

合同联立的效力关联性类案分析

——以 125 份商品房预售合同纠纷为例

陈合兵

贵州大学法学院, 贵州 贵阳

收稿日期: 2023年4月20日; 录用日期: 2023年5月4日; 发布日期: 2023年7月13日

摘要

本文针对当前我国联立合同效力关联性的缺失, 以125份涉及商品房预售合同纠纷的案件为例, 探讨了合同联立效力关联性的正当性基础与司法认定标准。存在效力关联的各个联立合同取决于联立合同在经济上的统一性。与《民法典》合同编中规定的主从合同模式相比, 效力的直接关联模式更为合理。在联立合同中, 如果部分合同因其他合同效力被终结而丧失效力, 则可以提出不当得利返还请求权。而对于多方当事人间的合同联立, 可以通过约定排除效力关联的效果。本文对合同联立效力关联性的司法认定标准进行分析, 希望能够加强我国合同法的相关规定, 完善和优化合同联立的效力关联制度, 从而更好地保护各方当事人的合法权益。

关键词

合同联立, 商品房预售合同, 司法认定标准

Case Analysis of the Validity Connection of Linked Contracts

—Taking 125 Disputes over Pre-Sale Contracts for Commercial Housing as an Example

Hebing Chen

Law School of Guizhou University, Guiyang Guizhou

Received: Apr. 20th, 2023; accepted: May 4th, 2023; published: Jul. 13th, 2023

Abstract

In view of the lack of the validity relevance of linked contracts in China, this article discusses the

justification basis and judicial recognition criteria for the validity of linked contracts, taking 125 cases involving disputes over pre-sale contracts of commercial properties as examples. The existence of linked contracts depends on the economic unity of the linked contracts. Compared with the master-slave contract model stipulated in the Civil Code, the direct linkage model of effectiveness is more reasonable. In a linked contract, if part of the contract loses its validity due to the termination of the validity of the other contract, a claim for the return of unjust enrichment can be made. In the case of a joint contract between multiple parties, the effect of the association of validity can be excluded by agreement. This article analyzes the criteria for judicial determination of the validity of linked contracts, hoping to strengthen the relevant provisions of China's contract law, improve and optimize the system of validity of linked contracts, so as to better protect the legitimate rights and interests of the parties.

Keywords

Linked Contracts, Contract for Pre-Sale of Commercial Housing, Judicial Determination Standards

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

合同联立是指多个合同之间存在一定的效力关联性，即一个合同的效力会影响到其他合同的效力。随着近年来商品房市场的快速发展，商品房预售合同的数量也不断增加，而因合同联立产生争议的情况也时有发生。目前，我国联立合同效力关联性的认定标准还存在一定的缺失，难以有效应对实际情况，因此有必要对联立合同效力关联性的正当性基础和司法认定标准进行研究和分析。本文第一步基于中国裁判文书网的数据库为基础，以“聚法案例”为检索平台进行案例搜集。以商品房预售合同纠纷为例，透过对该类合同的分析反映合同联立的情形。因此，为尽可能收集商品房预售合同涉及合同联立的情形的案例，且增加案例相关性的契合度，采取与或非的逻辑对检索条件进行设计，具体以关键词“合同联立”“联立合同”“关联合同”¹进行检索，且全文包含关键词“按揭贷款”“贷款合同”“抵押借款合同”等相关近义词组选项，同时文书格式以判决书为检索条件。第二步就是对按照上述条件检索的案件进行数据处理，梳理统计其中的裁判要点，因为该类案件通常不在判决主文中直接反映，也没有直接的法律规范作为其裁判依据，大多都是通过学理上的理论进行分析与评述，因此进行案件梳理的过程中，法院认为部分是分析的重点；第三步是透过案例数据分析的结果选择具有代表性的典型案例进行重点分析，以反映研究主题。最后基于数据与典型案例分析结论反思合同联立间的效力关联性基础与司法实践中的认定标准问题。本文通过案例分析和规范性文献研究，对联立合同效力关联性的正当性基础与认定标准进行探讨，旨在为完善我国合同法相关规定，规范合同联立的效力关联制度，保护各方当事人的合法权益提供借鉴。

2. 司法判例现状

2.1. 案例考察

就商品房预售合同纠纷案例而言，经统计整理发现两个明显的案例分布现象。一个是该类案例在时

¹ 关联合同或关联行为这一概念很大程度上是经由立法所确认的概念。德国法上讨论较多的是联立合同这一概念。该概念不仅包括了以《德国民法典》第 358 条所规定的消费借贷合同为典型的关联合同，也包括了其他因为具有经济上的一体性和事实上的牵连性的其他关联合同类型，如建筑设计与建设工程施工合同等。

间的分布,从图1中可以直观的看到,从检索到的125份判例中,自2019年开始该类案例数量大幅度下降,而在接下来的两年时间里趋于平衡。另一个是从地理分布上来看,该类案件无一例外的出现在四川省,其他省则没有。虽然本次类案分析讨论的目的并非旨在讨论案件的时空分布上,也不是纯粹的数据统计分析。但是,为避免后文不必要的赘述,这里还需要进行一个简要的说明。通过案例的逐个浏览,这种分布的主要原因是以下两个方面,一是受到疫情的影响以及在基层化解纠纷改革的大力提倡,因此近两年的此类案件数量下降并维持稳定水平;二是房地产市场的区域化差异导致该类案件在地域上出现尖凸性分布,本文在检索过程中曾经放大过检索范围,同样是合同联立案件,如果不针对商品房预售合同纠纷这一案由的情况下,在全国的分布是比较均衡的。

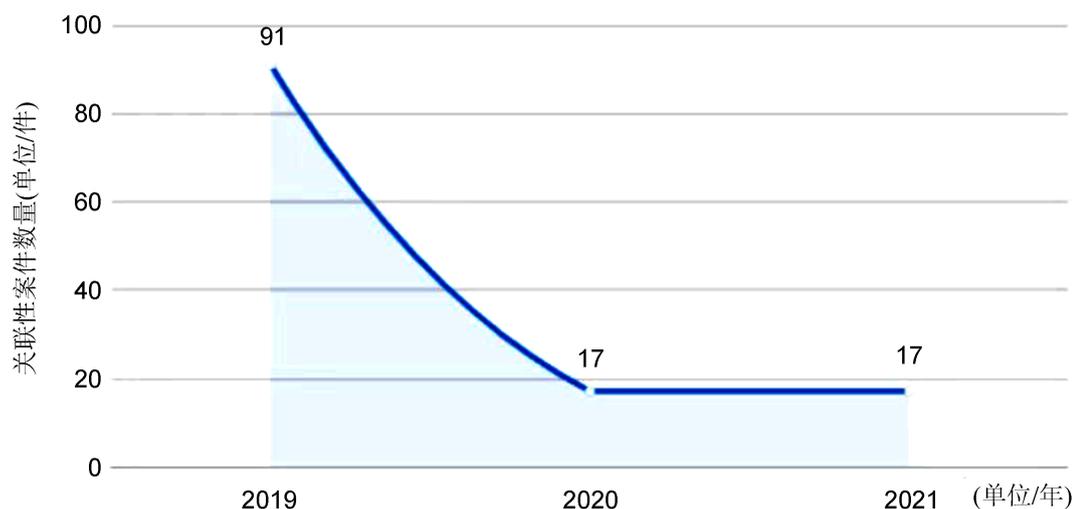


Figure 1. Time distribution of cases involving the determination of the relevance of the linked effectiveness of contracts in pre-sale contracts of commercial properties

图1. 商品房预售合同涉及合同联立效力关联性判断案件的时间分布图²

比起上述的情况,更值得关注的是案件中合同联立情形的分布。经过统计,125分判决中有37份涉及到《商品房买卖合同》《商品房买卖合同补充协议》是否应当解除的问题,占比29.6%;22份涉及到《商业管理合同》《商铺租赁合同》是否应与《商品房买卖合同》《商品房买卖合同补充协议》一并解除的问题,占比17.6%;47份涉及到《商品房买卖合同》是否应与《按揭贷款合同》一并解除的问题,占比37.6%;这还是将各项数据分别处理的情形,实际情况中还不乏出现《商品房买卖合同》与《商品房买卖合同补充协议》是否应当解除的问题时,还伴随着与《按揭贷款合同》联立的情形,比如《借款合同》是否应与《商品房买卖合同》《商品房买卖合同补充协议》一并解除,只不过是出于案件争议焦点不在一条线上并没有交叉统计而已。此外,案例统计过程中还发现,该类案例大部分都是因为某一个合同因出现通谋虚伪表示、恶意串通等无效事由或者其他可撤销、解除事由等导致另一个合同目的无法实现时,当事人就此提出主张的情形。总之,可以明确的是,合同联立的情形在经济市场中非常广泛,不仅仅于此展现的商品房预售合同纠纷,若仅以“联立合同”为关键词扩大搜索,在不完全统计的情况下,仅聚法案例平台即可检索到1146份裁判文书。本文的讨论仅仅是限定在商品房买卖合同范围内而已,在后文的典型案例考察环节,本文也根据实际需要扩大了年份与案由搜索。希望能以点写面,为尽可能具有代表性的反映出合同联立案件中需要讨论的重点。

²来源于“聚法案例”,参见<https://www.jufaanli.com>,2023年3月12日访问。

2.2. 典型案例分析

2.2.1. 中国银行股份有限公司清远清新支行、陈振杰商品房预售合同纠纷再审民事案

本案中,《个人一手住房贷款合同》因《广东省商品房买卖合同》的解除而被解除。法院认为,商品房销售合同和贷款合同是相互独立的合同,虽存在密切联系,并非从属关系。就本案而言,陈振杰、范燕夏与中国银行清新支行在房屋交付前就已开始履行《个人一手住房贷款合同》,并未将房屋交付与否和交付时间作为关联条件。故陈振杰、范燕夏是否受领房屋属于《广东省商品房买卖合同》项下履行的事宜,与《个人一手住房贷款合同》履行没有直接关系。而陈振杰、范燕夏没有直接占有借款,则是因中国银行清新支行依据《个人一手住房贷款合同》的约定,经陈振杰、范燕夏同意及授权将所发放的贷款支付给城建公司,是陈振杰、范燕夏与中国银行清新支行意思表示一致的结果,并非中国银行清新支行的单方意思表示或是出于其与城建公司的约定。并且,《个人一手住房贷款合同》也未约定在合同解除的情况下,陈振杰、范燕夏偿还贷款本息的义务由城建公司承担。至于《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二十五条第二款的规定,如中国银行清新支行申请再审所述,贷款合同赋予抵押银行要求出卖人返还收受的购房贷款本息的权利,但未明确免除买受人清偿购房贷款的责任。因此,虽然《个人一手住房贷款合同》因陈振杰、范燕夏与城建公司之间的《商品房买卖合同》解除而被解除,但并不能免除陈振杰、范燕夏在《个人一手住房贷款合同》中向中国银行清新支行偿还贷款本息的义务,陈振杰、范燕夏仍应向中国银行清新支行支付尚未偿还的借款本金及利息。事实上,多有当事人主观上意图将合同效力进行关联的情形,因此,本案实质上是在通过法律行为附款的方式实现效力关联的合意³。

2.2.2. 中国建设银行股份有限公司青海省分行、王忠诚商品房预售合同纠纷案

本案中,在《商品房预售合同》解除后,是否应当解除《个人住房(商业用房)借款合同》及《抵押合同》。最高法院认为,应当解除《个人住房(商业用房)借款合同》。根据《商品房买卖合同司法解释》第二十四条规定,在《商品房预售合同》已被解除的前提下,王忠诚无法实现从建行青海分行借款支付购房款的目的,应支持其解除《个人住房(商业用房)借款合同》的请求。建行青海分行的上诉理由不成立,法院不予支持。此外,对于《个人住房(商业用房)借款合同》第十九条第二款和第四款的特别规定,法院认为两条协议的含义,而不是《商品房预售合同》解除后《个人住房(商业用房)借款合同》不得解除。根据以上两项约定,《个人住房(商业用房)借款合同》也能解除。因此,本案实质上是法定事由中对关联合同的效力关联一个缩影⁴。

3. 联立合同间效力关联的正当性基础

3.1. 联立合同的本质

合同联立是基于交易的经济整体性,由多数合同形成的多数合同关系,并非是一类特殊的合同。其区别于一般合同情形的本质特征在于这些合同在效力上的关联。一般而言,独立合同的效力不应受到其他合同效力的影响。因此,一些学者根据合同相对性原则批评了联合合同的效力相关性[1]。事实上,合同相对性并非是合同独立的绝对理由,法律也多有突破合同相对性的情形。合同联立中是否适用合同相对性,应当是作为论证的结果,而非作为论证的依据。因此,如果没有绝对的理由排斥合同联立之间的效力关联性,可以考虑从另一个角度寻找充足的理由来探讨多个合同之间联立的情形下效力是否关联、效力关联性的正当性基础如何。因为合同联立即是市场需要,又是法律事实,还是司法问题,探讨其效

³ 参见广东省高级人民法院(2017)粤民再216号判决书。

⁴ 参见最高人民法院(2017)最高法民终683号判决书。

力关联性的正当性基础有助于司法实践中判断标准的讨论。因此本部分将围绕着这一问题，对学界与司法实务部门形成的多种解释进行总结分析。

3.2. 基于主从合同关系的理解

基于联立合同之间主从关系的形成，论证了大多数合同效力关系的合法性。根据这样的逻辑，如果多个合同之间行程合同联立，那么必然要求两者或者多者之间形成一种某个或者某几个合同依附于某一个主合同[2]，形成主合同与从合同之间的关系，这样的效果是主合同是独立的合同，但从合同并不能独立而存在。这与合同联立的前提条件相悖，即合同联立以数个合同互相独立为前提。如在为买卖而借款的情况下，买卖与贷款的关系不同于贷款与担保的关系。虽然贷款合同的签订是为了商品房销售，但它并没有失去独立存在的可能性。不询问原因的独立贷款合同并非不可接受。因此，被第一种解释为“从合同”的贷款合同不具有合同的一般依赖性，因此根据合同从属主合同的原则建立两者效力之间的关系是不可行的。

3.3. 从当事人协议中探索联立合同的效力关联性基础

从客观的角度来看，似乎无法解释联合合同的有效性，那么我们能否从当事人的协议中探索联合合同的有效性关联的基础呢？事实上，如果当事人主观上意图关联合同的效力，在实践中通常是以法律行为为附款来实现。因此，我们似乎可以从当事人的意思表示中探索第二种解释，即是否有合意以附加的方式实现有效关联。以贷款用于买房为例，如果当事人在贷款合同中明确约定了销售合同作为贷款合同的生效条件，有效或履行当然可以根据当事人的意愿参与两份合同的有效性。但在更多的情况下，当事人之间没有协议。除非当事人在合同解释中有默示协议，否则似乎无法参与法律行为的附加解释效力。该方案似乎超出了解释的界限，导致“补充解释”甚至“补充”范围[3]。如果采用这种方案，法律无疑会起草当事人意思的表达，也就是说，虽然被称为“解释”，但它已经超出了意思表示解释的范围，与“法律”没有什么不同，所以这种解释方案在实践中似乎非常牵强。

以上从主从合同与当事人合意的角度讨论皆没有得到令人信服的结论，进一步言之，如果从主观与事实的角度解释不了的话，最直观的角度似乎就剩下法定事由的角度了。虽然会很牵强，因为民法典并没有为合同联立设立独立的规则，但是从民法典开放式立法精神的角度出发，对于非典型合同，民法精神要求不能轻易的否认其存在的正当性。因此，第三种解释方向可以在法定事由中探寻效力关联的正当性。如《商品房买卖司法解释》第20条将“借款合同的目的无法实现”作为解除借款合同的条件，最高人民法院在“中国建设银行股份有限公司青海省分行等与王忠诚商品房预售合同纠纷上诉案”中，也将借款合同目的无法实现作为解除该合同的前提条件。⁵但尚需考虑的是《民法典》第五百三十三条所规定的因情势变更而生的解除权。有观点认为，考虑到交易的一体性，将房屋销售合同和担保借款合同作为一个交易整体，当一个合同效力被终结时，符合情事变更的要件，因此，该解除权实质上是因情事变更而产生的解除权[4]。但这一观点得面对以下问题。首先，房屋销售合同的效力能否构成借款合同行为的依据？在我国以解决客观行为基础丧失为主要目的的情境变化制度中[5]，动机误差在情境变化建立的判断中并不起重要作用。除非对方将实现债权人付款作为合同的内容，否则未实现付款目的的风险由债权人承担[6]。换言之，购房人不能实现将该笔款项用于购房的目的时，借款合同的效力不受影响，另有约定除外。其次，情事变更以当事人不能预见为限[7]，对于房屋销售合同的解除来说，理性的交易人都能预见合同可能因各种原因而被解除，显然基于可归责于双方当事人的原因而发生的解除不属于不可预见的范畴。商品房销售合同的解除是基于情事变更的，是否构成借款合同的情事变更？必须明确的是，如果

⁵参见最高人民法院(2017)最高法民终683号判决书。

事件的变更也直接影响贷款合同，贷款合同自然可能因事件的变更而解除。但此时，买方终止权的依据不是《商品房销售司法解释》，而是《民法典》第 533 条。这里应该讨论的问题是情事变更导致销售合同解除，间接作用于贷款合同。也就是说，如果他人的合同因情事变更而被解除，这是否可以成为本合同情事变更的事由？在判断本合同的交易基础是否丧失时，应调查的问题是合同当事人是否可以预见他人合同效力的终止。至于他人合同效力终止的原因，不是判断是否可预见的内容。因此，在签订贷款合同时，当事人可以完全预见销售合同的有效性结束。虽然结束的原因不同，但无论原因是什么，都不应构成情势变更。最后，在情事变更中，当事人仍需履行再谈判义务，以变更不能作为适用前提解除^[7]，需要通过诉讼进行。也就是说，买卖合同无效或者终止后，当事人应当协商，协商不成后向法院提起诉讼，不能变更的，可以终止贷款合同。如果坚持这种做法，显然违背了《商品房买卖合同司法解释》的初衷。

综上所述，无论是从主从合同、当事人合意附加条款还是零散的法定事由，似乎都不能给出令人信服的理由。或许事物的存在本身就是最难被证明的，因此对合同联立效力关联性最完美的认定标准如何或许难以构建，但可以被认识，或者说其形成的基础可以被认识，那就是基于经济效益的整体性。不论当事人是否对合同联立达成合意，但是从客观联系上而言，正是经济效益的整体性与市场需求的规律将各个合同紧密地联系起来。所以，从另一个角度而言，或许经济效益的整体性就是合同联立的正当性基础。但是，经济效益整体性是一个极为抽象的概念，具体在司法实践中如何认定还需要进一步讨论。

4. 合同联立的司法认定

4.1. 以经济整体性为实质考察标准

既然经济效益的整体性是合同联立的基础，也是其效力关联性的正当性依据^[8]。本文将在各合同签订上是否存在关联来判断是否具有经济整体性。在《融资租赁合同司法解释》和《商品房买卖合同司法解释》中规定，一种合同关系的终止会影响另一种合同关系的解除，其依据是当事人为了更好地实现一种合同的主要目的而签订多份合同。如出租人与出租人订立的融资租赁合同，实质是出租人与承租人之间的租赁合同。租赁合同的标的物也是买卖合同的标的物，买卖合同的标的物是根据租赁合同中承租人的要求选择的。在商品房销售合同与贷款合同构成的合同联立中，买受人向银行支付房屋的贷款余额，也使商品房买卖合同得以顺利履行。再如在二手房买卖合同与中介合同构成的合同联立情形中，若非购房人与中介方订立了提供中介服务协议，则买受人也不会中介方提供的服务中与出卖人订立房屋买卖合同。

举例言之，以商品房买卖为例，购房人在选择按揭付款方式后，必须按照开发商的要求与指定的抵押银行签订贷款合同，由抵押银行向购房人发放贷款，经购房人授权，将贷款直接转让给开发商。由于按揭银行是与开发商有协议的特定银行，买方不能向其他银行申请按揭。借钱的目的是为了支付购买房子的费用。开发商与抵押银行是一对一的销售融资合作关系，相互依存。因此，贷款合同依赖商品房买卖合同的发生。其次，当贷款合同被宣告无效或被撤销时，不存在贷款合同被宣告无效或被撤销的情况，商品房贷款合同在效力上并非是商品房销售合同的从属财产。第三，购房合同签订后，出卖人向买受人交付符合合同约定的商品房即履行义务。抵押贷款合同并不因商品房买卖合同在履行完毕后消灭而消灭，因此，商品房贷款合同在消灭上并不隶属于买卖合同。综上所述，商品房贷款合同并不是买卖合同的从合同，商品房买卖合同与按揭贷款合同即紧密联系又相互独立。

总之，合同联立旨在通过数个合同的交易链条最终实现一个整体的交易功能。由于对当事人利益的考量，司法实践开始更加努力接近经济往来中各种交易的本来面貌及其当事人背后的利益关系，并采用

类型化或者立法方式将一些合同联立的情形明确下来。因此，在民法典中未作详细规定的合同联立纠纷的审理中，有必要按照《全国法院民商事审判工作会议纪要》所要求的穿透性判断思维，探索联立合同中当事人的真实表达。一方面要注意各个合同权利义务的独立性，另一方面也要区分构成合同联立成立的若干合同之间的关联性。尽可能解决当事人之间的纠纷，有效减轻当事人的诉讼负担，节约司法资源。

4.2. 不宜将合同文本的数量作为判断标准

学界通说认为合同有典型合同与非典型合同之分。民法典中的 19 种典型合同以单笔交易和单笔合同为主要调整对象。随着经济交流越发频繁，交易形式也日益复杂。除法定合同类型外，有时当事人为满足不同的利益需求而创建新形式的合同，由此衍生了非典型合同。纯粹的非典型合同、合同联立、混合合同是非典型合同的三种类型[9]。混合合同、联立合同与调整单一交易和单一合同关系的典型合同有很大的不同，联立合同是几个合同的结合，而混合合同实质上依旧是一个合同。可见，合同关系的数量对判断是典型合同、混合合同还是联合合同具有重要作用。

但是，合同数量的判断不能以当事人签署的合同文本数量为标准。在同一合同文本中也可以建立合同联立。如二手房屋销售合同和中介合同，市场上许多中介公司采用二手房屋销售合同模式是买受人、出卖方、中介公司同时同意二手房屋销售内容和中介报酬、服务内容合同，虽然两种合同订立在同一合同文本中，是两种不同的合同关系，设立、变更或终止民事权利义务关系的功能也不相同，但两者在经济上具有一体化的交易功能，两者之间的合同效力相互影响，其中一项的无效和撤销必然会影响另一项合同的效力。因此，由二手房买卖合同和中介合同组成的合同联立，合同文本的数量不影响判断是否构成合同联立。故而在判断合同联立的标准时，一定要抓住经济效益整体性这一根本原因，但切忌过于泛化，而将合同文本数量当然的作为判断标准。

5. 结论

合同联立是指两个或多个合同之间存在一定的关联性，彼此存在效力关联的基础在于联立合同经济上的一体性。在实际生活中，合同联立的情况比较常见，房屋买卖合同和贷款合同之间的关联性，劳动合同和保密协议之间的关联性等。因此对联立合同效力关联性的正当性基础和司法认定标准进行研究和分析尤为重要。通过分析案例，提出了联立合同的正当性基础和司法认定标准，即联立合同直接影响了多方当事人的合同关系，联立合同中的一个合同的效力会直接影响到其他合同的效力，联立合同的效力关联性需要根据具体情况进行分析，而不是简单的主从合同关系或者单从合同数量上认定。因此在解决纠纷时需要考虑到联立合同的效力关联，以确保当事人权益得到保障，帮助消费者更好地维护自身合法权益。本文对于合同联立的效力关联性在商品房预售合同中的应用进行了阐述，为司法实践提供了一定的理论指导和实践参考。

参考文献

- [1] 李建华, 彭诚信. 论合同相对性原则在处理商品房买卖合同纠纷中的司法适用——基于最高人民法院相关司法解释及其判决的评判和反思[J]. 法律科学(西北政法大学学报), 2012, 30(5): 178-186.
- [2] 王利明. 合同法研究[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2018: 32.
- [3] [德]卡尔·拉伦茨. 意法律行为解释之方法——兼论意思表示理论[M]. 范雪飞, 吴训祥, 译. 北京: 法律出版社, 2018: 90-93.
- [4] 陆青. 合同联立问题研究[J]. 政治与法律, 2014(5): 94-106.
- [5] 韩世远. 合同法总论[M]. 北京: 法律出版社, 2018: 505.
- [6] 潘重阳. 论联立合同的效力关联——以商品房买卖与借款合同联立为例[J]. 政治与法律, 2021(11):150-160.

- [7] 王利明. 合同法研究[M]. 第二卷. 北京: 中国人民大学出版社, 2018: 380-390.
- [8] 罗亚文. 商品房买卖合同与借款合同的效力关联——以最高人民法院“王忠诚案”为例[J]. 财经法, 2023(1): 190-191.
- [9] 舒金曦. 关联合同研究[D]: [博士学位论文]. 重庆: 西南政法大学, 2021.