

山城

SHANCHENG

律踪

LÜZONG

彭静 主编

重庆出版集团



重庆出版社

山城律踪

SHANCHENG
LÜZONG

重庆出版集团
彭静 主编



重庆出版社

图书在版编目(CIP)数据

山城律踪 / 彭静主编. —重庆: 重庆出版社, 2016.9
ISBN 978-7-229-11580-7

I. ①山… II. ①彭… III. ①案例—汇编—中国
IV. ①D920.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第225401号

山城律踪

SHANCHENG LÜZONG

彭 静 主编

责任编辑: 林 郁

责任校对: 郑小石

装帧设计: 重庆出版集团艺术设计有限公司·王芳甜



重庆出版集团 出版
重 庆 出 版 社

重庆市南岸区南滨路162号1幢 邮政编码: 400061 <http://www.cqph.com>

重庆出版集团艺术设计有限公司制版

重庆俊薄印务有限公司印刷

重庆出版集团图书发行有限公司发行

E-MAIL: fxchu@cqph.com 邮购电话: 023-61520646

全国新华书店经销

开本: 787mm×1092mm 1/16 印张: 19.25 字数: 256千

2016年9月第1版 2016年9月第1次印刷

ISBN 978-7-229-11580-7

定价: 38.50元

如有印装质量问题, 请向本集团图书发行有限公司调换: 023-61520678

版权所有 侵权必究

《山城律踪》收录的是静昇律师事务所20年来承办的20余个经典案例。作者以律师的视角分析和解读每个案例发生的背景、办理的经过和结局，不仅脉络清晰，评论允当，而且论道说理，充满激情——时而沉重，时而高亢；有的激烈，有的隐忍；既有理性，又有悲悯。在阅读这些激荡人心的文字时，起初不免为办案律师的步履艰难担心，继而又为他们冲破万难走出困境感到高兴！作者用的是他们的心血向我们展示办案过程的艰辛和法律应用的启迪，有故事、有深度、有理性、有智慧，相信各界读者都可以从这本书中获益。

当事人面临法律难题需要法律专业人士帮助时，往往会问：这位律师是否可靠？律师介入这个案件是否有用？律师如何给当事人以信心和力量使之摆脱法律困境，这是律师事务所和每个律师都要思考的问题。在为当事人提供法律服务的过程中，律师不仅要有智慧、有理性、有办法，更重要的是，必须有胆识、有勇气、有担当，善于运用法律解析当事人遇到的问题，为当事人提供正确解决问题的法律途径，急当事人之所急，忧当事人之所忧，想当事人之所想，言当事人之所言，这样才能让当事人放心，才能与当事人通力合作，将案件办好，让当事人满意。通读本书收录的20余个经典案例，输赢得失暂且不论，仅就律师的勇气和担当而言，他们足以尊享法律卫士的荣

光。他们敢于迎难而上，为维护当事人的正当权益多方奔走、不断呼吁，能够说真话、办实事，不急功近利，不见钱眼开，不半途而废。

案结事了之后，律师们有反思、有告诫，这就为政府机关、企事业单位的管理者和其他当事人在办理行政事务、工商业事务和进行民事活动时提供了更为宽广的法律视角和更多可供选择的法律路径。

本书收录的案例有的被评为重庆市律师界年度“十大经典案例”，有的在全市甚至全国均具有引领性的重大影响，其中既有政府招商引资服务，也有公司企业投资、融资并购、破产重组、公司上市等法律服务；既有房地产开发、物业管理引起的法律纠纷，也有银行、保险、企业债券等方面的法律服务；既有普通公民人身伤害引起的法律纠纷，也有涉外案件的法律处理；既有社会关注的民事诉讼案件，也有在全国颇具影响的刑辩案件。其中，有的案件事关公民个人的生命安危，有的案件事关政府信誉或企业信用。律师们在办理这些具有高度挑战性的案件时也可谓用心良苦，充分调动了律所的各种力量，集中了律所内外法律人的共同智慧。他们不仅试图用文学化的语言娓娓讲述那些已经成为过往的刻骨铭心的故事，而且还用严谨、理性的法言法语阐释他们对法律制度和法律规则的深刻洞见，尤其是律师们的办案策略、处理相关法律问题的意见和建议等，对法律专业人士也有较高的参考价值。

期待静昇律师能为当事人提供更好的法律服务，为我国的法治建设作出更多的探索和奉献。

我国法治的梦想一定要实现，也一定能够实现！

是为序。

徐羽村

2016年3月30日

目 录

CONTENTS

- 001 | 序
- 001 | 政府招商求发展，法律服务显魅力
——百亿中国摩（重庆）项目法律服务纪实
- 014 | 千淘万漉虽辛苦，吹尽狂沙始得金
——重庆某小额贷款有限公司“新三板”挂牌项目法律服务纪实
- 029 | 航运企业“体面”退市
——西南证券借壳上市法律服务
- 045 | 国家级开发区西永微电子产业园的奠基性项目谈判
——重庆某国有集团与台资企业合作谈判法律服务
- 059 | 优秀的律师团队，为企业并购保驾护航
——重庆A医院投资公司收购重庆B医疗科技股份有限公司股权之尽职调查专项法律服务
- 073 | 突围资金“饥渴”困局
——非金融企业发行债务融资工具系列法律服务
- 090 | 七年坚守终得85.68%破产受偿率
——重庆Y电力股份有限公司破产案

- 104 | 大反转：从一审全输到二审全赢
——重庆X集团与J房地产公司土地使用权出让合同纠纷案
- 117 | 企业集团旗下上市公司互保纠纷的法律较量
——重庆T实业与西昌D公司担保合同纠纷案
- 133 | “烂尾楼”历经五载折腾浴火重生
——重庆某工会与Y物业公司联建合同纠纷案
- 147 | 1：56的胜诉之路
——56户业主与重庆G置业公司商品房买卖合同纠纷案
- 156 | 重庆首例保证保险案：“保证”还是“保险”？
——Z银行与Y保险公司汽车消费贷款保证保险纠纷案
- 169 | 筑起银行的安全网
——许某某诉A银行逾期还款案办案札记
- 183 | 以子之矛 攻子之盾
——河南Z路桥公司建设工程合同纠纷案
- 200 | 四根光缆引发“兄弟相残”
——S工程公司损害通信线路设施赔偿纠纷案
- 213 | 典当借款起风波，讨债一波三折
——A典当公司与B实业开发公司典当纠纷案
- 229 | 金融“大鳄”的叹息
——代理非法吸收公众存款案札记
- 244 | 旅行社遭遇天价索赔之后
——宋某人身损害赔偿案

260	遗嘱：遗产分割的“家庭宪法” ——黄家三兄妹遗产继承纠纷案
274	媒体逆袭，名人维权亦有底线 ——某知名音乐人与《重庆C报》名誉侵权诉讼
289	小区电梯中遭暴力抢劫，物业公司身在何处？ ——黄某生命权、健康权纠纷办案札记
296	后记



政府招商求发展， 法律服务显魅力

——百亿中国摩（重庆）项目法律服务纪实

承办律师：彭静、陈兵等

为落实国务院对两江新区的功能定位及政策要求，推进重庆两江新区产业转型升级，重庆保税港区开发管理有限公司引进了中国摩（Mall of China）（重庆）项目。该项目由资产总规模超3000亿人民币的美国三五集团、某信托投资股份有限公司、北京中农国信置业有限公司等共同在重庆市两江新区保税港区合资建设。该项目将引入美国三五集团在加拿大、美国建设西埃德蒙顿购物中心、美国购物中心等项目的商业模式和运行设施，打造一个与传统购物中心不一样的“社区”，除了购物之外，还将满足人们的衣、食、住、行等生活及娱乐的需要。该项目被成功引入重庆，静昇律师事务所组建的律师团队也做了大量工作，付出了巨大的心血。

一、律师在招商引资中的作用

静昇律师事务所多年来一直是重庆保税港区开发管理有限公司的法律顾问，在为其提供日常法律服务及专项法律服务的过程中，获得了保税港区公司领导的高度评价。在中国摩（重庆）项目前期磋商过程中，本案律师积极

向投资者展示重庆引进该项目的优势、重庆市政府现有的各项优惠政策以及项目落地后可能产生的巨大影响，并对项目的可行性进行了全面论证，从而为该项目引进重庆奠定了重要基础。静昇律师们在本次服务中竭尽所能，不仅获得了投资方的称赞，中国摩（重庆）项目的法律服务更被重庆市律师协会评为“2014年度重庆市十大非诉讼经典案例”，主办律师被重庆市律师协会评为“2014年度最佳商业交易（非诉讼）律师”。

我所自1996年成立以来，为市级政府、区县政府、工业园区、科技孵化园区等招商引资提供了大量的法律服务。作为律师，我们认为，政府招商引资不能感情用事或者偏听偏信，必须依靠法律手段保证招商活动公开、透明、合法。在国外以及我国沿海发达城市地区，法律服务在各级政府、企事业单位的招商引资活动中发挥着很大的作用。但是，内地一些地方政府、开发区在招商引资特别是引进外商投资时，很少聘请律师团队参与，他们担心律师会夸大风险而“碍事”。有的虽然聘请了律师或当地法律工作者，但也仅限于零星的个案咨询或者出现纠纷后诉讼层面的法律服务。事实上，律师在各级政府、企事业单位组织的招商引资项目中全程介入、提供全面的法律服务，对推进项目合作有着积极作用。

（一）律师加入招商引资工作，可以更好树立招商部门和地区形象

更多投资者愿意看到政府及企事业单位严格依照法律办事，重规则、守诚信的招商形象。有远见的投资者看重的不仅仅是相对优越的地理、资源等物质环境，更是政府的优惠政策和法治环境，即软环境。软环境才能让投资者产生投资安全感，资本安全才有可能使他们下一步所期望的投资利益落到实处。在软环境中，法治环境又是重中之重。政府官员应在提升法治环境和提供高效便捷的行政服务上下功夫，从而突出法治和行政高效。而在推进法治建设和促进行政高效的过程中，律师的广泛参与是不可或缺的。

(二) 律师加入招商引资工作，可以有效防范招商引资风险，促进地方经济发展

个别部门及企业领导不少还存在律师招商引资的参与是在找麻烦、挑刺的想法，从而听不进律师的正确意见，或者盲目认为律师在项目洽谈、签约中作用不大，反正所签合同都是政府有关部门提供的范本。其实，这些看法存在很大误区，因为这些错误的认识，我们的政府及企事业单位已经吃了很多亏。律师介入招商引资，他们可做的具体事情包括：可行性法律论证、出具法律意见书、尽职调查、起草审查法律文书、办理有关法定手续、受托办理争议问题等。律师还可以对招商引资的企业提供日常法律顾问服务，从多个方面不同角度预防风险，促进招商引资工作健康有序地按照法律的规定发展。

(三) 律师加入招商引资工作，可以帮助妥善解决招商引资中优惠政策与法律问题

很多地区为了吸引招商引资，竞相推出优惠政策，但政策的稳定性不佳，领导们对政策的解释很随意，让投资者难以放心。当企业按这些政策投资以后，一旦遇到问题又往往投诉无门，使得外来企业畏首畏尾，自然不能安心留下。类似的情况在税收方面表现得较为突出。一些地方为了招商引资，制定了各种各样的税收优惠政策，实施与税法相违背的减免，使依法征管难以真正落实到位。更有甚者，不少地方为了局部利益实施所谓的引税工程，将税法和征管法置于非常尴尬的境地，使依法征管变成依当地政策征管，造成局部利益短收并侵蚀国税税基的局面。各地招商引资竞争日趋白热化，优惠政策随时变化。但企业真正需要的是公开透明、公平公正的竞争环境，高效率的政府办事机构，以及让人舒心的人文环境。律师在此的参与尤为重要。

(四) 律师加入招商引资工作，具有一定的宣传和促进作用

律师既懂法律，又了解国家政策和当地的一些经济发展政策，在为外地

区投资者提供法律服务时，不但会宣传应遵守的法律规范，还会向他们讲明当地政府出台的一系列投资优惠政策，尽可能地介绍一些当地的经济自然优势和政府公布的投资项目，增加本地区规范性文件及发展政策的透明度，使投资者能够有针对性地选择适合自身发展的项目，消除疑虑，大胆投资。有的外商投资者依国外的投资惯例，对律师信任度，有时要超过政府官员，比如国外大型企业不仅聘请律师作法律可行性论证，还聘请律师作为公司顾问和公司董事。

（五）律师加入招商引资工作，可以为招商企业提供更完善的企业法律顾问服务

有些项目从项目论证到签约，再到项目基础建设，都有律师的参与。企业在投产后，因自身所处的行业、生产经营特点、管理模式等，都会涉及更多的法律问题，比如劳动用工管理知识产权、日常经销合同的管理和应收款、企业对外投资发展、进出口贸易等，都需要律师提供专业的法律服务。而律师对企业状况经过前期的服务和交流已比较熟悉，可以为企业提供更为全面、专业的法律服务。

二、静昇律师为中国摩（重庆）项目提供前期法律服务

中国摩到底是什么？事实上，55万方的中国摩源自于美国摩(Mall of America)，美国摩在美国已经成功运营20余年，目前是美国规模最大的购物游乐中心之一。美国摩位于美国布鲁明顿市，建筑面积约40万平方米，共分上下4层，商城内共有约520家店铺，其中包括美国著名的4家大型百货公司（梅西、诺德斯特龙、西尔斯、布鲁明戴尔），还有众多家全球美食餐馆。这样说可能对美国摩的大小并没有什么直观感受，设想一下，在逛美国摩的时候如果在每家店铺待上10分钟，转遍所有的店也需要86个小时。中国摩项目中有55万平方米作为商业中心，通过对美国摩的了解，我们对中国摩有了更多期待。在美国摩中，娱乐和休闲业态超常规的高占比是其最大特色，其内

部包含了一个有着约3万平方米、29种游乐设施的尼克宇宙儿童乐园；容量520万升、超过1万只海洋生物的明尼苏达水族馆。这里是美国中西部的“好莱坞”，每年举行成百上千场名人庆典、演唱会、慈善活动。据了解，美国摩自1992年开业以来，累计接待超5亿世界游客，平均4000万人次/年，已超过迪士尼和环球影城客流量的总和。通过这一段文字简单的描述，美国摩已足以让我们震惊，但是中国摩并不是对美国摩的简单复制，而是美国摩在中国的一次转变升级。

试想一下，可以装下7个篮球场、32架波音747、258座自由女神像的购物中心，会是什么样？试想一下，当你乘坐过山车在商场里起落穿梭，在商场的水上乐园冲浪时，会是怎样的场景？如今在重庆，这一切不再是想象。2015年，中农国信集团宣布，中国摩（重庆）项目落址重庆两江新区保税港区，打造中国乃至全球首个中国摩。有关业内人士分析，中国摩在中国的落地，第一个城市选择了重庆，这既与重庆作为中国“一带一路”、渝新欧核心战略城市地位密不可分，也是重庆具有战略意义的一个直通世界贸易舞台的重要窗口。

截至2010年6月，中国只有三个在直辖市设置的“新区”：上海浦东新区、天津滨海新区和重庆两江新区。2013年，静昇律师事务所接受了当事人的委托，在与北京中农国信置业有限公司、中国北大青鸟投资集团有限公司进行初期接触时，就积极地为投资方选择项目的地点提供意见。最后选定两江新区是因为这里是中国西部第一个国家级开发新区，发展潜力巨大。

两江新区的建设目标是成为改革创新之区、开拓开放之区。国务院批复文件明确提出，两江新区是统筹城乡综合配套改革试验的先行区，要着眼于建设内陆开放经济和现代产业体系，建设成为内陆重要的先进制造业基地和现代服务业基地，建设成为长江上游金融中心和创新中心，建设成为内陆开放的重要门户、科学发展的示范窗口。国务院对两江新区提出的这些功能性任务，可谓“包蕴天地”，有广阔的空间。两江新区政策给了我们无限的发展

空间，激励我们要敢于创新、敢于创造，积极推动改革发展。根据国务院的批复文件，两江新区将是政策最优的新区，其政策不仅是西部大开发政策、综合配套改革试验区政策、国务院3号文件政策的叠加，同时国务院明确指出，两江新区政策将比照浦东新区、滨海新区。所以综合考虑，两江新区应该是最佳的选择。

为了使该项目落户重庆，项目的投资方通过静昇律师事务所积极向重庆保税港区开发管理有限公司传递了合作意向，之后和重庆保税港区开发管理有限公司就该项目可能获得的支持政策进行了深入沟通。静昇律师事务所作为重庆保税港区委员会、重庆保税港区开发管理有限公司常年法律顾问，双方有着良好的合作关系与信任基础。在双方沟通过程中，静昇律师对两江新区的定位、政策以及项目情况进行了详细介绍。保税港区开发管理有限公司在对该项目全面了解之后，表示愿意合作开发。重庆市各级政府也对引进此项目表示大力支持，愿意给予优惠政策。双方第一次项目洽谈进行得很顺利。

在进一步的谈判过程中，静昇律师注意到，中国摩（重庆）项目合作方多，影响力大，涉及到多方面的利益。各项合作协议的设计是重中之重，静昇律师事务所通过各方面评估后提供了多种可行的方案供双方选择，这不仅消除了中外双方内心的顾虑，也兼顾了双方利益，达到了利益的平衡与交易的双赢。静昇律师事务所在此次法律顾问服务中赢得了客户的信赖。

此外，中国摩（重庆）项目规划净用地总面积约为1900亩（含仓储物流约160亩），商业项目（包括休闲、娱乐、体验式购物等）的建筑面积将不低于30万平方米。这也是一个大问题。

首先，这么大面积的项目用地如何能得到上级批复是重中之重。土地牵一发而动全身，涉及到至少上万户居民和上千家企事业单位的利益。项目确定之后，最棘手的就是拆迁安置的问题。对于此项工作，静昇律师商讨之后，结合以往在房地产开发上的法律服务经验制定了多套方案供双方选择。

其次，通过合同管理、合同审查、合同谈判修改等日常法律服务，通过

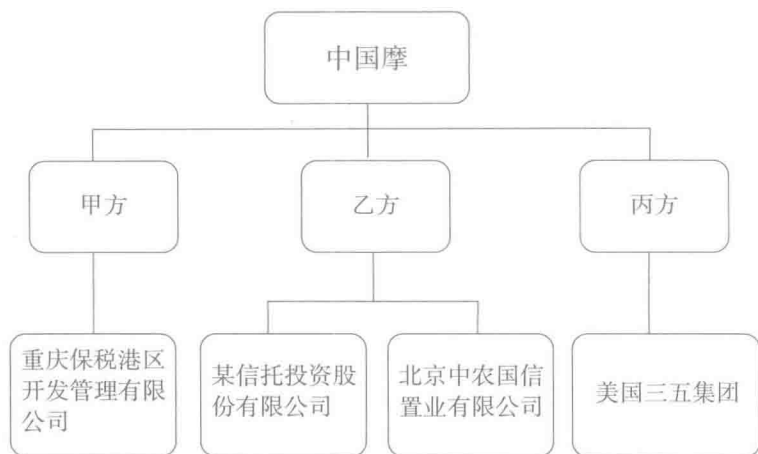
管理项目的法律交易细节防控法律风险。在每一份合同签订之前，认真听取各方的意见，静昇团队积极审查合同细节，每一条、每一款都对合作双方进行全面的解释，明确双方的权利义务关系，尽量减少因为法域、文化背景的差异而造成的理解偏颇，力求让双方完全达成真正的一致后才签约，以避免后续因为合同中模棱两可的条款而造成不必要的纠纷。

最后，中国摩（重庆）项目投资框架协议的设计极为复杂。在签订投资框架协议前，律师们积极为项目的交易结构/股权结构提供可行的法律方案。每一次修改，律师们都会和双方进行积极沟通，征求双方的意见，在整个投资框架协议的设计上静昇团队付出了巨大的时间精力，但是这一切都是值得的。作为中国摩（重庆）项目全程的法律服务方，每一位律师都展现出了作为一个静昇人的风采。2013年10月31日，重庆保税港区开发管理有限公司就中国摩（重庆）项目与北京中农国信置业有限公司、三五世界物业有限公司于重庆签订《中国摩（重庆）项目投资框架协议》。整个中国摩（重庆）项目向前推进了一大步。

但是，投资框架协议的签订距离整个中国摩（重庆）项目的正式签约还有一段路要走，还有一些更具体的工作需要继续完成。

三、多方主体协力推进中国摩（重庆）项目

中国摩（重庆）项目在正式签约后得以顺利推进，是多方密切合作的结果。除了重庆保税港区开发管理有限公司提供的便利条件，以及美国三五集团引进的国际上已经很成功的商业模式和先进理念，中国摩（重庆）项目还离不开某信托投资股份有限公司等机构的金融支持以及数家优秀公司的合作。在项目推进过程中，静昇团队为项目的多方股东设计了合理的股权架构，得到了各利益相关方的认可。这是项目合作成功的基础和关键。



中国摩（重庆）项目合作方示意图

该项目其他物业（包括但不限于写字楼、酒店、服务式公寓、住宅等）根据相关部门最终审批方案为准。该项目建设分期及比例根据项目总体规划需求同步进行，总投资不少于200亿元人民币，预计年税收贡献在项目正式运营3年后将达到或超过3亿元人民币/年。

中农国信控股集团启动的中国摩（重庆）项目共350万方，其中以55万方中国摩商业融合体为核心，并且引入全球最大体验式休闲购物中心——555MALL（美国购物中心与加拿大西埃德蒙顿购物中心）的先进商业理念，实际结合城市规划及用户商业需求，创新打造世界独树一帜的中国摩，将购物、文化、旅游有机结合，开创365天、24小时、全天候的室内恒温生态商旅休闲购物新模式，全面提升城市商业吸引力，带来不可思议的生态商旅新体验，它将为中国大西南地区所有家庭带来媲美世界的游购商旅目的地。

有了健全的顶层设计，项目的推动就显得至关重要。那么，中农国信如何促成项目落成的呢？事实上，不是随便哪家企业都能推进、运营这样一个体量巨大的项目，首先接近2000亩的项目用地的解决就是最大的问题，后续投资自不待言。通过多方面的了解，中农国信集团之所以能促成这个项目，

是其依托于总资产规模超过1000亿美元的中美投资联合体庞大的背景资源。中美投资联合体是全球顶尖的实力资本平台，其核心成员中，最知名的莫过于尼尔·布什家族和美国三五集团。

美国三五集团，是一家高度多元化发展的大型跨国企业，在全球运营了两家成功的大型购物中心，包括美国摩和加拿大埃德蒙顿购物中心，两个购物中心集旅游、零售、娱乐为一体，每年吸引游客超过6千万人次，超过迪士尼乐园、大峡谷和环球影城的游客总量。有着美国三五集团在建设商业中心上的成功经验，这使得中农国信集团对建成中国摩（重庆）项目并成功运行又有了更多的信心。

如果说，中国摩是一座55万方的超级购物娱乐中心，那么350万方的中国摩（重庆）项目的内涵，则在广度和深度有着更重大的城市意义，其“野心”和“霸气”通过“中国摩不是MALL”的宣传语表达了出来。它不仅仅是有55万方世界级游购商旅中心，更是一座集智慧科技、文化商旅、健康医疗、国际教育、养生居住为一体，为重庆乃至中国西部打造与国际接轨的350万方世界级智慧康城。中国摩（重庆）项目不仅强力助推了两江新区的经济发展和提升了重庆对外开放的国际化形象，而且也成为中美经济文化交流的载体，其意义是不言而喻的。

四、代理札记

当中国摩（重庆）项目合作方选择静昇律师事务所作为项目全程的法律顾问时，我想他们是对静昇律师事务所做了全面深入了解的。既然他们选择了我们是基于对我们的信任，那么我们就要显示出雄厚专业实力。因为中国摩（重庆）项目涉及面广、合作方多、影响力大，不同于以前的法律服务，所以在经开会研究讨论后，我们一致认为，在整个中国摩（重庆）项目的法律服务中，一定要充分发挥团队优势，充分调动人才优势。静昇律师事务所自成立以来，经过十余载的发展，以专业化的专家团队为服务特色，赢得了