



# 最高人民法院 指导性案例研读

主 编 / 漆思剑

副主编 / 漆 丹 涂志刚

廖伍英 叶 磊

ZUIGAORENMINFAYUAN  
ZHIDAOXINGANLIYANDU



江西人民出版社  
Jiangxi People's Publishing House  
全国百佳出版社

# 最高人民法院 指导性案例研读

主 编 / 漆思剑

副主编 / 漆 丹 涂志刚

廖伍英 叶 磊



江西人民出版社  
Jiangxi People's Publishing House  
全国百佳出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院指导性案例研读 / 漆思剑主编. —南昌: 江西人民出版社, 2017. 8

ISBN 978 - 7 - 210 - 09752 - 5

I. ①最… II. ①漆… III. ①最高法院 - 审判 - 案例 - 中国  
IV. ①D925.05

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 226278 号

### 最高人民法院指导性案例研读

漆思剑 主编

责任编辑:万莲花

封面设计:同异文化传媒

出版:江西人民出版社

发行:各地新华书店

地址:江西省南昌市三经路 47 号附 1 号

编辑部电话:0791 - 86898650

发行部电话:0791 - 86898815

邮编:330006

网址:www.jxp-ph.com

E-mail:jxp-ph@tom.com web@jxp-ph.com

2017 年 8 月第 1 版 2017 年 10 月第 1 次印刷

开本:787 毫米 × 1092 毫米 1/16

印张:20.25

字数:466 千字

ISBN 978 - 7 - 210 - 09752 - 5

赣版权登字—01—2017—750

版权所有 侵权必究

定价:52.00 元

承印厂:虎彩印艺股份有限公司

赣人版图书凡属印刷、装订错误,请随时向承印厂调换

### 主编简介：

● 漆思剑，男，江西新干县人。2008年6月毕业于中南大学，获博士学位。系江西省第七批中青年教学科研骨干教师。现为江西师范大学政法学院法学副教授、硕士研究生导师，江西省豫章律师事务所兼职律师。近年来，在《政治与法律》、《学术界》、《甘肃社会科学》等期刊上发表了学术论文30多篇，其中有多篇被人大报刊复印资料全文转载。出版专著2部，主编教材1部；主持国家社科基金项目1项，主持完成省部级课题3项；获省级社会科学优秀成果奖3项。

### 副主编简介：

● 漆丹，男，湖南祁阳人。2004年6月毕业于中南大学，获博士学位。现为江西师范大学政法学院法学副教授。近年来，在《法学评论》、《河北法学》等期刊上发表了学术论文10多篇。出版专著1部，参著1部，编写教材2部；参与国家社科基金项目1项，主持省部级课题2项。

● 涂志刚，男，江西宜黄人。1993年至1997年就读于南昌大学，获法学学士学位。本科毕业后分配至宜黄县法院工作，曾担任民事审判庭庭长。通过了国家司法考试和国家专利代理人考试。2010年开始从法官转型为律师，现为江西豫章律师事务所高级合伙人。

● 廖伍英，女，江西抚州人，毕业于江西农业大学，获经济学学士学位。毕业后曾从事财务、人事等工作。先后通过了国家司法考试、注册会计师、注册拍卖师等资格考试。先后在江西华特律师事务所、北京大成（南昌）律师事务所执业，现为北京市盈科（南昌）律师事务所高级合伙人、业务指导委员会主任、刑事法律部主任。

● 叶磊，男，江西景德镇市人。2015年6月毕业于江西师范大学，获法学硕士学位。通过了国家司法考试和二级建造师资格考试。现为江西省华邦律师事务所律师。

## 前 言

指导性案例的颁布是我国司法制度改革的一项重大成果。指导性案例的产生可追溯到最高人民法院于2005年发布了“二·五改革纲要”。“二·五改革纲要”提出了“案例指导制度”的司法改革任务。为了贯彻落实这一司法改革举措,最高人民法院于2010年11月26日印发了《关于案例指导工作的规定》。该《规定》的出台标志着中国特色案例指导制度初步确立。党的十八届四中全会提出“加强和规范司法解释和案例指导,统一法律适用标准”,“案例指导”由原来的仅为司法机关的司法改革举措上升为执政党“支持司法”的指导方针。2015年4月27日,最高人民法院又发布了《〈关于案例指导工作的规定〉实施细则》,对案例指导制度在实施过程中的一些问题作了进一步的明确规定。

何谓指导性案例?最高人民法院在《关于案例指导工作的规定》第二条之中对指导性案例进行了列举:“本规定所称指导性案例,是指裁判已经发生法律效力,并符合以下条件的案例:(一)社会广泛关注的;(二)法律规定比较原则的;(三)具有典型性的;(四)疑难复杂或者新类型的;(五)其他具有指导作用的案例。”这五种类型属于指导性案例。最高人民法院为何要发布指导性案例?因为指导性案例可以弥补法律条文的不足,协调法律适用上的地区性差异性,实现全国范围内的法制统一。指导性案例还可以增强法官理解法律和运用法律能力,提高法官司法水平;实现司法公开,加强司法公正性。总之,指导性案例可以对法官适用法律进行指导;增强法律的指引作用、评判作用。

指导性案例的颁布对我国的法学教学和司法实践带来了重大影响。指导性案例颁布后必定会走进课堂,成为高等院校法学专业教学的一个主要组成部分。高等院校法学专业应该加强对指导性案例的教学,不然的话我们的学生就难以适应未来的工作需求。法律工作者也必须熟悉指导性案例,把指导性案例运用到今后的司法实践之中,以规范法律的适用。

指导性案例不是简单的案例,其中有许多值得探讨的法理问题。比如,其一,指导性案例能否作为法源?《〈关于案例指导工作的规定〉实施细则》第十条规定:“各级人民法院审理类似案件参照指导性案例的,应当将指导性案例作为裁判理由引述,但不作为裁判依据引用”。这也就是说,指导性案例不能作为法源。其二,如何适用指导性案例?《〈关于案例指导工作的规定〉实施细则》第九条规定:“各级人民法院正在审理的案件,在基本案情和法律适用方面,与最高人民法院发布的指导性案例相类似的,应当参照相关指导性案例的裁判要点作出裁判。”但是,在司法实践之中又该如何参照?同案不同判是否具有合理性?这



些都还有待探讨。其三,指导性案例与判例法之间是一种什么关系?判例法泛指可作先例据以决案的法院判决;判例法是与制定法(statute law)相对而言的一种法律制度,它是英美法系法律的一个重要渊源。根据英美法系判例法制度,某一判决中的法律规则不仅适用于该案,而且往往作为一种先例而适用于以后该法院或下级法院所管辖的案件。只要案件的基本事实相同或相似,就必须“遵循先例”(stare decisis)原则,以判例所定的规则来处理。我国的指导性案例与英美法系的判例不同,它只是具有参考和指导作用,而并不能直接作为裁判案件的直接法律依据。裁判案例的直接法律依据依然是法律法规、法律原则和司法解释。其四,关于指导性案例和司法解释有无优先适用问题。从法律授权来讲,司法解释是有明确的法律授权的,即1981年全国人大常委会关于法律解释的决定。因此,司法解释有法律的授权;而案例指导制度是最高人民法院的一项司法改革举措,它和司法解释的性质还不完全一样。除上述问题之外,指导性案例之中所涉及的法理问题还很多,我们必须进行及时探讨。

最高人民法院对指导性案例高度重视。最高人民法院要求各高级人民法院积极推荐报送指导性案例。最高人民法院专门设立案例指导工作办公室,加强并协调有关方面对指导性案例的研究。最高人民法院要求各级人民法院对于上述指导性案例,要组织广大法官认真学习研究,深刻领会和正确把握其精神实质和指导意义;同时还要求各级人民法院增强运用指导性案例的自觉性,以先进的司法理念、公平的裁判尺度、科学的裁判方法,严格参照指导性案例审理好类似案件,进一步提高办案质量和效率,确保案件裁判法律效果和社会效果的有机统一,保障社会和谐稳定。

最高人民法院于2011年12月20日发布了《关于发布第一批指导性案例的通知》[法(2011)354号],公布了第一批四个指导性案例。自从2011年12月至2017年4月,最高人民法院发布了十六批总共八十多个指导性案例。本书选择了其中的69个指导性案例予以汇编成册。全书对精选的指导性案例进行了分类归纳,区分为民商事类指导性案例、刑事类指导性案例、行政类指导性案例、知识产权类指导性案例、执行类和其他类指导性案例五部分。对各个指导性案例,本书在介绍基本案情和裁判结果的基础上,分析了裁判要点和裁判理由;多数案例还附加了裁判文书。希望本书能够在推行指导性案例改革成果以及方便法律工作者的学习和运用方面起到一定的帮助作用。

本书由漆思剑担任主编,漆丹、涂志刚、廖伍英、叶磊任副主编。全书约46万字。主编漆思剑编写了第一篇的大部分内容,约13万字;副主编漆丹编写了第三篇的大部分内容,约12万字;副主编涂志刚编写了第四、五篇,约7万字;副主编廖伍英编写了第一篇的部分内容以及第三篇的部分内容,约7万字;副主编叶磊编写了第二篇以及帮助编写了第一篇的部分内容,约7万字。全书由主编漆思剑统稿。

本书的出版获得了江西师范大学卓越法律人才教育培养基地项目的支持,在此表示感谢。同时,感谢江西人民出版社万莲花等编辑对本书出版发行所付出的辛勤劳动。



# 目 录

前言	(1)
----	-----

## 第一篇 民商事类指导性案例

1. 上海中原物业顾问有限公司诉陶某某居间合同纠纷案	(3)
2. 吴某某诉四川省眉山西城纸业有限公司买卖合同纠纷案	(7)
3. 牡丹江市宏阁建筑安装有限责任公司诉牡丹江市华隆房地产开发有限责任公司、 张某某建设工程施工合同纠纷案	(9)
4. 林某某诉常熟市凯莱实业有限公司、戴某某公司解散纠纷案	(12)
5. 上海存亮贸易有限公司诉蒋某某、王某某等买卖合同纠纷案	(16)
6. 李某某诉上海佳动力环保科技有限公司决议撤销纠纷案	(21)
7. 徐工集团工程机械股份有限公司诉成都川交工贸有限责任公司等买卖合同纠纷案	(28)
8. 中海发展股份有限公司货轮公司申请设立海事赔偿责任限制基金案	(33)
9. 张某某诉北京合力华通汽车服务有限公司买卖合同纠纷案	(38)
10. 中兴通讯(杭州)有限责任公司诉王某劳动合同纠纷案	(41)
11. 赵某某等诉烟台市福山区汽车运输公司卫某平等机动车交通事故责任纠纷案	(44)
12. 孙某某诉南京欧尚超市有限公司江宁店买卖合同纠纷案	(48)
13. 荣某某诉王某、永诚财产保险股份有限公司江阴支公司机动车交通事故责任纠纷案	(51)
14. 华泰财产保险有限公司北京分公司诉李某某、天安财产保险股份有限公司河北省 分公司张家口支公司保险人代位求偿权纠纷案	(56)



15. 胡某某拒不支付劳动报酬案 ..... (59)
16. 江苏炜伦航运股份有限公司诉米拉达玫瑰公司船舶碰撞损害赔偿纠纷案 ..... (61)
17. 瑞士嘉吉国际公司诉福建金石制油有限公司等确认合同无效纠纷案 ..... (64)
18. 李某、郭某阳诉郭某和、童某某继承纠纷案 ..... (68)
19. 阿卜杜勒·瓦希德诉中国东方航空股份有限公司航空旅客运输合同纠纷案 ..... (73)
20. 海南丰海粮油工业有限公司诉中国人民财产保险股份有限公司海南省分公司海上货物运输保险合同纠纷案 ..... (77)
21. 福建海峡银行股份有限公司福州五一支行诉长乐亚新污水处理有限公司、福州市政工程有限公司金融借款合同纠纷案 ..... (86)
22. 温州银行股份有限公司宁波分行诉浙江创菱电器有限公司等金融借款合同纠纷案 ..... (90)
23. 刘某某诉中国移动通信集团江苏有限公司徐州分公司电信服务合同纠纷案 ..... (97)
24. 上海市虹口区久乐大厦小区业主大会诉上海环亚实业总公司业主共有权纠纷案 ..... (103)
25. 雷某某诉宋某某离婚纠纷案 ..... (105)
26. 汤某某诉周某某股权转让纠纷案 ..... (107)
27. 上海欧宝生物科技有限公司诉辽宁特莱维置业发展有限公司企业借贷纠纷案 ..... (110)

## 第二篇 刑事类指导性案例

1. 潘某某、陈某受贿案 ..... (121)
2. 王某某故意杀人案 ..... (126)
3. 杨某某等贪污案 ..... (128)
4. 李某故意杀人案 ..... (133)
5. 王某某等非法买卖、储存危险物质案 ..... (137)
6. 董某某、宋某某抢劫案 ..... (141)
7. 臧某某等盗窃、诈骗案 ..... (143)
8. 张某某、金某危险驾驶案 ..... (148)
9. 马某利用未公开信息交易案 ..... (153)
10. 王某某合同诈骗案 ..... (159)
11. 徐某某强制医疗案 ..... (162)



### 第三篇 行政类指导性案例

1. 鲁潍(福建)盐业进出口有限公司苏州分公司诉江苏省苏州市盐务管理局盐业行政处罚案 ..... (167)
2. 黄某某、何某某、何某诉四川省成都市金堂工商行政管理局行政处罚案 ..... (171)
3. 内蒙古秋实房地产开发有限责任公司诉呼和浩特市人民防空办公室人防行政征收案 ..... (179)
4. 魏某某、陈某某诉来安县人民政府收回土地使用权批复案 ..... (183)
5. 李某某诉广东省交通运输厅政府信息公开案 ..... (185)
6. 田某北京科技大学拒绝颁发毕业证、学位证案 ..... (189)
7. 何某某诉华中科技大学拒绝授予学位案 ..... (194)
8. 宣某某等诉浙江省衢州市国土资源局收回国有土地使用权案 ..... (205)
9. 朱某某申请无罪逮捕赔偿案 ..... (208)
10. 国泰君安证券股份有限公司海口滨海大道(天福酒店)证券营业部申请错误执行赔偿案 ..... (213)
11. 卜某某申请刑事违法追缴赔偿案 ..... (223)
12. 戴某某诉济南市公安消防支队消防验收纠纷案 ..... (230)
13. 盐城市奥康食品有限公司东台分公司诉盐城市东台工商行政管理局工商行政处罚案 ..... (233)
14. 王某某诉乐山市人力资源和社会保障局工伤认定案 ..... (240)
15. 孙某某诉天津新技术产业园区劳动人民局工伤认定案 ..... (243)

### 第四篇 知识产权类指导性案例

1. 深圳市斯瑞曼精细化工有限公司诉深圳市坑梓自来水有限公司、深圳市康泰蓝水处理设备有限公司侵害发明专利权纠纷案 ..... (251)
2. 天津中国青年旅行社诉天津国青国际旅行社擅自使用他人企业名称纠纷案 ..... (254)
3. 兰某某、杭州小拇指汽车维修科技股份有限公司诉天津市小拇指汽车维修服务有限公司等侵害商标权及不正当竞争纠纷案 ..... (257)
4. 北京百度网讯科技有限公司诉青岛奥商网络技术有限公司等不正当竞争纠纷案 ..... (263)
5. 山东鲁锦实业有限公司诉鄞城县鲁锦工艺品有限责任公司、济宁礼之邦家纺有限



- 公司侵害商标权及不正当竞争纠纷案 ..... (268)
6. 意大利费列罗公司诉蒙特莎(张家港)食品有限公司、天津经济技术开发区正元行销有限公司不正当竞争纠纷案 ..... (272)
7. 北京精雕科技有限公司诉上海奈凯电子科技有限公司侵害计算机软件著作权纠纷案 ..... (276)
8. 石某某诉泰州华仁电子资讯有限公司侵害计算机软件著作权纠纷案 ..... (279)
9. 柏某某诉成都难寻物品营销服务中心等侵害实用新型专利权纠纷案 ..... (282)
10. 成都同德福合川桃片有限公司诉重庆市合川区同德福桃片有限公司、余某某侵害商标权及不正当竞争纠纷案 ..... (284)

### 第五篇 执行和其他类指导性案例

1. 李某玲、李某裕申请执行厦门海洋实业(集团)股份有限公司、厦门海洋实业总公司执行复议案 ..... (289)
2. 广东龙正投资发展有限公司与广东景茂拍卖行有限公司委托拍卖执行复议案 ... (295)
3. 中投信用担保有限公司与海通证券股份有限公司等证券权益纠纷执行复议案 ... (301)
4. 上海金纬机械制造有限公司与瑞士瑞泰克公司仲裁裁决执行复议案 ..... (305)
5. 中国农业发展银行安徽省分行诉张某某、安徽长江融资担保集团有限公司执行异议之诉纠纷案 ..... (309)
6. 韩某某诉内蒙古九郡药业有限责任公司等产品责任纠纷管辖权异议案 ..... (314)

## 第一篇 民商事类指导性案例



# 1. 上海中原物业顾问有限公司诉陶某某居间合同纠纷案

【关键词】民事 居间合同 二手房买卖 违约

【相似性判定核心描述】买方另选报价低的中介公司促成房屋买卖合同成立的应否承担违约责任

【裁判要点】房屋买卖居间合同中关于禁止买方利用中介公司提供的房源信息却绕开该中介公司与卖方签订房屋买卖合同的约定合法有效。但是,当卖方将同一房屋通过多个中介公司挂牌出售时,买方通过其他公众可以获知的正当途径获得相同房源信息的,买方有权选择报价低、服务好的中介公司促成房屋买卖合同成立,其行为并没有利用先前与之签约中介公司的房源信息,故不构成违约。

【相关法条】《中华人民共和国合同法》第四百二十四条

【基本案情】

原告上海中原物业顾问有限公司(简称中原公司)诉称:被告陶某某利用中原公司提供的上海市虹口区株洲路某号房屋销售信息,故意跳过中介,私自与卖方直接签订购房合同,违反了《房地产求购确认书》的约定,属于恶意“跳单”行为,请求法院判令陶某某按约支付中原公司违约金1.65万元。

被告陶某某辩称:涉案房屋原产权人李某某委托多家中介公司出售房屋,中原公司并非独家掌握该房源信息,也非独家代理销售。陶某某并没有利用中原公司提供的信息,不存在“跳单”违约行为。

法院经审理查明:2008年下半年,原产权人李某某到多家房屋中介公司挂牌销售涉案房屋。2008年10月22日,上海某房地产经纪有限公司带陶某某看了该房屋;11月23日,上海某房地产顾问有限公司(简称某房地产顾问公司)带陶某某之妻曹某某看了该房屋;11月27日,中原公司带陶某某看了该房屋,并于同日与陶某某签订了《房地产求购确认书》。该《确认书》第2.4条约定,陶某某在验看过该房地产后六个月内,陶某某或其委托人、代理人、代表人、承办人等与陶某某有关联的人,利用中原公司提供的信息、机会等条件但未通过中原公司而与第三方达成买卖交易的,陶某某应按照与出卖方就该房地产买卖达成的实际成交价的1%,向中原公司支付违约金。当时中原公司对该房屋报价165万元,而某房地



产顾问公司报价 145 万元,并积极与卖方协商价格。11 月 30 日,在某房地产顾问公司居间下,陶某某与卖方签订了房屋买卖合同,成交价 138 万元。后买卖双方办理了过户手续,陶某某向某房地产顾问公司支付佣金 1.38 万元。

### 【裁判结果】

上海市虹口区人民法院于 2009 年 6 月 23 日作出(2009)虹民三(民)初字第 912 号民事判决:被告陶某某应于判决生效之日起十日内向原告中原公司支付违约金 1.38 万元。宣判后,陶某某提出上诉。上海市第二中级人民法院于 2009 年 9 月 4 日作出(2009)沪二中民二(民)终字第 1508 号民事判决:一、撤销上海市虹口区人民法院(2009)虹民三(民)初字第 912 号民事判决;二、中原公司要求陶某某支付违约金 1.65 万元的诉讼请求,不予支持。

### 【裁判理由】

法院生效裁判认为:中原公司与陶某某签订的《房地产求购确认书》属于居间合同性质,其中第 2.4 条的约定,属于房屋买卖居间合同中常有的禁止“跳单”格式条款,其本意是为防止买方利用中介公司提供的房源信息却“跳”过中介公司购买房屋,从而使中介公司无法得到应得的佣金,该约定并不存在免除一方责任、加重对方责任、排除对方主要权利的情形,应认定有效。根据该条约定,衡量买方是否“跳单”违约的关键,是看买方是否利用了该中介公司提供的房源信息、机会等条件。如果买方并未利用该中介公司提供的信息、机会等条件,而是通过其他公众可以获知的正当途径获得同一房源信息,则买方有权选择报价低、服务好的中介公司促成房屋买卖合同成立,而不构成“跳单”违约。本案中,原产权人通过多家中介公司挂牌出售同一房屋,陶某某及其家人分别通过不同的中介公司了解到同一房源信息,并通过其他中介公司促成了房屋买卖合同成立。因此,陶某某并没有利用中原公司的信息、机会,故不构成违约,对中原公司的诉讼请求不予支持。

### 【裁判文书】

上海市第二中级人民法院民事判决书(2009)沪二中民二(民)终字第 1508 号

上诉人(原审被告):陶某某。

委托代理人:曹 xx(系陶某某之妻)。

被上诉人(原审原告):上海中原物业顾问有限公司。

法定代表人:陆 x,董事长。

委托代理人:谭 x,该公司工作人员。

上诉人陶某某因与被上诉人上海中原物业顾问有限公司居间合同纠纷一案,不服上海市虹口区人民法院(2009)虹民三(民)初字第 912 号民事判决,向本院提起上诉。本院受理后,依法组成合议庭,于 2009 年 7 月 29 日公开开庭进行了审理。本案现已审理终结。

原审法院审理查明,2008 年 11 月 27 日,上海中原物业顾问有限公司(下称中原公司)与陶某某签订了《房地产求购确认书》。其中,第 1 条约定,陶某某愿意委托中原公司居间求购本市株洲路 168 弄 x 号 602 室房屋;第 2.4 条约定,陶某某在验看过该房地产后六个月内,陶某某或其委托人、代理人、代表人、承办人等与陶某某有关联的人与出卖方达成买卖交易或者利用了中原公司提供的信息、机会等条件但未通过中原公司而与第三方达成买卖



交易的,陶某某应按照与出卖方就该房地产买卖达成的实际成交价的1%向中原公司支付违约金,中原公司保留向陶某某追究其他损失的权利。

原审法院另查明,2008年11月30日,陶某某与出卖方李xx、赵x就系争房屋签订《上海市房地产买卖合同》,房屋成交价为人民币138万元(以下币种均为人民币)。2009年2月1日,陶某某取得系争房屋的所有权。

原审法院认为,依法成立的合同受法律保护。中原公司与陶某某于2008年11月27日签订的《房地产求购确认书》系双方当事人真实意思表示,与法无悖,应为合法有效。《房地产求购确认书》中已明确约定陶某某有义务在验看房地产后的六个月内,不得利用中原公司提供的信息而未通过中原公司与出卖方达成买卖交易,否则视为违约,并按照与出卖方就该房地产买卖达成的实际成交价的1%向中原公司支付违约金。现陶某某从中原公司处获知信息,但未通过中原公司而与出卖方签订了房屋买卖合同并取得所有权,理应按约承担违约责任。依照《中华人民共和国合同法》第八条、第一百零七条之规定,判决如下:陶某某应于判决生效之日起十日内向中原公司支付违约金13800元。案件受理费212.5元,减半收取,计106.25元,由陶某某负担。

原审法院判决后,陶某某不服,向本院提起上诉。陶某某认为,其并未违约,《房地产求购确认书》的性质为看房单,并非合同;涉案房屋原产权人李xx曾委托多家中介公司卖房,该房源信息为公共信息,中原公司并非独家掌握该信息,亦非独家代理,上海汉宇房地产顾问有限公司(下称汉宇公司)亦有李xx的委托授权;因中原公司报价高于汉宇公司报价,上诉人有权选择低价成交,后经汉宇公司中介,涉案房屋以138万元的价格成交,其已向汉宇公司全额支付了佣金。请求二审法院撤销原审判决,改判驳回中原公司一审诉讼请求。

被上诉人中原公司辩称,中原公司带陶某某实地看过房,陶某某利用中原公司的信息完成交易,根据《房地产求购确认书》应当承担违约责任,要求驳回上诉,维持原判。

本院审理过程中,陶某某提供下列四份证据,证明涉案房屋出售信息是公开信息,中原公司并非唯一独家代理:

1. 2008年10月19日李xx委托上海爱建立好信房地产经纪有限公司(下称立好信公司)卖房的《上海市房地产经纪委任合同》;
  2. 2008年10月22日立好信公司业务员带陶某某看房的《买受方看房确认书》;
  3. 2008年10月1日李xx与汉宇公司签订的《房地产出售居间协议》;
  4. 2008年11月23日汉宇公司业务员带上诉人之妻曹xx看房后签订的《看房确认书》。
- 经质证,中原公司对上述四项证据的真实性均不予认可。

本院经审理查明,涉案房屋原产权人之一李xx于2008年9月26日、10月1日、10月19日分别委托中原公司、汉宇公司和立好信公司出售房屋。立好信公司、汉宇公司、中原公司分别于10月22日、11月23日、11月27日带陶某某或曹xx实地看房,中原公司报价165万元。中原公司确认其仅提供了一次看房服务,之后未就房屋买卖事宜与陶某某进行任何联系。11月30日,在汉宇公司居间下,陶某某、曹xx与出卖方李xx、赵x就涉案房屋签订《房地产买卖协议》,以138万元成交。同日,曹xx签订佣金确认书,并支付定金2万元。12月6日,买卖双方签订了《上海市房地产买卖合同》。后陶某某按约向汉宇公司支付佣金13



800元。原审法院认定的其余事实无误,本院予以确认。

本院认为,本案争议焦点有三:一、陶某某与中原公司签订的《房地产求购确认书》的法律性质问题;二、《房地产求购确认书》中系争2.4条的效力问题;三、陶某某是否构成违约。

关于《房地产求购确认书》的法律性质问题。本院认为,居间合同是居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务,委托人支付报酬的合同。陶某某与中原公司签订的《房地产求购确认书》约定,中原公司带陶某某实地验看涉案房屋,提供购房媒介服务,如陶某某与出卖方成交,应向中原公司支付佣金。该确认书符合居间合同的法律特征,具备居间合同的主要条款,应认定为居间合同。

关于系争2.4条的效力问题。本院认为,《房地产求购确认书》系中原公司拟定的格式合同。系争2.4条系关于客户跳开中介的违约责任条款,旨在保护中介公司作为居间人依法应当享有的权益,并不存在免除一方责任、加重对方责任、排除对方主要权利的情形,应认定为有效。

关于陶某某违约与否的问题。本院认为,居间人促成合同成立的,委托人应当按照约定支付报酬;居间人未促成合同成立的,不得要求支付报酬。但是如果任由委托人看房后跳开中介,则对居间人显属不公平,系争2.4条所约定的违约行为即是指委托人为逃避支付佣金为目的的不正当交易行为。根据合同法规定和双方约定,如果委托人为了不交或少交佣金不正当地阻止佣金支付条件成就,如买卖双方私下成交或另行委托他人成交的,视为条件已成就,委托人应向居间人支付佣金。本案中,房屋出卖方委托立好信、汉宇、中原等多家中介公司出售房屋,但均非独家委托。上述三家中介公司均向陶某某提供了涉案房屋信息及订立合同的机会,并提供了实地查看房屋的媒介服务,但从时间先后顺序上看,首先向陶某某报告订约机会、提供看房服务的并非中原公司。而且,房地产价格系影响房地产买卖成交与否的主要因素,中原公司确认仅向陶某某提供了一次看房的媒介服务,其带陶某某看房时的报价为165万元,至提起本案诉讼时仍依据165万元的价格计算违约金数额,中原公司确认其并未就价格问题与房屋买卖双方进行过媒介。但是,汉宇公司作为居间方,最终通过提供媒介服务,以138万元的价格促成房屋买卖双方成交,涉案买卖合同的订立并非由中原公司促成。在汉宇公司居间成功后,陶某某按约向汉宇公司支付了全额佣金13800元。因此,陶某某并未为了逃避支付佣金的目的,与房屋出卖方私下成交或者不正当地利用中原公司的信息、机会另行委托他人成交,其行为不构成违约。

综上,根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第三项、《中华人民共和国合同法》第四百二十四条、第四百二十六条第一款、第四百二十七条、第四十五条第二款之规定,判决如下:

一、撤销上海市虹口区人民法院(2009)虹民三(民)初字第912号民事判决;

二、上海中原物业顾问有限公司要求陶某某支付违约金人民币16500元的诉讼请求,不予支持。

一审案件受理费人民币106.25元、二审案件受理费人民币145元,合计人民币251.25元,由上海中原物业顾问有限公司负担。

本判决为终审判决。

## 2. 吴某诉四川省眉山西城纸业有限公司买卖合同纠纷案

**【关键词】**民事诉讼 执行 和解 撤回上诉 不履行和解协议 申请执行一审判决

**【相似性判定核心描述】**债务人拒绝履行诉讼外和解协议时,债权人可否申请执行原判决

**【裁判要点】**民事案件二审期间,双方当事人达成和解协议,人民法院准许撤回上诉的,该和解协议未经人民法院依法制作调解书,属于诉讼外达成的协议。一方当事人不履行和解协议,另一方当事人申请执行一审判决的,人民法院应予支持。

**【相关法条】**《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零七条第二款

**【基本案情】**

原告吴某系四川省眉山市东坡区吴某收旧站业主,从事废品收购业务。约自2004年开始,吴某出售废书给被告四川省眉山西城纸业有限公司(简称西城纸业公司)。2009年4月14日双方通过结算,西城纸业公司向吴某出具欠条载明:今欠到吴某废书款壹佰玖拾柒万元整(¥1970000.00)。同年6月11日,双方又对后期货款进行了结算,西城纸业公司向吴某出具欠条载明:今欠到吴某废书款伍拾肆万捌仟元整(¥548000.00)。因经多次催收上述货款无果,吴某向眉山市东坡区人民法院起诉,请求法院判令西城纸业公司支付货款251.8万元及利息。被告西城纸业公司对欠吴某货款251.8万元没有异议。

一审法院经审理后判决:被告西城纸业公司在判决生效之日起十日内给付原告吴某货款251.8万元及违约利息。宣判后,西城纸业公司向眉山市中级人民法院提起上诉。二审审理期间,西城纸业公司于2009年10月15日与吴某签订了一份还款协议,商定西城纸业公司的还款计划,吴某则放弃了支付利息的请求。同年10月20日,西城纸业公司以自愿与对方达成和解协议为由申请撤回上诉。眉山市中级人民法院裁定准予撤诉后,因西城纸业公司未完全履行和解协议,吴某向一审法院申请执行一审判决。眉山市东坡区人民法院对吴某申请执行一审判决予以支持。西城纸业公司向眉山市中级人民法院申请执行监督,主张不予执行原一审判决。

**【裁判结果】**

眉山市中级人民法院于2010年7月7日作出(2010)眉执督字第4号复函认为:根据吴

试读结束 需要全本请在线购买: [www.ertongbook.com](http://www.ertongbook.com)