

村委会应承担缔约过失责任 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/52/2021\\_2022\\_\\_E6\\_9D\\_91\\_E5\\_A7\\_94\\_E4\\_BC\\_9A\\_E5\\_c36\\_52816.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E6_9D_91_E5_A7_94_E4_BC_9A_E5_c36_52816.htm) 某城郊结合部有一小型杂货市场，系某地村委会于1997年以王某等20个最初经营户预交的两年租金所建。两年来，杂货市场生意一般，杂货市场所处地段的房租也无较大变化。1999年5月12日，即租赁合同到期前一个月，村委会书面通知王某等经营户于1999年6月30日到村委会办公室续签合同，通知无其他条款内容。此后，王某等为继续经营作了大量准备。但当王某等去续签合同时，却被告知村委会将通过公开招、投标的方式来决定新一轮的租赁户。双方协商未果，王某等遂起诉至法院，要求判令村委会履行合同并赔偿损失。那么，王某等的要求能得到满足吗？本案争论的焦点有两个，一是合同有否成立，二是村委会应否承担责任。从案例来看，应当认定合同未成立，因为从6月12日原租赁合同到期至起诉时止，双方并没有重新签订正式书面合同，村委会5月12日的通知实质是要约邀请，而非要约，因而王某等继续进货和房子装修等行为也非实际承诺。合同既未成立，何来继续履行？但问题是，合同未成立，村委会就不用承担任何责任了吗？《合同法》第四十二条规定，当事人在订立合同过程中，故意隐瞒与订立合同有关的重要事实，给对方造成损失，应当承担损害赔偿责任。此所谓缔约过失责任。缔约过失责任与违约责任的基本区别在于，此种责任发生在缔约过程中，而不是发生在合同成立以后。依据诚实信用原则，当事人在订立合同的过程中，应当负有一定的注意而履行必要的义务，这些义务是一种合

同前义务。在缔约阶段，为缔结合同，当事人之间已经有了某种订约上的联系，一方实施的某种具法律意义的行为（如发出要约或要约邀请），会使另一方对此行为产生合理信赖。所以缔约过失责任是对当事人一方违背诚实信用原则致使另一方信赖利益遭受损失的一种法律上的惩罚。缔约过失责任的实践意义在于利于交易的促成，维护交易的安全。从本案来看，虽然合同尚未成立，但双方显然已形成了一种法律上的联系。基于双方原来的租赁关系，加上经营、房租等市场状况，已足以使王某等对村委会5月12日的续签通知产生合理信赖，王某等进货和装修行为绝不是过于轻信使然。同时，村委会在订约过程中，故意隐瞒了招、投标这个重要事实或未及时告知，也未对装修等行为进行告诫和提醒，违背了依诚实信用原则所产生的附随义务，其过错是明显的。因此，村委会应承担缔约过失责任。综上所述，本例中王某等要求村委会履行合同的请求依法不能成立，但可根据缔约过失责任要求村委会赔偿损失。赔偿范围即信赖利益的损失，包括各种合理的直接支出和费用及可客观预见范围内的应得而未得的利益。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)