

1985—2015 年

最高人民法院 公报案例汇编

民事卷（下）

主 编 沈德咏
最高人民法院 编

人民法院出版社

1985—2015 年

最高人民法院 公报案例汇编

民事卷（下）

主 编 沈德咏
最高人民法院 编

人民法院出版社

最高人民法院公报案例汇编（1985—2015 年）

主 编：沈德咏

副 主 编：于厚森

编辑委员会委员（按姓氏笔画排列）：

王 闯 王旭光 王淑梅 冯小光

甘 雯 刘 敏 李广宇 杨永清

张 明 陈宜芳 苗有水 祝二军

姜永义 姜 伟 赵晋山 党建军

郭 锋 虞政平 管应时

执行编辑：孙长山 王 涛 张乐园 刘志华

目 录

(下册)

江西省南昌百货总公司、湖南赛福尔房地产开发公司与南昌新洪 房地产综合开发有限公司合资、合作开发房地产合同纠纷案	(1803)
黄仲华诉刘三明债权人撤销权纠纷案	(1812)
河南省偃师市鑫龙建安工程有限公司与洛阳理工学院、河南省第六 建筑工程公司索赔及工程欠款纠纷案	(1816)
自贡市自流井区国有资产经营投资有限责任公司诉四川廉正工程咨询 有限公司服务合同纠纷案	(1830)
宋宇与北京盛和发房地产开发有限公司、广东粤财投资控股有限 公司、北京城乡建设集团有限责任公司商品房预售合同纠纷案	(1832)
吉林省东润房地产开发有限公司与吉林佳垒房地集团有限公司、 第三人大商股份有限公司合资、合作开发房地产合同纠纷案	(1847)
陈书豪与南京武宁房地产开发有限公司、南京青和物业管理有限公司 财产损害赔偿纠纷案	(1859)
河源市劳动服务建筑工程公司与龙川县人民政府建设工程施工合同 纠纷案	(1864)
梁介树诉南京乐府餐饮管理有限公司劳动争议案	(1867)
威海市鲸园建筑有限公司与威海市福利企业服务公司、威海市盛发 贸易有限公司拖欠建筑工程款纠纷案	(1872)
莫志华、深圳市东深工程有限公司与东莞市长富广场房地产开发有限 公司建设工程合同纠纷案	(1883)

捷跑电子科技有限公司诉青岛海信进出口有限公司国际货物买卖合同纠纷案	(1899)
徐州大舜房地产开发有限公司诉王志强商品房预售合同纠纷案	(1908)
北京泛太物流有限公司诉单晶晶劳动争议纠纷案	(1915)
湖北金华实业有限公司与苏金水等商品房买卖合同纠纷案	(1921)
李正辉诉柴国生财产损害赔偿纠纷案	(1933)
重庆建工集团股份有限公司与中铁十九局集团有限公司建设工程合同纠纷案	(1938)
张建明诉京隆科技（苏州）公司支付赔偿金纠纷案	(1948)
江苏南通二建集团有限公司与吴江恒森房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷案	(1951)
中国光大银行股份有限公司上海青浦支行诉上海东鹤房地产有限公司、陈思绮保证合同纠纷案	(1959)
广州珠江铜厂有限公司与佛山市南海区中兴五金冶炼厂、李烈芬加工合同纠纷案	(1965)
四川省聚丰房地产开发有限责任公司与达州广播电视大学合资、合作开发房地产合同纠纷案	(1977)
孙宝静诉上海一定得美容有限公司服务合同纠纷案	(1988)
朱俊芳与山西嘉和泰房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案	(1993)
成都讯捷通讯连锁有限公司与四川蜀都实业有限责任公司、四川友利投资控股股份有限公司房屋买卖合同纠纷案	(2001)
中国农业发展银行安徽省分行诉张大标、安徽长江融资担保集团有限公司保证金质权确认之诉案	(2022)
招商银行股份有限公司大连东港支行与大连振邦氟涂料股份有限公司、大连振邦集团有限公司借款合同纠纷案	(2029)
李彦东诉上海汉宇房地产顾问有限公司居间合同纠纷案	(2040)
无锡市掌柜无线网络技术有限公司诉无锡嘉宝置业有限公司网络服务合同纠纷案	(2044)

陈明、徐炎方、陈洁诉上海携程国际旅行社有限公司旅游合同纠纷案	(2048)
兰州滩尖子永昶商贸有限责任公司等与爱之泰房地产开发有限公司合作开发房地产合同纠纷案	(2055)
海擎重工机械有限公司与江苏中兴建设有限公司、中国建设银行股份有限公司泰兴支行建设工程施工合同纠纷案	(2065)
李德勇与中国农业银行股份有限公司重庆云阳支行储蓄存款合同纠纷案	(2089)
中化国际（新加坡）有限公司与蒂森克虏伯冶金产品有限责任公司国际货物买卖合同纠纷案	(2100)
李占江、朱丽敏与贝洪峰、沈阳东昊地产有限公司民间借贷纠纷案	(2118)
大庆凯明风电塔筒制造有限公司与华锐风电科技（集团）股份有限公司买卖合同纠纷案	(2129)
侯宏军诉上海隆茂建筑装潢有限公司劳动合同纠纷案	(2144)
（二）侵权	(2149)
深圳市蛇口区环境监测站与香港凯达企业有限公司环境污染案	(2149)
春阳村村民委员会诉桦南金矿局采金船排污污染水田损害赔偿纠纷案	(2151)
张连起、张国莉诉张学珍损害赔偿纠纷案	(2153)
王烈凤诉千阳县公路管理段人身损害赔偿案	(2155)
徐永北诉江苏省日用化工研究所奖金、奖励费纠纷案	(2157)
定边县塑料制品厂与中国工商银行咸阳市支行营业部侵权赔偿纠纷再审案	(2161)
敬修堂（药业）股份有限公司诉黄花印刷社承担电话费纠纷案	(2164)
马某诉李某、梁某侵权损害赔偿纠纷案	(2166)
贾国宇诉北京国际气雾剂有限公司、龙口市厨房配套设备用具厂、北京市海淀区春海餐厅人身损害赔偿案	(2169)

刘明诉铁道部第二十工程局二处第八工程公司、罗友敏工伤

赔偿案 (2173)

江宁县东山镇副业公司与江苏省南京机场高速公路管理处损害赔偿

纠纷上诉案 (2176)

石权诉邓国芬人身损害赔偿案 (2180)

龙建康诉中洲建筑工程公司、姜建国、永胜县交通局损害赔偿

纠纷案 (2182)

陈某某、林某某诉日本三菱汽车工业株式会社损害赔偿纠纷案 (2186)

马艳梅诉青海东建工贸工程有限公司侵权纠纷案 (2192)

周某某等诉宜昌县建设局人身损害赔偿案 (2196)

南京市鼓楼区房产经营公司、钟宝强等诉江苏盛名实业有限公司房屋

侵权纠纷案 (2199)

李某、龚某诉五月花公司人身伤害赔偿纠纷案 (2204)

李彬诉陆仙芹、陆选凤、朱海泉人身损害赔偿纠纷案 (2210)

周庆安诉王家元、李淑荣道路交通事故损害赔偿纠纷案 (2214)

杨巧丽诉中州泵业公司优先购买权侵权纠纷案 (2219)

吴成礼等五人诉官渡建行、五华保安公司人身损害赔偿纠纷案 (2223)

陆耀东诉永达公司环境污染损害赔偿纠纷案 (2232)

王保富诉三信律师所财产损害赔偿纠纷案 (2236)

陈丽华等 23 名投资人诉大庆联谊公司、申银证券公司虚假陈述侵权

赔偿纠纷案 (2241)

王某钦诉杨德胜、泸州市汽车二队交通事故损害赔偿纠纷案 (2253)

吴某景、张某某、吴某娟诉厦门市康健旅行社有限公司、福建省

永春牛姆林旅游发展服务有限公司人身损害赔偿纠纷案 (2257)

杨某某诉宝二十冶公司人身损害赔偿纠纷案 (2268)

季宜珍等诉财保海安支公司、穆广进、徐俊交通事故损害赔偿

纠纷案 (2274)

马青等诉古南都酒店等人身损害赔偿纠纷案 (2280)

吴某诉朱某、曙光学校人身损害赔偿纠纷案 (2285)

朱永胜诉世平公司人身损害赔偿纠纷案	(2291)
高淳县民政局诉王昌胜、吕芳、天安保险江苏分公司交通事故人身 损害赔偿纠纷案	(2296)
罗倩诉奥士达公司人身损害赔偿纠纷案	(2301)
天同证券有限责任公司清算组与恒丰银行股份有限公司、恒丰银行 股份有限公司济南分行、恒丰银行股份有限公司烟台青年路支行 返还扣划结算资金纠纷案	(2307)
郑克宝诉徐伟良、中国人民财产保险股份有限公司长兴支公司道路 交通事故人身损害赔偿纠纷案	(2315)
黄某森诉广州市白云区京溪小学、广东省三茂铁路国际旅行社等人身 损害赔偿纠纷案	(2324)
陈伟诉广东省机场管理集团公司、广州白云国际机场股份有限公司、 上海证券交易所侵权纠纷案	(2334)
李某青、宋某某诉青海湟川中学人身损害赔偿纠纷案	(2345)
兰州神骏物流有限公司与兰州民百（集团）股份有限公司侵权 纠纷案	(2351)
中国光大银行与内蒙包头华达合资卧具装饰厂、中国农业银行包头市 青山区支行、包头市青山区人民政府自由路办事处侵权纠纷案	(2360)
邹汉英诉孙立根、刘珍工伤事故损害赔偿纠纷案	(2368)
邢立强诉上海证券交易所权证交易侵权纠纷案	(2373)
葛宇斐诉沈丘县汽车运输有限公司、中国人民财产保险股份有限公司 周口市分公司、中国人民财产保险股份有限公司沈丘支公司道路 交通事故损害赔偿纠纷案	(2382)
浙江省德清县上武汽车修理厂诉董艳峰损害赔偿纠纷案	(2388)
范某生等诉淮安电信分公司淮阴区电信局、淮安市淮阴区公路管理站 人身损害赔偿纠纷案	(2393)
李淑君、吴湘、孙杰、王国兴诉江苏佳德置业发展有限公司股东 知情权纠纷案	(2398)

茅德贤、成县茨坝须弥山实业有限公司、甘肃有色地质勘查局 106 队、 成县恒兴矿业有限公司与白银有色金属公司采矿权纠纷案·····	(2407)
刘雷诉汪维剑、朱开荣、天安保险盐城中心支公司交通事故人身损害 赔偿纠纷案·····	(2425)
许某某等诉徐州市圣亚国际旅行社有限公司人身损害赔偿纠纷案·····	(2430)
焦建军与江苏省中山国际旅行社有限公司、第三人中国康辉南京国际 旅行社有限责任公司旅游侵权纠纷案·····	(2436)
张春英与中国工商银行股份有限公司昌吉回族自治州分行、新疆证券 有限责任公司、杨桃、张伟民财产损害赔偿纠纷案·····	(2443)
谢某阳诉上海动物园饲养动物致人损害纠纷案·····	(2456)
上海市松江区叶榭镇人民政府诉蒋荣祥等水污染责任纠纷案·····	(2463)
王俊诉江苏强维橡塑科技有限公司、徐州工业职业技术学院人身损害 赔偿纠纷案·····	(2470)
上海普鑫投资管理咨询有限公司诉中银国际证券有限责任公司财产 损害赔偿纠纷案·····	(2473)
王见刚与王永安、第三人岚县大源采矿厂侵犯出资人权益纠纷案·····	(2479)
姚友民与东台市城市管理局、东台市环境卫生管理处公共道路妨碍 通行责任纠纷案·····	(2490)
李帅帅诉上海通用富士冷机有限公司、上海工商信息学校人身损害 赔偿纠纷案·····	(2496)
(三) 不当得利·····	(2503)
徐进良诉王忠海不当得利案·····	(2503)
中国建设银行石林县支行诉杨富斌不当得利纠纷案·····	(2504)
喻山澜诉工行宣武支行、工行北京分行不当得利纠纷案·····	(2508)
孙卫与南通百川面粉有限公司不当得利纠纷案·····	(2512)
五、执 行·····	(2517)
王爱英与李保生宅基纠纷强制执行案·····	(2519)
对李洪非法占用土地强制执行案·····	(2522)

李文通拒不执行法院判决并隐匿财产被搜查案	(2524)
林锦璋拒不履行法院判决被强制变卖房产执行案	(2526)
安徽省医保公司因 (香港) 华甲公司不履行发生法律效力的民事 调解书申请执行案	(2528)
光大银行北京营业部与仟村百货购物中心、仟村科工贸开发公司公证 债权文书执行案	(2531)
桂林同德房地产开发有限公司申请执行重庆金山酒店有限公司等 经营权案	(2533)
中国银行等五家银行与奥林匹克饭店有限公司仲裁裁决执行案	(2536)
强制收购广东恒通集团股份有限公司持有的股份以抵顶其债务 执行案	(2538)
重庆德艺房地产开发有限公司不服执行裁定复议案	(2541)
吉林中城建中大房地产开发有限公司申诉案	(2545)
广东龙正投资发展有限公司、广东景茂拍卖行有限公司申请执行 复议案	(2547)
西部信托有限公司申请执行复议案	(2552)
香港信诺投资有限公司申请执行复议案	(2555)
华镇名与孙海涛、吉林市轩宇房地产开发有限责任公司申请执行人 执行异议纠纷案	(2561)
孙昌明与江苏威特集团有限公司、盐城经济开发区祥欣农村小额 贷款有限公司案外人执行异议纠纷案	(2570)
六、其 他	(2577)
(一) 认定财产无主	(2579)
陈益锡申请认定财产无主案	(2579)
(二) 罚款、司法拘留	(2580)
杨元璋、谢冠臣、谢开林阻碍司法工作人员执行职务被罚款、 拘留案	(2580)

漆耀超、喻茂清、陈克枝妨害民事调解执行被罚款、拘留案..... (2583)

密山市皮鞋厂负责人妨害民事诉讼被司法拘留案 (2585)

(三) 公示催告..... (2587)

黎传雄股票灭失申请公示催告案..... (2587)

(四) 管辖权异议 (2588)

韩国新湖商社与四川省欧亚经贸总公司等信用证欺诈纠纷管辖权
异议案 (2588)

郭叶律师行诉厦门华洋彩印公司代理合同纠纷管辖权异议案..... (2592)

阿拉山口公司诉宁夏秦毅公司买卖合同纠纷管辖权异议案..... (2595)

威海鲲鹏投资有限公司与威海西港房地产开发有限公司、山东省重点
建设实业有限公司土地使用权纠纷管辖权异议案 (2597)

世纪证券有限责任公司与天津市住房公积金管理中心、世纪证券有限
责任公司天津世纪大道营业部、中国旅游国际信托投资有限公司
天津证券交易营业部、中国旅游国际信托投资有限公司侵权
纠纷案 (2601)

锦宫公司与广发公司商品房买卖合同纠纷管辖权异议案 (2605)

天同证券公司与健康元公司、天同证券深圳营业部证券合同纠纷管辖权
异议案..... (2610)

河北新凯汽车制造有限公司、高碑店新凯汽车制造有限公司与（日本）
本田技研工业株式会社、东风本田汽车（武汉）有限公司、北京
鑫升百利汽车贸易有限公司侵犯外观设计专利权纠纷管辖权
异议案 (2612)

中国昊华化工（集团）总公司与中企国际投资有限公司借款合同
纠纷案 (2617)

淄博万杰医院与中国银行股份有限公司淄博博山支行、淄博博易纤维有限
公司、万杰集团有限责任公司借款担保合同纠纷管辖权异议案 (2620)

鸿润锦源（厦门）房地产开发有限公司与彭雄浑、鸿润集团房地产
投资有限公司商品房预售合同纠纷案 (2623)

四维实业（深圳）有限公司、四维企业股份有限公司与艾利丹尼森公司、 艾利（广州）有限公司、艾利（昆山）有限公司、艾利（中国）有限 公司、南海市里水意利印刷厂、佛山市环市镇东升汾江印刷厂 经营部侵犯商业秘密纠纷管辖权异议案	(2626)
山东聚丰网络有限公司与韩国 MGAME 公司、天津风云网络技术有限 公司网络游戏代理及许可合同纠纷管辖权异议案	(2633)
赵子文与潘日阳财产侵权纠纷案	(2642)
内蒙古九郡药业有限责任公司、上海云洲商厦有限公司与韩凤彬、上海 广播电视台、大连鸿雁大药房有限公司产品质量损害赔偿纠纷管辖权 异议申请再审案	(2645)
准格尔旗鼎峰商贸有限责任公司与中铁十局集团有限公司铁路修建合同 纠纷管辖权异议案	(2648)
(五) 宣告死亡	(2652)
张月英申请宣告陈炎死亡案	(2652)
(六) 选民资格	(2653)
吴少晖不服选民资格处理决定案	(2653)
(七) 债权人代位权	(2656)
中国农业银行汇金支行诉张家港涤纶厂代位权纠纷案	(2656)
湘财证券有限责任公司与中国光大银行长沙新华支行、第三人湖南省 平安轻化科技实业有限公司借款合同代位权纠纷案	(2663)
中国银行股份有限公司汕头分行与广东发展银行股份有限公司韶关 分行、第三人珠海经济特区安然实业（集团）公司代位权 纠纷案	(2670)
成都市国土资源局武侯分局与招商（蛇口）成都房地产开发有限责任 公司、成都港招实业开发有限责任公司、海南民丰科技实业开发 总公司债权人代位权纠纷案	(2684)
(八) 外国法院判决的承认与执行	(2697)
日本公民五味晃申请中国法院承认和执行日本法院判决案	(2697)

(九) 民事调解书的生效 (2699)

浙江和信电力开发有限公司、金华市大兴物资有限公司与通和置业
投资有限公司、广厦控股创业投资有限公司、上海富沃企业发展
有限公司、第三人通和投资控股有限公司损害公司权益纠纷案 (2699)

江西省南昌百货总公司、湖南赛福尔房地产开发公司与南昌新洪房地产综合开发有限公司合资、合作开发房地产合同纠纷案

【裁判摘要】

一、在审理合作开发房地产纠纷时，判断争议房屋产权的归属应当依据合作协议的约定以及房地产管理部门的登记情况全面分析。在没有证据证明双方变更了合作协议约定的情况下，一方当事人仅以为对方偿还部分债务或向对方出借款项、对争议房产享有优先受偿权，以及“五证”登记在其名下等事实为由，主张确认全部房产归其所有的，人民法院不予支持。

二、合作双方在签订合作合同之后，合作项目在双方共同努力下得以优化变更，建筑面积在土地面积不变的情况下因容积率变化而得以增加。由于土地价值与容积率呈正相关，提供土地一方的出资部分因容积率增加而增值，其应分获的房产面积亦应相应增加，该方当事人可按照原合同约定的分配比例请求分配新增面积部分。当事人对于应分得但未实际获得的不足部分，如让另一方实际交付已不现实，可根据市场行情认定该部分房产价值，由另一方以支付现金的方式补足该部分面积差。

最高人民法院民事裁定书

(2011)民申字第777号

申请再审人（一审被告、二审上诉人）：南昌新洪房地产综合开发有限公司。住所地：江西省南昌市民德路342号。

法定代表人：廖石花，该公司董事长。

委托代理人：章主恩，该公司员工。

委托代理人：高枫，北京市大都律师事务所律师。

被申请人（一审原告、二审被上诉人）：江西省南昌百货总公司。住所地：江西省南昌市天佑路5号。

法定代表人：王杰，该公司总经理。

委托代理人：陈文，该公司副总经理。

委托代理人：严少芳，北京市宝盈律师事务所律师。

被申请人（一审原告、二审被上诉人）：湖南赛福尔房地产开发公司。住所地：湖南省长沙市红旗区一片附一栋。

法定代表人：谭立勋，该公司总经理。

委托代理人：严少芳，北京市宝盈律师事务所律师。

委托代理人：陈文，江西省南昌百货总公司副总经理。

申请再审人南昌新洪房地产综合开发有限公司（以下简称新洪公司）因与被申请人江西省南昌百货总公司（以下简称百货公司）、湖南赛福尔房地产开发公司（以下简称赛福尔公司）合资、合作开发房地产合同纠纷一案，不服江西省高级人民法院（以下简称江西高院）（2010）赣民一终字第93号民事判决，向本院申请再审。本院依法组成合议庭对本案进行了审查，现已审查终结。

新洪公司申请再审称：（一）有新证据证明新洪公司已经买断了争议房产所有权。（二）一、二审判决认定事实错误，缺乏证据证明。1. 现房产证1层实际为架空层0层，不是争议标的楼层，判决认定该层所有权属百货公司错误；2. 现房产证1、2、3层裙楼房产所有权应由新洪公司享有，判决新洪公司支付该部分租金、补足裙楼面积差价缺乏证据证明；3. 整栋国恩大厦房产所有权均属新洪公司所有，一、二审判决认定新洪公司向被申请人补足整幢楼面积差价缺乏证据证明；4. 赛福尔公司与新洪公司无任何关系，且其企业法人营业执照已被吊销，丧失了法人主体资格，其不具备原告主体资格。（三）原判决适用法律错误。现房产证1层的消防通道、公共面积应当由业主共有，一、二审判决认定该部分归百货公司所有属适用法律错误。（四）一、二审判决违反法定程序，影响案件公正审理。1. 本案属不动产纠纷，应由南昌市东湖区人民法院专属管辖；2. 一、二审判决依据另案执行裁定确定产权，使新洪公司对案件实体问题丧失了辩论权利；3. 据以作出二审判决的三份井冈山市人民法院执行裁定已发生变更，原审判决丧失了判决依据和基础；4. 一审法院委托评估程序以及二审法院未采纳新洪公司重新评估申请的做法均违反法定程序。新洪公司根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十九条第一款第（一）项、第（二）项、第（六）项、第（七）项、第（十）项、第（十三）项以及第二款的规定申请再审。

百货公司和赛福尔公司提交意见认为：（一）新洪公司提交的证据已经过一、二审质证、认定，不符合再审新证据要求，且上述证据也不能证明新洪公司的诉讼主张。

(二) 本案一、二审判决认定事实正确,有充分的证据证明。1. 新洪公司实际施工的第1层从始至终就是综合商业用房而不是0层架空层,且有其自行抵押4楼的行为为证;2. 判决确定国恩大厦1~3层裙楼的房产所有权属百货公司正确,所依据的裁定合法有效;3. 2001年江西高院的裁定仅为程序裁定,并未将1~3层权属裁定归新洪公司所有,也不能以“五证”登记情况否定房屋实际所有权。4. 双方并未约定将1~3层裙楼直接抵债给新洪公司,直接抵债违反法律强制性规定。5. 赛福尔公司为产权共有人,主体适格。(三) 一、二审判决适用法律正确。消防安全规范同物权产权登记是不同法律关系,国恩大厦已通过消防验收,不违反强制性规定;消防通道公摊问题房管部门已作处理,新洪公司未提起行政诉讼视为放弃权利,且无理由主张对消防通道的产权。(四) 一、二审判决程序并无不当。1. 本案管辖正确;2. 井冈山市人民法院的另案裁定已恢复执行,未发生变更;3. 本案鉴定机构主体资格合法,程序正当,评估结果准确。请求驳回新洪公司再审申请。

本院认为,本案双方当事人争议的焦点问题在于:1. 新洪公司提交的证据是否属于新证据,并足以推翻原审判决结果;2. 合同约定由百货公司拥有的裙楼1~3层产权是否已由新洪公司买断,原判认定百货公司享有该争议房产产权是否正确;3. 原审判令新洪公司向百货公司及赛福尔公司支付1~3层裙楼未交付期间的租金是否正确;4. 原审判令新洪公司向百货公司补足裙楼面积差、整楼面积差的市场差价是否正确;5. 赛福尔公司是否享有原告主体资格;6. 原判适用法律是否正确;7. 原审法院是否存在违反法定程序影响公正判决的情形。

第一,关于新证据问题。

新洪公司提供的“新证据”为:1. 江西高院执行部门2001年9月4日、5日召集中国银行及新洪公司进行执行协调的会议纪要;2. 2004年10月25日百货公司与新洪公司共同向江西高院递交的《关于要求对中百大厦0层以上1、2层裙楼实行调解处置的申请》;3. 新洪公司为百货公司还款的转账凭证以及百货公司借条若干份。上述三份证据,经审查,第1、2份证据在原审中均已提交并经过质证,不符合新证据的条件,本院不予采纳。第3份证据转账凭证以及借条,百货公司认可在原审中未提交过,但认为上述证据不能证明新洪公司已经买断1-3层裙楼的主张,不能推翻原判决。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉审判监督程序若干问题的解释》第十条规定,再审中“新的证据”须符合以下三个条件之一:(一) 原审庭审结束前已客观存在庭审结束后新发现的证据;(二) 原审庭审结束前已经发现,但因客观原因无法取得或在规定的期限内不能提供的证据;(三) 原审庭审结束后原作出鉴定结论、勘验笔录者重新鉴定、勘验,推翻原结论的证据。上述转账凭证及借条均发生于1998年至2002年期间,属原审庭审结束前客观存在的证据,但新洪公司不能

说明上述证据属新发现证据或存在因客观原因无法取得、在规定的期限内不能提供的原因，更不属于鉴定结论、勘验笔录等证据，因而上述证据虽在原审未曾提交，但亦不构成新的证据，本院不作为新证据采纳。另外，上述证据除能证明百货公司与新洪公司之间存在代为履行还款责任的法律关系以及借款关系之外，不能证明新洪公司已经买断争议房产产权的诉讼主张，不足以推翻原判决结果。

第二，关于合同约定由百货公司拥有的1~3层裙楼是否已由新洪公司买断，原判认定百货公司享有该争议房产产权是否正确的问题。

新洪公司在原审中主张其已经买断争议房产1~3层产权，主要依据是百货公司与新洪公司2001年2月17日签订的《补充协议》、2001年12月17日签订的《借款协议书》、江西高院执行局2001年9月4日、5日执行协调会会议纪要、(2001)赣执字第39-1号民事裁定书(以下简称39-1号裁定)以及合作项目的“五证”(土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证)均登记在新洪公司名下的事实。经审查，《补充协议》约定，为了将中百大厦项目用地从建设银行贷款和赛福尔公司欠款所涉诉讼而进行的查封中解封出来，新洪公司同意帮助百货公司归还建设银行贷款本息730万元，归还赛福尔公司600万元，百货公司同意用合同约定其所获裙楼1、2、3层由新洪公司售后优先受偿，百货公司须在借款期满后一年内以商场招商收入偿还新洪公司债务；如到期不能归还该款，新洪公司须按百货公司指定的评估机构评估，价格须经百货公司同意并报百货公司主管部门批复同意后，方可收购并处置，总金额超出百货公司借款部分，由新洪公司全部付给百货公司。《借款协议》约定，为了完成项目土地转让手续，新洪公司暂借给百货公司726万元，百货公司于2002年12月31日必须归还，如到期不还，百货公司同意用中百大厦所得的第1、2层房屋由新洪公司销售后优先受偿等。江西高院执行局的协调会记录，仅有中国银行徐文斌和新洪公司章主恩参加，百货公司并未参加，记录内容并不涉及百货公司与新洪公司协商转让裙楼1~3层产权的问题。39-1号裁定仅叙述了将原查封的项目地块解封、变更查封中百大厦第一层和第二层的事实，并未体现新洪公司买断争议房产1~3层的事实。从以上新洪公司所提供的证据来看，《补充协议》和《借款协议》仅能证明：新洪公司与百货公司合作开发房地产过程中，双方为了合作项目能顺利进行，新洪公司同意以借款或为百货公司偿还部分债务的方式使项目用地解封出来继续开发，双方之间因此形成了借款关系，百货公司用其应得的裙楼1~3层作为抵押担保，在债务不能偿还时由新洪公司销售后优先受偿；但不能证明百货公司已经同意将1~3层裙楼产权以物抵债，或新洪公司已经买断该部分产权的事实。会议纪要以及39-1号裁定是应新洪公司的异议请求作出的，目的是为了大厦建设的需要，解除对百货公司拥有土地的查封，转而查封属于百货公司的涉案房产。