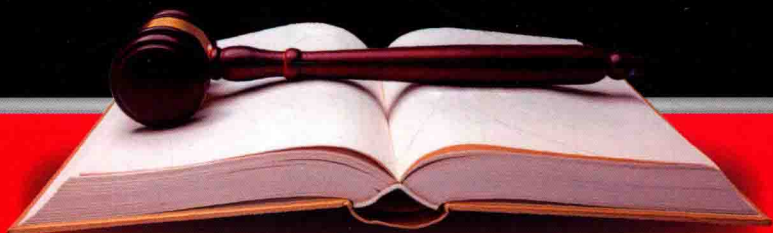


中国审判指导案例精选与参考适用丛书

docsriver.com
商家本本店



买卖合同纠纷 案例精选与参考适用



人民法院出版社

《法律家》实践教学编委会 编

精选权威案例，提炼150多个常见裁判规则

依托大数据资源，扫描二维码见裁判原文/启发办案思路，指引同类案件裁判标准和尺度

案例来源·基本案情·判决主文·裁判要旨·重点提示

人民法院出版社

中国审判指导案例精选与参考适用丛书



买卖合同纠纷 案例精选与参考适用

人民法院出版社

《法律家》实践教学编委会



精选权威案例，提炼 150 多个常见裁判规则

依托大数据资源，扫描二维码见裁判原文/启发办案思路，指引同类案件裁判标准和尺度

案例来源·基本案情·判决主文·裁判要旨·重点提示

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

买卖合同纠纷案例精选与参考适用 / 人民法院出版社, 《法律家》实践教学编委会编.
—北京: 人民法院出版社, 2018. 10

(中国审判指导案例精选与参考适用丛书)

ISBN 978 - 7 - 5109 - 2289 - 3

I. ①买… II. ①人… ②法… III. ①买卖合同 - 合同纠纷 - 案例 - 中国
②买卖合同 - 合同法 - 法律适用 - 中国 IV. ①D923. 65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 232950 号

买卖合同纠纷案例精选与参考适用

人民法院出版社、《法律家》实践教学编委会 编

策划编辑: 李安妮 责任编辑: 刘晓宁

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) 67550572(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: 天津嘉恒印务有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 787 × 1092 毫米 1/16

字 数: 570 千字

印 张: 37

版 次: 2018 年 10 月第 1 版 2018 年 10 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5109 - 2289 - 3

定 价: 118.00 元

版权所有 侵权必究

编辑委员会

主 编：孙长山 胡凤滨
副主编：宋忠宪 吴爱民 王元庆 马晨光
 李安尼 陈广华
编 委：王功涛 陈 亮 姜 琨 唐 倩
 郭广宇 赵讶利 姜 丽 刘晓宁
 梁 缘 周 怡 王铃方 巨艳梅
 杨悦歆 王 芳 王 箭 刘 萍
 张 春 马 雷 翟丽晶 聂国丰
 王育民 陈雅倩 宰凤杰 杜金洋
 梁红玉 孙洪山 魏 欧 胡松涛
 王旭辉 秦 利 白 雪 郑文超
 李丽娟 赵芳慧

前 言

最高人民法院一向重视案例在司法审判中的作用，自上世纪五六十年代开始，就有通过编选案例来总结审判工作经验、指导审判工作的习惯。自1985年起，最高人民法院编辑的《最高人民法院公报》定期公开出版发行，并在《公报》中发布典型案例，登载该案例的裁判摘要或裁判要点。2010年最高人民法院发布《关于案例指导工作的规定》，建立了在司法审判中“类案参照适用”的规则与制度。同时，最高人民法院规定了作为“类案”标准的“指导性案例”的来源、甄选、审查、发布的规则。到目前为止，最高人民法院已经发布一定数量的指导性案例。这些案例对统一法律适用，提高审判质量，维护司法公正，起到了相当大的作用。

但与此同时应当看到，我国案例指导制度建立的时间仍相对较短。最高人民法院对推出指导性案例较为慎重，其发布的指导性案例数量较少而司法实践中对指导性案例的需求量又很大，现有的指导性案例尚不能完全满足司法实践中对指导性案例的需求。因此，就需要有其他具有一定权威性和规范性的典型案例在司法审判工作中类比参考适用。

基于上述情况，为满足司法实践中对具有指导性作用案例的需求，人民法院出版社与《法律家》实践教学编委会合作共同推出了《中国审判指导案例精选与参考适用》丛书。本丛书从最近几年《最高人民法院公报》中发布的案例 and 最高人民法院各审判庭选择公布的案例中精选部分对我国司法审判工作有一定指导与示范作用的典型案例，提炼出体现认定事实和适用法律裁量标准范式的“裁判要旨”，在法理上深入论述，并着重指出比照适用的要点。

本丛书为开放式丛书，先推出四册，分别为：《买卖合同纠纷案例精选

与参考适用》《民间借贷纠纷案例精选与参考适用》《房屋拆迁、土地纠纷案例精选与参考适用》《侵权责任纠纷案例精选与参考适用》。每一分册在体例上均包含案例来源、基本案情、判决主文、裁判要旨、重点提示五部分。

本丛书具有以下显著特色：

1. 权威准确。本丛书由专家、学者编选、审定，通过对每个案例核心内容的深入阐述、分析和解读，形成对认定事实和适用法律的一般性规则，具有较高的权威性和准确性。

2. 实用方便。本丛书对选取案例进行逐个梳理，通过对案例裁判要旨的提炼、法律修订前后的对比，编辑出契合司法审判中常遇问题的专家观点，使本丛书更具实用性，方便易用。

3. 内容丰富。本丛书选取的案例均是各级人民法院民事审判实践中涉及最多的案例。本丛书依托案例大数据资源，对民事审判实践中较常见的争议点进行归纳总结，准确抓住案件认定事实和适用法律的关键点，对民事审判实践中适用本案例时要注意的问题，作了重点提示。

4. 传统纸媒与数字内容深度融合。鉴于本丛书涉及的案例和裁判文书原文内容庞大，悉数收录全文将增大图书内容篇幅、不便于阅读，遂本丛书纸质部分仅提供了案例渊源、基本案情、判决主文、裁判要旨、要点提示五部分内容。读者可扫描相应位置的二维码，进入“法律家 www.fae.cn”数据平台查看裁判文书原文。

最后，要着重强调，正是由于本书所选取的案例中裁判法官们具有深厚的学术造诣、严谨的执法态度以及在司法实践中积极探索的精神，才使本丛书中的案例能够成为司法实践中具有指导性作用的案例，成为中国法学理论界、法律实务界和社会各界学习、研究、适用法律的范本，在此特表示感谢。

人民法院出版社

《法律家》实践教学编委会

二〇一八年十月十二日

目 录

第一章 审理程序 (35 例)

- 一、诉与诉权 (2 例) (1)
 - 1. 因本人原因未参加诉讼后提起的第三人撤销之诉依法不予受理 (1)
 - 2. 买卖合同代理人诈骗不必然中止买卖合同纠纷案件的审理 (3)
- 二、诉讼当事人 (3 例) (6)
 - 1. 企业法人营业执照被吊销后至被注销登记前仍具有诉讼主体地位 (6)
 - 2. 在确保抵押权实现的前提下抵押人主张抵押转让行为无效的不予支持 (9)
 - 3. 在国有资产流失案件中国资局具有原告诉讼主体资格 (12)
- 三、立案管辖 (12 例) (14)
 - 1. 诉请变更民办学校举办人身份不属于法院民事诉讼受案范围 (14)
 - 2. 合同约定由各自所在地法院管辖的, 在先立案的法院对全案具有管辖权 (17)
 - 3. 案件被发回重审的当事人无权在重审中提出管辖权异议 (19)
 - 4. 无其他证据佐证的传真复印件不能作为合同履行地认定依据 (21)

5. 审理内容与仲裁条款约定事项无关, 一方当事人以一事不再理为由主张人民法院不应重复审理的, 人民法院不予支持 (25)
 6. 以执行和解协议产生新的合同权利义务为由起诉不予受理 (29)
 7. 判决发生法律效力后就同一事实起诉属于重复诉讼 (32)
 8. 因铁路货物运输引发的纠纷由相关的铁路运输法院管辖 (35)
 9. 因不动产纠纷提起的诉讼由不动产所在地人民法院管辖 (37)
 10. 被告是否适格不属于管辖权异议的审理范围 (39)
 11. 当事人仅约定仲裁地点未约定具体仲裁机构, 且未达成补充协议的, 应认定仲裁协议无效 (41)
 12. 合同约定可向各自住所地法院起诉, 一方当事人住所地法院已经受理, 对方当事人又要求其住所地法院重复立案的应予驳回 (44)
- 四、证据证明 (10 例) (46)
1. 合同属于原始的、直接的书面证据 (46)
 2. 印章真实不等于协议真实 (49)
 3. 当事人无正当理由拒不提供自己掌控的证据材料致使待证事实无法查清的, 构成举证妨碍, 应承担不利法律后果 (53)
 4. 直接证据存在瑕疵时可依据形成完整证据链的间接证据认定事实 (57)
 5. 代理人在代理权限内变更合同部分条款的法律后果由被代理人承担 (61)
 6. 单凭汇票委托书回单不能证明第三人交货与卖方转款间存在必然联系 (65)
 7. 增值税专用发票可作为实际交易价格的直接证据 (69)

8. 房屋验收合格后因建筑施工导致的质量问题亦属质量缺陷	(72)
9. 可依据优势证据规则判断书证原件是否真实	(74)
10. 能够形成完整证据链的证据材料可以作为认定事实的依据	(78)
五、案件审理 (5 例)	(82)
1. 当事人因不能归责于本人或其诉讼代理人的事由未参加诉讼的可申请再审	(82)
2. 未经当事人质证而直接确认法律及事实不符合审理程序基本要求	(84)
3. 未经依法重新审判不得否定生效裁判的拘束力	(88)
4. 购销合同案件审理过程中出卖人申请破产的, 必须待破产程序终结后再恢复审理	(92)
5. 基于不告不理原则法院审理民商事案件应以当事人诉求范围为限	(94)
六、诉讼时效与法律适用 (3 例)	(99)
1. 未定履行期限的债权诉讼时效期间从债权人要求债务人履行债务的宽限期届满之日起算, 债务人在债权人第一次主张债权时明确表示不履行义务的, 从该日起算	(99)
2. 形成证据链的间接证据能够证明诉讼时效中断	(102)
3. 涉外合同未约定争议适用法律时应适用最密切联系地法律	(106)

第二章 买卖合同的主体 (10 例)

1. 受托人以自己名义与他人订立合同, 委托人不行使介入权的, 受托人仍可行使合同权利	(111)
---	---------

2. 仅是帮助他人联系出卖人,自己并无订立合同意思表示与履行行为的,不属于合同买受人 (113)
3. 三方协议中负有辅助义务的发货方应对买受方承担相应的合同责任 (117)
4. 股东怠于履行清算义务导致公司无法清算的,应对公司债务承担连带清偿责任 (120)
5. 与买方构成法人人格混同的关联公司应与买方共同清偿债务 (123)
6. 全体合伙人应对合伙企业财产不足清偿的债务承担连带责任 (125)
7. 分公司的民事责任由总公司承担 (128)
8. 开办单位不具有抽逃公司注册资本或恶意转移公司财产等情形的,不对公司债务承担连带责任 (131)
9. 单位对个人利用伪造营业执照公章等进行的经济犯罪行为不承担民事责任 (134)
10. 被代理人未否认代理人代签合同行为的构成默示同意,应承担合同责任 (137)

第三章 买卖合同的订立与成立 (6例)

- 一、合同订立 (2例) (142)
 1. 在意向性空白格式合同上手印并交予对方的行为属于要约 (142)
 2. 合同中未涉及的函件内容应视为一方提出的新要约,经对方签字确认后具有法律约束力 (146)
- 二、合同成立 (4例) (150)
 1. 房屋卖方主张双方名义上订立房屋买卖合同实为民间借贷关系,但未提供证据证明的,应认定为买卖关系 (150)

2. 涉及房屋买卖的重要事实存在众多疑点时不应认定存在
买卖合同 (153)
3. 关联企业之间符合连环买卖合同特征的交易有效 (159)
4. 签订具备实质性条款的房屋转让意向书并已实际履行的,
房屋买卖合同关系成立 (162)

第四章 买卖合同的内容 (6 例)

- 一、合同条款 (3 例) (166)
 1. 就同一货物出于不同目的订立的多个买卖合同不能互为
确定货物单价的依据 (166)
 2. 建筑物区分所有权人未经许可不得对该建筑物共用部位
行使权利 (169)
 3. 未明确约定仲裁机构名称且未达成补充协议的仲裁
条款无效 (172)
- 二、条款歧义与解释 (3 例) (175)
 1. 合同双方当事人对格式条款的理解发生争议时, 除非有特别
约定, 应作出不利于格式条款提供方的解释 (175)
 2. 格式条款有两种以上解释的应作出不利于提供者的
解释 (178)
 3. 对合同用语产生分歧应依据合同全文、对方经济往来全
过程对合同订立时的真实意思表示作出判断 (181)

第五章 买卖双方的权利义务 (10 例)

- 一、出卖人的权利义务 (7 例) (186)
 1. 产品包装标注方式不符合规范性要求应承担退货责任 (186)
 2. 因产品标识记载内容不实导致消费者受损, 经营者应依法
承担责任 (189)

3. 票据除权后合法持票人仍有权依据基础合同主张民事权利 (192)
4. 仓储人在供货方货权转移确认书上签章通知提货方系辅助履行交货义务的行为 (195)
5. 国家取消住宅竣工验收行政审批制度并不导致开发商合同义务的免除 (202)
6. 买受人违约拒收货物, 出卖人未采取合理措施致损失扩大的应负次要责任 (205)
7. 出卖人收取购房款后无权以工程款优先受偿为由拒绝向买受人交付房屋 (207)
- 二、买受人的权利义务 (3 例) (210)
 1. 电信公司未征得用户同意不得对已过免费期的增值服务强行扣费 (210)
 2. 合同附件中明确危化物处置义务的应按约履行 (212)
 3. 商品房买受人支付部分购房款且出卖人予以接受的应认定商品房预售合同有效 (215)

第六章 买卖合同的效力 (14 例)

- 一、有效合同 (5 例) (218)
 1. 以商品房买卖合同为借款合同提供担保有效 (218)
 2. 仅违反管理性强制性规定不导致买卖合同无效 (223)
 3. 房屋被限制交易不导致房屋买卖合同无效 (228)
 4. 主合同有效时担保合同自成立时发生法律效力 (232)
 5. 出让划拨土地上的房屋后才领取使用权证不导致房屋买卖合同无效 (235)
- 二、无效合同 (8 例) (237)
 1. 如果认定合同有效并继续履行将损害环境公共利益的, 应当认定合同无效 (237)

2. 开发商为规避行业调控与他人签订虚假商品房买卖合同，且买受人对此明知的，应认定合同无效 (242)
3. 债务人将主要财产以明显不合理低价转让给其关联公司，关联公司明知其负债且未支付对价的，构成恶意串通 (245)
4. 因第三人诈骗导致买卖双方签订的无真实买卖关系的合同无效 (249)
5. 针对无法办理产权手续的临时性建筑签订的买卖合同无效 (254)
6. 无对外经营权的国内企业与外商直接签订的购销合同无效 (257)
7. 隐瞒事实真相签订合同的行为构成欺诈，合同应认定为无效 (260)
8. 代管人未经业主同意私自将房屋出卖的行为无效 (263)
- 三、可变更、可撤销合同（1例） (267)
交易价格与市场价格的差异并非显失公平的构成要件 (267)

第七章 买卖合同的履行（9例）

- 一、检验期间（2例） (269)
 1. 买受人在检验期满且未提出质量异议后，又以质量瑕疵为由拒绝履行付款义务的构成违约 (269)
 2. 检验期内未对特定设备提出质量异议视为符合合同约定 (273)
- 二、情势变更（2例） (277)
 1. 因市场行情突变导致价格变动且买受人指定的收货人予以认可的，不影响合同履行 (277)

2. 原材料价格上涨致继续履行合同显失公平的属情势变更 (283)
- 三、履行中的抗辩权 (2例) (286)
 1. 先履行一方怠于履行给后履行一方造成困难的, 后履行一方因此取得先履行的抗辩权 (286)
 2. 案外人违约并非合同一方当事人行使不安抗辩权的事由 (291)
- 四、不适当履行 (3例) (293)
 1. 房屋因质量问题无法正常使用的, 按同期租金计算实际损失 (293)
 2. 双方均未切实履行合同时根本违约方应承担违约责任 (298)
 3. 供货方擅自变更合同约定的产品品种、型号的行为属于不适当履行 (302)

第八章 买卖合同的变更 (3例)

1. 子公司冒充母公司名义误导合同相对方变更原合同的行为无效 (308)
2. 双方对购销合同的价格条款进行变更不影响合同的性质 (313)
3. 第三人基于债务人授权向债权人支付款项的不导致债务转移 (317)

第九章 买卖合同的解除 (10例)

- 一、解除类型与事由 (3例) (321)
 1. 单方仅对问题产品进行鉴定的结论不足以证明所有产品具有质量问题 (321)
 2. 合同一方未构成根本性违约时对方不享有法定解除权 (324)

3. 房产连环买卖中终局买受人根本违约的第一手买受人可 行使法定解除权解除合同	(327)
二、解除权的行使 (3 例)	(332)
1. 非商品房买卖合同解除权应当在合理期限内行使	(332)
2. 违约方经催告在合理期限内仍不履行主要债务, 守约方 可行使解除权	(335)
3. 行使合同解除权应以通知的方式告知对方	(340)
三、解除的法律后果 (4 例)	(343)
1. 合同解除异议期间的计算	(343)
2. 合同解除的法律后果不表现为违约责任	(346)
3. 房屋买卖合同解除后应根据添附的实际情况确定 合理补偿	(350)
4. 卖方违约致合同解除的, 应以房屋交易前后市场差价 认定买方损失	(355)

第十章 违反买卖合同的责任形态 (7 例)

一、违约形态 (1 例)	(359)
违反预约合同约定义务致本合同磋商不成的应当承担 违约责任	(359)
二、违约责任 (6 例)	(362)
1. 违约赔偿数额不能超过可预见的因违约而造成的损失	(362)
2. 守约方未主张起诉日之后的违约金不能视为已放弃	(365)
3. 存在迟延履行与根本违约的违约方应支付双重违约金	(370)
4. 一方违约给对方造成严重损失, 远非约定的违约金就能 弥补的, 除依约支付违约金外, 还应向受让人赔偿以 价款为基数的相应利息	(374)
5. 违约赔偿责任应遵循可预见性原则	(377)
6. 合同继续履行费用过高时可以赔偿损失代替继续履行	(381)

第十一章 特种买卖合同（11例）

- 一、拍卖（10例）（385）
 - 1. 因违反网络竞价交易规则不能形成有效承诺的交易
不成立（385）
 - 2. 竞买人认可并接受拍卖公司免责声明的应对标的瑕疵
自行担责（389）
 - 3. 资产公司拍卖抵债的国有划拨土地属于不良债权处置（393）
 - 4. 拍卖人特别提示对标的不提供任何担保且竞买人明知并
接受的，拍卖人对标的瑕疵不负责任（397）
 - 5. 土地管理部门签署拍卖成交确认书的行为属于
民事行为（400）
 - 6. 明知房屋未经消防验收仍签订拍卖合同则不得以此
为由拒付价款（403）
 - 7. 财产所有人可就法院委托的拍卖人之违规拍卖行为
提起民事诉讼（407）
 - 8. 未达保留价时拍卖师单独向竞买人询价并落槌宣布成交
行为违法（409）
 - 9. 当事人亲自签订并积极履行合同的应认定其认可合同（413）
 - 10. 拍卖成交确认书未约定佣金和手续费不必然导致拍卖
合同无效（416）
- 二、网络购物（1例）（418）
 - 网络交易平台提供者不是网络购物合同纠纷的适格被告 ...（418）

第十二章 房屋买卖合同 (16 例)

- 一、商品房预售 (8 例) (421)
 - 1. 协商一致将借款转化为购房款而订立的商品房买卖合同有效 (421)
 - 2. 具备本合同基本条款但约定另行磋商缔约的为预约合同 (425)
 - 3. 缺少权利义务条款且标的尚未建设的商品房预订单属预约合同 (431)
 - 4. 双方对合同无效均有过错的应各自承担相应责任 (434)
 - 5. 约定了商品房结算面积且明确买受人不承担实际测量后超出面积价款的, 按约定面积结算 (437)
 - 6. 开发商未取得预售许可证时与买受人订立的符合商品房预售合同内容要求的合同应认定为预售合同 (441)
 - 7. 开发商拒不向法院提供业主标注房屋质量问题的入住验收单, 并以业主已入住为由主张业主对房屋质量认可的, 应承担不利后果 (443)
 - 8. 签订订购协议后因磋商失败未签订商品房预售合同的, 开发商应返还定金 (445)
- 二、商品房销售 (6 例) (448)
 - 1. 开发商主张购房人以购房名义掩盖高息借贷目的但不能举证证明的购房合同有效 (448)
 - 2. 免除开发商按时办理房地产权属证书义务的格式条款无效 (452)
 - 3. 因代销人过错导致一房二卖的不能免除开发商的惩罚性赔偿责任 (455)
 - 4. 为规避纳税义务所形成的房屋买卖合同不应履行 (459)
 - 5. 商品房委托代理销售合同中佣金的结算 (462)

- 6. 未通过消防专项验收的房屋不具备交房条件 (465)
- 三、二手房买卖 (1 例) (468)
 - 在一房二卖案件中后交易的买受人应对其是否与房主恶意串通承担举证责任 (468)
- 四、农村房屋买卖 (1 例) (471)
 - 已实际履行多年并有其他证据证实的农村房屋买卖合同不能仅以鉴定结论倾向于合同签名不实而否定效力 (471)

第十三章 国际货物买卖合同 (8 例)

- 1. 国际货物买卖合同未约定准据法的应按照最密切联系原则确定准据法 (475)
- 2. 进口商未尽注意义务导致制造商无法参与召回程序的应承担相应责任 (478)
- 3. 涉外合同纠纷中当事人未明确准据法的, 可综合双方当事人的主张确定准据法 (481)
- 4. 国际货物买卖合同保函中对风险承担有特殊约定的应从其约定 (485)
- 5. 违约行为不足以造成合同目的无法实现的不属根本违约 (488)
- 6. 在 FOB 交货方式下货物在装运港越过船舷前发生的货损风险由卖方承担 (492)
- 7. 作为买受人的受托人不得以其委托人的原因拒绝履行合同义务 (495)
- 8. 提供约定不明的格式合同的出卖人与未就付款方式履行通知义务的买受人应各自承担相应的损失 (498)

第十四章 其他类型的买卖纠纷 (7 例)

- 一、船舶买卖 (1 例) (503)
 - 卖方的进口代理人与船舶买方恶意导致其委托人损失的应与
买方连带担责 (503)
- 二、机动车买卖 (5 例) (508)
 - 1. 超越代理权且不构成表见代理的行为, 如事后未经追认的,
该行为无效 (508)
 - 2. 出卖人以使用过的产品冒充全新产品构成欺诈 (512)
 - 3. 经营者未按约交付新车且隐瞒车辆瑕疵的行为构成
销售欺诈 (516)
 - 4. 买受人知晓车辆情况且未提出异议的即为认可车辆
状况 (518)
 - 5. 担保与反担保责任的履行 (521)
- 三、食品、药品买卖 (1 例) (523)
 - 消费者购买到不符合安全标准的食品, 不论其购买时是否
对此明知, 均可要求销售者支付十倍赔偿 (523)
- 附录: 买卖合同纠纷相关法律依据 (525)

第一章 审理程序 (35 例)

一、诉与诉权 (2 例)

1. 因本人原因未参加诉讼后提起的第三人撤销之诉依法不予受理

案例来源

黄××与海口××××有限公司、广东省阳江市××××有限公司××分公司商品房销售合同纠纷案

发布单位:《最高人民法院公报》2016年第9期(总第239期)

审判法院:最高人民法院

判决日期:2015年10月16日



基本案情

2012年9月18日,阳江公司(广东省阳江市××××有限公司××分公司)与××公司(海口××××有限公司)因建筑施工合同纠纷诉至法院。法院于两日后立案受理,涉案商品房包括海南省海口市龙昆南路97-1号华源大厦一层建筑面积共计1320.6m²的101房。2012年10月31日,黄××与××公司签订《商品房买卖合同》,约定:黄××购置××公司位于海南省海口市龙昆南路97-1号华源大厦一层,建筑面积共计1320.6m²的101房。合同签订后,××公司依约办理了商品房买卖合同备案登记及房屋预告登记,房屋预告登记办理于2013年1月30日。黄××依约向××公司支付全部购房款,并办理了抵押贷款人民币1200万元,现该房产已由黄××出租给他人使用。

另查明,××公司的工商登记档案显示,自2009年9月17日至2014

年1月27日，黄××是××公司持股50%的股东。××公司已于举证期限内向法院提交该涉案房屋已经出售给黄××，且已经完成不动产交易的所有法律要件，法院并未将黄××追加为第三人参与诉讼。2014年6月26日，二审法院作出（2014）琼环民终字第7号民事判决，将涉案房屋部分产权裁判给阳江公司。

2014年8月18日，黄××以法院审理阳江公司与××公司的建设工程施工合同纠纷时，其与抵押权人均不知晓诉讼的存在，法院亦未追加其为第三人参加诉讼，其作为涉案房屋的所有权人，合法权益遭到严重侵害为由，提起诉讼，请求撤销（2014）琼环民终字第7号民事判决，依法保障其合法权益。

裁判结果

一审法院裁定：不予受理原告黄××的起诉。

原告黄××不服一审裁定，以一审裁定认定事实不清、适用法律错误为由，提起上诉称：首先，本人是涉案房屋的所有权人，法院作出的（2014）琼环民终字第7号民事判决结果与本人具有利害关系，本人应为该判决所涉诉讼的第三人。其次，本人作为被上诉人××公司的股东，有权依法取得涉案房屋的产权，一审裁定以本人是公司股东为由，推定本人知晓被上诉人阳江公司与××公司商品房合同纠纷的诉讼情况，缺乏证据证明。本案符合第三人撤销之诉的受理条件。综上，请求撤销一审裁定，指令一审法院审理本案。

二审法院裁定：驳回上诉，维持原裁定。

裁判要旨

（1）案件争议不动产的登记所有权人，同案件处理结果具有法律上的利害关系，可以作为案件第三人。

（2）一方当事人大股东在案件诉讼过程中受让争议标的物，但未作为第三人参加诉讼，在案件判决生效后，又提起第三人撤销之诉的，法院推定其知悉案件情况，非因不能归责于本人的原因未参加诉讼的，符合常理

和交易惯例。上述大股东所提第三人撤销之诉不符合起诉条件，应裁定不予受理。

重点提示

我国《民事诉讼法》正式确立了第三人撤销之诉制度，但因法律规定得较为宽泛，缺乏具体适用指导，对具体操作未予明确，故审判实践中，为体现该制度的实用性，适用时需注意以下两点：（1）严格掌控第三人撤销之诉的准入程序。一方面，对第三人撤销之诉立案审查时，立案庭先行登记，根据案件归属情况移送审查，审查的内容包括：起诉的条件；原案判决、裁定、调解书是否损害了申请人的民事权益，且无法通过另诉的方式解决争议；起诉期间是否符合规定；审查是否可以通过案外人执行异议和申请再审制度进行解决，若可以，则进行立案分流等。另一方面，兼顾生效裁判的既判力，保护案外人权益的前提下，对不符合第三人撤销之诉条件的申请不予立案。（2）充分考虑第三人撤销之诉在程序上的特殊性。第三人撤销之诉的程序兼具一般民事诉讼与再审程序的特殊性，在法律未予明确规定之前，可按普通程序审理，赋予当事人上诉和再审的权利，但原裁判当事人对第三人撤销之诉败诉判决的上诉和再审权利需严格限制。

2. 买卖合同代理人诈骗不必然中止买卖合同纠纷案件的审理

案例来源



郭××诉××××集团天×××有限公司、××××有限公司××分公司买卖合同纠纷案

发布单位：《最高人民法院公报》2006年第4期（总第114期）

审判法院：天津市第一中级人民法院

判决日期：2005年1月21日

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



基本案情

李×向郭××出示一份由天×公司（××××集团天×××有限公司）出具的授权委托书，内容为：天×公司将其所有的一批油品供给李×，但必须货款到公司账户后方可交付。授权委托书的落款处为天×公司，并加盖该公司公章。郭××遂与李×口头商定，买受涉案油品，并支付给李×货款。李×同时向郭××出具了加盖天×公司专用章的提货单，并告知郭××到××公司（××××有限公司××分公司）处提货。后郭××与李×丈夫、天×公司财务人员共同携带天×公司转账支票到××公司处提货。××公司向天×公司确认后，开出一张盖有其销售处业务专用章的提货单，注明供货单位为天×公司，交给郭××。但郭××持此提货单提货时，××公司却以天×公司的转账支票已经被银行退票为由，拒绝付货。

此外，郭××在第一次到××公司处提货被拒绝后，曾将案外人李×和此笔交易的介绍人石××扭送到大港公安分局。此后，李×、石××、郭××祝向郭××出具一份保证书。保证书载明：“李×收郭××油款102.3万元整，限今日上午付油或退款，如出现意外由其丈夫郭××祝和石××、李×退款。”为查明李×与天×公司之间的油款结算情况，天×公司曾委托××××有限责任会计师事务所进行审核。审计报告表明，天×公司共收到李×交来的现金货款424.5万元。

大港公安分局经侦支队证明：该队受理了天×公司控告李×诈骗一案，就李×等人涉嫌诈骗一事正在进行审查。

郭××以天×公司违约为由，提起诉讼，请求判令天×公司、××公司承担给付油品或者退还货款、赔偿损失等违约责任。

裁判结果

一审法院判决：被告天×公司依约给付原告郭××油品；如不能按时交付，则向原告郭××退还购油款；驳回原告郭××的其他诉讼请求。

被告天×公司不服一审判决，以李×以其公司名义与被上诉人郭××

订立买卖合同赚取郭××交付油款的事实，系李×的个人行为，其与被上诉人郭××之间没有订立过油品买卖合同。只有在确定李×的行为是否构成诈骗后，方能解决其与被上诉人郭××之间是否存在买卖合同关系，原审不中止审理本案是程序违法为由，提起上诉，请求依法改判其对本案所谓的“买卖合同”不承担法律责任。

被上诉人郭××认为原判事实清楚，判处恰当，应当维持。

原审被告××公司亦同意一审判决。

二审法院判决：驳回上诉，维持原判。

裁判要旨

在买卖合同纠纷中，被告以订立该买卖合同的经手人因涉嫌经济犯罪被刑事拘留为由，主张先中止审理买卖合同纠纷，等待刑事案件处理结果，但对其与原告之间的买卖合同关系，却不能用证据来否定真实存在，该诉讼主张不能成立。

重点提示

在民刑交叉的案件中，当事人常以涉及刑事案件为由，向法院申请对民事案件中止审理，待刑事案件审理完毕后再恢复民事案件的审理。对此类型的案件是中止审理还是驳回起诉，判断民事案件继续审理与否的标准如何确定？这就需要考虑以下几个方面的因素：（1）审查纠纷的类型。在立案阶段，经审查，当案件事实在根本上属于刑事案件时，应不予立案；立案后发现不属于民事案件的，应当裁定驳回起诉。如当事人的权利保护以及责任承担均可以通过刑事程序予以解决的，则无需另行通过民事诉讼程序寻求救济。（2）引起民事责任与刑事责任系同一事实的，或者民事案件与刑事案件核心事实具有关联性的，应当并行；当案件所涉核心事实同时引起民事责任与刑事责任，因所保护的法益不同，则已经启动的刑事附带民事诉讼程序应当优先于民事案件的审理，未启动刑事附带民事诉讼程序的，民事案件与刑事案件应当分别审理。（3）刑事案件判决结果影响到民事案件审理的，应当裁定中止审理。即民事案件与刑事案件涉及的核心

事实具有关联性，且民事案件的审理需以刑事案件判决结果为依据，则应当适用中止审理的相关规定。

二、诉讼当事人（3例）

1. 企业法人营业执照被吊销后至被注销登记前仍具有诉讼主体地位

案例来源

××××市×××物资经销有限责任公司诉××××市××局买卖合同纠纷案

发布单位：最高人民法院立案一、二庭《立案工作指导》2012年第2辑（总第33辑）

审判法院：最高人民法院



基本案情

1996年7月，××××市商委（执照变更后主管部门系××××市商业委员会，2001年机构改革将第一、二商业局、商业委员会的职能并入××××市经济贸易委员会。2004年××××市政府成立××××市××局，将原经贸委内贸职能划归商务局）报市长同意后，将商业大厦（××××商业大厦）转让。嗣后，商业大厦与×××公司（××××市×××物资经销有限责任公司）签订了《购置协议书》，约定：商业大厦出售给×××公司新建的楼层一至二层建筑面积2992平方米，待大楼整体竣工后，办理各自房照。1997年4月21日，商业大厦与×××公司又签订了《房产协议书》，约定：商业大厦向×××公司出售商业大厦建筑面积合计10149平方米。1998年2月17日，双方又签订《房产补充协议书》。嗣后，×××公司将地下、地上一至六层全部进行了装修、装饰，开始营业并将该楼命名为××广场。

嗣后，中国××银行××××××支行因债务纠纷一案，以××××

市商委为被告,以×××公司为第三人,提起诉讼。随后,因商业大厦出售前已将五至六层抵押给银行,法院作出×××公司与商业大厦购房协议书中约定的五层和六层房屋买卖无效的民事判决。2005年12月9日,×××市工商行政管理局作出第78号行政处罚决定书,吊销商业大厦的企业营业执照。

2009年7月11日,×××公司以其购楼后先后完善了各项配套设施、办理了土地证、房产证等相关手续,并代替商业大厦交纳了各种配套费用,却因×××市××局采取欺骗手段,隐瞒“抵押”房产给银行的事实,造成其善意购买所取得的五层、六层房产被依法判决给银行,以其遭受重大损失为由,提起诉讼,请求判令×××市××局返还多付的购房款12 146 987元,利息5 249 469.17元;返还五、六层楼购房款11 689 125元;赔偿经济损失26 340 000元。

×××市××局辩称:本局系2004年成立的市政府直属部门,与原第二商业局、商委办无关,只是将原经贸委的部分内贸职责划归×××市××局。商业大厦系被×××市工商行政管理局吊销营业执照,并非注销,主体资格仍存在,故本局并非被告。

裁判结果

一审法院认定:2005年12月9日,商业大厦被×××市工商行政管理局吊销营业执照。最高人民法院《关于企业法人营业执照被吊销后,其民事诉讼地位如何确定的复函》规定:“企业法人被吊销营业执照后至被注销登记前,该企业法人仍应视为存续,可以自己的名义进行诉讼活动。”商业大厦被吊销营业执照后,其主体资格仍然存在,×××市××局并非适格被告。

一审法院裁定:驳回×××公司的起诉。

×××公司不服一审裁定,提出上诉。

二审法院裁定:驳回上诉,维持原裁定。

×××公司不服二审裁定,申请再审称:二审法院对最高人民法院《关于企业法人营业执照被吊销后,其民事诉讼地位如何确定的复函》精神

断章取义。《复函》所指的“企业法人被吊销营业执照后至被注销登记前，该企业法人仍应视为存续，可以自己的名义进行诉讼活动”系具有前提条件的，如上述必备条件不具备，即不能以自己的名义进行诉讼活动。因为上述《复函》中还规定：“如果该企业法人组成人员下落不明，无法通知参加诉讼，债权人以被吊销营业执照企业的开办单位为被告起诉的，人民法院亦应予以准许。”

再审法院裁定：撤销二审裁定；本案由××××市中级人民法院审理。

裁判要旨

企业法人被吊销营业执照后至被注销登记前，该企业法人仍应视为存续，可以其名义进行诉讼活动。但该论断应当具备前提条件，即此企业必须存在，并要有组织机构、营业场所、办公地址、企业人员，并能通知其参加诉讼。企业法人的组成人员下落不明，无法通知参加诉讼的，呈报和直接批准该企业法人设立的党政机关及其所属序列的事业单位负有清理的责任，可以作为诉讼当事人参加诉讼。

重点提示

企业法人因违反法律、行政法规的规定，被国家工商行政管理部门吊销营业执照后，其作为法人的主体资格是否立即消灭，是否仍然具有民事主体资格和诉讼主体资格？对于这个问题，法学理论界和实务界主要存在两种观点：一种观点认为，根据国家工商行政管理局《关于企业登记管理若干问题的执行意见》的规定，企业被吊销营业执照的，其法人资格和经营资格终止，法人的权利能力和行为能力丧失，企业法人的债权债务清理由清算组代表企业法人负责处理，并代表企业法人参与民事诉讼活动。另一种观点则认为，根据《行政处罚法》第8条的规定，吊销营业执照只是行政机关做出的一种行政处罚，并不是企业法人的终止，只有经公司登记机关核准注销登记，企业法人才宣告死亡，其民事权利能力和民事行为能力才终止。而企业法人被吊销营业执照的法律后果是企业法人的经营资格丧失，禁止其从事经营活动，并进入清算程序，最终导致企业法人消灭。

因此, 企业法人在被吊销营业执照后至注销登记前, 虽然丧失了从事经营活动的资格, 但其法人资格并未丧失, 具备诉讼主体资格, 可以以自己的名义参加诉讼活动, 并依法主张权利和承担义务。

2. 在确保抵押权实现的前提下抵押人主张抵押转让行为无效的不予支持



案例来源

贵州百×××有限公司诉遵义×××××开发有限责任公司买卖合同
纠纷案

发布单位: 《最高人民法院公报》2006 年第 3 期 (总第 113 期)

审判法院: 贵州省高级人民法院

判决日期: 2005 年 9 月 28 日

基本案情

××厂 (原遵义市××厂) 与×行××营业部 (中国××银行××营业部) 签订《最高额抵押合同》, 约定××厂以其房屋、机器设备、土地使用权, 对其向×行××营业部的贷款在 380 万元限额内提供抵押担保, 抵押物由工商行政管理部门办理登记。后该××厂转让给瑞×公司。瑞×公司又与百×公司 (贵州百×××有限公司, 后更名为雪×公司) 签订协议, 将其下属公司××厂的全部资产出让给百×公司, 由百×公司承担××厂的全部债务和经济责任。协议生效后, 百×公司向×行××营业部支付了××厂的借款利息。在此之后, 百×公司与××公司 (遵义×××××开发有限责任公司) 签订《资产折换协议书》及补充协议, 约定百×公司将××厂的土地使用权及地上所有建筑物、附属物, 与××公司等量资产折换后转让给××公司。双方均未通知债权人×行××营业部。××公司已支付折换款, 并代百×公司履行了偿还借款及相应利息的义务。××公司根据百×公司提供的地籍资料, 申办了土地使用权预登记证。

百×公司以《资产折换协议书》及其补充协议约定的资产在折换前没有征得国有资产管理部門和行业主管部門的同意，造成国有资产流失，且折换的资产在转让前已经被抵押并且办理过抵押登记为由，提起诉讼，请求判令确认双方签订的《资产折换协议书》及其补充协议无效。

××公司辩称：百×公司违反“诚实信用”原则，在向本公司转让财产时故意隐瞒了抵押实情。其将抵押的土地使用权转让后，抵押权人×行××营业部曾提起过借款担保合同纠纷诉讼。而×行××营业部并非想占有抵押财产，而是为了收回其发放的贷款，若确认《资产折换协议书》无效，会给本公司造成损失。故请求驳回百×公司的诉讼请求。

裁判结果

一审法院判决：驳回原告百×公司的诉讼请求。

原告百×公司不服一审法院判决，提起上诉称：（1）虽然已生效的法院判决提到了《资产折换协议书》及其补充协议，但未对其效力作出认定。一审称《资产折换协议书》及其补充协议已被生效判决确认，没有事实根据与法律依据。（2）本公司与被上诉人××公司签订《资产折换协议书》时，既未通知抵押权人也未告知受让人，明显违反担保法的规定，《资产折换协议书》应为无效。（3）本公司提起本案诉讼时，抵押权并未消灭。故请求二审改判。

二审法院判决：驳回上诉，维持原判。

裁判要旨

（1）根据《担保法》第49条第1款和最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第67条，在未通知抵押权人和未告知受让人的情况下，抵押人转让已办理登记的抵押物，只要抵押人在转让后向抵押权人清偿了债务，或者受让人在得知受让物上有抵押权后代抵押人清偿了债务，使受让物上设定的抵押权消灭，转让行为仍可以有效。

（2）能够援引《担保法》第49条第1款规定来主张转让行为无效的，应当是合法权益受到损害的抵押权人或者受让人，不是不履行此款规定通

知、告知义务的抵押人。抵押人提起诉讼主张确认转让行为无效的,在确保抵押权实现的前提下,其诉讼请求应当驳回。

重点提示

《担保法》借鉴了外国立法的经验,但在抵押物转让这一立法上,与大陆法系国家的民法规定不同,采用了限制转让的立法规定。抵押物转让中存在较多的利害关系人,形成较为复杂的法律关系,以致抵押物转让将引起抵押人的处分权与抵押权人的担保权发生冲突,抵押权人的担保权与抵押物受让人的所有权也将发生冲突。由此,为平衡各方关系,维护交易安全,在对抵押物转让的效力进行认定时,应分情况对适用的限制规则从以下几方面进行分析:(1)抵押物的处分权应与抵押权人和受让人密切相关。有关司法解释明确设置“通知抵押权人”和“告知受让人”为抵押物转让的两项义务性限制,采用限制转让的方式达到保护抵押权人的利益的目的。(2)赋予抵押权人对已经登记的抵押物享有抵押权的追及效力。基于抵押权具有的追及性,抵押物被转让,抵押权人仍可以行使抵押权追及于该抵押物。而通过抵押物买卖合同受让人已经成为抵押物新的所有人,受让人拥有抵押物财产所有权,抵押权人与抵押物受让人的矛盾也就此产生。(3)作为动产的抵押物与不动产抵押物的区别对待。对此不同的学者持不同的意见,部分学者认为无论抵押物属于动产还是不动产,抵押人均有权自由转让,抵押权人不得限制,另有学者认为,基于保全动产的交换价值应对已经办理抵押登记的动产限制转让。(4)基于合同形成的抵押物转让行为的效力。抵押物转让包括以抵押物为标的物订立抵押合同的过程与通过登记或交付变更抵押物所有权的过程,该合同应当符合一般合同成立的法律要件,合同主体应对合同条款达成合意。据此,抵押物转让是基于抵押人的意思表示,而将抵押物的所有权让与抵押物受让人的行为。在抵押物转让过程中一个抵押物上将同时存在至少两个合同和两个法律关系,为了保障合同的履行,抵押物的转让应在法律以及有关规定限制的内容内进行转让行为。综上,抵押人在转让抵押财产时不履行法定的通知、告知义务,转让抵押财产后,应履行清偿债务的义务,以达到合同目的,应认定转让行为有效。

3. 在国有资产流失案件中国资局具有原告诉讼主体资格



案例来源

××县××××管理局诉××县××××购销站、王×亭、王×学确认合同无效纠纷案

发布单位：最高人民法院中国应用法学研究所《人民法院案例选》2002年第3辑（总第41辑）

审判法院：河南省夏邑县人民法院

判决日期：2000年12月20日

基本案情

1999年，××站（××县××××购销站，属于国有企业）的会计王×学以××站名义起草了出售房产的请示报告，并递交至食品公司（××县食品公司）和商业局（××县商业局）。经食品公司、商业局批复后，××站与王×亭签订房地产转让合同一份，约定××站将其西院房产中九间门面房及九间院内房转让给王×亭，转让价格为48000元，其中三间门面房及三间院内房实际归王×学。房地产转让合同签订后，王×亭、王×学在土地局（夏邑县土地管理局）办理了土地使用权过户手续并领取了土地使用权证，而没有办理评估手续，也没有经过国资局（××县××××管理局）批准。嗣后，国资局对××站作出行政处罚，认定××站擅自处分国有资产的行为违法，给予罚款2000元的处罚。检察机关委托交易所（××县房地产交易所）进行评估，确认××站转让给王×亭、王×学的房产价值24.3万元。

国资局遂以××站、王×亭、王×学未经其批准，亦没有办理评估即违法转让××站的国有资产，且转让价格与房产实际价值差额巨大，造成国有资产流失为由，提起诉讼，请求确认××站与王×亭、王×学之间的

转让房产合同无效。

王×亭辩称：本人与××站签订的房地产转让合同系双方真实的意思表示，并未造成国有资产流失，该合同合法有效。况且本人与国资局之间不存在直接权利义务关系，本人仅与本案处理结果存在法律上的利害关系，故本人应作为第三人参加诉讼，而不应列为被告。

王×学辩称：本人与××站签订的房地产转让合同与国资局无关，国资局不具有本案原告的诉讼主体资格。且国资局已经对××站作出行政处罚，不应再提起民事诉讼，请求驳回国资局的诉讼请求。

裁判结果

一审法院判决：被告××站、王×亭、王×学之间签订的房地产转让合同无效。

宣判后，双方当事人均未提起上诉，一审判决已经发生法律效力。

裁判要旨

国有企业在未经国有资产监督管理部门批准，亦未进行资产评估的情况下将国有资产转让给个人的行为，违反了《国有企业财产监督管理条例》及《国有资产评估管理办法》的规定，在程序上违法。同时其交易价格与实际价值相差较大的，实体上违法。此种情况下，地方国有资产管理机构有权代表国家行使国有资产的所有权和管理权，对国有资产的流失负有制止和挽回损失的职责，依法具备原告的诉讼主体资格。

重点提示

国有资产流失直接损害了国家利益，国家除了采用行政管理方法防止国有资产流失外，还采取了民事诉讼保护方式。在国有资产流失案件的民事诉讼中，谁享有原告主体资格，检察机关能否作为原告来保护国有资产。实践中，针对国有资产流失案件能够提起诉讼的主体，按照现行的产权制度，国有资产管理委员会承担着国家资产的管理权，在国有资产流失案件中，国有资产管理委员会应当依法维护国家财产安全，享有原告主体资格。