

KING & WOOD
MALLES
金杜律师事务所
The Power of Together



REAL ESTATE
and
ENGINEERING DISPUTES

AN ANALYSIS OF THE CASES OF
REAL ESTATE AND ENGINEERING DISPUTES

陈鑫 程世刚 孙慧丽◎著

房地产及
工程纠纷

实务焦点问题案例精析

法律出版社 LAW PRESS · CHINA

本书精心选取最高人民法院或高级人民法院审结的具有代表性的案例，或者金杜律师代理的具有典型性的案例，涉及多个方面的争议问题，主要有土地使用权取得纠纷、闲置土地处置纠纷、合作开发纠纷、施工合同纠纷、EPC合同纠纷、房屋买卖纠纷、经营性房屋租赁纠纷、房屋执行异议纠纷等。围绕这些典型案例，我们基于相关法理的阐释和法律规定的解读，就实践中容易发生争议的焦点问题进行深入分析和探讨，提出我们的观点和主张，以及具有针对性的总结及相关建议。我们希望本书能够对相关理论研究及司法实践有所启示，对房地产相关主体面临的争议提供解决思路或参考。

 **独角兽工作室**
为法律赋予美感

上架建议 法律实务·房地产

LAW PRESS · CHINA 1984 北京 法律出版社



法律出版社官方微信



金杜研究院官方微信

ISBN 978-7-5197-1625-7



9 787519 716257 >

定价: 65.00元

★★★★★

REAL ESTATE
— *and* —
ENGINEERING DISPUTES

AN ANALYSIS OF THE CASES OF
REAL ESTATE AND ENGINEERING DISPUTES

陈鑫 程世刚 孙慧丽◎著

房地产及
工程纠纷

实务焦点问题案例精析

法律出版社 LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产及工程纠纷实务焦点问题案例精析 / 陈鑫, 程世刚, 孙慧丽著. -- 北京: 法律出版社, 2017
ISBN 978-7-5197-1625-7

I. ①房… II. ①陈… ②程… ③孙… III. ①房屋纠纷—案例—中国②建筑工程—工程施工—合同纠纷—案例—中国 IV. ①D922.385②923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 279017 号

房地产及工程纠纷实务焦点问题案例精析
FANGDICHAN JI GONGCHENG JIUFEN SHIWU
JIAODIAN WENTI ANLI JINGXI

陈鑫
程世刚 著
孙慧丽

责任编辑 韩满春
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
经销 新华书店
印刷 三河市龙大印装有限公司
责任校对 杨锦华
责任印制 陶松

编辑统筹 学术·对外出版分社
开本 720 毫米×960 毫米 1/16
印张 20.75
字数 337 千
版本 2017 年 12 月第 1 版
印次 2017 年 12 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)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792

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、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85330678

重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636

深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5197-1625-7

定价:65.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介



陈鑫(合伙人) 律师

邮件: chenxin@cn.kwm.com

电话: 86 10 5878 5085

传真: 86 10 5878 5522

办公室: 北京

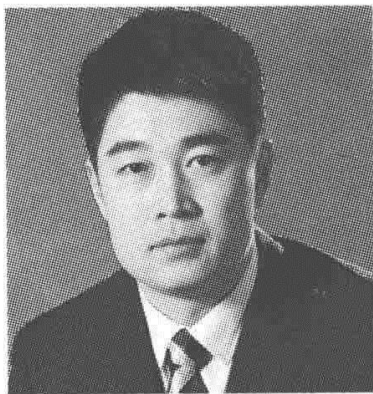
陈鑫律师的主要执业领域为诉讼和仲裁,主要从事房地产、建设工程、能源、金融、公司、环境保护等领域诉讼/仲裁案件的代理工作。

陈鑫律师在多年的执业过程中积累了丰富的法律实务经验,善于处理重大疑难复杂案件,曾为多家大型企业提供法律服务策划与全程的代理实施工作。陈鑫律师对客户和案件均高度负责,赢得了客户的充分信任,并与诸多客户建立了长期的业务联系。

陈鑫律师于2005年1月加入金杜律师事务所。在加入金杜所之前,陈鑫律师曾于1994年开始在北京市环中律师事务所执业,并于1996年成为该所合伙人;2001年成为北京市博景泓律师事务所合伙人;于2003年6月发起设立北京市微明律师事务所。

陈鑫律师毕业于中国政法大学,获法学学士学位,后在

对外经济贸易大学取得法学硕士学位。2000年4月至7月,陈鑫律师受北京市司法局指派到澳大利亚万世基律师事务所学习。



程世刚(合伙人)律师

邮件:chengshigang@cn.kwm.com

电话:86 10 5878 5397

传真:86 10 5878 5522

办公室:北京

程世刚律师的主要执业领域为诉讼和仲裁,尤其是房地产与建设工程、矿产资源、新能源纠纷方面的争议解决,包括诉前纠纷解决及诉讼和仲裁。

程世刚律师曾主办过众多疑难、复杂且标的额较大的诉讼仲裁案件,负责案件方案的拟定、策划与实施,熟悉法院和仲裁机构的裁判思维和运作方式,能够提供具有建设性和可操作性的争议解决方案。程世刚律师提供服务的客户包括国有大型企业、地方煤炭集团、房地产开发企业、大型施工企业等。

程世刚律师于2006年7月加入金杜律师事务所。

程世刚律师毕业于中国政法大学,获法学学士学位,后在清华大学取得民商法法学硕士学位。



孙慧丽律师

邮件:sunhuili@cn.kwm.com

电话:86 10 5878 5087

传真:86 10 5878 5522

办公室:北京

孙慧丽律师主要从事矿产资源类及新能源、房地产和建设工程、公司领域的诉讼和仲裁业务。

孙慧丽律师曾经代理/参与的能源领域诉讼仲裁业务包括:矿业权转让合同纠纷、采矿权合作合同纠纷、建设项目压覆矿产资源纠纷、采矿权侵权纠纷、光伏及风电项目 EPC 合同纠纷等。

孙慧丽律师曾经代理/参与的房地产领域诉讼仲裁业务包括:建设工程施工合同纠纷、土地使用权转让合同纠纷、中外合资房地产合同纠纷、房地产开发合同纠纷、房地产买卖合同纠纷、房屋租赁合同纠纷等。

孙慧丽律师于 2010 年加入金杜律师事务所。孙慧丽律师于 2008 年毕业于中国政法大学,取得法学学士学位,于 2010 年毕业于北京大学,取得经济法专业法学硕士学位。

前 言

在任何国家和任何城市,房地产业都占有极为重要的地位,尤其在我国的,房地产行业的兴衰不仅与居民的生活息息相关,而且牵涉大批关联行业。近些年来,随着我国房地产市场的迅猛发展,产生了诸多围绕房地产的纠纷,作为房地产争议解决律师团队,我们代理了大量土地、房产、建设工程类案件,积累了众多的实践经验,形成了独特的、具有建设性和实用性的专业能力,代理的诸多房地产类重大复杂诉讼或仲裁案件也取得了较好效果,维护了当事人的合法权益。

我们在处理具体争议的同时,不断进行理论学习和研究,不仅对自己代理的案件进行深入、细致、系统的总结和分析,也一如既往地关注各地不断涌现的各类典型案例,并进行持续的研究和思考。长期的专注和锲而不舍的努力提高了我们在房地产争议解决领域的专业能力,赢得了当事人的信任,也使得团队合伙人、律师意识到要敞开胸怀分享心得与经验,推动相关法律实务深入发展。基于此,由金杜律师事务所合伙人陈鑫、合伙人程世刚、资深律师孙慧丽牵头,组织团队的其他律师,主要包括张杜超、朱琳、杜晓成、张龙、王巍、孙玲、余学文、王帅、吴茵等,共同完成了本书。

本书精心选取最高人民法院或高级人民法院审结的具有代表性的案例,或者金杜律师代理的具有典型性的案例,

涉及多个方面的争议问题,主要有土地使用权取得纠纷、闲置土地处置纠纷、合作开发纠纷、施工合同纠纷、EPC 合同纠纷、房屋买卖纠纷、经营性房屋租赁纠纷、房屋执行异议纠纷等。围绕该些典型案例,我们基于相关法理的阐释和法律规定的解读,就实践中容易发生争议的焦点问题进行深入分析和探讨,提出我们的观点和主张,以及具有针对性的总结及相关建议。我们希望本书能够对相关理论研究及司法实践有所启示,对房地产相关主体面临的争议提供解决思路或参考。

房地产类纠纷涉及的法律问题广泛且复杂,鉴于篇幅所限,本书所编选的案例也仅限于某些领域。需说明的是,鉴于专业知识、业务能力及视角所限,所论及的观点可能有失偏颇,仅供参考,特别是一些争议观点,由于缺少法律和司法解释的明确规定,实践中没有定论,对此我们的探讨正确与否,还要经受理论的评判,接受实践的检验。总之,书中内容难免会有所纰漏,我们恳请理论界的学者、司法界的法官及其他广大法律同仁及时批评指正,提出宝贵意见。

目 录

第一编 土地使用权的取得、流转和开发实务焦点问题案例评析 / 1

【案例评析 1】

未经“招拍挂”程序签订的经营性国有土地使用权出让合同法律效力

——甲国土局与乙电力公司建设用地使用权出让合同纠纷案例评析 / 1

【案例评析 2】

集体建设用地使用权及集体建设用地上房屋买卖与租赁合同法律效力认定

——甲经济合作社与乙银行等集体土地上房产租赁合同纠纷案例评析 / 18

【案例评析 3】

以划拨土地使用权作为投资与他人合作开发房地产的合同性质与合同效力认定

——甲房地产公司与乙房地产公司合资合作开发房地产合同纠纷案例评析 / 31

【案例评析 4】

政府收回闲置土地行政程序及民事诉讼程序的应对

——某国土资源局与甲铜业有限公司闲置土地收回案例评析 / 47

第二编 房屋的交易和流转实务焦点问题案例评析 / 61

【案例评析 5】

一房二卖中有权取得房屋所有权买受人的确定及相关法律问题分析

——湖北某实业有限公司与苏某等商品房买卖合同纠纷案例评析 / 61

【案例评析 6】

名为房屋买卖实为让与担保的合同效力与当事人权利义务

——甲公司与贾某、李某民间借贷纠纷案例评析 / 76

【案例评析 7】

违法建筑买卖、租赁的合同效力及相关处理

——石某与丁某房屋买卖合同纠纷案例评析 / 91

【案例评析 8】

房屋买受人提起案外人执行异议之诉的程序处理及实体认定

——甲房产公司与乙贸易公司、宋某、丙经销公司案外人执行异议之诉案例评析 / 104

【案例评析 9】

房地产项目公司国有股权转让协议的效力认定及履行

——甲公司与乙公司股权转让纠纷案例评析 / 122

【案例评析 10】

经营性房屋租赁合同中承租人可得利益损失赔偿的司法裁判规则

——甲房地产公司与乙酒店房屋租赁合同纠纷案例评析 / 146

【案例评析 11】

合作开发房地产与借用资质开发房地产的合同区分与效力评析

——甲实业公司与乙合作公司、丙物业发展公司合作开发房地产合同纠纷案例评析 / 159

【案例评析 12】

未履行完毕的以物抵债协议法律效力认定及债权人代位权的行使

——某国土局与甲房地产公司、乙实业公司债权人代位权纠纷案例评析 / 172

第三编 建设工程实务焦点问题案例评析 / 189

【案例评析 13】

工程委托代建合同的法律性质认定及当事人权利义务探讨

——甲工程公司与乙投资公司、丙交通局市政道路委托代建合同纠纷案例评析

/ 189

【案例评析 14】

EPC 总承包合同性质、效力以及总承包人法律风险分析与防控

——甲工程公司与乙焦化公司 EPC 合同纠纷案例评析 / 207

【案例评析 15】

如何认定建设工程施工“黑白合同”的合同效力及各方具体权利义务

——甲房地产公司与乙建设公司建设工程施工合同纠纷案例评析 / 223

【案例评析 16】

施工合同无效对建设工程价款优先受偿权的影响及优先受偿权能否约定放弃

——甲房地产公司与乙建设公司、丙酒店公司建设工程施工合同纠纷案例评析

/ 241

【案例评析 17】

房地产烂尾项目收购中建设工程价款优先受偿权和消费者购房款优先权的法律风险分析

——甲工程公司与乙集团公司建设工程施工合同纠纷案例评析 / 257

【案例评析 18】

建设工程施工合同中业主单方解除合同及索赔权利的认定

——甲信息公司与乙工程公司建设工程施工合同纠纷案例评析 / 274

【案例评析 19】

施工企业工程项目部的法律地位以及相关民事行为责任归属的认定

——李某与甲建设公司、尚某买卖合同纠纷案例评析 / 291

【案例评析 20】

建设工程施工合同项下业主对实际施工人责任的认定

——甲宾馆与乙建设公司、丙园艺公司建设工程施工合同纠纷案例评析 / 308

第一编 土地使用权的取得、流转和 开发实务焦点问题案例评析

【案例评析 1】

未经“招拍挂”程序签订的经营性 国有土地使用权出让合同法律效力 ——甲国土局与乙电力公司建设用地 使用权出让合同纠纷案例评析^①

国有土地使用权出让、转让合同纠纷是房地产法律纠纷中较为常见的案件类型。自改革开放以来,我国土地管理制度经历了深刻的变革,特别是自 2002 年以来,我国逐步确立、完善了招标、拍卖、挂牌出让经营性国有土地使用权制度。但是在个别地区,包括地方人民政府及其土地管理部门在内的政府部门,对招标、拍卖、挂牌出让经营性国有土地使用权制度执行不严,甚至为了预先确定用地主体,存在恶意规避“招拍挂”制度的现象,由此导致一些未经招标、拍卖、挂牌程序而签订的经营性国有土地出让合同或类似协议的存在。那么,司法裁判机关如何看待此类合同的法律效力呢? 本文将对此问题予以探讨。

一、争议焦点

1. 如何认定国有土地使用权出让合同? 未经“招拍挂”程

^① 该案例选自最高人民法院(2014)民一终字第 277 号判决书,相对于原判决书有删减。

序签订的经营性国有土地使用权出让合同是否有效?

2. 无效合同损失赔偿的责任类型及范围如何确定?

二、案情概要

(一) 基本案情

1. 当事人及审理法院

上诉人(原审被告):某县国土资源局(以下称甲国土局)。

被上诉人(原审原告):湖南某电力有限责任公司(以下称乙电力公司)。

一审法院:湖南省高级人民法院(以下简称湖南高院)。

二审法院:最高人民法院(以下简称最高院)。

2. 案件基本事实

2007年11月2日,甲国土局与乙电力公司签订《委托征地协议》,约定:为加快电力基础设施建设,乙电力公司拟修建电力调度中心,现委托甲国土局征地,经双方协商达成如下协议:(1)征地位置。(2)征地面积约256.265亩。其中的168亩作为出让地,剩余的88.265亩划拨给乙电力公司用于电力基础设施建设,具体界线以用地红线图为准。(3)征地价格。本宗土地的出让用地价格,甲国土局同意以10万元/亩作为乙电力公司完成报批手续费用和有关征地税费及办证费用;本宗土地的最终价格以实际发生为准。(4)征地价格内容。包括征地红线范围内所需支付给被征地单位和个人的土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费和地上附着物补偿,以及按规定由国土部门代收的国家税费等。(5)甲国土局负责做好被征地单位和农户的思想工作及处理好征地过程中出现的各种问题,保证乙电力公司在双方约定的时间内完成征地及搬迁工作,及时交付电力公司使用土地。(6)付款方式。本协议签订后5日内乙电力公司首付1000万元;第二期付款待甲国土局办理报批手续完毕后30日内由双方签订土地出让合同后付1000万元;甲国土局应为乙电力公司办好一切用地手续,待乙电力公司取得用地手续后,余款一次性支付。(7)供地时间。甲国土局保证在2008年2月底前完成征地、供地、交付乙电力公司使用。双方和被征地方一起到现场打桩定界。(8)乙电力公司如在用地红线范围内使用土地而发生定界权属纠纷,由甲国土局负责解决。(9)如遇政策原因不能办理土地征用手续,甲国土局应在10日内将乙电力公司所付款项予以退还。

2010年9月8日,乙电力公司向当地县政府递交《关于城北256亩土地征用价格问题的请示》,称乙电力公司于2007年11月与甲国土局签订协议,委托

甲国土局征用城北 256 亩土地,作为建设电力调度中心及以文化旅游项目为主的电力系统接待中心用地,协议约定土地征收价格在每亩 10 万元左右,完成征地手续时间在 2008 年 3 月。由于各种原因,该宗地仅完成了电力调度中心 30 亩土地征用手续(征用价格 10 万元/亩),其余土地中的 138 亩即将进入挂牌程序,88 亩尚无征地指标。乙电力公司已为此支付了约 1500 万元的购地款。对于即将挂牌的 138 亩土地出让价格,电力公司请求仍按原有协议约定的 10 万元/亩购地。并且,乙电力公司对政府以 10 万元/亩出让该宗地建议如下:(1)履行土地挂牌程序,但需设定限制性条件,确保乙电力公司能拿到地。(2)对于摘牌价与 10 万元/亩的价差部分,乙电力公司不再缴纳,用该宗地电力线路搬迁费用、三通一平费用予以抵扣,概算约 3200 万元。该请示亦抄送了甲国土局。

2010 年 9 月 25 日,当地县政府对电力公司上述函件回复《关于城北 256 亩土地出让价格问题的复函》,答复如下:(1)原则同意城北 256 亩土地征用程序完成后,尽快依法启动“招拍挂”程序,可征求乙电力公司意见设定条件。(2)根据乙电力公司与甲国土局签订的《委托征地协议》第三条的约定,本宗土地 10 万元/亩为征地价格和完成报批手续及有关征地税费、办证费。本宗土地的最终价格以实际发生为准。(3)依据 2002 年 7 月 1 日实施的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》的有关规定,国有土地使用权“招拍挂”出让应不低于评估价格。该宗地经中介机构评估,其价格为 33 万元/亩(不含三通一平),亦即为该宗地的挂牌出让底价。如乙电力公司依法取得该宗地的使用权,预先支付的 10 万元/亩的征地等款项,可折抵受让款。该复函亦抄送国土局。

2012 年 11 月 28 日,甲国土局在湖南省国土资源网上交易系统发布土地挂牌公告,将上述《委托征地协议》项下面积为 73,139.5 平方米(合计约 110 亩)的商业、居住用地使用权,以 1 亿元的起始价进行挂牌出让。2012 年 12 月 4 日,乙电力公司委托律师向甲国土局发出《律师函》,认为乙电力公司已依约支付挂牌公告项下地块的征地拆迁费用,乙电力公司作为委托人和投资人的合法权益不容忽视,并请求国土局在收到函件后 3 个工作日内采取措施暂缓对该宗地的挂牌程序。2012 年 12 月 24 日,乙电力公司以甲国土局为被告向湖南高院提起委托合同纠纷之诉,后乙电力公司又撤回起诉。2012 年 12 月 27 日,案外人某房地产开发公司以 1.76 亿元的价格竞得上述国有土地使用权。

2013 年 12 月 13 日,甲国土局在湖南省国土资源网上交易系统再次发布土地挂牌公告,拟将上述《委托征地协议》项下其余土地及相邻土地共计 135,511.0 平方米的商业、居住用地使用权,以 2.1 亿元的起始价进行挂牌出

让。甲国土局的该次挂牌,没有成交。

此外,在《委托征地协议》签订后,乙电力公司自行或委托他人共为案涉土地支付征地费用、征地下乡补助、生产扶持金、测绘费、征地搬迁费、业务协调费等直接费用合计 15,852,779.79 元,并支付办公费、差旅费、修理费、材料费、业务招待费等间接费用。

乙电力公司一审起诉称,2007 年 11 月 2 日,其与甲国土局签订《委托征地协议》,约定:由乙电力公司委托甲国土局征用土地 256.265 亩;价格为 10 万元/亩;甲国土局保证在 2008 年 2 月底前完成征地、供地、交付电力公司使用。协议签订后,乙电力公司已按甲国土局要求累计支付各类款项,并因该地块的征地等土地整理工作发生相关费用,合计 24,333,200 元。在双方的共同努力下,该地块的征地等土地整理工作得以完成。但除了上述土地中的 30 亩已经乙电力公司同意由甲国土局划拨给外,尚余 226.265 亩土地未能依约出让给乙电力公司,现已挂牌出让。甲国土局的行为已构成严重违约,故请求判令:(1)甲国土局返还乙电力公司因征地等土地整理工作而发生的各项费用共计 2433.32 万元;(2)甲国土局赔偿乙电力公司经济损失 7566.68 万元;(3)由国土局承担本案全部诉讼费用。

(二)一审法院裁判

一审法院认为,虽然乙电力公司与甲国土局于 2007 年 11 月 2 日所签合同的名称为《委托征地协议》,但其内容实为乙电力公司先向甲国土局提供部分资金,由甲国土局将其用于该协议项下地块的征收报批和拆迁安置开支,甲国土局在完成对该地块的征收工作后,再将其建设用地使用权中的一部分划拨、另一部分出让给乙电力公司。因为建设用地使用权的划拨属于行政行为,由此产生的纠纷依法不属于民事案件的审理范围,故对该协议中有关建设用地使用权的划拨问题,本案不予审理。就该协议中关于 168 亩建设用地使用权的出让问题而言,除了国有土地使用权的现时状态及相关款项的支付方式有所不同外,其他内容与建设用地使用权出让合同基本相同。双方现因该协议中关于建设用地使用权的出让而发生争议,根据最高人民法院颁布的《民事案件案由规定》(法(2011)41 号)第七十七条第(一)项的规定,本案案由应确定为建设用地使用权出让合同纠纷。在该案件项下,一审法院认为主要有三个争议焦点,分别为:(1)双方签订的《委托征地协议》是否有效;(2)甲国土局应否及如何返还乙电力公司的征地等土地整理工作费用;(3)甲国土局应否及如何赔偿乙电力公司的经济损失。

关于双方签订的《委托征地协议》是否有效,一审法院认为,虽然该协议系双方当事人的真实意思表示,其内容包括双方当事人的名称,交易标的及其数量、质量,标的交付时间、地点,交易价格及其支付方式、时间等合同必要条款,但因该协议违反了《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号)第四条第一款之规定,通过协议方式出让经营性国有建设用地使用权,并损害国家利益,根据《合同法》第五十二条第(二)项之规定,该协议应当认定无效。甲国土局提出关于该协议因内容违法而无效的理由成立,依法予以支持。

关于甲国土局应否及如何返还乙电力公司的征地等土地整理工作费用,一审法院认为,因双方签订的《委托征地协议》无效,根据《合同法》第五十八条之规定,甲国土局应当向乙电力公司返还因征收涉案土地由乙电力公司自行及委托他人所支付的直接费用15,852,779.79元,以及因配合甲国土局完成涉案土地征收工作而承担的间接费用4,558,452.52元,合计20,411,232.31元。乙电力公司提出的超出该金额的返还请求,没有事实和法律依据,依法不予支持。虽然甲国土局没有直接收到乙电力公司自行及委托他人支付的直接费用和承担的间接费用,但因该直接费用和间接费用均因乙电力公司履行《委托征地协议》而发生,且甲国土局实际受益,故甲国土局应当予以返还。

关于甲国土局应否及如何赔偿乙电力公司的经济损失,一审法院认为,甲国土局作为县级政府专门负责管理和监督土地工作的职能部门,其理应知道哪些土地依法可以用于经营性项目建设,已经列入经营性用地范围的各组成部分,哪些应当通过招标拍卖挂牌程序出让,哪些可以通过协议方式出让。甲国土局在知道或应当知道涉案建设用地使用权应当通过招标拍卖挂牌程序方式出让的情况下,违反国家规定与乙电力公司签订出让协议,不正当获得乙电力公司资金用于涉案土地的征收开发,并在涉案大部分建设用地使用权通过挂牌程序成功出让后,仍长期占用该资金拒不返还,其具有重大过错,根据《合同法》第五十八条之规定,甲国土局理应赔偿乙电力公司的经济损失。即便不考虑涉案建设用地使用权的市场交易价格在2008年3月至2010年9月期间的上升部分,仅按县人民政府于2010年9月25日回函乙电力公司时自认的每亩33万元的评估价格,与其一部分于2013年12月27日实际成交的每亩1,604,248.32元(1.76亿元 \div 73,139.5平方米 \times 666.67平方米/亩=1,604,248.32元/亩)的价格差,并按合同约定的出让面积168亩计算,甲国土局因不正当利用乙电力公司的资金完成征地拆迁工作后又拒绝履行合同,实际或可预期获得的利益高达2.141亿元[168亩 \times (1,604,248.32元/亩-33万元/亩)]。如果不适当考虑乙电力公