



合同纠纷 案例评析

Contract Cases Analysis

北京市律师协会 组织编写



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

本书编委会

主编

马慧娟 第十一届北京市律师协会副会长

陈强 第十一届北京市律师协会副秘书长

执行主编

李学辉 第十一届北京市律师协会合同法专业委员会主任

执行副主编

白砚军 付希业 郭松阳 雷丹玫 李文婷

魏俊冰 谢冬飞 徐福云 赵红燕

稿件整理小组

阮国盛 马迁 杨文茂 张晓黎 张星

编委

阿致刚 蔡晓波 曹现亮 陈巴特 陈德胜 陈化刚

程铁燕 程晓文 樊丽霞 范亚光 郭超 郭磊

郝江 何军 贺竹 侯贵锁 冀旭宇 金颖

孔令杰 雷玲 李国强 李会清 李娟 李军

李瑞华 李素莉 李长浩 李志勇 梁凤杰 刘翠

刘东海 罗阳 吕品 马颖秋 母树峰 彭丽萍

戚咏梅 尚丽君 邵昉 沈田丰 孙红彦 王春艳

王克德 王楠 王忠新 谢罡 熊淑萍 徐颖

延林 严青伍 杨淑莉 杨亭 杨洋 杨智昌

尹淑萍 张景胜 赵浩杰 赵宏伟 赵岐龙 赵新春

赵讶利 郑影 周杰 庄洪勇

序言

“法律的生命在于经验,而非逻辑。”法律案例研究对法律实务工作有着很强的指引和参考价值,对法律理论研究有着独特的借鉴意义;同时,案例研究对于社会大众来说也是最真实、生动和权威的普法方式。

秩序并非来源于自然,而是来源于共同的原始、朴素的约定。合同是现代文明社会的重要标志和工具,涉及社会生产生活的各个领域和维度,与企业经营和人民生活密切相关,合同在商事交易中发挥着重要而基础的作用。与此同时,合同纠纷案件在我国商事审判实践和律师代理业务中也占据着重要位置。官方统计数字显示,我国法院每年审理的各类民商事纠纷案件中,合同纠纷案件就占据了半壁江山,案件数量和案件标的额都远超其他各类民商事纠纷案件,并且呈现逐年递增的趋势。因此,对合同纠纷案件裁判思维和律师代理思路进行系统化的整理和研究,将会对合同纠纷实务工作产生积极的推动作用和参考价值。

目前法律案例研究类的书籍并不少见,但大多从裁判者的视角出发,即从法院裁判文书中抽象出同类案件的裁判思维,进而对案件审判工作和律师代理工作进行实务指引。我们还缺少专门从代理律师角度就合同案例进行分析的书籍,而能从裁判者和代理律师双视角出发研究的书籍就更是凤毛麟角了。鉴于此,北京市律师协会合同法专业委员会决定从裁判者和代理律师双视角出发,编写一本合同纠纷案件的案例研究书籍,希冀能够带给律师同仁一点点启发和参考价值,希望律师同行更加了解裁判者思维,在案件代理中更加有的放矢,当然,更希望律师的代理思路更多地被裁判者所了解、所采纳。

本书中汇编的案例反映了律师一线实战经验,选取的案例都是律师们亲自承办和参与的真实而精彩的案件,这些案例很有代表性和典型性。本书在对这些案例进行归纳、总结的基础上,提炼出适用于同类或类似案件的裁判思维;同时,本书也通过收集代理律师们完整的代理意见,将每个案件的代理思路一览无余地呈现给读者,以便于律师同仁对同一案件的律师代理思路和法官裁判思维进行横向地分析和比对,全方位地了解在面临同一法律问题时律师代理思路和法官裁判思维之间的共性和差异,特别是各自的关注点和思维亮点,引导律师同仁在未来的法律实践工作中进一步整合代理思路和方向,使代理思路进一步贴合于裁判思维,同时,也引导律师同仁通过灵活而恰当的方式将代理思路亮点呈现给法庭,使合同纠纷案件的审理工作和代理工作更加高效、全面而和谐,进而为中国社会的法治进步贡献一点力量。

本书汇集了近八十位律师的精彩代理意见,非常难得。北京市律师协会合同法专业委员会希望通过本书进一步加强律师同仁之间的学习和交流,汲取其他律师案件代理中的精华和亮点,取长补短,共同进步,同时更希望能够对青年律师的业务成长产生一点点激励作用。

“徒法不足以自行。”我国虽是成文法国家,但是近年来裁判案例的指导作用显得越发重要。本书中汇编的案例,涉及经济交往和社会生活各领域的合同纠纷,编者也希望通过一个个直观而鲜活的案例,让社会大众了解相应领域的法律适用规则,指引社会活动参与主体遵守法律、尊重合同,使社会公众的契约精神和法律意识进一步加强。

需要说明的是,本书所收编案例,均为2021年1月1日《中华人民共和国民法典》生效前的案例,涉及法律法规可能已被《民法典》吸收或者已被修订,但这丝毫不减损本书的参考价值和研究价值,因为从中可以窥探律师的代理思路和法官的裁判思维,这是最为重要的。

成书之际,特别感谢阮国盛、马迁、杨文茂、张晓黎、张星五位合同法专业委员会秘书长所做的大量组织、筛选、校对等工作,特别感谢北京市律师协会秘书处对本书的顺利出版提供的宝贵支持。

以上是编写本书的初衷和期待,希望能够与大家共同学习和交流,不足之处欢迎批评指正。

目录

封面

本书编委会

序言

1建设工程施工合同纠纷：合同无效的法律后果

2合资、合作开发房地产合同纠纷：应根据案件基础法律关系确定案由并适用法律

3债权转让合同纠纷：原合同约定的仲裁协议对合同债权受让人的约束力

4多方主体合同纠纷案中违约责任的归属

5建设工程施工合同纠纷：工程造价认定问题

6买卖合同纠纷：买卖合同瑕疵担保责任

7合同继续履行问题

8房屋买卖合同中的格式条款如何认定

9融资租赁合同中出租人对租赁物的所有权

10农村房屋买卖合同纠纷：非合同相对人对合同无效不承担责任

11股权转让合同纠纷：转让还是增资

12房屋拆迁安置补偿合同纠纷：无资质挂靠导致的连带责任承担

13合同纠纷：一宗宅基地涉及分家和房屋买卖的拆迁利益分割

14房屋租赁合同纠纷：提前解约的损失承担

15租赁合同纠纷：合同约定不明或者双方理解不一致时应如何处理

16农村房屋买卖合同纠纷：未签订书面房屋买卖合同
的合同效力以及拆迁补偿归属

17建设工程施工合同纠纷：分包方中途撤场前已完
工程量、工程质量成因及责任、工程索赔等问题的
认定

18数据服务合同纠纷：自动续期约定的效力及履
行

19确认合同无效纠纷：非法期货交易因违反行政
法规的强制性规定而无效

20合同效力：违反效力性强制性规定的合同无效

21委托加工合同纠纷：合同守约方应合理避免损
失的扩大

22汽车抵押合同纠纷：抵押权应与债权同时存在

23债权转让合同纠纷：债权转让效力及管辖认定

24民间委托理财合同纠纷：夫妻一方个人为他人理财的责任承担

25买卖合同纠纷：名为买卖实为融资的甄别

26技术委托开发合同纠纷：开发成果交付行为认定

27房屋租赁合同纠纷：合同权利义务概括转移的条件

28借款合同纠纷：融资借款的法律效力

29民间借贷纠纷：合同之债引发的民间借贷纠纷

30股权转让合同纠纷：多方当事人的合同一方未签署，合同不成立

31修理合同纠纷：修理工程与相邻权冲突时的配合义务

32买卖合同纠纷：数份买卖合同在一案中的合并处理

33合同纠纷：败诉方按约定仅须承担合理律师费

34定作合同纠纷：举证责任的分配

35借款合同纠纷：撤销权的行使和流质契约的认定

36 保险人代位求偿权纠纷：违章建筑的投保、理赔、代位求偿权

37 合同纠纷民刑并存时的分别审理情形

38 合作合同纠纷：双合同下，应按实际履行的合同进行收益分成

39 房屋租赁合同纠纷：合同性质及违约金约定标准

40 租赁合同纠纷：租赁合同意向书的效力

41 建设工程施工合同纠纷：建设工程价款的计算

42 承揽合同纠纷：定作人要求的认定

43 买卖合同纠纷：虚假意思表示及责任认定

44 房屋买卖合同纠纷：合同的效力与解除

45 买卖合同纠纷：买卖合同瑕疵担保责任

46 技术委托开发合同纠纷：合同解除的法律后果

47 房屋买卖合同纠纷：善意取得制度对合同效力的影响

48 房屋买卖合同纠纷：限购政策对交易的影响

49 合同效力纠纷：金融抵押合同中共有权人的处分权及银行的审慎义务

50 房屋拆迁安置补偿合同纠纷中撤销权的认定

51技术服务合同纠纷：未约定的合理费用承担问题

52买卖合同纠纷：“虚假公章”的合同效力及责任承担

53抵押权纠纷：抵押合同效力认定问题

54租赁合同纠纷：合同法定解除权的行使

55建设工程施工合同纠纷：建设工程施工合同价款计算

56建设工程施工合同纠纷：欠付工程款

57借贷合同纠纷：借贷合同违约责任

58买卖合同纠纷：无法实现合同目的的合同可予解除

59房屋买卖合同纠纷：夫妻一方卖房行为的认定

60计算机软件开发合同纠纷：电子证据认定

61合同纠纷：口头借名买房协议的认定

62房屋买卖合同纠纷：显失公平的认定

63借记卡合同纠纷：银行应承担资金被盗刷的责任

64合同纠纷：合同解除后双方责任的承担

64房屋买卖合同纠纷：房屋买卖的违约责任

[68恢复执行程序中申请追加被执行人案例评析](#)

[67买卖合同纠纷与借款合同纠纷：“名为买卖实为借贷”的认定](#)

[68建设工程施工合同纠纷：未签书面施工合同且无定额情况下的结算依据](#)

[69租赁合同纠纷：约定合同生效的条件未达到合同不生效](#)

[70买卖合同纠纷：公司公章的效力](#)

[71农村房屋买卖合同纠纷的例外：有效的农村房屋买卖合同情形](#)

[72土地租赁合同纠纷：合同守约方解除权的行使](#)

[73投资合同纠纷：风险自担的前提是双方全面履行合同义务](#)

[74融资租赁合同纠纷：违约的认定、合同解除效力及计算](#)

[75特许经营合同纠纷：特许人的信息披露义务](#)

[76买卖合同纠纷：违约责任北京市中伦文德律师事务所 赵讶利](#)

[77债权债务合同纠纷：债权债务的抵销](#)

[78买卖合同纠纷：合同解除权](#)

79建设工程施工合同纠纷非法转包等情形导致合同无效

附录：《中华人民共和国合同法》与《中华人民共和国民法典》合同编对照表〔1〕

版权信息

01 建设工程施工合同纠纷：合同无效的法律后果

北京市安理律师事务所 李学辉

裁判要点

在建设工程施工合同纠纷案件中,违法招投标导致合同无效的情况时常发生。根据《招标投标法》第3条之规定,本案案涉工程属于必须进行招投标的项目,其合同签订违反《招标投标法》第43条、第46条之规定,应认定无效。合同效力属于法院依职权确认范畴,不因当事人未主张而不加审理。在多份合同均无效的情形下,应以当事人真实合意并实际履行的合同作为工程价款结算依据,后签订的合同应认定为系双方协商一致对前合同内容的变更。

基本案情

2012年10月,某建筑公司(以下称甲公司)与沈阳某公司(以下称乙公司)就某建筑项目施工总承包事宜进行初步沟通,后进场临建并开始施工。

2013年7月1日,甲公司与乙公司签订了《建设工程施工合同》,约定由甲公司作为施工总承包单位承揽上述工程。

2014年8月18日,甲公司与乙公司签订了《建设工程施工合同补充协议》,约定了工程款支付形式、工期、交付标准及付款条件。

后因建设工程施工合同纠纷,甲公司于2017年4月27日向法院提起诉讼,要求解除《建设工程施工合同》及其补充协议,乙公司支付工程款本金37,918,987.49元、利息4,973,000元及损失3,690,538.8元,并要求确认甲公司就案涉工程享有工程价款优先受偿权。

代理意见

尊敬的合议庭:

北京市安理律师事务所接受上诉人甲公司(以下称上诉人)的委托,指派李学辉律师担任上诉人与乙公司(以下简称被上诉人)建设工程施工合同纠纷一案二审的代理人。现代理人发表如下代理意见,请法庭参考:

一、案涉合同应当认定为无效合同,一审法院认定合同合法有效存在错误

《招标投标法》第3条第1款第1项规定,在中华人民共和国境内进行大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购,必须进行招标。

据此,案涉工程属于必须招标的工程项目。

本案有关案涉合同签订的基本事实如下:

(1)2012年上诉人与被上诉人初步协商,就上诉人承包案涉施工工程达成一致。2012年10月,上诉人实际进场,开始进行施工。2013年2月21日,被上诉人向上诉人支付220万元工程款。

(2)2013年6月21日,上诉人参加被上诉人组织的案涉项目公开招标活动。同月28日,被上诉人向上诉人发送《中标通知书》,确认上诉人为案涉项目工程中标人。

(3)2013年7月1日,双方签订《建设工程施工合同》(以下简称《施工合同》)。

(4)2014年8月18日,双方签订《建设工程施工合同补充协议》(以下简称《补充协议》)。

由上述事实可以看出,上诉人与被上诉人在进行招投标前已达成一致意向,上诉人已实际进场施工。《招标投标法》第43条规定,在确定中标人前,招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。案涉合同的签订已违反上述规定,依据《招标投标法》第55条之规定,案涉工程中标无效。《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第1条规定,建设工程必须进行招标而未招标或者中标无效的,建设工程施工合同无效。据此,案涉施工合同亦为无效。

综上,代理人认为,上诉人与被上诉人就案涉工程在未进行招投标时,便达成一致意向,且实际进场施工,该工程中标无效,双方据此签订的《施工合同》《补充协议》应当认定为无效合同。一审法院认定“合同内容不违反我国法律、行政法规强制性规定,合法有效”(一审判决书第15页第15、16行)存在错误,应当予以纠正。无效合同自然不存在继续履行的问题,一审判决继续履行实属错误。

二、即便合同有效,本案合同解除的条件也已成就,双方不应继续履行合同

1. 被上诉人欠付工程款事实清楚

依据《补充协议》第1条第3款有关工程款支付形式的约定和第3条有关工期、交付标准及付款条件的约定,案涉工程的付款节点存在两种形式:第一种为上诉人分别完成各栋楼节点工程后,被上诉人应支付各栋楼的节点工程款(按照1#楼300万元,2#楼188万元,其他楼各144万元的标

准支付);第二种为上诉人各栋楼的节点工程均完成后,2014年12月30日前被上诉人按照协议约定的工程造价支付至已完节点工程的80%。

从上诉人一审过程中提交的证据《形象进度确认表》中可以看出,《补充协议》第3条所约定的各付款节点均已完成。该表由施工单位及监理单位签字确认,真实有效足以说明问题。

然而,被上诉人在多个付款节点均存在拖延付款甚至欠付工程款的情况。具体欠付工程款情况如下:

(1) A5#楼,上诉人于2014年10月13日完成《补充协议》第3条第2款第3点中所约定的“1—4层砌筑抹灰、屋面防水工程及外脚手架拆除”,按照合同约定,被上诉人应于节点完成后5日内,即2014年10月18日前,应向上诉人支付144万元,但被上诉人仅支付68万元,尚欠76万元。

(2) A11#楼,上诉人于2014年10月25日完成《补充协议》第3条第2款第4点中所约定的“1—5层砌筑抹灰、屋面防水工程及外脚手架拆除”,按照合同约定,被上诉人应于2014年10月30日向上诉人支付人民币144万元,但被上诉人未依约支付该笔节点款。

(3) A8#、A9#、A10#、A12#、A15#楼,上诉人分别于2014年10月30日、2014年10月19日、2014年10月29日、2014年11月2日、2014年11月4日完成上述各楼的节点工程,被上诉人应当在完成每个单体内容之日起5日内支付上诉人每个单体人民币144万元,但被上诉人仅支付200万元,尚欠520万元。

(4) 上诉人已按照协议约定在2014年12月30日前完成所有工程节点,被上诉人应在2014年12月30日前按照工程造价支付至已完工程的80%。然而,无论是按照合同约定的工程造价7872万元(7872万元 \times 80%=6297.6万元),还是2014年12月1日上诉人申报的产值7500万元(7500万元 \times 80%=6000万元),甚至按照2014年12月9日被上诉人已确认的

产值7200万元(7200万元×80%=5760万元)计算,2014年12月30日被上诉人均未付足80% (截至2014年12月30日,被上诉人仅支付4444.1万元),截至目前,被上诉人也仅支付5174.1万元,远远未达到合同的约定。

因此,本案被上诉人欠付工程款的事实非常清晰,证据也非常充分。正因为被上诉人的这种违约行为,案涉工程数次停建,在2016年的9月底该工程彻底停止施工。

2. 依据合同约定及法律规定,案涉合同解除条件已经成就

《合同法》第93条明确规定,当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时,解除权人可以解除合同。

本案中,上诉人、被上诉人双方在《施工合同》中明确约定了合同解除的条件,具体涉及以下条款:

《施工合同》(通用条款)第44.2款:发生本通用条款第26.4款情况,停止施工超过56天,发包人仍不支付工程款(进度款),承包人有权解除合同。

《施工合同》(通用条款)第44.4款:有下列情形之一的,发包人、承包人可以解除合同:(2)因一方违约(包括因发包人原因造成工程停建或缓建)致使合同无法履行。

《施工合同》(专用条款)第17.2款:发包人有下列情况之一时,承包人可以解除合同:17.2.2发包人被认为有严重违反合同的其他违约行为。

代理人认为,被上诉人多次延付、欠付工程款导致工程数次停建,无限缓建已经构成严重违约,截至目前,该工程已停工将近两年,合同已无法继续履行,合同解除的条件已经成就。依据上述合同条款,上诉人有权



更多法律电子书尽在 docsriver.com 商家巨力书店

要求解除合同,双方不应再继续履行合同。一审法院判决双方继续履行合同存在错误。

三、案涉地下室防水工程系甲方直接分包的工程,一审法院认定上诉人对案涉工程漏水承担责任存在错误

首先,地下室防水工程系甲方直接分包的工程。

(1)依据2013年7月1日上诉人与被上诉人签订的《施工合同》第2条“承包范围”中的第二点“发包人直接发包的专业工程”,室内精装修、地下室防水工程(底板、外墙、顶板)、幕墙工程及其他外墙饰面工程等由发包人另行直接发包。

(2)一审委托的鉴定机构在鉴定报告中亦明确表明,“依据合同第2条约定‘地下室防水’属于发包人直接发包的专业工程,我司认为平米造价中不包含该项,所以我司按设计院提供的施工方案计算该项造价”。

(3)依据上诉人、被上诉人及案外人河南省某公司(以下称河南公司)2015年8月27日签订的《地下室漏水维修协议书》(上诉人提交的证据组三第22项)中亦表明地下室防水施工为被上诉人直接发包。

上述证据能够说明,地下室防水工程属于甲方直接分包的工程,并非上诉人施工,不属于上诉人的施工范围。上诉人系基于工程总承包人的考虑,应被上诉人要求参与1号地下车库的维修事项。

《地下室漏水维修协议书》中非常明确地约定:上诉人承担10万元,丙方(河南公司)承担5万元,实际费用超出15万元的,超出部分的维修费及不可预见的费用全部由丙方自行承担;丙方承担合同范围内的维修责任以及维修后的后续责任,即如再次漏水,丙方无偿修复并承担相关责任与费用。