张数额不同, 应视为同一案件
——陕西艺林实业有限责任公司与山东大学齐鲁医院建设工程
施工合同纠纷申请再审案 (542)
40. 财产保全被申请人没有损失的, 申请人不承担赔偿责任
——李正辉与柴国生财产损害赔偿纠纷申请再审案 (551)

(三) 诉讼证据

41. 书证的审查及举证妨碍的认定
——河北中储物流中心与北台钢铁(集团)有限责任公司买卖
合同纠纷案 (570)

(四) 其他

42. 民事判决书中利息给付判项的表述应当确定、无歧义而有可执行性
——焦作东方金铅有限公司与安阳市豫北金铅有限责任公司买
卖合同纠纷案 (600)
43. 错误的调解协议司法确认案件应当如何救济
——撤销成新桥、成平秀、成卫明、成卫国房屋继承纠纷司法
确认决定案 (611)
44. 只约定仲裁地点的仲裁条款无效 (616)
45. 对诉讼时效制度中“诉讼时效期间从债务人明确表示不履行义
务之日起计算”的理解与适用
——成都华川公路建设(集团)有限公司与甘肃翼龙沥青有限
公司买卖合同纠纷申诉案 (621)

一、物权与债权

1. 承租人的优先购买权应在同等条件下行使

——贵州大有风机实业有限公司与贵州鼓风机总厂破产清算组、贵州春秋拍卖有限责任公司、贵州金甲秀实业有限公司承租人优先购买权纠纷申请再审案

【要点提示】

合同法第二百三十条规定：“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权力。”对承租人的优先购买权的保护是有一定限度的，即应在同等条件下依法行使，而对同等条件的理解要考虑个案的特殊性。

一、基本案情

再审申请人（一审原告、二审上诉人）：贵州大有风机实业有限公司（以下简称大有风机公司）。

法定代表人：宾良生，该公司董事长。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：贵州鼓风机总厂破产清算组（以下简称鼓风机厂清算组）。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：贵州春秋拍卖有限责任公司（以下简称春秋拍卖公司）。

法定代表人：李鹏，该公司总经理。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：贵州金甲秀实业有限公司（以下简称金甲秀公司）。

法定代表人：徐静澜，该公司董事长。

2003年9月10日，贵州鼓风机总厂（以下简称鼓风机厂）在贵阳工业投资控股有限公司筑工投（2003）157号文件批复授权下与贵阳大有风机科技实业公司签订了《土地租赁、资产购买合同》。合同第一条约定“贵阳大

有风机科技实业公司承租鼓风机厂金竹厂区围墙范围内的全部土地，以及租赁范围的所有地面建筑”；第二条约定“租赁期20年（从2003年10月15日起至2023年9月14日止）”。双方于2005年4月10日约定，由大有风机公司替代贵阳大有风机科技实业公司履行《土地租赁、资产购买合同》。

2007年2月28日，贵阳市中级人民法院裁定宣告鼓风机厂破产。2007年3月26日，鼓风机厂清算组向大有风机公司发出《关于解除租赁合同的通知》，告知大有风机公司《土地租赁、资产购买合同》履行至贵阳市中级人民法院裁定破产程序终结之日即解除，大有风机公司因此受到的损害可以作为破产债权，向人民法院或鼓风机厂清算组申报。

2008年2月2日，鼓风机厂清算组委托春秋拍卖公司公开拍卖鼓风机厂破产财产，包括：（1）位于贵阳市花溪区北街道办事处竹林村（厂区）花溪国用（1999）字第0306号工业用地一宗（使用面积41661.9平方米）以及地上建筑物（建筑面积20886.71平方米）、车辆等资产；（2）位于贵阳市南明区环城南路112号办公用地土地使用权（土地使用面积247.46平方米）及地上建筑物（建筑面积1805.05平方米）。三次公开拍卖均无人报名竞买导致流拍。2008年6月23日，春秋拍卖公司发布变卖公告，组织了第一次变卖，鼓风机厂清算组与贵阳昆仑商品混凝土有限公司签订了变卖协议，达成了1046万元的转让价格。

大有风机公司认为鼓风机厂清算组没有通知该公司变卖事宜，忽视了其作为承租方所享有的优先购买权，书面向有关部门和贵阳市中级人民法院表示异议。贵阳市中级人民法院于2008年8月25日作出通知，要求鼓风机厂清算组重新组织变卖，并说明在重新变卖过程中，鼓风机厂清算组注意保护鼓风机厂房屋承租人在同等条件下的优先购买权，通知承租人，如有意购买，报名参加变卖，并享有同等条件下的优先购买权，大有风机公司与贵阳昆仑商品混凝土有限公司就租赁合同的继续履行问题进行协商。由于最终没有达成协议，贵阳市中级人民法院于2008年11月3日向鼓风机厂清算组发函称，因贵阳昆仑商品混凝土有限公司与大有风机公司未最终达成一致意见并签订租赁协议，鼓风机厂清算组应对鼓风机厂破产资产重新进行公开变卖。同月5日，鼓风机厂清算组向大有风机公司发出书面通知，告知其变卖事宜。春秋拍卖公司于同月8日发出变卖公告，组织了第二次变卖。大有风机公司虽然收到了书面通知，但并没有按春秋拍卖公司的要求报名参加变卖。该次变卖最终无人报名参与议价。

2008年11月15日，鼓风机厂清算组向贵阳市中级人民法院请示，提出再次变卖的建议。同月17日，贵阳市中级人民法院发函回复鼓风机厂清算

组，同意鼓风机厂清算组再次变卖的建议，并说明因大有风机公司在鼓风机厂清算组明确通知将对其租赁的破产资产进行变卖后未报名参加变卖，以实际行动表明不购买租赁的破产资产，已丧失优先购买权，故在再次变卖中可不予考虑其优先购买权问题。同月 21 日，春秋拍卖公司再次发出变卖公告，大有风机公司仍没有按春秋拍卖公司的要求报名参加变卖。同月 27 日，金甲秀公司将拍卖保证金 400 万元交纳至春秋拍卖公司。同月 28 日，春秋拍卖公司与金甲秀公司签署了《变卖成交确认书》，由金甲秀公司购买鼓风机厂破产整体资产：（1）贵阳市花溪区北街道办事处竹林村（厂区）花溪国用（1999）字第 0306 号工业用地一宗（使用面积 41661.9 平方米）以及地上建筑物（建筑面积 20886.71 平方米）；（2）位于贵阳市环城南路 112 号办公用地（使用面积 247.46 平方米）及地上建筑物（建筑面积 1805.05 平方米）；（3）机器设备及五菱 LZW6371 小型普通客车一辆。2008 年 12 月 3 日，金甲秀公司分别向春秋拍卖公司支付 80 万元、617.3 万元成交款。同日，春秋拍卖公司将 1046 万元拍卖款支付给鼓风机厂清算组。同月 4 日，鼓风机厂、春秋拍卖公司与金甲秀公司签订了《破产资产移交协议》。同月 8 日，贵阳市中级人民法院作出了（2007）筑民三破字第 1-3 号民事裁定书裁定终结破产程序。2009 年 2 月 1 日，贵阳市工商行政管理局向鼓风机厂送达《企业注销核准登记通知书》，载明：“贵州鼓风机厂，你单位申请注销登记材料经我局受理后，按法律、法规和其他有关规定，已经我局核准，请你持此通知到相关部门办理有关手续。”

另查明，春秋拍卖公司在组织鼓风机厂破产财产变卖时，要求报名时需交纳保证金和相关资料。第一次变卖要求交纳 100 万元保证金，第二次和第三次变卖均要求交纳 400 万元保证金。虽然大有风机公司在第一次变卖后，向鼓风机厂清算组和春秋拍卖公司表明了按第一次变卖达成的 1046 万元的价位优先购买的意向，但认为该公司不应作为普通竞买人参加竞购议价，而应在各方面达成最后变卖价格后，书面通知该公司，由该公司书面答复是否购买，鼓风机厂和春秋拍卖公司在未与该公司协商的情况下，单方规定的变卖程序没有法律依据，对此不予认可。第二、三次变卖时，大有风机公司没有交纳 400 万元的保证金和递交相关资料。鼓风机厂清算组和春秋拍卖公司认为大有风机公司没有交纳 400 万元的保证金和递交相关材料，不符合报名条件，在第二次和第三次变卖过程中拒绝大有风机公司参加公开变卖协商。2008 年 11 月 14 日，大有风机公司起诉至贵阳市中级人民法院，请求判决鼓风机厂停止单方解除合同，强令搬迁的违法行为，并判令双方签订的《土地租赁、资产购买合同》在鼓风机厂破产后继续履行。贵阳市中级人民法院于