

财产权案例精析丛书

土地 财产权

主编 ■ 常 健

◎ 兰州常德物资开发部不服兰州市人民政府收回土地使用权批复上诉案

◎ 江门市木材公司与广州市宏宇实业有限公司土地转让费纠纷上诉案

◎ 李建华诉沈阳同联集团房屋开发有限公司、沈阳市大东区城市房屋拆迁办公室房屋拆迁合同纠纷上诉案

中国法制出版社

财产权案例精析丛书

土地财产权

主 编：常 健

编写人员：张艳丽 常 健 江 华
陶 娟 于宏伟 余 薇
安 明 阚 钰

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地财产权/常健主编. —北京:
中国法制出版社, 2005.2

ISBN 7-80182-446-6

I. 土… II. 常… III. 土地-财产权-中国
IV. D923.85

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 047849 号

财产权案例精析丛书

土地财产权

TUDI CAICHANQUAN

主编/常 健

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880×1230 毫米 32

印张/11.875 字数/313 千

版次/2005 年 2 月第 1 版

2005 年 2 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-446-6/D·1412

定价: 21.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66062741

网 址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66012216

编辑部电话: 66062738

读者俱乐部电话: 66026596

邮购部电话: 66033288

目 录

目

录

- 案例 1 湖北省武汉市国土资源管理局与武汉兴松房地产开发有限公司行政纠纷上诉案 (1)
- 案例 2 深圳市龙岗区大鹏镇岭澳村民委员会诉深圳市规划国土局龙岗国土分局、深圳市龙岗区大鹏镇人民政府、中国广东核电集团有限责任公司征地补偿纠纷案 (11)
- 案例 3 海口市开发区房地产总公司诉海口市东海房屋开发公司委托开发土地协议纠纷案 (26)
- 案例 4 韩丙德等八人诉沈阳市人民政府用地批复并赔偿案 (39)
- 案例 5 海口市人民政府、海口市国土海洋资源局诉深圳市三洲实业股份有限公司颁发国有土地使用权证行政上诉案 (50)
- 案例 6 兰州常德物资开发部不服兰州市人民政府收回土地使用权批复上诉案 (62)
- 案例 7 李贞诉东方市人民政府颁发国有土地使用证行政上诉案 (73)
- 案例 8 辽宁省海城市西柳镇人民政府与辽宁省海城市诚信房屋开发总公司土地使用权转让、侵权赔偿纠纷上诉案 (82)
- 案例 9 六盘水市钟山区市场开发总公司与六盘水市卫生局等土地使用权、相邻权纠纷上诉案 (92)
- 案例 10 赣州市国土资源局与赣州市章贡区农村信用

	合作社联合社土地抵押登记行政赔偿上诉案	(103)
案例 11	山东省烟台市国土资源局诉山东烟台长城科 工贸(集团)公司等土地行政处罚决定纠纷 上诉案	(111)
案例 12	田家平等周村区王村镇朱首湾村 448 名村民 诉淄博市周村区王村镇朱首湾村村民委员会、 第三人田平安承包合同纠纷案	(121)
案例 13	黄松因与鹤壁市永鹤玄武岩石料厂承包荒 山合同纠纷案	(129)
案例 14	程亮不服琼山市人民政府小巷使用权纠纷处 理的行政再审案	(135)
案例 15	刘宗五诉辽中县政府土地处理决定纠纷案	(145)
案例 16	黄甜等六人诉佛山市南海区国土资源局房屋 拆迁裁决上诉案	(155)
案例 17	张波等诉任海、赵英侵害荒山承包经营 权纠纷案	(164)
案例 18	陵水县通海实业责任有限公司诉陵水黎族自 治县人民政府撤销土地证行政争议及行政赔 偿上诉案	(172)
案例 19	李建华诉沈阳同联集团房屋开发有限公司、 沈阳市大东区城市房屋拆迁办公室房屋拆迁 合同纠纷上诉案	(182)
案例 20	海南省国营西联农场诉国投洋浦港有限公司 土地使用权转让合同纠纷上诉案	(191)
案例 21	刘宝国诉泌阳县羊册镇人民政府土地权属争 议处理决定行政诉讼案	(206)
案例 22	江门市木材公司与广州市宏宇实业有限公司 土地转让费纠纷上诉案	(217)
案例 23	海口丰华工贸有限公司诉海南洋浦电力有限 公司土地占用补偿纠纷上诉案	(226)

案例 24	海南华侨中学诉海口市玉沙村委会土地侵权 纠纷上诉案	(238)
案例 25	海南凯润实业有限公司诉海南新合实业有限 公司土地使用权租赁合同纠纷上诉案	(246)
案例 26	海南国华工贸发展公司诉山西省人民政府土 地使用权转租纠纷上诉案	(255)
案例 27	三亚港务局诉三亚市华南实业开发总公司土 地使用权转让纠纷上诉案	(266)
案例 28	海南兴业房地产有限公司、海南省水产总公 司诉海南省海洋与渔业厅土地使用权合 作合同纠纷上诉案	(279)
案例 29	洛阳市万地房地产开发有限公司诉被告李素 君、郭颖瑜、郭永贤及第三人徐冰返还购土 地款纠纷一案	(296)
案例 30	琼海市大路镇蔗园坡村委会长山村民小组诉 琼海市人民政府土地确权行政再审案	(309)
附录：常用证据法规		
中华人民共和国土地管理法		(321)
(2004 年 8 月 28 日)		
中华人民共和国土地管理法实施条例		(335)
(1998 年 12 月 27 日)		
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		(344)
(1990 年 5 月 19 日)		
中华人民共和国行政诉讼法		(350)
(1989 年 4 月 4 日)		
土地权属争议调查处理办法		(359)
(2003 年 1 月 3 日)		
中华人民共和国民法通则 (节录)		(363)
(1986 年 4 月 12 日)		

	第五章 民事权利	(363)
	第一节 财产所有权和与财产所有权有关的财产权	(363)
	第二节 债 权	(365)
	最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国 民法通则》若干问题的意见（试行）（节录）	(367)
目	(1988年1月26日)	
	四、民事权利	(367)
录	(一) 关于财产所有权和与财产所有权有关的财产权问题	(367)
	(二) 关于债权问题	(369)

案例 1

湖北省武汉市国土资源管理局 与武汉兴松房地产开发 有限公司行政纠纷上诉案

土地
财产
权

案情简介

上诉人：湖北省武汉市国土资源管理局（原审被告）

被上诉人：武汉兴松房地产开发有限公司（原审原告）

被上诉人：华锋置业发展有限公司（原审第三人）

被上诉人：农行水果湖分理处

1993年11月17日，兴松公司与武汉市国土资源管理局（简称武汉市土地局）签订了WP—93—204号《国有土地使用权批租合同》（以下简称《批租合同》）。该合同约定：甲方武汉市土地局将位于武昌和平大道中山路口的12000平方米土地出让给乙方兴松公司开发，乙方向甲方支付每平方米74元，总额为532.8万元人民币的土地使用权批租地价。此外，双方还就履行期限等问题作出约定，其中第四条约定：乙方承担的拆迁户还建安置，从发出拆迁线之日起，必须在两年内完成。第六条约定：本合同项下的批租地块，其用途为写字楼、商住楼、还建住宅，乙方同意自1993年11月17日起，4年内完成规划确定的项目建设；4年内未完成又无正当理由的，甲方有权要求乙方按甲方确定的标准补交该地块的市值地价差价，直至收回该土地的土地使用权。合同签订后，兴松公司领取了拆迁许可证，证上载明拆迁期限为1993年12月3日至1994年3月3日。随后，兴松公司开始实施旧房拆迁，但由于在与拆迁户协商补偿安置方面难度大，拖

延了拆迁时间，至1994年10月10日市拆迁办验收时，该地块仍有个别拆迁户的拆迁安置问题没有解决。同年11月，兴松公司与武汉华锋置业发展有限公司（以下简称华锋公司）签订《联合开发协议书》，约定由华锋公司以注入资金的形式建设规划商住楼部分，湖北省武汉市武昌区城市综合开发管理办公室为该协议进行了鉴证。之后，因拆迁中的遗留问题、资金投入问题、危旧房改造的优惠政策兑现问题以及办理有关建设施工方面许可证等问题不落实，工程迟迟不能开工。至1995年10月，经湖北省武汉市武昌区人民政府同意，该工程才开始动工兴建。建设中，又由于兴松公司与施工单位因工程款问题发生纠纷，工程几度停工。致使还建楼到期不能交付，导致拆迁户居民多次集体上访，堵塞交通。其间，武汉市土地局曾发文、召开协调会，敦促兴松公司复工。1996年9月20日，兴松公司与原中国农业银行武汉市分行武昌区水果湖办事处（现中国农业银行武汉市水果湖分理处，以下简称农行水果湖分理处）签订《抵押合同》，用上述批租土地上的在建工程为湖北金城服务有限公司贷款三百万元提供担保。双方在湖北省武汉市武昌区房地产管理局办理了抵押登记。同年12月，兴松公司又与华锋公司签订“联合开发补充协议书”，将该项目的全部未完工程（还建楼、商住楼）全权委托华锋公司兴建，以兴松公司的名义经营，但该协议因未得到武汉市土地局的认可没有实施。武汉市土地局于1997年1月作出《关于责令“兴松园小区”项目拆迁还建房限期复工的通知》，限期兴松公司务必复工，尽快按协议还建安置，否则将采取措施依法对该项目进行处理。由于兴松公司在还建楼、商住楼均建至框架三层后一直未能复工，武汉市土地局在举行了兴松公司、华锋公司参加的听证会后，于1997年4月16日作出武土行决字〔97〕第002号行政处罚决定书。认定：市规划局于1993年11月25日发出拆迁线，到立案调查时已过三年零三个月，还建工程建到框架三层长期停摆，多次督促仍未复工，致使该片拆迁户共发生七次堵塞和平大道交通事件，给社会安定带来严重影响，根据《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》（以下简称《暂行条例》）第十七条的规定，决定无偿收回该合同中批租地块

的土地使用权。兴松公司接到处罚决定后向湖北省土地管理局申请复议。该局复议后，作出鄂土行复决字〔1997〕第01号《行政复议决定书》，维持了武汉市土地局的处罚决定。另查明，武汉市土地局在作出处罚决定后，即批准武昌物业公司接手“兴松园小区”项目，该公司现已完成项目的建设。

原告兴松公司不服行政复议，向湖北省高级人民法院提起诉讼。一审认为在武汉市土地局作出处罚决定时，距拆迁线发出的时间为三年零三个月，尚未超过合同第六条约定的期限。武汉市土地局作出处罚决定收回兴松公司已取得的国有土地使用权，认定事实不清，主要证据不足，因此判决武汉市土地局1997年4月16日作出的武土行决字〔97〕第002号行政处罚决定违法，并赔偿兴松公司的经济损失。现武汉市土地局不服湖北省高级人民法院对兴松公司诉其收回土地使用权一案作出的〔2001〕鄂行初字第1号行政判决，向最高人民法院提起上诉。

审判情况

律师代理要点

上诉人（原审被告）律师代理要点：

1. 被上诉人兴松公司违反《批租合同》第四条的约定，根据《暂行条例》第十七条的规定对其予以处罚是正确的，一审判决确认被告的行政行为违法，没有任何事实和法律依据。

2. 国有土地使用权出让合同属典型的行政合同，不适用合同法的有关规定，一审判决适用合同法的规定属适用法律错误。

3. 华锋公司的投入，系违法转让土地所致，一审判决径行认定赔偿华锋公司104万余元，是不合法的。

4. 华锋公司与兴松公司属平等主体之间的关系，本案不应予以审理。

被上诉人（原审第三人华锋公司）律师代理要点：

1. 一审判决认定被上诉人的处罚决定违法有充分的事实和法律依据;

2. 答辩人与兴松公司从未实施过非法转让土地的行为, 双方联合开发投资“兴松园小区”项目属企业间的正常合作, 也已被湖北省武汉市武昌区人民政府相关职能部门认同, 因此因上诉人违法处罚而给答辩人造成的全部损失应获得足额赔偿。

被上诉人兴松公司和农行水果湖分理处未向本院提交答辩状。

法院审判

原审法院湖北省高级人民法院经审理认为, 兴松公司与武汉市土地局双方经共同协商所签订的《批租合同》合法有效。兴松公司在履行合同过程中, 未在拆迁线发出后两年内完成拆迁户的还建安置, 违反了合同第四条的规定。武汉市土地局在对兴松公司作出处罚前, 进行了调查, 并根据兴松公司及第三人的申请举行了听证。在作出处罚决定后又送达给当事人, 同时告知其享有申请复议及向人民法院提起诉讼的权利。因此, 武汉市土地局作出的处罚决定程序合法。但是, 由于合同第六条约定, 乙方未在四年内完成规划项目建设且无正当理由时, 甲方才可以收回土地使用权。该条是双方对收回土地使用权的特别约定, 这一约定并未违反法律法规的强制性规定。因此, 兴松公司未在合同约定的四年期限内完成规划项目建设, 是武汉市土地局对其实施处罚的前提条件。而在武汉市土地局作出处罚决定时, 距拆迁线发出的时间为三年零三个月, 尚未超过合同约定的期限。武汉市土地局在兴松公司未违反合同第六条约定的期限不具备对其实施处罚的前提条件时, 作出处罚决定收回兴松公司已取得的国有土地使用权, 认定事实不清, 主要证据不足。兴松公司与武汉市土地局之间签订的《批租合同》系武汉市土地局提供的格式合同, 根据《中华人民共和国合同法》第四十一条的规定“对格式合同的理解发生争议的, 应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的, 应当作出不利于提供格式条款一方的解释。”本案中, 武汉市土地局认为合同第四条规定的两年还建期限同时也是合同规定的条件, 而兴松公司认为该条只是双方对合同履行期限的约定, 因此应按照兴松公司的理解作

为依据。武汉市土地局认为兴松公司违反合同第四条规定的期限同时也违反了合同规定的条件,符合《暂行条例》第十七条规定的处罚条件的理由,不能成立。兴松公司在与武汉市土地局签订《批租合同》后,未严格按照合同规定,在两年内完成还建安置,导致拆迁户堵塞交通,影响社会稳定,应承担相应的过错责任。第三人华锋公司虽然不是本案行政处罚的对象,但由于该公司在“兴松园小区”项目上实际投入资金进行建设,与本案的处理结果有法律上的利害关系,其因武汉市土地局实施处罚所造成的损失,亦应在本案处理时一并予以解决。第三人农行水果湖分理处系“兴松园小区”项目的抵押权人,与本案的处理结果亦存在法律上的利害关系,但其与兴松公司之间的债权债务系平等主体之间民事法律关系,可以通过民事诉讼或其他途径解决,本案不予审理。鉴于本案被诉的处罚决定是武汉市土地局在拆迁户闹事已经影响到社会安定的情况下作出的,且已经实际执行,为维护社会公共利益,对兴松公司提出的撤销该处罚决定的诉讼请求,不予支持。据此,经合议庭评议并提交审判委员会讨论决定,根据最高人民法院《关于执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》第五十八条、《中华人民共和国国家赔偿法》第四条第(一)项、第二十五条第一款、第二十八条第(七)项之规定,判决如下:

一、确认武汉市土地局 1997 年 4 月 16 日作出的武土行决字〔97〕第 002 号行政处罚决定违法;

二、武汉市土地局自本判决生效之日起两个月内向兴松公司赔偿 6905638.3 元(其中含华锋公司 1043490.8 元);

三、武汉市土地局自本判决生效之日起两个月内向兴松公司赔偿 80% 的利息损失。利率按中国人民银行同期存款利率计算,本金为 6905638.3 元,计息时间自 1997 年 7 月 12 日起,至实际支付时止。本案一审案件受理费 38880 元,由武汉市土地局负担。

湖北省高级人民法院经庭审质证,认定一审被告武汉市土地局提供的有效证据有:WP-93-204 号《批租合同》、拆迁红线图、“城市建设房屋拆迁申请书”及“验收审批书”、武规土建字(1991)002 号“关于 1991 年全市第一批危改项目请求特批的请示”(附第一批名

单)、武改办(1990)75号“关于危破房改造问题的会议纪要”、武规土拆字〔1996〕018号文、武规土拆字(1997)008号文、立案报告、调查报告、调查处理意见、武土行告(1997)01号“行政处罚告知书”、兴松公司和华锋公司的听证申请、武立法听字(1997)001号听证通知书、听证笔录、武土行决字〔97〕第002号《行政处罚决定书》、鄂土行复决字〔1997〕第01号《行政复议决定书》。

认定一审原告兴松公司提供的有效证据有:WP—93—204号《批租赁合同》、行政处罚决定书、武昌政函(1995)4号文、“开工报告”国有土地使用证、企业法人营业执照、扩桩基施工合同、兴松公司成立《合同》和《章程》、要求武汉市土地局赔偿损失的费用单据。

认定一审第三人华锋公司提供的有效证据有:《联合开发协议书》及《联合开发补充协议书》、兴松公司给华锋公司的“开工通知书”、要求被告赔偿损失的费用清单。

认定一审第三人农行水果湖分理处提供的有效证据有:武汉市中级人民法院(1997)武经初字第225号民事判决书、与兴松公司签订的抵押合同及抵押物清单、房屋他项权证。

经最高人民法院(二审法院)的审查:武汉市土地局、兴松公司和华锋公司提供的证据可以作为认定本案事实的根据。本案一审审理期间,湖北省高级人民法院于2001年8月6日作出〔2001〕鄂高法监—经再字第14号民事判决,认定农行水果湖分理处和兴松公司的房地产抵押关系不成立,因此农行水果湖分理处所提供的证据不能证明其系“兴松园小区”项目的土地的抵押权人。

最高人民法院认为,武汉市土地局与兴松公司签订的《批租赁合同》合法有效,合同双方应当依照合同的约定履行合同义务。兴松公司在发出拆迁线两年内未能完成还建安置,违反了《批租赁合同》第四条的约定,根据《暂行条例》第十七条第二款关于“未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的,市、县人民政府土地管理部门应当予以纠正,并根据情节可以给予警告、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚”的规定,武汉市土地局可以根据兴松公司违反合同情节的程度作出相应的处罚。收回土地使用权的处罚实际上是解除合同的行为,属于最严厉的制裁措施,

应当是在一方严重违约，致使合同目的不能实现时，另一方采取的制裁措施。根据《批租合同》第六条的约定，兴松公司自1993年11月17日起4年内无正当理由未能完成规划确定的写字楼、商住楼、还建住宅的项目建设的，武汉市土地局有权作出收回该土地使用权的处罚决定。虽然兴松公司未能按照《批租合同》第四条的约定，在发出拆迁线两年内完成还建安置，但在武汉市土地局1997年4月16日作出收回土地使用权的处罚决定时，尚未超过合同第六条约定的期限。因此武汉市土地局作出收回兴松公司已取得的国有土地使用权处罚决定，认定事实不清，主要证据不足。鉴于武汉市土地局武土行决字〔97〕第002号行政处罚决定已经实际执行，为维护社会公共利益，一审判决确认该决定违法，并无不当。因该决定违法给兴松公司造成的财产损失应当由武汉市土地局承担赔偿责任。华锋公司与兴松公司签订的是联合开发建房的协议，协议约定“项目未完工程全权委托华锋公司兴建，以兴松公司的名义经营”，相互间并没有发生土地使用权的转移，武汉市土地局认为华锋公司的投入系违法转让土地所致，缺乏事实依据。华锋公司与兴松公司联合开发建房属于平等主体之间的民事法律关系，华锋公司在“兴松小区”项目的投资应含括在兴松公司应获得赔偿的数额内，但其投资的损失以通过民事诉讼或其他途径解决为宜。本案一审期间，湖北省高级人民法院〔2001〕鄂高法监一经再字第14号民事判决已经认定农行水果湖分理处和兴松公司民房地产抵押关系不成立，因此农行水果湖分理处与被告的具体行政行为没有法律上利害关系，不应作为本案的第三人参加诉讼。一审判决仍认定其系“兴松园小区”项目的抵押权人，与事实不符。《批租合同》第四条的内容不存在两种以上的理解，一审判决适用《中华人民共和国合同法》第四十一条规定确认格式合同的解释不当，应予纠正。

综上，根据《中华人民共和国行政诉讼法》第六十一条第（三）项的规定，判决如下：一、维持湖北省高级人民法院〔2001〕鄂行初字第1号行政判决第一、三项；

二、维持湖北省高级人民法院〔2001〕鄂行初字第1号行政判决第二项中“武汉市土地局自本判决生效之日起两个月内向兴松公司赔偿6905638.3元”的内容；撤销该项中“其中含华锋公司1043490.8

元”的内容。

本案二审案件受理费 38880 元，由上诉人武汉市土地局负担。

本判决为终审判决。

土地
财产
权

依法精析

本案是一起有关土地使用权纠纷案，由于上诉人武汉市土地局作出的行政处罚决定不符合其与被上诉人兴松公司签订的《国有土地使用权批租赁合同》的约定，因而被最高人民法院判决行政处罚决定违法。现就其中争议比较大的几个法律问题作一分析：

1. 武汉市土地局与兴松公司签订的《国有土地使用权批租赁合同》是否适用合同法？

武汉市土地局与兴松公司签订的《国有土地使用权批租赁合同》实质上是城镇国有土地使用权出让合同，属于民事合同。城镇国有土地使用权出让，是指国家以土地所有者的身份，用出让合同方式，将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，向土地使用者依法收取土地使用权出让金的民事法律行为。既然武汉市土地局与兴松公司签订的《批租赁合同》是民事合同，当然应该适用合同法的规定。因此武汉市土地局认为国有土地使用权出让合同属典型的行政合同，不适用合同法的有关规定的观点是错误的。

但本案之所以是行政纠纷案件，不在于双方因《批租赁合同》产生的纠纷，而在于武汉市土地局作出无偿收回兴松公司土地使用权的行政处罚决定而产生的纠纷。

2. 武汉市土地局作出的行政处罚决定违法的原因是什么？

武汉市土地局作出收回兴松公司已取得的国有土地使用权处罚决定，认定事实不清，主要证据不足，并且违反了其与兴松公司签订的《国有土地使用批租赁合同》。武汉市土地局与兴松公司签订的《批租赁合同》合法有效，合同双方应当依照合同的约定履行合同义务。武汉市土地局作为合同的一方当事人，应当遵守合同的约定。其与兴松公司

签订的《批租合同》的第六条明确约定：本合同项下的批租地块，其用途为写字楼、商住楼、还建住宅，乙方同意自1993年11月17日起，4年内完成规划确定的项目建设；4年内未完成又无正当理由的，甲方有权要求乙方按甲方确定的标准补交该地块的市值地价差价，直至收回该土地的土地使用权。而在武汉市土地局作出收回土地使用权的处罚决定时，距拆迁线发出的时间为三年零三个月，尚未超过合同约定的期限。

至于武汉市土地局认为兴松公司违反《批租合同》第四条的约定是其作出收回土地使用权处罚决定的依据的观点，不能得到法院的支持。这是因为《批租合同》第四条明确规定“乙方承担的拆迁户还建安置，从发出拆迁线之日起，必须在两年内完成。”很明显该第四条并无明确约定兴松公司违反此条的情况下，武汉市土地局有权收回土地使用权。兴松公司在发出拆迁线两年内未能完成还建安置，虽然违反了《批租合同》第四条的约定，根据《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》第十七条第二款关于“未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的，市、县人民政府土地管理部门应当予以纠正，并根据情节可以给予警告、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚”的规定，武汉市土地局可以根据兴松公司违反合同情节的程度作出相应的处罚。收回土地使用权的处罚实际上是解除合同的行为，属于最严厉的制裁措施，应当是在一方严重违约，致使合同目的不能实现时，另一方采取的制裁措施。但根据《批租合同》第六条的约定，兴松公司并无严重违约，所以武汉市土地局不能因兴松公司违反《批租合同》第四条而作出收回其土地使用权的行政处罚决定。

3. 本案的《国有土地使用权批租合同》是否是格式合同？

回答是肯定的。兴松公司与武汉市土地局之间签订的《批租合同》系武汉市土地局提供的格式合同。那么，本案中兴松公司与武汉市土地局对合同第四条的不同理解是否可以援引《中华人民共和国合同法》第四十一条有关格式条款的规定？笔者认为对格式条款的不同理解关键是对其中用词的理解存在差异。在本案中，双方都没有在第四条内容的理解上产生差异，只是在认为第四条是否可以作为根本违

约的依据上存在分歧，这并不能成为援引《合同法》第四十一条的原因，他们的这种分歧可以通过结合《批租合同》第六条的解释得到解决。

4. 一审、二审法院为什么都没有作出撤销武汉市土地局违法行政行为的判决？

根据最高人民法院《关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》第五十八条的规定，“被诉具体行政行为违法，但撤销该具体行政行为将会给国家利益或者公共利益造成重大损失的，人民法院应当作出确认被诉具体行政行为违法的判决，并责令被诉行政机关采取相应的补救措施；造成损害的，依法判决承担赔偿责任。”本案鉴于武汉市土地局武土行决字〔97〕第002号行政处罚决定已经实际执行，为维护社会公共利益，一审、二审判决均确认该决定违法，并因该决定违法给兴松公司造成的财产损失判决由武汉市土地局承担赔偿责任。

5. 武汉市土地局是否应该赔偿华锋公司的投资损失？

华锋公司与兴松公司联合开发建房属于平等主体之间的民事法律关系，其投资的损失应通过民事诉讼或其他途径解决为宜，其损失的具体数额需根据其兴松公司签订的协议为依据来确定，这不在本案的诉讼范围之内，因此确定华锋公司的损失的具体数额应当通过另外的民事诉讼或其他途径解决。但这并不意味着武汉市土地局就不赔偿华锋公司投资损失，由于该公司在“兴松园小区”项目上实际投入资金进行建设，与本案的处理结果有法律上的利害关系，其因武汉市土地局实施处罚所造成的损失，应包含在兴松公司应获得赔偿的数额内。总而言之，本案的判决只需确定兴松公司应当获得的赔偿数额，至于华锋公司应当获得的赔偿数额，需根据兴松公司与华锋公司之间签订的一系列协议为依据另案确定，本案判决书不需载明华锋公司应获得的赔偿数额。