

民法辅导：经典案例分析民法23 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/203/2021_2022__E6_B0_91_E6_B3_95_E8_BE_85_E5_c80_203524.htm 上诉人（原审原告）

：成都建川置业公司。住所地成都市白丝街33号。法定代表人：卢华林，经理。委托代理人：李梅，北京市鼎铭律师事务所律师。被上诉人（原审被告）：成都兴隆房地产开发有限公司，住所地成都市双栅子街7号。法定代表人：黎光隆

，总经理。委托代理人：李勇，成都市锦江律师事务所律师。被上诉人（原审被告）：四川新基业房屋开发公司，住所地成都市一环路北三段新82号灰楼436438室。法定代表人：孙沪勇，总经理。

一、案件基本事实 1994年7月6日，成都建川置业公司（以下简称置业公司）与成都兴隆房地产开发有限公司（以下简称兴隆公司）签订了《联合建房协议》。该协议约定：置业公司将已取得的化成寺建设项目转给兴隆公司。兴隆公司支付置业公司前期工程费及赔偿费共675万元。

合同签订后，因兴隆公司资金困难，四川新基业房屋开发公司（以下简称新基业公司）提出独立投资与置业公司合作。7月13日，置业公司将化成寺项目资料交给新基业公司，同日，新基业公司付款100万元给置业公司，至同年9月28日，共付款185万元。置业公司向新基业公司出具了收款凭证。由于

《联合建房协议》中没有新基业公司，新基业公司未与兴隆公司、置业公司签订任何形式的投资协议，新基业公司不愿继续付款。另查明：化成寺建设项目用地，系成都市锦江区物资局（以下简称物资局）通过行政划拨取得的仓储用地

。1993年5月，物资局与置业公司签订《联合改造危房协议》

，未办理土地使用权变更手续，置业公司没有取得土地使用权。兴隆公司与置业公司签订《联合建房协议》后与他人签订了《地质工程勘察合同》、《工程设计合同》，但是，没有实际履行。二、四川省高级人民法院一审认定与判决 1994 年 11 月，置业公司从新基业公司取走化成寺建设项目资料，新基业公司向成都市中级人民法院提起诉讼，请求置业公司返还 185 万元投资款。置业公司则于 1995 年 6 月向四川省高级人民法院提起诉讼称：1994 年 7 月 6 日，建川公司与兴隆公司签订《联合建房协议》，该协议约定，兴隆公司支付 675 万元给建川公司，建川公司即将已取得的化成寺建设项目全部资料交兴隆公司，由兴隆公司立项开发。之后，在一次有兴隆公司、建川公司、新基业公司参加的会议上，兴隆公司常务副总经理杨正乾向建川公司介绍，化成寺建设项目由兴隆公司与新基业公司一起开发，具体由新基业公司执行，新基业公司法人代表亦表示认可。1994 年 7 月 13 日，按协议约定及兴隆公司杨正乾的便条所示，建川公司将化成寺建设项目的 11 份资料交给新基业公司，新基业公司即付款 100 万元至建川公司帐上，后陆续付款至 185 万元。兴隆公司于同年 7 月 30 日、8 月 24 日签订了工程地质勘察合同，工程设计合同等。但新基业公司尚欠 490 万元投资款，虽经催促，仍不履约。为此，请求判令两被告继续履行合同及支付逾期付款的资金利息。兴隆公司答辩称：兴隆公司未与新基业公司建立联合投资开发化成寺的任何关系，在杨正乾引见了建川公司和新基业公司后，上述双方即具体执行建川公司和兴隆公司的联合建房协议，兴隆公司的权利义务即转移给新基业公司，即建川公司与兴隆公司的法律关系变更为建川公司与新基业公司的法律

关系。兴隆公司不应对此案承担任何经济上的义务。新基业公司答辩称，新基业公司与建川公司、兴隆公司三者之间就开发化成寺项目从未形成明确的权利义务关系，因此，新基业公司根本不存在享有权利、履行义务、承担民事责任的问题，原告建川公司对新基业公司的诉讼请求不能成立。新基业公司付款185万元给建川公司是在不明真像的情况下作出的错误的意思表示，新基业公司已就要求建川公司返还185万元，向成都市中级人民法院提起诉讼。案经四川省高级人民法院审理认为：置业公司与兴隆公司签订的（联合建房协议），名为联合建房，实为转让建设项目。置业公司没有依法办理建设用地使用权变更手续，该协议无效。置业公司、兴隆公司对该协议无效均有过错，因协议无效造成的损失由各自承担。兴隆公司依协议接收的化成寺项目建设场地，应当返还置业公司。兴隆公司与新基业公司没有联合投资的合作关系，新基业公司不是置业公司与兴隆公司转让建设项目协议关系的权利义务主体，置业公司请求兴隆公司与新基业公司继续履行《联合建房协议》的主张不能成立。该院（1995）川民终字第67号民事判决，已经确认新基业公司支付置业公司185万元的行为无效。并已判令置业公司返还新基业公司。兴隆公司提出，已将其与建川公司《联合建房协议》中的权利、义务转移给新基业公司，兴隆公司已退出该协议，此项主张没有证据证明，不予认定。根据最高人民法院《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》第7条、第9条、第45条的规定，经该院审判委员会讨论决定，据此判决：（一）建川置业公司与兴隆房地产开发有限公司签订的《联合建房协议》无效。因协议无效而造成的损

失，由各自承担；（二）驳回建川置业公司的诉讼请求。本案案件受理费46000元，其他诉讼费9200元，共计55200元。由建川置业公司承担27600元，兴隆房地产开发有限公司承担27600元。

三、当事人上诉请求与答辩理由 置业公司不服一审判决，向本院提起上诉称：一审判决认定置业公司与兴隆公司签订的《联合建房协议》为建设项目转让不妥：《联合建房协议》是置业公司与兴隆公司双方真实意思表示，并已实际履行，应当认定有效；兴隆公司与新基业公司已经合作履行《联合建房协议》，应当继续履行。兴隆公司、新基业公司答辩称：一审法院判决认定的置业公司与兴隆公司签订的《联合建房协议》为转让建设项目的性质，并认定该协议无效正确。对过错分担及损失相抵的认定亦符合客观实际，请求二审法院驳回置业公司的上诉请求，维持一审法院判决

四、最高人民法院认定与判决 最高人民法院经审理认为：置业公司与兴隆公司签订的《联合建房协议》，约定置业公司将化成寺建设项目转让给兴隆公司，兴隆公司支付置业公司675万元，置业公司不参加共同开发经营，不承担风险，一审法院据此认定《联合建房协议》名为联建，实为转让建设项目并无不当。置业公司在没有取得化成寺建设项目土地使用权的情况下，与兴隆公司签订《联合建房协议》，违反了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的有关规定，应当认定无效。新基业公司没有与兴隆公司、置业公司签订任何形式的合作协议，置业公司要求新基业公司履行《联合建房协议》，没有事实根据和法律依据，不予支持。兴隆公司依《联合建房协议》接收的化成寺建设项目用地应当返还置业公司，新基业公司接收的化成寺项目资

料应当返还置业公司。置业公司收取的新基业公司185万元“投资款”，已经一审法院（1995）川民终字第67号民事判决返还。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（一）项之规定，最高人民法院于1997年6月5日以（1996）民终字第104号民事判决书判决如下：驳回上诉，维持原判。一审案件受理费55200元，由置业公司和兴隆公司各承担27600元；二审案件受理费46000元，由置业公司承担。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