

第4集

房屋租赁纠纷案

房屋拆迁安置补偿案

土地房屋侵权纠纷案

存单纠纷案

最高人民法院

二审民事 案件解析

中华人民共和国
最高人民法院民事审判第一庭/编
黄松有/主编



法律出版社
LAW PRESS CHINA

最高人民法院

二审民事 案件解析

中华人民共和国
最高人民法院民事审判第一庭/编
黄松有/主编

编辑委员会

主 任：纪敏

副 主 任：俞宏武 程新文

委 员（以姓氏笔画为序）：

冯小光 张进先 陈现杰 杨永清

徐瑞柏 韩 玫 韩延斌

执行编辑：辛正郁

执行编辑助理：姚宝华



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院二审民事案件解析. 第4集 / 黄松有主编; 最高人民法院民事审判第一庭编. —北京: 法律出版社, 2007. 1

ISBN 978 - 7 - 5036 - 6809 - 8

I. 最… II. ①黄…②最… III. 民事诉讼—审判—案例—分析—中国 IV. D925.118.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 129826 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/伍远超

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/北京中科印刷有限公司

编辑统筹/法律应用出版分社
经销/新华书店
责任印制/陶 松

开本/787×960 毫米 1/16
版本/2007 年 1 月第 1 版

印张/19.25 字数/340 千
印次/2007 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908
上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456
深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号: ISBN 978 - 7 - 5036 - 6809 - 8 定价: 35.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

《民事审判指导与参考》由最高人民法院民事审判第一庭编辑,最高人民法院副院长黄松有法官任主编。自创办以来,已经逐渐成为发挥民事审判指导功能、为民事审判实践提供参考作用的重要平台。尤其是该书中刊载的大量的最高人民法院二审案件解析文章,因其以最高人民法院二审民事终审判决为依托,充分阐释了最高人民法院处理相关案件的裁判思路,具有论理严谨、解析透彻、权威性高的特点,受到广大读者的欢迎。

为进一步发挥最高人民法院二审案件解析在民事审判指导与参考方面的独特作用,形成满足读者需要和方便读者阅读的长效机制,我们决定将自2000年至2005年《民事审判指导与参考》中全部最高人民法院二审案件解析文章进行整合并独立编辑成书,并计划在今后每年定期出版。

此次编辑过程中,我们按照案件类型对所有解析文章进行了分类,并作了进一步的编校和梳理,还为较早出版的文章配加了法理提示,统一了文章的体例。参加编校和法理提示撰写工作的有:俞宏武、程新文、张雅芬、胡仕浩、刘竹梅、冯小光、韩玫、韩延斌、孙延平、吴晓芳、李明义、贾劲松、刘银春、关丽、辛正郁、张颖新、宋春雨、陈朝仑、姚宝华、王冬颖。全书最后由最高人民法院黄松有副院长,最高人民法院民一庭纪敏庭长和俞宏武、程新文副庭长审定。

《最高人民法院二审民事案件解析》的编辑、出版,得到了法律出版社的大力支持。由于时间仓促,错误、纰漏之处在所难免,敬请司法界同仁和各位读者批评指正。

本书编辑委员会

2006年10月18日

目 录

●房屋租赁纠纷案

租赁标的物未经整体验收合格,当事人订立的《租赁合同》依法认定无效

- 湘财证券有限责任公司与云南志远房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷上诉案…………… 001

●房屋拆迁安置补偿案

委托拆迁合同权利义务范围的界定及解除条件的理解适用

- 上海虹城房地产有限公司与上海市虹口区人民政府委托拆迁纠纷上诉案…………… 018

动迁补偿补充协议效力的认定

- 上海海高实业发展有限公司与上海精密科学仪器有限公司、上海海峰房地产开发公司、上海农投房地产开发经营公司动迁补偿纠纷上诉案…………… 025

正确认定当事人签订合同效力的裁判标准

- 贵州盛安房地产开发有限公司与中国工商银行贵州省分行印刷厂房屋拆迁纠纷上诉案…………… 030

补偿协议效力的认定与处理

- 新疆乌鲁木齐矿业(集团)有限责任公司与新疆维吾尔自治区米泉市铁厂沟村杨生虎等214户村民及铁厂沟镇人民政府等22个单位、新疆维吾尔自治区米泉市人民政府土地补偿纠纷上诉案…………… 035

土地补偿合同的效力及土地补偿费的认定

- 山东省宏业房地产开发公司与山东大学土地补偿合同纠纷上诉案…………… 043

当事人约定违约金数额是否“过分高于”实际损失的判断标准

- 西安市碑林区北沙坡村村民委员会与西安高新技术产业开发区东区管理委员会、西安高新技术产业开发区碑林科技产业园征地补偿费纠纷上诉案…………… 054

●土地房屋侵权纠纷案

当事人对安置补助费标准产生的争议,不属于平等主体间的民事纠纷

- 张文秀等163人与贵阳市黔灵乡东山村村民委员会、

贵阳市黔灵乡人民政府侵权纠纷上诉案·····	065
对鉴定结论的审查与采用取舍	
——呼和浩特市粮食管理局与呼和浩特铁路管理局土地侵 权纠纷上诉案·····	069
村民与村委会之间的法律关系问题的认定与处理	
——唐山市路北区果园乡张大里村吴宝印等 318 名村民与 唐山市路北区果园乡张大里村村民委员会、唐山市兴 盛房地产开发公司侵权赔偿纠纷上诉案·····	076
受损房屋于诉讼期间被买卖和转让,谁应是侵权损害赔偿的 请求权人和受益人	
——远中房地产发展(上海)有限公司与上海益顺房地 产发展有限公司、北京华太三兴建筑设计工程有限公司 上海分公司、张进隆等人房屋损害赔偿纠纷上诉案·····	081
三方两个法律关系如何确定合同性质	
——渤海证券有限责任公司与天津立达房地产有限公司、 天津立达集团有限公司侵权纠纷上诉案·····	092
对诉讼时效及诉讼主体资格的认定	
——大连曙光精密铸造厂、大连亿成房地产开发有限公司 与慈维发、大连房地产开发集团信和地产总公司侵权 纠纷上诉案·····	103
●存单纠纷案	
存单纠纷案件性质的认定与处理	
——关于朔州市朔城区沙湾河信用合作社与中国农业银行 河南省信托投资公司驻马店证券交易代办处等单位存 单纠纷上诉案·····	113
以存单为表现形式的违法借贷纠纷案的处理	
——上海市土产进出口公司与中国工商银行金华市婺城支 行、浙江超三超集团有限公司、金华市工业物资总公司 存单纠纷上诉案·····	117
以存单为表现形式的借贷纠纷的认定问题	
——漯河市金旭投资有限责任公司、中国工商银行郑州市 二七路支行与黄军业、郑州启顺能源实业有限公司存 单纠纷上诉案·····	122
工行内部业务部门如何承担民事责任	
——中国工商银行承德分行房地产信贷部与石家庄市物融 餐厅、中国银行承德分行、承德市宏盛商贸公司存单纠 纷上诉案·····	126

存单纠纷法律性质的确定

- 中国建设银行黄石市下陆支行与李德财、仙桃市解放农村信用合作社、武汉中储物业发展公司等存单纠纷上诉案…………… 131

关于存款关系中存单效力的认定问题

- 中国农业银行郑州市分行营业部与郑州市民营企业合作基金发展有限公司存款纠纷上诉案…………… 136

●其他

中介行为的认定及中介费的给付

- 北京万通实业股份有限公司、北京星辰投资咨询有限公司与北京正合坊企划有限责任公司中介合同纠纷上诉案…………… 139

法人未经法定程序消灭,其民事权利能力应当受到保护

- 三峡证券有限责任公司恒惠证券交易营业部、三峡证券有限责任公司与湖北证券公司樊城代办处证券回购纠纷上诉案…………… 144

环境污染损害赔偿案件中侵权行为与损害结果之间因果关系的认定问题

- 营口盐业(集团)公司与盖州市渤海水产养殖场污染损害赔偿纠纷上诉案…………… 150

国际货物买卖合同中违约责任的认定与处理

- 中国冶金进出口山西公司、山西省溢源钢铁有限公司与香港平安集团有限公司购销纠纷上诉案…………… 154

公司是否应对职员未经批准私盖公章行为承担责任的认定

- 武汉市商业银行民主路支行与中国经济开发信托投资公司武汉证券业务部、武汉四星旅业娱乐实业发展有限公司确认担保效力纠纷上诉案…………… 161

非法集资的民事责任承担

- 中国建设银行三峡分行城区支行与钟云先、钟林江等1257人、湖北省宜昌市西陵房地产开发公司、宜昌市西陵建设集团公司返还集资款纠纷上诉案…………… 165

银行对汇票疏于审查应当承担的民事责任

- 云南上海汽车工业销售有限公司与中国银行昆明市高新支行赔偿纠纷上诉案…………… 170

债务人之间的内部约定能否对抗债权人

- 中国国际石油化工联合公司与中国银行重庆信托咨询公司、重庆恒昌国际石油化工联合公司、重庆恒昌商贸联合公司债务纠纷上诉案…………… 177

如何认定引资奖励金的性质	
——山西河坡发电有限责任公司与陈永生支付引资奖励金 纠纷上诉案·····	182
鉴定结论的采信以及责任的认定	
——左云县店湾镇刁落寺村村民委员会与左云县汽车运输 公司、刘巨海、左云县汉谿塔乡刁落寺一号井煤矿、左 云县汉谿塔乡人民政府损害赔偿纠纷上诉案·····	188
合同履行中抗辩权的行使以及责任的承担	
——中国宝安集团股份有限公司与青海证券有限责任公 司、武汉国际租赁公司债务纠纷上诉案·····	193
“双方合作、一方承包”属于以承包形式体现合作经营	
——海南南大高新股份有限公司与海口市服务公司合作承 包经营合同纠纷上诉案·····	201
名为合作实为国际商业贷款纠纷的处理	
——泰兴市财政局与杨家德、中国江苏国际经济技术合作 公司泰兴分公司、中国建设银行泰兴市支行借贷纠纷 上诉案·····	211
银行划款行为是否构成侵权	
——常丽与太原市商业银行解放路支行等侵权纠纷上诉案·····	218
相邻关系的认定与处理	
——郑州服装工业集团公司与河南省商城大厦集团有限责 任公司相邻关系纠纷上诉案·····	224
担保人是否承担责任	
——上海美联房产咨询服务公司与纪明投资有限公司、高 先控股有限公司、上海纪盛房产发展有限公司债务及 担保纠纷上诉案·····	230
民事案件范围的界定	
——福州市房地产开发总公司、福州创业房地产有限公司 与泰兴市人民政府等返还投资款纠纷上诉案·····	236
民事案件纠纷性质的界定	
——山西省中阳荣欣焦化有限公司与山西省中阳兴瑞煤化 有限公司、汾西矿业(集团)有限责任公司、汾西矿业 (集团)有限责任公司煤炭经销公司债务纠纷上诉案·····	242
关于合同请求权的认定处理	
——香港万通百货有限公司与南京新华报业房地产有限公 司房屋使用费、损失纠纷上诉案·····	250
如何认定当事人在仲裁法施行前签订的仲裁协议的效力	
——中国建筑二局第四建筑工程公司与河北国际商贸会展	

中心有限公司管辖权异议上诉案·····	261
侵害企业法人名誉权及赔偿经济损失的认定和处理	
——重庆万昌房地产投资开发有限公司与重庆日报报业集 团、重庆现代企业服务中心名誉权纠纷上诉案·····	270
如何认定拍卖人违反拍卖程序落槌的效力	
——曾意龙与江西金马拍卖有限公司拍卖纠纷上诉案·····	282

● 房屋租赁纠纷案

租赁标的物未经整体验收合格,当事人订立的 《租赁合同》依法认定无效

——湘财证券有限责任公司与云南志远房地产开发
有限公司房屋租赁合同纠纷上诉案

法理提示:本案志远大厦作为租赁标的物仅通过主体与基础部分验收,双方当事人在履行上述合同过程中,承租人以该租赁标的物未办理竣工验收与消防验收为由提起诉讼,请求判令双方签订的《志远大厦3—4层租赁合同》无效。

民事权利保护的法律适用原则是:特别法优于普通法,特别法有规定的,应首先适用特别法,只有在不能获得特别法保护的情况下,才能适用普通法的保护。据此,本案应优先考虑适用特别法,即《中华人民共和国建筑法》(以下简称建筑法)与《中华人民共和国消防法》(以下简称消防法)的相关规定。建筑法第61条规定,建筑工程竣工验收后,方可交付使用。消防法第10条规定,按照国家工程建筑消防技术指标进行消防设计的建筑工程竣工时,必须经公安消防机构进行消防验收,未经验收或者验收不合格的,不得投入使用。

上述法律规定表明,工程竣工验收是工程建设的最后一道程序,是对工程质量实行监督检验和控制的重要环节。建筑法第61条关于“建筑工程竣工验收后,方可交付使用,未经验收或者验收不合格的不得交付使用”的规定、消防法第10条关于“必须经公安消防机关进行消防验收,未经验收或者验收不合格的,不得交付使用”的规定,均为法律的强制性规定,即命令当事人为一定行为的法律规定,而非任意性规定。

本案二审法院依据上述法律规定,维持了一审法院关于《志远大厦3—4层租赁合同》无效的判决。其意义在于:确立了审理此类纠纷案件的原则,即:建筑应当确保建筑工程质量和安全符合国家的建筑安全标准,该标准是建筑行业的核心。任何一项工程单项验收或局部验收均不能作为工程竣工整体验收的标准。否则,当事人将承担合同无效的法律后果。

上诉人(原审原告、反诉被告):湘财证券有限责任公司,住所地湖

南省长沙市黄兴中路63号中山国际大厦12楼。

法定代表人:陈学荣,该公司董事长。

委托代理人:于再灵,北京市同和通正律师事务所律师。

委托代理人:罗爱民,北京市同和通正律师事务所律师。

上诉人(原审被告、反诉原告):云南志远房地产开发有限公司,住所
地云南省昆明市青年路389号志远大厦9楼。

法定代表人:侯司国,该公司董事长。

委托代理人:侯朝辉,该公司董事长助理。

委托代理人:崔锡昆,云南汇丰源律师事务所律师。

一、云南省高级人民法院一审查明的事实

1999年11月24日,云南志远房地产开发有限公司(以下简称志远房地产公司)与湘财证券有限责任公司(以下简称湘财证券公司)签订《志远大厦3—4层租赁合同》(以下简称《租赁合同》)约定:志远房地产公司将其坐落于云南省昆明市青年路389号志远大厦3—4层出租给湘财证券公司。租赁面积3840平方米,租期10年,年租金2,304,000元,湘财证券公司开业为租期开始之日,开业前为免租期;志远房地产公司交付的承租物必须保证所租面积的消防设施等畅通及安装完好,能满足湘财证券公司经营前期准备及今后经营需要;志远房地产公司提供大厦东西两面玻璃幕墙供湘财证券公司安装“湘财证券大厦”字样,并在主楼顶免费提供四面框架内广告位,安装“湘财大厦”字样及相关广告,湘财证券公司每年应对大厦形象在媒体上进行适当宣传,确保大厦知名度;湘财证券公司广告策划由其负责,设计与施工方案需经志远房地产公司审核施工;在租期内,志远房地产公司有义务协助湘财证券公司办理装修期间施工许可证、广告牌登记、消防及安全验收手续;湘财证券公司有权在不损坏和改变租赁物业整体结构的前提下装修,经志远房地产公司同意办理国家机关规定的程序前提下,可以在主楼顶安装小卫星站等;湘财证券公司直接用于经营可移动的设备,《租赁合同》终止时,由湘财证券公司一并收回,安装在体内的设备届时由志远房地产公司与湘财证券公司协商拆除,凡装修的地、墙、柱、顶等固着物 and 不可移动部分不得拆除;志远房地产公司保证该物业是符合国家有关法律、法规及有关政策建造并拥有完全所有权,向湘财证券公司提供所有权证,湘财证券公司向志远房地产公司提供国家法律机关准予在昆明设立经营机构的相关文件,双方在符合国家有关政策及法规基础上签订本合同。合同履行期内,任何一方要求提前终止合同,均视为违约,违约方须向守约方支付年租金的200%的违约金,并承担守约方因此造成的损失,支付第一年租金合同生效。双方还就其他权利义务及违约责任等事宜进行了约定。该《租赁合同》签订后,志远房

地产公司将房屋交付湘财证券公司。1999年12月16日,湘财证券公司支付志远房地产公司一年房屋租金2,304,000元。随后,湘财证券公司对志远大厦3—4层进行装修、安装等经营所需的筹备工作。2000年3月28日,湘财证券公司对外营业。2000年12月27日,湘财证券公司函告志远房地产公司:经中国证监会昆明特派办批准,湘财证券公司青年路证券营业部须于2000年12月29日至2001年1月1日从志远大厦搬迁至邦克大厦。2000年12月29日,志远房地产公司答复认为:该案在诉讼过程中,未经法院判决,湘财证券公司单方解除合同严重违约,其搬迁产生的一切后果由其自行负责。湘财证券公司自2000年12月29日至2001年1月10日期间从志远大厦搬迁到邦克大厦。

另查明,志远房地产公司系志远大厦的建设单位,1998年11月6日,云南省工程质量监督管理站(以下简称云南质监站)出具《工程竣工验收证明》:“核实工程地基与基础部分质量等级为合格;主体结构部分质量等级为优良”。但是,志远房地产公司至今未到云南质监站申办单位工程质量核验手续。1998年11月20日,志远房地产公司取得志远大厦房屋所有权证。1998年12月,志远房地产公司将志远大厦1—3层作为贷款抵押,办理了抵押登记。2001年3月,志远房地产公司将志远大厦原抵押的1—3层置换为7—11层。

1997年,志远大厦消防设计报昆明市公安消防支队(以下简称昆明消防支队)审核。1999年,志远房地产公司与昆明丹可机电设备安装工程有限公司(以下简称机电公司)签订合同约定,由机电公司承建志远大厦消防安装工程。工程竣工后,志远房地产公司未向消防部门申请办理验收手续。在房屋交付湘财证券公司装修使用过程中,双方曾就消防设计、装修等问题进行过协商和通报,但在装修完工,湘财证券公司开业前,双方均未向消防部门申请办理验收手续。2000年7月28日,昆明消防支队向志远房地产公司下达《责令限期改正通知书》,认定志远大厦3—4层未经公安消防机构验收,擅自使用,违反了消防法规,责令限期整改。同年9月28日,昆明消防支队又向志远房地产公司下达《公安行政处罚决定书》,认定志远大厦3—4层逾期未按要求整改,决定给予责令停止使用,并处罚款15,000元。但该房屋未实际停止使用。2000年10月12日,根据志远房地产公司申请,昆明消防支队对志远大厦1、3、4层进行复验后形成《关于志远大厦1、3、4层消防工程复验的会议纪要》(以下简称《会议纪要》),同意志远大厦1、3、4层投入使用,《建筑工程消防验收合格意见书》待大楼整体验收合格后,统一办理。志远房地产公司尚未办理志远大厦整体验收手续。

还查明,湘财证券公司承租的志远大厦3—4层楼已被保全,湘财证券公司搬走后未移交志远房地产公司。2001年10月25日,一审法院委托该院司法鉴定科学技术研究所(以下简称司法鉴定研究所)对现场勘验后,将湘财证券公司承租的志远大厦3—4层交由志远房地产

公司管理。

二、当事人一审起诉与答辩

2000年4月,双方因安装湘财证券广告及宣传志远大厦事宜发生争议协商未果,湘财证券公司于同年5月26日提起诉讼,请求判令:1. 解除双方签订的《租赁合同》;2. 志远房地产公司赔偿其房屋租金、装修费用、广告工程费、设备投入费、支付违约金及其他损失合计3788.89万元,并承担本案全部诉讼费用。2001年3月29日,在一审法院组织的听证会上,湘财证券公司申请变更、增加诉讼请求为:双方签订的《租赁合同》无效;志远房地产公司返还其已收取的房租2,304,000元及该款项的同期银行贷款利息167,489.28元,并赔偿其直接损失和间接损失合计35,396,060.38元,由志远房地产公司承担本案全部诉讼费用。

志远房地产公司答辩并反诉请求:双方签订的《租赁合同》合法有效,湘财证券公司应承担解除合同的违约责任,并支付其违约金460.8万元,赔偿其经济损失2073.6万元,并承担本案全部诉讼费用。

三、云南省高级人民法院一审审理与认定

一审诉讼期间,一审法院委托司法鉴定研究所对湘财证券公司承租志远大厦3—4层装修及设备安装不能拆除部分进行了评估鉴定,《鉴定报告》结论为:1. 位于昆明市青年路389号志远大厦3—4层楼营业部现有的装修工程,水卫、背景音乐广播系统接地防雷保护、电器安装、综合布线、闭路电视监控报警系统造价、通信初装费和施工费合计鉴定原值为5,245,684.27元;考虑折旧后鉴定净值为4,797,286.05元。2. 重复支付49天房屋租金及相关损失费用为2,476,650元。《鉴定报告》经质证,双方提出异议。司法鉴定研究所重新复核后,作出《补充鉴定报告》,并经双方质证。司法鉴定研究所最后鉴定结论为:采用估算方法的鉴定原值为4,083,217.15元,折旧后净值为3,734,102.08元(未包含通信初装费、施工费36,163.80元),采用组价方法的鉴定原值为3,479,824.33元,折旧后净值为3,182,299.35元。司法鉴定研究所认为应采用估价结论。

(一)关于《租赁合同》是否合法有效的问题

一审法院认为,志远房地产公司办理志远大厦的房地产证时提交的《工程竣工验收证明》,只证明志远大厦主体和基础部分经过验收,志远大厦单位工程质量验收至今尚未办理。依照建筑法的规定,工程未经验收或者验收不合格的,不得交付使用,志远大厦不具备出租使用

的条件。志远房地产公司已报消防部门审核的是志远大厦的消防设计,不是安装完工后的竣工验收。志远房地产公司将房屋出租给湘财证券公司时,没有办理消防验收手续,湘财证券公司对房屋进行装修使用,也未办理消防验收手续。根据消防法的规定,消防未经验收或者验收不合格,不得使用,公众聚集场所经消防检查合格后,方可使用开业。志远大厦的主体和装修工程的消防验收不能相互代替。志远房地产公司将志远大厦出租给湘财证券公司的行为违反了消防法的规定,后虽经昆明消防支队以《会议纪要》的方式同意使用,但《会议纪要》不能作为确定志远大厦已经过消防验收的依据。根据合同法的规定,违反法律强制性规定的合同无效,志远房地产公司与湘财证券公司签订的《租赁合同》违反了建筑法和消防法的强制性规定,应确认无效。湘财证券公司对所签《租赁合同》负有审查义务,其主张志远房地产公司欺诈的理由不充分,不予采纳。

(二)关于双方是否存在违约的问题

一审法院认为,对违约责任的认定是建立在合同有效的基础上。双方签订的《租赁合同》确认无效,湘财证券公司主张志远房地产公司违约及志远房地产公司主张湘财证券公司违约均不能成立。

(三)关于责任认定和损失承担的问题

一审法院认为:志远房地产公司将未经验收和消防验收的房屋出租给湘财证券公司使用,其行为违反了建筑法和消防法的规定,对导致所签《租赁合同》无效负有主要过错,应承担主要责任;湘财证券公司未尽到相应的审查义务,应承担次要责任。志远房地产公司主张在签订《租赁合同》前已将志远大厦的相关情况告知湘财证券公司的依据不足,但在湘财证券公司装修使用房屋过程中,志远房地产公司就有关消防问题向湘财证券公司作过通报;湘财证券公司主张装修工程的消防验收报验由志远房地产公司负责,依据不足。未经消防验收,湘财证券公司即使用房屋,也有过错;由此造成的损失,应根据双方过错责任分担。

湘财证券公司主张的直接损失,房屋装修和设备安装部分的费用,已经评估鉴定,应按评估价值认定;未包括在鉴定中的其他费用,可根据湘财证券公司提供的证据审查认定。因湘财证券公司搬迁时没有与志远房地产公司办理相应的移交手续,亦未请公证机构对搬迁前后的财产状况进行公证,房屋装修和设备安装后,湘财证券公司使用过、搬迁过,湘财证券公司也认可可能拆除搬迁的部分已拆除,而其提供的证据证明的是原来装修及购买安装设备支出的费用,不能证明是其搬迁后的损失,不予认定。对湘财证券公司搬迁后留在志远大厦的装修和设备安装部分的费用已经鉴定部门评估,应按鉴定部门折旧后的净值认

定为3,770,265.88元(含通信初装费、施工费36,163.80元)。未包含在鉴定中的其他费用:1. 房屋租赁费2,304,000元,双方无异议,予以认定。2. 湘财证券公司主张的迁址广告费11,200元,清洁费7000元,移机费5000元,搬运费10,250元,属搬迁需发生的费用,有相应的证据证明,可予以认定。卫星小站搬迁费18,000元,只有8000元的付款凭证,应认定8000元。以上可以认定的费用共计为86,540元。3. 湘财证券公司主张的搬迁员工工资及食宿费30,116.20元,搬迁管理费20,000元,多支付邦克大厦一个月的房租400,500元,租用发动机租金9650元,广告宣传费22,380元,广告工程费1,191,000元及开办费905,476.40元,依据不足,不予认定。关于间接损失20,072,205.15元,经向有关部门咨询,无法对间接损失作出评估。一审法院认为,湘财证券公司对其主张不能提供充分证据证明;湘财证券公司只要按有关规定办理登记手续,即可开展正式经营活动;在志远大厦经营期间,消防等问题未实际影响其使用租赁房屋;未报消防部门审核即开业,湘财证券公司有过错,故其要求赔偿间接损失,依据不足,不予支持。关于商业信誉损失5,000,000元,一审法院认为,双方因《租赁合同》发生争议,湘财证券公司主张商业信誉受到损害无依据,其要求赔偿商业信誉损失,不予支持。关于利息损失167,489.28元,一审法院认为,湘财证券公司已实际使用房屋,其主张租金利息损失依据不足,不予支持。关于代理费,湘财证券公司已明确表示放弃;鉴定费和保全费,应由法院作出确定。

志远房地产公司主张的损失。一审法院认为,双方签订的《租赁合同》无效,志远房地产公司要求湘财证券公司承担违约责任,赔偿违约金4,608,000元和《租赁合同》未履行的9年可得利益损失20,736,000元无依据,不予支持。但湘财证券公司已实际占有和使用志远房地产公司的房屋,应当计算和支付相应的费用。自房屋交付湘财证券公司使用至房屋交还志远房地产公司管理期间的费用,参照租金标准从2000年1月1日起计算至2001年10月25日,合计为4,192,000元。

综上,一审法院审理认为:志远房地产公司与湘财证券公司1999年11月24日签订的《租赁合同》违反了建筑法和消防法的强制性规定,应当确认无效。湘财证券公司请求确认《租赁合同》无效的理由充分,予以采纳。志远房地产公司的抗辩理由不充分,不予采纳。志远房地产公司将不具备使用条件的房屋出租给湘财证券公司,其行为违反了有关法律规定,有过错,应承担主要责任;湘财证券公司未尽到审查义务,应承担次要责任。湘财证券公司应当将租赁房屋交还志远房地产公司,志远房地产公司应将已收的租金2,304,000元退还湘财证券公司。因租赁房屋不具备合法使用条件,湘财证券公司不能继续使用租赁房屋,所发生的装修、设备安装损失及搬迁费3,856,805.88元,应

按责任划分,由志远房地产公司承担 80% 损失,即 3,085,444.70 元,由湘财证券公司承担 20%,即 771,361.18 元,添附在租赁房屋上的装修、设备安装残值归志远房地产公司所有。湘财证券公司主张的间接损失、商业信誉、利息损失、代理费等,依据不足,不予支持。志远房地产公司反诉主张《租赁合同》有效,要求湘财证券公司承担违约责任依据不足,对其反诉请求,应予驳回。对志远房地产公司主张的违约金、损失及代理费等,不予支持。湘财证券公司已实际占有和使用房屋,应向志远房地产公司支付相应的费用 4,192,000 元。湘财证券公司的诉讼请求未完全得到支持,应承担相应的诉讼费用。据此,依照建筑法第 61 条、消防法第 10 条、第 11 条、第 12 条,合同法第 52 条第 5 项、第 58 条之规定判决:一、志远房地产公司与湘财证券公司签订的《租赁合同》无效。二、由湘财证券公司将志远大厦 3—4 层楼交还给志远房地产公司(诉讼中志远大厦 3—4 层楼已交还志远房地产公司)。三、由志远房地产公司于判决生效后 15 日内退还湘财证券公司已支付的租金 2,304,000 元。四、湘财证券公司的房屋装修、设备安装部分的损失及搬迁费共计 3,856,805.88 元,由志远房地产公司承担 3,085,444.70 元,于判决生效后 15 日内支付湘财证券公司;其余 771,361.18 元,由湘财证券公司承担。添附在租赁房屋上的装修、设备安装残值归志远房地产公司所有。五、湘财证券公司占有和使用志远房地产公司房屋期间的费用计 4,192,000 元,由湘财证券公司于判决生效后 15 日内支付给志远房地产公司。六、驳回湘财证券公司的其他诉讼请求。七、驳回志远房地产公司的反诉请求。本诉案件受理费 202,457.67 元,由湘财证券公司负担 101,228.83 元,由志远房地产公司负担 101,228.84 元;鉴定费 50,000 元,由湘财证券公司负担 25,000 元,由志远房地产公司负担 25,000 元;保全费 189,969.50 元,由湘财证券公司负担;反诉案件受理费 138,230 元,由志远房地产公司负担。

四、当事人上诉与答辩

湘财证券公司与志远房地产公司均不服一审判决,向本院提起上诉。湘财证券公司上诉请求:1. 改判一审判决第四项,志远房地产公司承担全部房屋装修、设备安装部分的损失及搬迁费 3,856,805.88 元。2. 撤销一审判决第五项,其不承担占有和使用费。3. 志远房地产公司按同期银行贷款利息返还占用其房租 2,304,000 元的利息。4. 改判一审判决第六项,志远房地产公司赔偿其间接损失 20,072,205.15 元,并承担本案全部诉讼费用。

事实和理由:1. 一审法院判决其承担房屋装修、设备安装部分的损失及搬迁费 3,856,805.88 元的 20% (即 771,361.18 元) 错误。双方签订的《租赁合同》无效,是志远房地产公司故意隐瞒事实所致,志

远房地产公司应当承担由此产生的全部损失 3,856,805.88 元。2. 一审法院判决双方签订《租赁合同》无效,又比照租金标准判决其支付志远房地产公司房屋使用费 4,192,000 元错误。3. 该公司自 2000 年 6 月 7 日领取《经营许可证》开始使用志远大厦,2001 年 10 月 29 日搬出志远大厦,一审法院认定的起止时间为 2000 年 1 月 1 日至 2001 年 10 月 25 日错误。4. 一审法院仅以经向有关部门咨询,无法对间接损失作出评估为由,不采信其间接损失的主张,并驳回该公司其他诉讼请求不公平。

志远房地产公司上诉请求:依法撤销一审判决,并予改判,支持其一审提出的由湘财证券公司支付其违约金 4,608,000 元,赔偿损失 20,736,000 元之反诉请求,由湘财证券公司承担全部诉讼费用。

事实和理由:1. 建筑法及国务院颁布的《建设工程质量管理条例》没有“单位验收”之说,建筑工程只要符合建筑法第 60 条第 1 款“建筑物在合理使用寿命内,必须确保地基基础工程和主体结构质量”中“必须确保”之规定,即可交付使用。该公司已取得云南质监站核发的《工程竣工验收证明》,志远大厦在双方签订《租赁合同》前,已完成地基基础工程、主体工程、装修等工程,且该公司已取得志远大厦的房屋产权证,具备了《租赁合同》约定的交付条件,一审法院以“志远大厦单位工程质量验收至今尚未办理”为由,认定双方签订的《租赁合同》无效,适用法律错误。2. 志远大厦为 30 层高层建筑,不可能一次验收完毕,亦不可能一次全部出租,湘财证券公司承租的志远大厦三、四层已经消防验收准予投入使用,因此,一审法院以“志远公司尚未办理志远大厦整体消防验收手续,《会议纪要》不能作为确定志远大厦已经通过消防验收的依据”为由,认定双方签订的《租赁合同》无效,亦适用法律错误。3. 一审法院判决湘财证券公司向其支付使用房租参照租金标准“从 2000 年 1 月 1 日起算至 2001 年 10 月 25 日”之认定时间与客观事实不符,应以一审法院 2003 年 6 月 2 日制作的《执行笔录》作为湘财证券公司向其移交的时间。湘财证券公司至今未与该公司办理志远大厦移交手续属于违约。

志远房地产公司针对湘财证券公司的上诉答辩并反诉称:1. 双方签订《租赁合同》时,该公司已向湘财证券公司提供了房地产证等证件证明,不存在“故意隐瞒事实真相”的事实,《租赁合同》合法有效。2. 依据双方签订《租赁合同》约定及一审法院委托司法鉴定的范围,存留给该公司的应为:装修、设备安装不能拆除部分的现有价值,湘财证券公司存留给该公司的装修、设备有大量是可以拆除的,司法鉴定研究所对湘财证券公司装修、设备安装损失及搬迁费共计 385 余万元的鉴定不公正。3. 该公司与湘财证券公司签订的房屋是《租赁合同》,非借款合同,因此,湘财证券公司主张的间接损失及利息损失没有依据,为此,请求二审法院驳回湘财证券公司的上诉请求,并由湘财证券公司承