

最高人民法院办公厅 中央电视台经济频道 合编

经济与法

以案说法

系列丛书-8

用案例说话

推进中国市场经济规范进程

以史为鉴 可以知兴亡

以人为鉴 可以明得失

以法为鉴 可以晓规则

中国画报出版社

最高人民法院办公厅 中央电视台经济频道 合编

经济与法

以案说法一系列丛书

(八)

中国画报出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

经济与法. 8: 以案例说法/牛克, 张政主编. —北京: 中国画报出版社, 2005. 9

ISBN 7-80024-934-4

I. 经... II. ①牛... ②张... III. ①法律-基本知识-中国 ②经济纠纷-案例-汇编-中国 IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 102670 号.

经济与法-以案例说法系列丛书 8

JINGJIYUFA-YI' ANLISHUOFAXILIECONGSHU 8

最高人民法院办公厅 中央电视台经济频道合编

出版发行: 中国画报出版社

地 址: 北京市海淀区车公庄西路 33 号

邮 编: 100044

电 话: 88417438 88417418

经 销: 新华书店

印 刷: 北京金特印刷有限责任公司

版 次: 2005 年 9 月第 1 版

印 次: 2005 年 9 月第 1 次

印 张: 13.18

开 本: 148 毫米×210 毫米 1/32

字 数: 300 千字

印 数: 00001-10000 册

ISBN 7-80024-934-4

定 价: 298 元 (全套 10 册)

编者按：

《经济与法》是最高人民法院办公厅和中央电视台经济频道联合举办的电视栏目。该栏目以“用案例说话，推进中国市场经济规范进程”为宗旨，播出的案例均经最高人民法院审核推荐，类型多样，典型性强。自2003年开播以来，受到广大观众和法律界人士的普遍好评。

根据广大观众和法律界人士的要求，最高人民法院办公厅与中央电视台经济频道已将该栏目编辑出版成系列丛书——《经济与法——以案例说法》。该书选取类型多样的民事类典型案例，分为：合同纠纷；权属、侵权及不当得利、无因管理纠纷；婚姻家庭纠纷；适用特别程序案件共4部分54类和部分行政、刑事案例。

案例中除案情梗概，原、被告双方当事人的陈述，原、被告双方律师的辩护意见，法院的判决结果外，还附有法律专家和案件主审法官的点评，案件适用相关法律法规条文等。所选案例矛盾冲突激烈，故事性强，判决法理清晰，适

经济与法 - 以案例说法 系列丛书

用法律准确,是普及法律知识,进行法制教育的好教材。其中不少司法实践中的经典案例,对各级人民法院的审判人员、法律工作者具有很好的指导和借鉴作用。

最高人民法院办公厅

中央电视台经济频道

2005 年元月



目 录

买卖合同纠纷

这样的转让有效吗·····	(1)
谁动了我的装备·····	(12)
一桩说不清的买卖·····	(23)
伤心的交易·····	(33)
买房不成谁之过·····	(45)
拍卖槌落下之后·····	(56)
丈夫私自卖房后·····	(69)

房地产开发经营合同纠纷

大青山的等待·····	(80)
-------------	------

赠与合同纠纷

当爱已成往事·····	(91)
-------------	------

借款合同纠纷

- 老战友开公司..... (101)
- 巧合..... (112)

委托合同纠纷

- 他能要回 24 万酬金吗..... (123)
- 律师状告委托人..... (134)

保险合同纠纷

- 免责条款起纠纷..... (146)

经营合同纠纷

- 55 个一等奖的故事..... (157)
- 一次失败的合伙经历..... (167)
- 逝去的信任..... (176)
- 协议书上的迷雾..... (188)
- 散伙闹剧..... (199)
- 退股协议的背后..... (212)

服务合同纠纷

- 云阳花苑的难题..... (223)



劳动争议

有话好好说..... (237)

这笔提成该不该拿..... (249)

所有权及与所有权相关权利纠纷

父子之争..... (261)

股东权纠纷

模糊的权利..... (272)

小股东的尴尬..... (283)

董事长争夺战..... (295)

短命的合作..... (308)

损害公司权益纠纷

兼并前后..... (320)

人身权纠纷

一份违心的证明..... (331)

协议与亲情..... (341)

不当得利纠纷

难捞的鱼..... (351)

六天的工资..... (362)



婚姻家庭纠纷

一首歌背后的故事..... (374)

离婚风波..... (384)

继承纠纷

谁是继承人..... (395)

票据、政券权益纠纷

升值的股票..... (405)



这样的转让有效吗

原告：四川省射洪县国有资产办公室

被告：黄礼全、射洪宾馆

审理法院：四川省射洪县人民法院

四川省射洪县的建筑商黄礼全没有想到由于自己八年前与射洪宾馆之间的一笔买卖，现在被四川省射洪县国有资产办公室（简称国资办）告上了法庭。惹上官司已经让他备感无奈，而起诉的理由就更让他无法接受。这到底是一个什么样的官司呢？

黄礼全(被告)：冤！这是我人生道路上第一次遇到冤，作为一个生意人我又不懂法，也不知道国有资产是谁管理的。为什么要追究我的国有资产流失罪？我很想不通。

在黄礼全看来，国有资产流失是件不光彩的事情，这让他无法接受。在情绪稳定之后，他讲述了整个事情的经过。1994年，射洪宾馆将原来的旧房通过职工集资等方式改扩建为综合楼工程，上面是职工住房，下面是门面房，通过合法的招投标，黄礼全所在公司中标，他本人成了这个工程的项目负责人，按照双方约定，黄礼全先垫资修建综合楼的一至三层，以后射洪宾馆建一层给一层的工程款。

黄礼全(被告)：八层楼修到封顶之后，单位基本上没有付给我资金。虽然没有资金，我还是继续推动工程，不管是靠借、或者贷，或

者朋友的高息贷款，包括给别人在资金上的承诺，我筹集资金，做完工程。

一年多后，射洪宾馆综合楼工程完工了。

黄礼全(被告)：1995年9月底射洪宾馆综合楼就竣工验收了，验收结束之后，资金缺口比较大，工程总造价180多万元，射洪宾馆只拿了一百零几万元给我。

黄礼全说，工程完工后射洪宾馆欠他好几十万工程款，但是射洪宾馆一直拖欠，没有支付。他只好不断地找射洪宾馆催要欠款。为了证明自己所说的话，黄礼全指出射洪宾馆的前任经理杨泽明清楚这件事情。

杨泽明(被告射洪宾馆前任经理)：黄礼全隔三岔五找我催款。当时射洪宾馆没有能力支付这笔工程款。

于是，射洪宾馆开始想办法通过卖掉营业房支付黄礼全的欠款，但房子就是卖不出去。

杨泽明(被告射洪宾馆前任经理)：当时印了一些小广告，到处贴到电线杆上，但是一直没有什么人问。有些人来看房，说200元每平方米，还有个开化妆的小伙子，开价400元每平方米，我们都没办法同意。

射洪宾馆卖不掉房子，而黄礼全呢，也是焦头烂额。借贷还钱的事情无法解决，就是眼下工人们的工资他也不能耽误，他只好不停地去找射洪宾馆，无奈之下，射洪宾馆想出了一个抵债的办法。

杨泽明(被告射洪宾馆前任经理)：当时确实是卖不掉房子。黄礼全的工人追着黄礼全要工资，黄礼全就隔三岔五的找到我们。我们无法发动职工买房子，所以我们想把地下室卖出去，把包袱给他。

黄礼全(被告)：射洪宾馆综合楼处在大水沟这种恶劣的环境下，房子无法销售，射洪宾馆领导也很着急，最后想出让我承担房屋销售

的办法。房子全部用来做抵押，反正卖不出去的房子就给射洪宾馆。

杨泽明(被告射洪宾馆前任经理)：我们大概 25 万元的价格抵押给黄礼全。这个价格是综合计算得来的。依据的是商品价。

黄礼全(被告)：我当时不想要房子。拿现款可以进行资金周转。房子是死物，我当时很不情愿。当时射洪宾馆再三地说，让我买下那些房子，自行销售。他们没有钱给我。

就这样，1996 年 3 月，黄礼全和射洪宾馆签订了售房协议，双方约定以射洪宾馆没有出售的房屋，包括地下室、楼梯间和其他门面房在内，大小 15 间房共计 25 万元，抵偿黄礼全的部分工程款，房子的产权证等相关手续由射洪宾馆方面负责办理。拿到房子以后，黄礼全将其中的一部分装修后，想方设法把他们卖了出去。

黄礼全(被告)：分别卖给何大华、石荣清、魏兴富、胥德俭这几家，全部卖完了。当时按成本价卖的。

黄礼全总共获得 31 万元，比射洪宾馆卖给他时，多了 6 万元。这以后六年时间里，射洪宾馆换了两任经理，拖欠黄礼全的工程款也陆陆续续还得差不多了。但是，他们没想到这么多年以后，射洪县国有资产委员会把他们全部都告上了法庭。射洪县国资委为什么偏偏在这个时候重提旧事？又怎么想到去告他们呢？

钟小云(原告射洪县国资办主任)：射洪县国有资产委员会（简称射洪县国资委）最是从检察院了解到的这个情况，我们认为应该通过法律的途径主张自己权利。当时检察院移交这件事情的时候，告诉射洪县国资委是通过群众举报发现射洪宾馆的综合楼，特别是其商业门面的转移过程当中，涉嫌低价转让国有资产的问题。

检察院是如何知道这个事情的呢？

文传鲁(射洪县人民检察院民事行政检察科科长)：具体时间大概是 2001 年 9 月份，当时射洪宾馆有 12 名职工署名向检察机关进行举

报。据射洪宾馆当时的负责人介绍案情的时候，他们曾经向检察机关的反贪部门进行了举报，在射洪宾馆的综合楼修建过程中有可能涉及经济犯罪。

涂恩(被告射洪宾馆经理)：由于原来的法人代表没有按国家有关政策、法律法规进行处理，造成了国有资产的流失。我们当时内部计算的结果是 30 万元。

既然认为这件事情给射洪宾馆造成了损失，为什么在事情发生了五年之后，才举报呢？那 12 位举报人没有说出自己的理由，但是射洪县检察院确有射洪宾馆职工反映问题的调查结果。

文传鲁(射洪县人民检察院民事行政检察科科长)：我们不能查明举报的问题。他们的举报信当中，提到射洪宾馆当时的经理和会计勾结，与包工头互相勾结低价转让，虽然我们没能查到相关证据，但是低价转让国有资产的行为是成立的。

2002 年 8 月 29 日，射洪县国资委将射洪宾馆和黄礼全作为被告，一起告上了法庭，要求法院判决射洪宾馆与黄礼全转让国有资产的行为无效。黄礼全补偿射洪县国资委损失 25 万多元。突如其来的官司让黄礼全感到非常吃惊，他长这么大，还是第一次被人告上法庭，而且还是被国家政府部门告的。

黄礼全(被告)：我根本不认识射洪县国资委，也不知道射洪县国资委是干什么的。射洪县国资委凭什么告我？我的房子不是从他们手里买的。我认为他们告我不合适，不合情，也不合理。

钟小云(原告射洪县国资办主任)：我们应该站出来，挽回国有资产流失，通过中介机构进行的评估，我们也确实发现这项买卖中有资产流失的情况。

范华雄(原告代理律师)：当时出售的价格和评估机构认定的价格是有差距的，射洪县国资委认为已经造成了损失。

射洪县国资委认定的理由是什么呢？

范华雄(原告代理律师)：理由是他们当时的转让价格是 25 万元，然而经过两个机构评估，房产的价值都在 50 万元以上。第一个机构是射洪县房地产评估事务所，还有一家 is 成都的司法鉴定所。

范律师说的第一个评估机构，射洪县房地产评估事务所，是受检察院委托的，进行评估后的总价值是 55.4 万多元，由于当时的买卖双方认为有失公正，不服这个报告，射洪县法院又委托第二个评估机构，也就是四川省鹏程司法鉴定所进行评估。

欧奎(四川省鹏程司法鉴定所司法鉴定人)：我们进行了现场勘查，包括进行照相，以及对 1996 年 3 月 8 日，当时的市场环境情况进行了现场调查和询问委托人。对当地的土地价格，我们走访了当地的国土局，搜集了基准地价和相关资料。对房屋价格，也对相邻的房屋，进行了一定的调查，我们也走访了射洪县物价局，调查当时的房屋交易价格。鉴定结果最后的价值是 50.9 万元。

第二次评估尽管少了几万块钱，但是被告仍然认为不合理。

杨泽明(被告射洪宾馆前任经理)：50 万元是天文数字，那些房子根本不值那么多钱。如果现在有人愿意出价 40 万元，黄礼全会立刻把房子卖给他。

黄礼全(被告)：评估机构不尊重当时的情况，我是在臭水沟、大泥坑的地形前提下进行销售的。

为了进一步说明情况，黄礼全来到这些门面房的现场，作了详细的介绍。

黄礼全(被告)：污水沟当时有两米多深，没有盖。

李锋(被告代理律师)：评估机构的评估报告认定的评估价格，我们认为严重失实，在环境发生重大变化以后，他们没有考虑到房屋售房价格受到了当时环境的影响，导致了价格的差异。

欧查(四川省鹏程司法鉴定所司法鉴定人)：我们以 1996 年 3 月 8 日的基准点，当时的市场价格进行考虑，我们的价格都是以当时的环境条件进行评估的，这些因素包括所谓的臭水沟全部环境因素，我们已经把全部的因素考虑进去了。

既然考虑了环境因素，这个评估价格与实际买卖价格差距为什么会这么大呢？

欧查(四川省鹏程司法鉴定所司法鉴定人)：我们评估的价格本来就是参考价格，并不是交易价格，而且被告的交易价格的情况，应该符合评估价格的正常情况。

评估价格应该如何理解呢？

欧查(四川省鹏程司法鉴定所司法鉴定人)：评估价格是指在正常市场情况下的一种价格。

评估价格是否等于房屋的价格呢？

欧查(四川省鹏程司法鉴定所司法鉴定人)：房屋正常市场的价值应该等于房屋的实际价值，不等于交易价格。交易价格是包含了特殊因素的。而我们评估的价格，是在正常情况下，不包含特殊情况 and 因素的。

评估单位始终强调评估价格是一种客观的参考价，他们是一家中介机构，其他问题与他们无关。但是在黄礼全等人看来，房子的评估和买卖价格差距也太大了，除了地下室和楼梯间每平方米只差 100 多元以外，其他营业用房的差价都很悬殊，最高的达到每平方米 1000 多元。当年射洪宾馆这些房子究竟应该卖多少钱才是最合理的，现在各有各的看法。黄礼全说，在这场有关房价的争论中，他是最冤的一个人，当初他无奈之中接受射洪宾馆以房抵债，他只能把房子卖出去，事隔八年以后突然说射洪宾馆卖给他的价格比评估价格低得太多，他卖给别人时也卖便宜了，这就造成了国有资产流失，要他赔差价，他

没有赚到钱，他到哪里去拿钱来赔？他觉得自己就像是一个冤大头。

黄礼全(被告)：销售的价格，是当时我买来的价格，是以平等的价格销售给客户的，我又没有赚钱。买那么多房子，我自己只能住一套。我没有必要买那么多。我无法进行经营，所以卖给别人，这很正常。

围绕着房子的价格问题，当初房子的买卖双方与射洪县国资委分歧太大，公说公有理，婆说婆有理，谁也说服不了谁。现在想从房子的价格上说明转让行为是否有效，一时还难以扯清楚。但是就在这个时候，射洪县国资委方面的一个发现，使整个案件有了很大的突破。

钟小云(原告射洪县国资办主任)：射洪宾馆没有通过申报和相关的法律程序处置这部分财产，而是直接给了黄老板。射洪宾馆需要处置的这部分财产，应该通过批准。因为国有资产的处置程序，要求必须经过报批。

钟主任介绍，射洪宾馆是国有企业，它的土地使用权是通过国家“划拨”获得的，**《我国城市房地产管理法》规定，以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院有关规定，报有批准权的人民政府审批。**这就意味着划拨的房地产转让项目首先要进行审批。

射洪宾馆当初知不知道在转让国有资产或者国有企业的时候，应该向有关部门进行审批？

杨泽明(被告射洪宾馆前任经理)：当时没有完善这道手续，上级也没有指导我们，我们也不知道该这样做。我们从来没有意识到这个问题，也不知道这个问题。如果不是这起官司，没有这次的教育，我们也不知道自己违法了，但是我在违法的前提的时候，没有人告诉我这样做是违法的，纠正我。

当时有没有向其他的部门上报呢？

杨泽明(被告射洪宾馆前任经理)：没有。因为我们的资金来源是

由自己解决的，国有资产局，从我们开始修房子到房子问题的结束，从来没有过问过我们。

射洪县国资委当时知不知道射洪宾馆是个国有企业？知不知道在转让的时候，应该向有关的政府审批？

黄礼全(被告)：当时没有射洪县国资委。射洪宾馆或者是有关的单位没有提过这件事情。我自己也没有意识到。

射洪宾馆不仅在转让房产时没有履行报批手续，而且由于资金紧张，连房产证也没有及时去办理，对此黄礼全是否知情呢？

黄礼全(被告)：没有，他们当时卖给我的时候，说是协助我办的房产，他给他的钱，我给我的钱。我把房子买到手以后，我卖给第三人的时候，房子没有产权。当时射洪宾馆卖给我的时候就没有产权。产权应该由射洪宾馆办，射洪宾馆既然卖给我，就应该在有产权的前提下卖给我。我不应该负责任。

无论有意还是无意，总之黄礼全在买房子的时候没有拿到产权证，卖房子的时候仍然没有产权证，这样做的结果给他带来了巨大的麻烦，他现在对此也很后悔。

黄礼全(被告)：我帮射洪宾馆解决了一定的困难，却导致了这场官司，所以我现在很后悔，如果射洪宾馆来要房子，我把房子退给他们，他们把钱退给我。

黄礼全认为房子没有报批手续，没有办理产权证，都不是自己的责任。如果自己想去办产权证，也没有资格去办，自己只认射洪宾馆这个国有单位，怎么现在又错了？

究竟黄礼全错了没有？法院又将如何判决？