律师诉讼案例

# 一、案例基本信息采集

案例类型：律师诉讼案例

业务类型：合同纠纷诉讼

法院判决时间：2020年12月31日

法院名称：中国人民共和国最高人民法院

代理律师姓名：孙小嵋、李金宝

律师事务所名称：北京市华泰（南宁）律师事务所

供稿： 北京市华泰（南宁）律师事务所 孙小嵋

审稿：

检索主题词：合同无效 挂牌出让 土地使用权

# 二、案例正文采集

# 金象公司与腾安公司、天翼公司合同纠纷一案

【案情简介】

2012年5月10日，柳州金象机器制造有限公司（以下简称金象公司）与柳州市土地交易储备中心（简称“土地中心”）、柳州市企业改造协调领导小组办公室签订《国有土地使用权收购补偿合同》，约定土地中心收购金象公司国有土地使用权（简称“5号地”）。

2013 年 3 月19日，金象公司（甲方）与腾安公司（乙方）签订《合作协议书》（简称“《协议》”），第二条约定腾安公司与金象公司在5号地块办理"招、拍、挂" 手续后，双方按以下方式进行收益分配∶

1.如乙方19935 万元摘牌，保证金象公司获得的政策补偿不低于壹亿壹千万元前提下，乙方保证甲方最终获益 1.8 亿元，差额乙部分方补足给甲方; 如果 2.8 亿元摘牌，按政策甲方获得政策性补偿为 1.4 亿元，乙方补足4千万给甲方，保证甲方总收益为 1.8 亿元;

2.如大于 2.8 亿元小于等于 3 亿元乙方摘牌，除政策性补偿外，乙方不足，保证甲方总收益为 1.73 亿元;

3.如在大于 3 亿元小于等于 3.2 亿元时乙方摘牌，无论政策返还收益多少，乙方不须再向甲方支付任何补偿款;……。

若腾安公司不按第二条约定支付金象公司收益的，则每日按4‰ 向金象公司支付违约金。

2013年5月7日，5号地由陈某以19935 万元竞得。2013年5月8日，陈某与土地中心、金象公司签订了《土地交接单》，但由于土地未拆除地上建筑物，未能实际交付。2013年5月8日，金象公司（甲方）与腾安公司（乙方）就上述《协议》约定的第1项的达成《补充协议书》（简称为“5月8日《补充协议书》”）约定补充变更为“乙方只需向甲方补差人民币柒仟万元，就履行完毕《协议》乙方的付款义务。政策返还是否达到人民币壹亿壹任万元或超过人民币壹亿壹任万元均与乙方无关”。

2013年5月23日，腾安公司设立柳州市天翼房地产开发有限责任公司（以下简称“天翼公司”），陈某任董事长及法定代表人，由天翼公司承接腾安公司与金象公司签订的《协议》中的权利和义务。

2013 年 8月8日，金象公司（甲方）与腾安公司（乙方）签订《补充协议书》，约定乙方根据甲方拆除地上附着物的时间和进度分期支付给甲方 7000 万元土地补偿金。

2013年5月28日金象公司与天翼公司签订《补偿协议书》，约定腾安公司于2013年12月31日前需支付达 50%的补偿款给金象公司，金象公司收到补偿金后，于2014年1月31日前须全部搬迁完毕并将全部土地移交给天翼公司使用。期间，腾安公司及天翼公司陆续支付给金象公司1500 万元补偿款。

金象公司出具承诺：在 2014年8月8日前5号地交给天翼公司，超期则接受每日按土地成交价千分之一的处罚。

2014年10月9日，天翼公司与金象公司再签订了《土地交接单》，确认接收5号土地且验收无异议。

因腾安公司、天翼公司未支付5500万元的补偿金，金象公司向人民法院提起诉讼，请求：判令腾安公司、天翼公司支付给金象公司补偿金 5500万元以及逾期支付给违约金1650万元。

腾安公司、天翼公司提起反诉，请求： 1.撤销腾安公司与金象公司签订的《协议》、5月8日《补充协议书》、8月8日《补充协议书》以及天翼公司与金象公司签订的《补偿协议书》中关于“腾安公司、天翼公司以现金方式补足 7000 万元给金象公司”的约定;2.金象公司向腾安公司、天翼公司支付逾期交地违约金12359700元; 3.金象公司赔偿腾安公司、天翼公司损失 98618360.75 元。

一审、二审法院均以腾安公司与金象公司签订的《协议》及《补充协议》存在恶意串通、损害国家、集体或者第三人利益的情形，认定为无效合同，最终判决驳回金象公司诉讼请求和腾安公司、天翼公司的反诉请求。

金象公司不服二审判决，向最高人民法院申请再审，并获得受理。

【代理意见】

我们认为，本案的再审请求能否成立，主要争议焦点是：1.《协议》及其《补充协议书》是否有效。2.金象公司能否依据《补偿协议书》、《协议》要求腾安公司、天翼公司支付补偿金、违约金。

一、金象公司与腾安公司、天翼公司签订的《合作协议书》及其《补充协议书》、《补偿协议书》是当事人的真实意思表示，并未违反法律、行政法规的效力性强制性规定，所签署的合同均合法有效。

1.《协议》、《补充协议书》以及《补偿协议书》是在充分协商的基础上签署,是双方的真实意思表示。

2.从协议书内容来看，《协议》是对案涉土地出现不同成交价时平衡双方的利益的约定，是对自身利益的处分，该利益分配不会损害其他人利益，不以损害他人合法利益为目的，不会因此排除其他潜在的竞买人。

3.从签订时间来看，2份《补充协议书》、《补偿协议书》在陈某拍得5号土地结束后签订，不可能存在“恶意串通”的情形。

4.从实际竞拍来看，首先，《协议》的存在、履行并不影响政府正常公开招拍挂的流程和节奏，也不会排除其他竞买者；其次，陈某以自己名义竞买，并非《协议》当事人，未排斥其他潜在竞买人、未损害他人利益。

5.从案涉土地使用权的流转过程看，案涉5号土地被政府收回后，通过挂牌出让程序。天翼公司是明知、认可并通过合法手续拍得土地，案涉合同不因挂牌出让程序而无效。

6.腾安公司与天翼公司在本案一审、二审中一直坚称合同无效，又提起反诉，自相矛盾。

二、腾安公司、天翼公司与金象公司签订的《补充协议书》、《补偿协议书》对腾安公司与金象公司应当补偿金象公司的金额进行了明确的约定，金象公司要求腾安公司与天翼公司支付赔偿金合法有据。

1.《柳州市国土资源局国有建设用地使用权出让公告》明确了地上附着物的拆除等由竞得人负责实施，并承担一切费用，竞买人对此明知且认可。

2.从案涉土地使用权的价值看，政府虽然收回5号地，但是政府并未支付相应的补偿费用，本质上是由竞拍人支付补偿费给金象公司。对此，出让方、受让方和政府明知、认可。

3.在案涉土地竞拍结束后，《补充协议书》、《补偿协议书》分别约定腾安公司应向金像公司支付7000万元，但分别定性为补偿费、改造及迁移补偿费。《补充协议书》及《补偿协议书》实质上为独立的搬迁补偿协议，7000万元应视为天翼公司对金象公司原有工业用地、地上建筑物、附着物的补偿。

4.从腾安公司和天翼公司给金象公司回函可以看出，天翼公司同意承接腾安公司与金象公司的《协议》，视为腾安公司对天翼公司债的加入，应对支付7000万元承担连带责任。

三、腾安公司和天翼公司未能按期向金象公司支付固定收益7000万元，应当承担违约责任。

按《补偿协议书》的约定，天翼公司收到金象公司移交的5号地后，需支付7000万元，但至今仅支付1500万元，对未支付5500万元按日万分之四支付逾期付款违约金。

【判决结果】

再审判决撤销一审、二审判决，改判支持金像公司请求支付补偿金、违约金的诉讼请求，驳回腾安公司、天翼公司的反诉请求。

【裁判文书】

再审认为，本案焦点问题是：一是案涉《协议》《补偿协议书》及两份 《补充协议书》是否有效;二是腾安公司、天翼公司是否应支付补偿金;三是腾安公司、天翼公司是否应支付违约金。

一、关于案涉《协议》《补偿协议书》及两份《补充协议书》是否有效的问题。

第一，案涉土地使用权出让交易是以挂牌出让的方式实施的，挂牌出让土地使用权交易作为一种特定的民事行为，应当按照国家有关土地使用权挂牌出让的规定执行并受《合同法》的规制，本案不应适用《拍卖法》的规定。因此二审判决认定《合作协议书》《补偿协议书》违反《拍卖法》，适用法律错误。

第二，土地中心将案涉土地收购后，金象公司不具有出让人的身份，也不是竞买人，不足以认定金象公司与腾安公司恶意串通损害土地挂牌出让秩序。

第三，《协议》第二条第（二）项的约定仅是腾安公司为筹集购买资金、降低交易成本的一种商业运作方式，不违反《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》第三条的公开、公平、公正、诚实信用原则。从上述约定来看，摘牌成交价越高，金象公司并非获得补偿越多，反而实际可得补偿可能变少。故，现有证据不足以证明存在恶意串通，损害其他竞买人利益的事实。

综上，案涉《补偿协议书》和两份《补充协议书》是《协议》的补充，是当事人真实的意思表示，不存在违反法律、行政法规效力性强制性规定，合法有效。 因此，一、二审判决认定案涉《合作协议书》《补偿协议书》和两份《补充协议书》无效有误，本院予以纠正。

二、关于腾安公司、天翼公司是否应支付补偿金的问题。

2013 年 5月 23日腾安公司成立天翼公司，由天翼公司承接腾安公司与金象公司签订的《协议》中的权利和义务。各方均认可共同享有权利、共同承担义务，金象公司要求腾安公司、天翼公司共同承担责任，具有合同依据和法律依据。

《合同法》第一百零七条规定：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”金象公司已履行完毕案涉合同中约定的搬迁腾地、交付土地的义务。金象公司有权依据协议约定，要求腾安公司、天翼公司继续支付尚欠补偿款。

至 2014 年 10 月9日，金象公司才向天翼公司交付案涉土地，按约定金象公司应承担逾期交付土地违约金 1235.97万元（19935万元×1‰/天×62天）。

综上，腾安公司、天翼公司应支付金象公司补偿金 4264.03 万元（5500 万元-1235.97万元）。

三、关于腾安公司、天翼公司是否应支付违约金的问题。

金象公司主张根据《协议》的约定，若腾安公司不按第二条的约定支付金象公司收益的，则每日按逾期金额 4‰ 向金象公司支付违约金。再审法院以不存在违约金过高支持金象公司主张的违约金 1650万元。

综上，撤销一审、二审判决，改为支持金像公司请求支付补偿金、违约金的诉讼请求，驳回腾安公司、天翼公司的反诉请求。

【案例评析】

在土地挂牌出让的过程中，竞买人与原土地使用权人对竞买利益进行分配的约定是否有效？

关键是在于该约定是否扰乱了土地出让秩序，是否限制他人的参与公平竞买，是否损害他人的合法权益。最高人民法院法院认定案涉合同有效的依据亦是在此。

首先，根据合同约定，原土地使用权人与竞买人并没有利用约定恶意抬高或压低交易价格，从而使自己在竞买中谋取更多利益的主观目的。相反当交易价格越高时，国家获利更大，而竞买人与原土地使用权人的获利反而越少，由此判断，该合同双方并没有恶意串通，损害国家利益或第三人利利益的主观故意。

其次，该合同约定内容不涉及限制其他意向竞买人公平参与竞买的权利。该合同关系虽因土地出让的竞买而起，但内容纯属合同当事人自行处置权利义务的合同，并没有影响其它竞买人公平参与的权利。

第三，该合同的双方当事人，既不土地出让人，也不同属于竞买人，从而不存在据此合同破坏挂牌活动应遵循的公开、公平、公正、诚实信用的交易秩序。

为此，最高人民法院将此合同定性为竞买人为筹集购买资金、降低交易成本的一种商业运作模式，该种行为并不影响土地出让程序，也不排除、限制他人的竞拍、不损害他人的合法权益，属于意思自治的范畴，应为合法有效。

【结语和建议】

本案的争议焦点为案涉合同是否合法有效。合同效力直接影响当事人权利义务，也直接左右案件的判决结果。为此，建议合同当事人在签订合同前，应首先审查合同的效力，如因自身能力有限不能做出最终判断，则咨询律师意见，尤其是合同标的额较大的合同，建议应尽早聘请律师对合同进行审查，把风险排除在合同签订之前，以更好的保障当事人的合同权利。