

<<中国审判案例要览>>

图书基本信息

书名：<<中国审判案例要览>>

13位ISBN编号：9787300033396

10位ISBN编号：7300033393

出版时间：1999-11

出版时间：中国人民大学

作者：国家法官学院，中

页数：583

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<中国审判案例要览>>

### 前言

前言 十多年来,随着中国改革开放的深入发展,社会主义民主和法制建设有了长足的进步,与此同时,人民法院的审判工作也有很大的进展。

除了刑事审判和民事审判外,又逐步开展了经济审判、行政审判、交通运输审判。

全国法院每年审结各类一审案件已达300万件左右。

审判程序日趋完善,审判工作质量不断提高。

我们认为,有必要系统地选编法院审判案例,向海内外介绍中国审判实践的情况,展示中国法制建设的成就;同时,也为中国司法工作者、立法工作者和教学、科研人员提供一些有价值的参考资料。

为此,中国高级法官培训中心\*和中国人民大学法学院共同合作,从1992年起逐年选编一部审判案例综合本,分别收入前一年审结的案例。

每部分为刑事审判案例卷、民事审判案例卷、经济审判案例卷“、行政审判案例卷,共四卷。

由于交通运输审判案例数量少,不足以独立成卷,故按案例性质分别编入经济和刑事卷。

书名定为《中国审判案例要览》。

在本书编写过程中,对案件事实、审判过程、裁判理由、处理结果等,都完全尊重办案实际,具有客观性、真实性。

为了便于读者了解具体的审判过程,收入了各审级的审判组织、诉讼参与者、审结时间、诉辩双方的主张、认定的案件事实、采信的证据和适用的法律条文。

为了使读者易于理解适用法律的理由和涉及的法学理论观点,由编者写了解说,并对裁判的不足之处,加以评点,有的版本还以附录形式加了少量的必要的法律名词解释。

我们奉献给读者的这部案例要览,希望能够对读者有所帮助,得到读者的喜爱。

这是我们的初次尝试,疏漏不足之处在所难免,诚恳地欢迎各界人士提供宝贵的意见,帮助我们改进编写工作,以使今后出版的案例要览日臻完善。

我们在编写工作中,得到了各级人民法院的领导与工作人员、中国人民大学法学院师生和有关方面的关心和帮助,美国福特基金会及其驻中国办事处也给予了很大的支持。

在此谨致谢意。

《中国审判案例要览》编审委员会

1992年12月

## <<中国审判案例要览>>

### 内容概要

在本书编写过程中，对案件事实、审判过程、裁判理由、处理结果等，都完全尊重办案实际，具有客观性、真实性。

为了便于读者了解具体的审判过程，收入了各审级的审判组织、诉讼参与者、审结时间、诉辩双方的主张、认定的案件事实、采信的证据和适用的法律条文。

为了使读者易于理解适用法律的理由和涉及的法学理论观点，由编者写了解说，并对裁判的不足之处，加以评点，有的版本还以附录形式加了少量的必要的法律名词解释。

<<中国审判案例要览>>

作者简介

<<中国审判案例要览>>

书籍目录

一、婚姻、家庭、继承纠纷案例 1. 努尔依拉诉阿克然别克离婚案 2. 廖军诉刘晓艳离婚案 3. 金珂诉陈光洲离婚析产案 4. 吴秋英诉陈时明解除非法同居关系案 5. 张琼美诉严选择离婚案 6. 冯草等诉于凤莲继承案 7. 唐和细等诉唐声树继承案 8. 蒋法青等诉贡兴农继承案 9. 张元珍诉杨家友返还房屋案 10. 谭寿春等诉涟源市蓝田街道办事处光文村九组财产分配权益案二、房屋、土地、相邻权纠纷案例 11. 孙正明诉孙荣祥房屋确权案 12. 李国华等142人诉长春新世界广场有限公司等购买房屋产权案 13. 冯绥生诉中国建设银行呼和浩特房地产开发公司等房屋侵权案 14. 中国建设银行南京分行房地产信贷部诉南京宏业房地产开发有限公司商品房预售合同案 15. 重庆市建设投资公司驻海口办事处诉海南华远新技术发展公司房屋买卖合同案 16. 唐玉梅诉左仲祥等房屋买卖合同案 17. 高建江诉李福志房屋买卖案 18. 宜兴市陶都商品房开发公司诉张惠芳商品房销售合同案 19. 邝五女诉番禺市里仁房地产有限公司房屋买卖合同案 20. 陈联辉诉上海金腾房地产有限公司房屋买卖案 21. 上海长征锁厂诉统尊国际贸易(上海)有限公司房屋租赁案 22. 江苏有富远东度假村有限公司诉中国人民解放军财务干部培训中心房屋租赁案 23. 榆林地区农业机械局诉榆林地区药材医药公司等房屋租赁合同案 24. 灯塔市银兴典当拍卖行诉张士浦典当合同案 25. 陈永祥诉中国人民解放军81865部队等房屋租赁合同案 .....三、合同纠纷案例四、侵权及损害赔偿纠纷案例五、人身权纠纷案例六、著作权纠纷案例七、劳动争议纠纷案例八、民事诉讼程序案例九、其他民事纠纷案例

## &lt;&lt;中国审判案例要览&gt;&gt;

## 章节摘录

2. 被告宏业公司答辩并反诉称：信贷部和宏业公司于1995年12月28日签订商品房买卖合同，初期双方履行情况较好，后为资金用途发生争议，双方产生矛盾。

其后双方就解除合同、归还购房款848万元达成一致意见，但在利息和损失方面存在分歧。

现在我们反诉要求信贷部承担因变更房屋买卖合同约定的用途而给原告造成的经济损失133万元。

(三) 事实和证据 南京市中级人民法院经公开开庭审理查明：信贷部1995年12月28日与宏业公司同时订立有商品房买卖合同和联合建房协议书，但联建协议书并未实际履行。

在原、被告订立的商品房买卖合同中约定：由原告购买被告拥有50年土地使用权的本市延龄巷5号地块上的房屋，综合售价为每平方米4000元人民币，价款合计2000万元，签约三天内付40%，主体工程到五层即付15%，主体封顶即付20%等。

原告依约于1995年12月28日支付首笔款项848万元，二期付款之前信贷部与宏业公司产生纠纷。

其间，信贷部对预购楼房的结构作部分修改，因变更原设计项目而增加的费用经南京市审计事务所审核，为人民币60602.49元。

后双方意见一致，终止合同的履行，但双方就宏业公司返还款项的数额发生异议，原告信贷部诉至法院。

另查明：宏业公司持有本市延龄巷5号地块市建委立项批文、建设用地许可证、商品房预售许可证、建设工程规划许可证、南京市土地管理局国有土地使用权出让批准通知，但未持有本市延龄巷5号的土地使用权证。

经本院审查认证的证据有： 1. 商品房买卖合同。

2. 建设用地许可证。

3. 建设工程规划许可证。

4. 商品房销售许可证。

5. 南京市建委宁建开字(1994)11号批复。

6. 信贷部848万元付款凭证。

7. 南京市审计事务所宁审所资(1997)517号审计报告。

(四) 判案理由 南京市中级人民法院认为：本案原告信贷部与被告宏业公司订立的商品房买卖合同实际上是一种商品房预售行为，商品房预售应当遵循国家法律规定。

被告宏业公司在尚未取得本市延龄巷5号土地使用权证的情况下与原告信贷部订立商品房预售合同，因宏业公司不具有预售的条件，故该合同系无效合同，造成合同无效的主要责任在宏业公司。

信贷部未审查宏业公司的售房手续，对合同的无效承担次要责任。

宏业公司依该无效合同而取得的848万元应予返还给信贷部并支付相应的利息损失；因变更设计而增加的费用系无效合同的损失，应由双方根据各自的责任承担。

(五) 定案结论 南京市中级人民法院根据《中华人民共和国民事诉讼法》第六十一条第一款，《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十六条、第三十八条、第四十四条的规定，经双方当事人协商，被告宏业公司愿意返还原告本金848万元并支付70%的利息，宏业公司愿意放弃因项目变更增加费用对原告的追偿，愿意承担本案诉讼费、诉讼保全费、鉴定费，故双方自愿达成调解协议如下：

1. 原告信贷部和被告宏业公司于1995年12月28日订立的商品房买卖合同和联合建房协议书系无效合同。

2. 被告宏业公司于本调解书生效后按还款计划返还原告信贷部本金848万元，并赔偿原告该本金848万元利息损失的70%（利息从1995年12月29日起计算至被告宏业公司还清款项时止，利率按中国人民银行同期同类固定资产贷款利率计算）。

3. 本诉讼费52400元，反诉讼费16510元，诉讼保全费45520元，鉴定费35000元，由被告宏业公司承担。

(六) 解说 《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十六条规定：房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者将其房地产转移给他人的行为。

商品房预售，又称卖楼花，是房地产转让的一种最主要的售房形式。

<<中国审判案例要览>>

预售的商品房作为标的物，其本身尚不真实存在，仅表现为尚未建成的地上建筑物，但因其有交换价值，可以成为独立的交易客体。

为了保护预购方的利益，防止投机和欺诈，我国法律规定了强制性规范来约束房地产开发商，保护消费者权益。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条规定，商品房预售，应当符合下列条件：（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书。

（2）持有建设工程规划许可证。

（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

（4）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

本案宏业公司在预售商品房时缺乏的正是土地使用权权利凭证——土地使用权证书，因而其预售商品房的行为违反了国家法律规定，订立的预售商品房契约是无效的。

无效的过错责任主要在宏业公司。

《中华人民共和国民法通则》第六十一条规定，民事行为被确认为无效或者被撤销后，当事人因该行为取得的财产，应当返还给受损失的一方，有过错的一方应当赔偿对方因此所受的损失；双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

本案合同无效后，宏业公司应当返还信贷部本金848万元，无效合同造成的损失是848万元的利息损失及因变更项目而增加的费用损失，该损失应当根据宏业公司承担主要赔偿责任，信贷部承担次要赔偿责任这一原则分担。

本案原、被告双方当事人经法院主持调解达成的调解协议符合这一原则，受诉法院作出的民事调解书是正确的。

（贡永红） 15. 重庆市建设投资公司驻海口办事处诉海南 华远新技术发展公司房屋买卖合同案 （一）首部 1. 判决书字号 一审判判决书：海南省海口市新华区人民法院（1996）新民初字第138号。

再审判判决书：海南省海口市中级人民法院（1997）海口法民再字第1号。

2. 案由：房屋买卖合同纠纷。

.....

## <<中国审判案例要览>>

### 编辑推荐

随着改革开放程度的日益加深，经济不断发展，社会主义民主和法制建设也有了极大的完善和长足的进步，与此同时，人民法院的审判工作也有了很大的进展。

但是，随着社会开放度的不断提升，案件的种类和形式都较之以往发生了较大的改变，给审判工作带来了不小的困难。

这本《中国审判案例要览（1998年民事审判案例卷）》就是为了方便司法工作者借鉴，科研人员研究而出版的。



<<中国审判案例要览>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>