

房地产开发合作纠纷一案 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/250/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c36_250914.htm 【案情】原告：A租赁公司 被告：B贸易公司 被告：C集团公司 被告：D房地产公司 被告：陈XX先生 1994年4月2日，A租赁公司与B贸易公司就合作建设“XX广场”商品房合同书，合同约定由A租赁公司提供现有用地蓝线图，负责办理项目原合作方变更手续，为主办理小区红线图手续；负责建设场地的“三通一平”工作，并承担费用；协调处理建设场地拆迁工作，并承担费用；参与项目的筹建工作；承担所分得楼宇部分之产权登记费用、税赋等A租赁公司权益内的费用；与B贸易公司共同承担项目完成后的物业管理。B贸易公司为主策划筹建本项目，主持筹建处工作；承担本项目除A租赁公司承担费用外的一切费用，包括：筹备费用、筹备处经费、基建程序办理中应缴纳政府的各项费用、地价、建设费用、项目保险、销售费用等；负责本项目的勘探、设计、施工、质量和进度管理，并在其中考虑A租赁公司的意见；及时足额筹措投入资金，加强财务管理，保证本项目在取得红线图后三年内完成等。分成比例约定，（1）以建筑面积分成；（2）A租赁公司分成暂按综合楼全部、商住楼部分顺序，商住楼部分方向、层次按比例合理搭配，以纵向分配和方便管理为分配原则。具体方案待总平及设计方案做出后，由董事会讨论决定。其中：综合楼为砼框架结构，中高档装修，底层高度不低于4.5米。（3）分成比例：由于设计方案尚未获批，容积率无法确定，本着兼顾双方利益的原则，双方视容积率取得的情况，就分

成比例作了约定等。1994年6月28日，“XX广场”取得厦门市厦禾路旧城改造指挥部立项批复。同年10月9日，厦门市人民政府以厦府（1994）地395号批复同意A与B贸易公司合作兴建“XX广场”。而后，双方取得了相关建设手续。1995年6月30日，A租赁公司与B贸易公司签订《“XX广场”商品房项目补充合同书》，双方就分房条款协商如下：一、总建筑面积482848平方米，A租赁公司分25%，计12071.2平方米。其余为B贸易公司所有。1、商场第四层面积3543平方米，2、公寓第五、七层、八、九层和十层的一半共4424.20平方米。3、写字楼第五、六、七、二十层和八层的一半共4104平方米。扣除A租赁公司所分建筑面积的1%即120.71平方米，提供给政府使用，实际写字楼面积为3983.29平方米。二、公用面积分摊按施工图计算，A租赁公司占25%的公用面积，其面积从A租赁公司分摊的写字楼面积中扣除。上述计算的各层面积如有变化时，单元面积减少，A租赁公司不调整；单元面积增加，按总面积12071.2元不变的原则减少楼层。三、A租赁公司所得的面积12071.2平方米为分房最终面积。四、A租赁公司分得地下室车辆位置共41位，即地下一层1-5号5个车位，二层24-59号36个车位。五、在售楼过程中，A租赁公司所销售发生的应征税额仍由A租赁公司负责。1999年7月30日，C集团公司向A租赁公司承诺：XX广场的商场第四层整层、公寓第五、六层整层、车位41个归A租赁公司。B贸易公司承诺在1999年9月29日之前，将上述物业到厦门市房管部门办理登记，如有违约，将由C集团公司承担一切责任。承担保证责任的方式为连带保证，期限至B贸易公司或保证方履行上述承诺完毕。B贸易公司、C集团公司在该承诺书上签名盖章。同

年11月22日，A租赁公司B贸易公司签订《厦门“XX广场”房产交割协议书》，双方对“XX广场”房产分割数量、交割时间与步骤等作了进一步的约定。C集团公司、陈XX先生作为B贸易公司的担保单位及个人在交割协议书上签名盖章。2000年2月17日，D房地产公司向A租赁公司出具担保书，愿为B贸易公司履行“XX广场”房产分割给A租赁公司所有的义务承担连带担保责任。如B贸易公司违约，D房地产公司自愿承担连带赔偿的保证责任，保证期限三年。2000年7月24日，厦门市某某国有资产投资有限公司、A租赁公司、B贸易公司签订一份《确认书》，内容：原A租赁公司系厦门市某某国有资产投资有限公司下属企业，1994年原A租赁公司与B贸易公司合作开发“XX广场”项目，合作形式为以合同方式合作，双方分房。1998年，原A租赁公司进行股份合作制改制，厦门市某某国有资产投资有限公司剥离收回国有资产，原A租赁公司就分得的“XX广场”房产，一部分最终归厦门市某某国有资产投资有限公司所有：另一部分归A租赁公司所有，即：写字楼第二十层整层、第八层的一半、商场第四层，公寓第五层C、D、E、F、G单元及第六层整层共12套房产。厦门市某某国有资产投资有限公司、A租赁公司、B贸易公司在该确认书上签名盖章。因B贸易公司未能履行上述承诺，A租赁公司遂提起诉讼。本案原告委托福建重宇合众律师事务所律师作为其的诉讼代理人。本案在审理过程中，经厦门市中级人民法院主持调解，双方当事人自愿达成如下协议：一、B贸易公司应将具备交付使用条件的下列厦门“XX广场”商品房（每层面积以房管部门最终丈量面积为准），B贸易公司按下列时间履行义务：1、B贸易公司应于2001年1月20日之前

，将“XX广场”住宅第五层中的C、D、E、F、G单元及第六层整层共12套房产，面积1747平方米（计人民币4892440元）交付给A租赁公司，并完备权属登记申办手续。若未能按期履行，则在逾期之日起三日内支付等额现金，即人民币4892440给A租赁公司；2、B贸易公司应于2001年1月20日之前，将“XX广场”写字楼第二十层整层，面积1002.7平方米（计人民币4010800元），写字楼第八层的一半，即A、B、D三单元，面积501.35平方米（计人民币2005400元），交付给A租赁公司，并完备权属登记申办手续。若未按期履行，则在逾期之日起三日内支付等额现金，即人民币6016200元给A租赁公司。3、B贸易公司应于2001年1月20日将“XX广场”四楼商场面积4478平方米（计人民币13434000元）交付给A租赁公司，并完备权属登记申办手续。若未能按期履行，则在逾期之日起三日内支付等额现金，即人民币13434000元给A租赁公司。二、如B贸易公司出现一项违约，则B贸易公司应赔偿A租赁公司损失，损失计算方法从2000年10月30日起计到B贸易公司实际履行全部义务之日，每日按人民币20000元计算。三、B贸易公司在本调解书生效后七日内支付给A租赁公司人民币500000元作为履约保证金，B贸易公司如约履行上述条款义务完毕，A租赁公司则同时返还此履约保证金，如有任何一项违约则作为一项违约金，赔偿A租赁公司。四、B贸易公司、C集团公司、D房地产公司、陈XX先生同意由法院查封B贸易公司和C集团公司、D房地产公司在“XX广场”未售、未抵押的房产，价值以诉讼标的为限，以确保本调解书的履行。五、C集团公司、D房地产公司、陈XX先生为B贸易公司上述条款之义务承担连带的责任。六、上述各条款任何一

项，如B贸易公司违约，A租赁公司均可立即追究B贸易公司、C集团公司、D房地产公司、陈XX先生全部责任。【评析】 房地产合作开发纠纷,一般来说,标的大、周期长、政策性强，案情复杂，本案就是这样。政策性的合作开发，还夹杂着国企改革，该案纠纷发生期间又是厦门“4.20”大案在厦门查处期间。整个案件的处理，关系着数千万的国有资产、众多国企改革职工的前途及已投入改制入股的血汗钱。本所程章毅律师本着勤勉敬业的精神，从99年下半年起，历时两年的时间，通过无数次与各方的谈判，文件的起草，促成了一系列合同、协议、结算书、交割书、确认书、担保书的订立。理顺了各方的关系，促成了矛盾的解决。其中对行业运作的熟悉、谈判的策略的运用、非讼文件的技巧，以及最终和解解决，可称是经典之作。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