



Aggregation of Trial Views
in the Cases on Contracts

法院审理 合同案件 观点集成

上册

刘言浩 主编

买受人不得以未履行附随义务为由主张行使先履行抗辩权

无书面合同情况下不能仅凭增值税发票证明买卖合同关系的存在

未明确借款本金及利息归还顺序时还款顺序的确定

事实租赁关系认定及房屋使用费的计算

承揽人将其主要工作交由第三人完成的，应当就该第三人完成的工作成果向定作人负责

建设工程中延付工程款的处理应注意合同相对性的问题

业主将汽车停放在小区内，与物业公司之间便存在保管合同关系

诉讼服务合同中风险代理律师与委托人约定的限制调解条款应为无效

“保险真空期间”保险人仍应承担保险责任

非独家委托时买受人选择其中一个居间人完成房屋买卖交易不构成“跳单”

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



典型案例在司法审判活动中具有独特的价值。在某种意义上，典型案例不仅弥补了立法和司法解释的不足，而且通过某一具体案例创设出新的法律原则或判案规则。本丛书通过整理全国各级法院的已生效裁判，总结、归纳出具体的裁判经验、思路和尺度，以及认定事实、适用法律的方法。同时结合最高人民法院司法解释、司法政策精神、审判业务意见以及最高人民法院专家法官著述、目前审判实务中的主流观点等进行了评析。阅读本书，使读者可以在快速了解某一类型案件法律争议问题的前提下，迅速了解法院的观点和态度，以及裁判的思路。

Aggregation of Trial Views
in the Cases on Contracts

上架建议 司法实务·案例

ISBN 978-7-5093-4172-8



9 787509 341728 >

总定价(上、下册):228.00元



Aggregation of Trial Views
in the Cases on Contracts

法院审理 合同案件 观点集成

上册

主 编 刘言浩

副主编 凌 捷

撰稿人（以姓氏拼音为序）

曹闻佳 崔兴芬 凌 捷 刘思侯 刘言浩

田 璐 王一君 叶菊芬 张丽芬

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

法院审理合同案件观点集成 / 刘言浩主编. —北京:
中国法制出版社, 2013. 3

ISBN 978 - 7 - 5093 - 4172 - 8

I. ①法… II. ①刘… III. ①合同纠纷 - 案例 - 中国
IV. ①D923. 65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 276903 号

策划编辑: 冯雨春

责任编辑: 陈兴

封面设计: 李宁

法院审理合同案件观点集成

FAYUANSHENLI HETONG ANJIAN GUANDIAN JICHENG

主编/刘言浩

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/787 × 1092 毫米 16

版次/2013 年 3 月第 1 版

印张/ 80.75 字数/ 1234 千

2013 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4172 - 8

定价: 228.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66017726

传真: 66031119

编辑部电话: 66071862

邮购部电话: 66033288

前 言

在现代市场经济中，合同作为交易的基本法律形式，起着极为重要的基础性作用。可以说，市场经济就是合同经济。《合同法》作为规范合同关系的基本法律，对于市场机制的有序运行和交易安全的保障，起着极为重要的作用。我国自1999年10月开始实施《中华人民共和国合同法》，至今已逾十三年。十三年间，人民法院通过对合同法的适用、解释和漏洞补充，积累了丰富的素材和审判经验。这些审判经验，除了一部分以司法解释的方式公开颁布外，还体现在人民法院的诸多合同典型案例中。了解法院对合同法的解释内容和解释方法，对于法律工作者理解与适用《合同法》是十分必要的。

本书的编写体例参考了我国《合同法》的立法体例，分为合同法总则篇与合同法分则篇，合同法总则篇依照《合同法》的总则体系进行论述，但根据审判实际进行了相应的处理，合同法分则篇不仅涵盖了《合同法》规定的各种有名合同，还包括了《合同法》未做规定，但在其他法律中有规定，而且在审判实践中极为常见的担保合同、土地承包合同、旅游合同、保险合同和特许经营合同。此种体例比较全面地反映了民商事司法实践的全貌。

2011年，全国人大常委会吴邦国委员长宣布我国的社会主义法律体系基本建成。从此，我国的法学研究从立法论的研究整体转向司法层面的解释论研究。通过整理法院相关判例，使法律进一步明晰化，从而增强法律的可预测性，这也是中国法学未来发展的重要方向。《合同法》是我国法律体系中适用最为广泛的法律之一，虽然已颁行十余年，但实践中的新问题不断赋予其新的活力。整理人民法院在具体案件中对合同法的解释，避免单纯的逻辑演绎，也是发现、整理“活的合同法”的重要途径。

本书从体例到内容，从案例的选择到观点的归纳，都进行了深入的讨论，以求比较准确地反映当前合同法中的真正问题所在。由于本书作者都是在审判一线工作的法官，平时公务繁忙，本书的撰写均系利用业余时间进行，加之水平所限，故本书中疏漏之处可能在所难免，期待方家不吝指教。

刘言浩
二〇一三年一月

总 目 录

上 册

合同法总则篇

第一章 合同法基本原则	3
第二章 合同的订立	56
第三章 合同的效力	122
第四章 合同的履行	193
第五章 合同的变更、转让和解除	254
第六章 违约责任	317

合同法分则篇

第七章 买卖合同	369
第八章 赠与合同	432
第九章 借款合同	478
第十章 租赁合同	518
第十一章 加工承揽合同	584

下 册

第十二章 建设工程合同	637
第十三章 保管、仓储合同	710
第十四章 委托、服务合同	760

第十五章 行纪、居间合同	828
第十六章 抵押、质押合同	880
第十七章 保证合同	948
第十八章 定金合同	1019
第十九章 土地承包合同	1060
第二十章 旅游合同	1101
第二十一章 保险合同	1161
第二十二章 特许经营合同	1231

目 录

上 册

合 同 法 总 则 篇

第一章 合同法基本原则

一、合同法适用于平等主体之间订立的有关民事权利义务关系的协议	3
二、无名合同的认定及法律适用	10
三、公平原则在格式条款无效认定中的适用	16
四、显失公平的判定原则	23
五、合同解释的原则与方法	29
六、违反公序良俗原则合同的无效认定	37
七、合同当事人可以因客观情势重大变化而终止或变更合同	43
八、情势变更、不可抗力及商业风险的区分适用	50

第二章 合同的订立

一、内容明确的传真是要约，逾期的承诺不生效	56
二、撤销要约邀请造成相对方损失的责任承担	61
三、违反内容具体的商品房销售广告的相对方可以撤销合同	67
四、承诺人有权在不可撤销要约的承诺期限内做承诺	73
五、网络购物中买卖双方意思表示的认定	78
六、有过失的缔约过失赔偿责任的承担方式	83
七、以合同书形式确立的要约邀请的成立及其责任承担	89

八、无书面合同情况下不能仅凭增值税发票证明买卖合同关系的存在	94
九、合同主要条款约定不明的合同不成立	99
十、未签字但实际履行完毕的合同成立	104
十一、保险合同中格式条款的解释及效力	108
十二、缔约过失责任及其赔偿范围的认定	114

第三章 合同的效力

一、以一方当事人上级主管部门批准为生效条件的合同的效力认定	122
二、法定代表人越权签订的担保合同的效力认定	131
三、相对人主观上存在故意或过失不适用表见代理制度	141
四、违反管理性强制性规定不必然导致合同无效	150
五、当事人分别持有的合同文本内容不一致不足以认定一方欺诈	157
六、认定显失公平应坚持主观标准和客观标准统一	168
七、名为委托理财实为企业借贷的合同应认定无效	174
八、重大误解以行为人对行为性质、合同主要内容存在误解为构成要件	181
九、“一物二卖”所形成的多份买卖合同的效力认定	186

第四章 合同的履行

一、债务转让和第三人代为履行债务	193
二、房屋买卖交易中买方反悔卖方要求继续履行的处理	204
三、合同履行过程中情势变更原则的适用	209
四、双方违约情况下的合同继续履行	220
五、合同履行中先履行抗辩权的行使	226
六、中止合同履行时不安抗辩权的行使条件	232
七、债权人代位权的行使范围和条件	244
八、债权人撤销权的行使	249

第五章 合同的变更、转让和解除

一、当事人在合同履行过程中通过实际履行行为变更合同内容的，应认定为双方口头协商一致变更原合同	254
--	-----

二、债权让与完成后原债权人即丧失以自己名义向债务人主张合同权利的资格	261
三、债务转移后,新债务人对原债务人的抗辩仍可向债权人主张	268
四、保险标的转让后,保险公司的免责事项对受让人继续有效而无需履行告知义务	275
五、合同权利义务的转让依法应审批而未审批的,合同未生效	280
六、债权人未接受债务人向其出具债务转移承诺书的,应认定为债权人不同意债务转让	289
七、保证合同中未作特殊约定的,保证人对债权受让人仍然承担保证责任	296
八、合同解除的法律后果不表现为违约责任	303
九、借款合同无效后的财产返还请求权转让属于债权让与	309

第六章 违约责任

一、合同一方当事人预期违约,守约方可以要求承担违约责任	317
二、虽经气象部门发布了预警,“罕见”暴雨应属于不可抗力,应根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任	322
三、当事人双方都违反合同的,应当各自承担相应的责任	327
四、理解欠款折让条款约定应当与违约责任相联系	334
五、当事人认为约定违约金过高的,可以请求法院予以酌减	338
六、当事人约定的违约金不足以弥补守约方实际损失的,违约方还应承担赔偿责任	344
七、当事人既约定违约金,又约定定金的,不能同时适用定金条款与违约金条款	351
八、违约方承担的违约责任包含非违约方因此向第三人承担的违约责任,非违约方因此而向第三人承担的违约责任,可以作为非违约方遭受的损失	357

合同法分则篇

第七章 买卖合同

一、二手房买卖签订阴阳合同应以真实意思表示确定房价款	369
二、符合条件的售楼广告宣传内容应视为房屋买卖合同内容	374
三、“一房二卖”致无法取得房屋可主张惩罚性赔偿	379
四、开发商交付房屋后仍应承担质量瑕疵担保责任	383
五、买受人不得以未履行附随义务为由主张行使先履行抗辩权	388
六、销售者应当履行“假一罚十”的单方允诺	393
七、买受人受领标的物后应及时履行检验义务和瑕疵通知义务	398
八、认定可得利益损失应当遵循可预见性规则	407
九、履行费用过高时排除继续履行违约责任的适用	420
十、约定违约金过分高于实际损失的可请求进行调整	425

第八章 赠与合同

一、法人能否成为赠与合同订立的主体	432
二、附义务的赠与合同和遗赠扶养协议的区分	439
三、赠与附义务的，受赠人应当按照约定履行义务	445
四、促销赠与物有瑕疵商家应承担相应责任	450
五、基于婚姻或身份关系变更的赠与合同不能任意撤销	453
六、已经交付并权利转移的赠与物能否回赠	458
七、父母赠与己方已婚子女房屋产权是子女的个人财产	466
八、婚姻关系存续期间擅自将夫妻共同财产赠与他人的赠与合同 无效及其法律后果	472

第九章 借款合同

一、认定借贷事实时高度盖然性标准的运用	478
二、婚姻关系存续期间夫妻一方借款并不必然为夫妻共同债务	482
三、无履行期限债务诉讼时效的起算时间	488

四、未明确借款本金及利息归还顺序时还款顺序的确定	492
五、未通知债务人的债权转让对债务人的效力	498
六、民间借贷中违约金条款的效力及违约金的确定	503
七、“阴阳合同”中当事人真实意思表示的判断	509
八、证据无法直接证明案件事实时应根据经验法则进行事实推定	513

第十章 租赁合同

一、临时建筑租赁合同效力的认定	518
二、租赁物存在权利瑕疵时承租人的权利	522
三、承租人损坏租赁物的赔偿责任	528
四、承租人擅自解除租赁合同的违约责任	531
五、承租人不支付租金出租人有权解除合同	535
六、事实租赁关系认定及房屋使用费的计算	541
七、转租行为的认定和处理	546
八、租赁合同解除后房屋装饰装修物的处理	549
九、租赁物在租赁期间发生所有权变动的不影响租赁合同的效力	554
十、不动产买卖中承租人优先购买权的认定和处理	558
十一、同住人居住权及租赁权的保护	563
十二、融资租赁中出卖人应当按照约定向承租人交付标的物	566
十三、融资租赁物的瑕疵担保责任	571
十四、融资租赁合同解除后租赁物的归属	576

第十一章 加工承揽合同

一、承揽合同性质的认定可以结合合同项下产品的特定性和合同 价款中是否包含加工费来认定；同时承揽合同中定作人可以 随时解除承揽合同	584
二、当事人双方承担的合同义务是各自独立的，一方履行了义务 不能证明另一方对等地履行了自己的义务	591
三、承揽人交付的工作成果不符合合同约定要求的，应承担相应 的违约责任	598
四、加工承揽合同中，预验收不构成对定作物的交付	604

五、承揽人按照合同约定交付定作物后，定作人应支付相应报酬， 迟延履行应支付逾期利息	615
六、定作人实际受领承揽人交付的工作成果，是否意味着对工作 成果质量的认可？	621
七、承揽人将其主要工作交由第三人完成的，应当就该第三人完 成的工作成果向定作人负责	626
八、第三人提出的质量异议不能必然作为定作人认定承揽人交付 的工作成果不符合质量要求的依据	630

合同法总则篇



第一章 合同法基本原则

一、合同法适用于平等主体之间订立的有关民事权利义务关系的协议

关键词：合同法适用范围，平等主体

问题提出：政府与法人一致认可的办公会议纪要等文件是否构成民事合同关系？

案件名称：大庆市振富房地产开发有限公司与大庆市人民政府债务纠纷案^①

法院观点：根据《合同法》第二条的规定，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。法人响应政府号召，以向政府书面请示报告并经政府审批同意的形式介入市政建设，政府在不通知法人参加的情况下单方就法人介入市政建设而享有的优惠政策作出决定，法人只能按照政府决定执行的，法人与政府之间并非民法意义上的平等主体关系，双方亦没有就此形成民事合同关系。因此发生纠纷的，尽管双方之间的纠纷具有一定的民事因素，亦不属于人民法院受理民事案件的范围。

案情简介

原告（一审反诉被告、二审上诉人）：大庆市振富房地产开发有限公司（简称振富公司）

被告（一审反诉原告、二审被上诉人）：大庆市人民政府（简称市政府）

1998年市政府实施大开放、大招商的经济发展战略，利用政府的优惠政策吸引社会资金参与城市基础设施建设，包括大庆市万宝地区的供暖锅炉房。1998年4月27日，振富公司向市政府递交《大庆市振富房地产开发有限公司关于投资建设新村集中供热系统工程的请示》，称自愿招商引资建设东风新村

^① 案例来源：《最高人民法院公报》2007年第4期。本案一审法院为黑龙江省高级人民法院，二审法院为最高人民法院。