



地产与工程 争议解决观察

Real Estate And Construction
Dispute Resolution Observation

贺倩明 主编



主 编：贺倩明

副主编：彭丹、廖创造

编委会：谢雯、张莹雪、黎智勇、刘茜婷、陆樱元

撰 稿：章德奎、廖创造、谢雯、张莹雪、黎智勇刘茜婷、陆樱元、

袁艳琴、陈美丽

责任编辑：廖创造、袁艳琴

设 计：武娇

声明：

1. 本刊所载观点、数据系建纬大湾区法律服务平台原创，如需转载，请与我们联系。
2. 本刊所载观点、数据仅供参考使用，不代表任何正式法律意见。
3. 如对本刊所涉内容有任何意见或者建议，欢迎探讨交流。

建纬争议解决业务中心

建纬所是全国知名品牌律师事务所，建纬争议解决业务中心由高级合伙人贺倩明律师牵头，在地产工程争议解决领域长期砥砺、精耕细作，深谙行业规律，持续专注处理各类地产工程争议纠纷。业务中心秉承超越极致的理念，凭借对地产工程行业的深刻理解，借助标准化办案流程及技术工具，打造了众多经典案例，是值得客户信赖的地产工程争议解决专家。此外本中心具备具有深圳中院承认并注册的破产管理人资质，立足于地产与工程的丰富经验和深厚根基，秉承全方位、高效、优质的服务理念，承办多起破产重整与清算案件，全面参与破产与重组法律服务领域，助力客户进行债务重组和资产盘活。

服务优势



根植18年地产工程专业
法律服务经验



承办超过3000件地产工程
争议案件



案件类型涵盖地产工程全
链条、各环节



办案团队有资深仲裁员、调
解专家坐镇



善用大数据、可视化、模拟法庭等技术

目录

一、法律适用	4
1. 国务院办公厅印发《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的意见》	4
2. 最高人民法院发布关于四级法院审级职能定位改革试点情况的中期报告	4
3. 珠海市中级人民法院关于调整珠海市环境资源一审案件管辖法院的公告	4
4. 深圳市中级人民法院发布 2021 年度行政审判十大典型案例	5
二、典型案例	7
1. 【公报案例】当事人就上诉请求达成调解，一审判决视为撤销，未涉及的其余一审判项与调解书不冲突，也不损害其他当事人合法权益的，在二审判决中予以确认——上海神州数码有限公司、江西银行股份有限公司南昌洪城支行等金融借款合同纠纷案	7
2. 车位虽不属于住宅，但具有保障居住权益的属性，即便车位被抵押，亦可排除强制执行——张若曦与甘肃银行股份有限公司兰州市中央广场支行等申请执行人执行异议之诉纠纷上诉案	8
3. 历史遗留生产经营性违法建筑权属发生变化，行政机关未履行核查程序就作出行政处理决定的，人民法院有权撤销——深圳市建华辉实业发展有限公司诉深圳市光明区人民政府行政处理案	10
三、动态事件	13
1. 多家房企未能按时披露 2022 年半年报，已披露半年报显示业绩分化严重	13
2. 多家港股房企被清盘呈请	13
3. 蓝光发展：控股股东持有的 7000 万股将在 9 月份被司法拍卖	14
4. 富力地产：预计上半年净亏损约 70 亿元	15
5. 中国恒大：退还广州恒大足球场地块土地使用权，预计亏损约 12.55 亿元	15
四、实务处理	16

实际施工人案件中，工程已经竣工但尚未结算，如何认定发包人在欠付的工程款范围内向实际 施工人承担责任？	16
能否以客观上无法成为单一权利主体为由主张解除合作协议？	23
被搬迁人未如实披露房屋状况，搬迁人能否主张撤销补偿协议？	31
一方就搬迁补偿协议中未明确事项起诉是否属于法院受理范围？	37

一、法律适用

1. 国务院办公厅印发《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的意见》

2022年8月16日，国务院办公厅印发《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的意见》，为建立健全行政裁量权基准制度，规范行使行政裁量权，更好保护市场主体和人民群众合法权益，切实维护公平竞争市场秩序以及稳定市场预期，就进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的有关事项提出明确要求。内容主要有：一、总体要求；二、明确行政裁量权基准制定职责权限；三、准确规定行政裁量权基准内容；四、严格行政裁量权基准制定程序；五、加强行政裁量权基准管理；六、加大实施保障力度，共计16个条文。

2. 最高人民法院发布关于四级法院审级职能定位改革试点情况的中期报告

2022年8月30日，在第十三届全国人民代表大会常务委员第三十六次会议上，最高人民法院院长周强代表最高人民法院报告四级法院审级职能定位改革试点工作进展情况，报告指出，试点工作取得如下阶段性成效：一是审判重心合理下沉，推动矛盾纠纷在基层实现公正高效实质性化解。二是提级管辖机制有效激活，高、中级人民法院审理重大典型一审案件职能作用更加凸显。三是再审程序运行机制持续完善，实现再审依法纠错与维护生效裁判权威相统一。四是最高审判机关职能定位不断优化，更好履行宪法法律赋予的职责。五是当事人诉讼权利得到充分保障，人民群众改革获得感不断提升。

3. 珠海市中级人民法院关于调整珠海市环境资源一审案件管辖法院的公告

2022年8月29日，经广东省高级人民法院批准，珠海法院开展环境资源案件集中管辖改革，对全市环境资源一审民事、刑事、行政案件的基层管辖法院予以调整如下：

(1) 自2022年9月1日起，全市应由基层人民法院受理的本公告范围内的环境资源民事、刑事（含刑事附带民事）、行政一审案件，统一由广东省珠海市斗门区人民法院受理。

(2) 自 2022 年 9 月 1 日起, 除广东省珠海市斗门区人民法院外, 全市其他基层人民法院不再受理本公告范围内的环境资源民事、刑事(含刑事附带民事)、行政一审案件。

(3) 2022 年 9 月 1 日前, 全市其他基层人民法院已经立案但尚未审结(或执行完毕)的案件, 由原受理法院继续审理(或执行); 当事人已提交起诉材料或申请材料但尚未立案的, 由原受理法院继续审查、立案并审理(或执行)。

(4) 全市其他基层人民法院已经审结的环境资源民事、刑事、行政案件, 需要人民法院执行的, 由原受理法院负责执行。

4. 深圳市中级人民法院发布 2021 年度行政审判十大典型案例

2022 年 8 月 26 日, 2021 年度深圳市行政审判工作报告新闻发布会在深圳行政审判中心举行。会议介绍, 2021 年深圳法院新收各类行政案件 15750 宗, 同比增加 2.8%, 审结各类行政案件 15579 宗。行政审判法官人均结案 268 宗; 盐田区法院行政审判法官人均结案 793 宗(其中诉讼案件 186 宗、非诉执行案件 607 宗)。原告撤诉 730 宗, 占全部生效案件的 23.2%, 撤诉率较稳定。

在行政审判体制改革方面, 综合改革试点工作顺利完成: 一、2021 年 10 月 1 日起, 对以区级人民政府为单独被告的政府信息公开等四类一审行政案件, 交由基层人民法院管辖; 二、2021 年 8 月 1 日起, 深圳法院在全国率先将深圳市涉外或涉港澳台的一审行政案件(社会影响重大的共同诉讼案件等重大、复杂案件除外)统一调整至基层人民法院管辖; 三、2022 年 1 月 1 日起, 原由市中级人民法院受理的以中央直属行政机关驻深外派机关(构)为被告的一审行政案件(行政处罚、行政监管措施案件除外), 交由盐田区法院受理。

在监督行政机关依法行政方面, 行政机关败诉率为 7.0%, 较上年度上升 3.1%。行政机关负责人出庭应诉 659 人次, 涉及案件 865 宗, 出庭比例 25.7%, 为历年最高。行政案件败诉领域相对集中, 市场监管领域败诉 100 宗, 占比 45.5%。各区行政机关败诉数量差异较大, 有的败诉 10 宗, 败诉率明显偏高。因事实问题败诉的案件共 142 宗, 占比 64.5%, 成为败诉主要原因。

会议发布 2021 年度行政审判十大典型案例，其中涉及地产与工程领域的典型案例有深圳市建华辉实业发展有限公司诉深圳市光明区人民政府行政处理案；郭佩诉深圳市不动产登记中心、深圳市规划和自然资源局不予受理通知及行政复议案；深圳市小辣椒餐饮管理有限公司诉深圳市生态环境局福田管理局行政处罚案；深圳市坪山物业发展有限公司诉深圳市坪山区规划土地监察局强制拆除案等。

二、典型案例

1. 【公报案例】当事人就上诉请求达成调解，一审判决视为撤销，未涉及的其余一审判决项与调解书不冲突，也不损害其他当事人合法权益的，在二审判决中予以确认——上海神州数码有限公司、江西银行股份有限公司南昌洪城支行等金融借款合同纠纷案

案例来源：最高人民法院公报 2022 年 07 期

案号：（2021）最高法民终 479 号

基本案情：2017 年 3 月，神州数码公司作为甲方（供货商），江西银行洪城支行作为乙方，凯良公司作为丙方（购货商），共同签订了《未来提货权融资业务合作协议书》，之后江西银行洪城支行、神州数码公司、凯良公司按照《未来提货权融资业务合作协议书》所约定的保兑仓交易模式进行交易。同时，凯良公司与江西银行洪城支行共计签订 110 份《银行承兑汇票承兑合同》，江西银行洪城支行收取了凯良公司每笔汇票票面金额 20% 的保证金，并据此开具并承兑了以凯良公司为出票人，以神州数码公司为收款人的 134 份《银行承兑汇票》。在凯良公司未按照《银行承兑汇票承兑合同》的约定按期补足银行承兑敞口后，江西银行洪城支行从 2018 年 3 月 5 日至 2018 年 7 月 18 日，向神州数码公司共计发出 49 份《退款通知书》，均要求神州数码公司按照《未来提货权融资业务合作协议书》的约定，将《发货通知书》载明的累计发货金额与银行承兑汇票票面金额的差额款项退回江西银行洪城支行，各方诉至法院。

裁判结果：一审法院审理后判决凯良公司向江西银行洪城支行偿还银行承兑汇票垫款本金和逾期付款利息，神州数码公司对部分垫款本金承担差额退款责任并支付违约金，保证人陈斐、肖珣、天际公司对凯良公司债务承担连带清偿责任。

二审审理过程中，神州数码公司与江西银行洪城支行自愿达成调解协议。经本院合法传唤，原审被告凯良公司、陈斐、肖珣、天际公司均未到庭参加诉讼。最高院认为，一审判决第二项的内容涉及神州数码公司所承担的差额退款责任以及违约金。各方当事人中，仅有神州数码公司提起上诉，请求撤销一审判决第二项，驳回有关神州数码公司的全部诉讼请求。经本院合法传唤，各原审被告未到庭参加诉讼，不参加本案调解。经本院调解，神州数码公司

与江西银行洪城支行达成调解协议，请求本院出具调解书。经本院审查，调解协议的内容不违反法律，未损害其他当事人的合法权益，与一审判决的其他判项并不冲突。而且，对于神州数码公司依照调解书支付的款项，江西银行洪城支行在调解书中明确承诺不依据本判决重复执行。神州数码公司依照调解书支付的本金，在根据本判决书计算利息时也应相应予以扣除。故对神州数码公司与江西银行洪城支行达成的调解协议，本院依法另行出具调解书予以确认，一审判决应依法视为撤销。对于各方当事人均未提起上诉的其余一审判决，本院在二审判决中予以确认。

2. 车位虽不属于住宅，但具有保障居住权益的属性，即便车位被抵押，亦可排除强制执行——张若曦与甘肃银行股份有限公司兰州市中央广场支行等申请执行人执行异议之诉纠纷上诉案

案号：（2022）最高法民终 86 号

审理法院：最高人民法院

基本案情：2016 年 6 月 17 日，张若曦与广州华骏实业有限公司（以下简称华骏公司）签订《裕富车位认购书》，约定张若曦认购华骏公司开发的位于广州市天河区 XX 路 XX 号 XX 层 XX 号车位（案涉车位），并一次性付款。

2016 年 7 月 4 日，原甘肃银行股份有限公司兰州市兴陇支行（以下简称甘肃银行中央广场支行）与华骏公司签订《最高额抵押合同》，约定将华骏公司位于广州天河区的房屋及车位为广州百嘉信集团有限公司（以下简称百嘉信公司）在甘肃银行中央广场支行办理授信业务，提供最高额抵押担保。案涉车位属于上述抵押担保的范围。

甘肃银行中央广场支行与百嘉信公司、华骏公司、广州金骏置业有限公司（以下简称金骏公司）、梁勤、梁娜、曾伟光借款合同纠纷一案，甘肃省高级人民法院审理过程中，甘肃银行中央广场支行提出保全申请，甘肃省高级人民法院作出（2018）甘民初 267 号民事裁定书，并于 2018 年 11 月 21 日向广州市国土资源和规划委员会送达（2018）甘执保 145 号协助执行通知书，依法查封了上述民事裁定书所列财产，其中包括案涉车位。甘肃省高级人民法院审理后于 2019 年 8 月 29 日作出（2018）甘民初 267 号作出民事判决，判决被告如未履行本判决第一项

确定的给付义务，甘肃银行中央广场支行有权就华骏公司所有的抵押物拍卖、变卖所得价款在总额不超过599786000元、本金不超过299893000元限额内优先受偿”。

甘肃省高级人民法院（2018）甘民初267号民事判决生效后，甘肃银行中央广场支行申请执行，甘肃省高级人民法院指定兰州铁路运输中级法院强制执行。执行过程中，张若曦提出执行异议，甘肃省高级人民法院于2021年3月25日作出（2021）甘执异13号执行裁定书，裁定中止对登记在华骏公司名下关于案涉车位的执行。

裁判结果：本案争议焦点为，张若曦就案涉车位是否享有足以排除人民法院强制执行的民事权益。

第一，案涉车位是住房的必要配套设施，具有保障业主基本居住权益的属性。《中华人民共和国物权法》（以下简称物权法）第七十四条第一款规定：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要”。国家住房和城乡建设部发布的《城市居住区规划设计规范》规定：“居住区内必须配套设置居民汽车（含通勤车）停车场、库……”，明确规定了在城市商品房建设阶段建设单位应设计、修建车位、车库以满足业主需求的强制性义务，赋予车位以特定用途。车位虽不属于住宅，但依法属于满足业主住宅需要的必要设施，属于商品房所提供居住功能的必要延伸和拓展。车位使用权与业主居住权密切相关，具有满足居民基本生活需要的属性。因此，可以认定张若曦购买的车位具有《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十九条对“消费者购买的商品房”特别保护的必要居住权利属性。

第二，张若曦购买并占有使用案涉车位在先，其权利应当依法予以保护。物权法规定不动产物权以登记为生效要件。但不动产物权登记生效只是原则，司法实践中，开发商将开发的商品房预售给他人的情形视为物权法第一百四十二条规定的但书情形之一，实际上承认了商品房的买受人在不动产登记之前亦可成为所有权人，是登记生效主义的例外情形。民法典第四百零五条对物权法第一百九十条修改后增加承租人占有租赁物作为对抗在后抵押权的要件，进一步明确了占有租赁权对抗在后抵押权中的公示效力。在本案中，张若曦与华骏公司虽是买卖关系，不是租赁关系，但民法典第四百零五条规定对于处理在先权利与在后权利的保护具有参考价值。依此，张若曦就案涉车位取得的权利，应当优于一般债权予以保护，其占有对在后设定的抵押权具有公示力。

第三，甘肃银行中央广场支行在案涉车位设定抵押权时未尽到必要注意义务。根据《中华人民共和国商业银行法》第三十六条与中国人民银行《贷款通则》第二十七条规定，银行对外贷款设定担保时负有对抵押物进行审查的

义务。银行贷款风险的主要来源之一即是抵押物存在与登记不符等影响抵押权实现的物的瑕疵或者权利负担。甘肃银行中央广场支行已经明知案涉车位在业主的占有使用之下，车位上有他人权利的可能性已经明显存在，却未进一步调查了解车位是否已经出卖或者是否有其他权利人，以至于甘肃银行中央广场支行的抵押权与张若曦在先权利产生冲突。虽然甘肃银行中央广场支行在案涉车位上设定有抵押权，具有对抗第三人的效力，但张若曦在抵押之前已经实际占有该车位，并支付全部价款，对未办理产权登记无过错。甘肃银行中央广场支行在后设定抵押权时未尽到必要注意义务，存在过错。综合考虑上述因素，张若曦的权利具有优先保护的必要。因此，可以认定张若曦对案涉车位享有排除甘肃银行中央广场支行抵押权的执行的合法权益。

3. 历史遗留生产经营性违法建筑权属发生变化，行政机关未履行核查程序就作出行政处理决定的，人民法院有权撤销——深圳市建华辉实业发展有限公司诉深圳市光明区人民政府行政处理案

案例来源：深圳市中级人民法院 2021 年度行政审判十大典型案例

基本案情：涉案房产为公明街道楼村社区三栋厂房、一栋办公楼及配套设施，属楼村第二工业区工业用地（面积 108000 平方米）上建筑物。2003 年 2 月 28 日，深圳市新湖楼村股份合作公司（以下简称新湖楼村公司）向宝安区处理历史遗留违法私房及生产经营性违法建筑领导小组办公室提交了《处理历史遗留生产经营性违法建筑申报表》。2011 年 5 月 30 日，公明处理历史遗留违法私房及生产经营性违法建筑领导小组审议同意通过涉案房产的处理。

深圳市建华辉实业发展有限公司（以下简称建华辉公司）与新湖楼村公司于 2006 年就集资房建设进行合作开发。2013 年 11 月 22 日双方协议由新湖楼村公司向建华辉公司回购集资房并签订了《担保合同》。因欠回购款，2015 年 3 月 17 日新湖楼村公司与建华辉公司签订《〈担保合同〉补充协议》，约定新湖楼村公司以其所有的楼村第二工业区约 108000 平方米的物业及空地的永久使用权、出租权、经营权、收益权等权利，抵偿给建华辉公司；自补充协议签署后，建华辉公司即取得了上述权利。后因新湖楼村公司未能依约向建华辉公司支付其代收物业租金，建华辉公司申请仲裁。

深圳仲裁委员会于2015年10月14日作出《仲裁裁决书》，裁决：新湖楼村公司与建华辉公司继续履行《担保合同》以及《担保合同〈补充协议〉》，新湖楼村公司将楼村第二工业区约108000平方米的物业及空地的永久使用权、出租权、经营权、收益权等权利抵偿给建华辉公司享有及行使，并完成上述物业及空地各项移交手续，包括移交历史遗留问题申报文件和回执等文件资料；建华辉公司从此享有该物业的永久使用权、出租权、经营权、收益权等权利，新湖楼村公司同意为建华辉公司享有和行使上述权利提供无偿协助和配合；如该物业符合办理房产证条件时，则建华辉公司有权登记为权利人。

2019年7月3日，光明区新湖街道查处违法建筑和处理农村市场化历史遗留问题领导小组办公室核发了被诉《深圳市光明区处理历史遗留生产经营性违法建筑决定》（以下简称处理决定）。建华辉公司起诉请求撤销被诉处理决定。

裁判结果：《深圳市光明新区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法》（以下简称《实施办法》）第十三条规定了申报人申报处理需提供的七项材料，其中第三项为“土地、房屋来源的有关证明文件”，第四项为“办事处（原街道）建设主管部门出具的违法建筑新建、改建、扩建时间证明”。本案中，光明区政府提交的新湖楼村公司申报材料中并无第三项。光明区政府及新湖楼村公司主张涉案土地是新湖楼村公司集体所有土地，故无需出具土地来源文件，但亦未有充分理由解释房屋来源证明文件欠缺的合理性。同时，涉案房产虽于2009年10月由办事处建设主管部门出具了《新建、改建、扩建时间证明书》，证明是在1999年3月5日之前新建（改建、扩建）。但是，从本案中新湖楼村公司于2002年、2009年先后与案外人签订的《土地有偿使用协议书》《收回土地及建筑物协议书》等来看，新湖楼村公司是2002年方将涉案土地使用权转让给案外人，由其建设房产。即，协议书反映的房产建设时间与《新建、改建、扩建时间证明书》有直接矛盾。就房产建设时间问题，光明区政府应予以进一步核查。

此外，《实施办法》第十六条规定，根据申报人的申报材料，办事处处理办对违法建筑的权属进行审查；若发生过合作或转让行为的，须由申报人及相关当事人和居民委员会共同出具已经自行理顺经济利益关系并承担相应法律责任的承诺书。由此可见，新湖处理办作出被诉处理决定之前应对所申报的涉案建筑物进行权属审查，查明申报人是否为该建筑物的权利人。历史违建现状是否发生变化不能简单理解为建筑物物理状况是否发生变化，也应涵盖

其权属是否发生变化。案中，光明区政府提交的证据均为 2011 年审批时的相关材料，不能显示其在 2019 年作出被诉处理决定前再次履行了权属审查程序。根据光明区政府庭审陈述，新湖处理办也仅是在 2019 年经现场查勘后，依据原 2011 年审批同意意见又行向新湖楼村公司开具了罚款通知书。

事实上，正是在此八年期间，建华辉公司获得了生效仲裁裁决，确认新湖楼村公司将涉案房产的永久使用权、出租权、经营权、收益权等权利抵偿给建华辉公司享有及行使，且新湖楼村公司同意无条件配合协助建华辉公司在 2015 年 10 月 1 日后以建华辉公司名义向相关部门申请办理产权申报等手续。新湖楼村公司对此情况加以隐瞒，未有如实向新湖处理办披露，对相关经济利益关系也并未自行理顺，与《实施办法》要求不符。

三、动态事件

1. 多家房企未能按时披露 2022 年半年报，已披露半年报显示业绩分化严重

2022 年上半年，有 120 家 A 股房地产上市公司披露了 2022 年半年报，从多只地产股披露的 2022 年中报业绩可以看出，不少优质房企的业绩已渐有回暖，市场悲观情绪正逐步修复。例如，保利发展在报告期内实现营业收入超 1107 亿元，同比增长 23.13%，实现归母净利润 108.26 亿元，同比增长 5.11%。万科 A 在报告期内实现营业收入、归母净利润的双增长，实现营收、归母净利润分别为 2069.2 亿元、122.2 亿元，同比增速分别达 23.82%、10.64%。

然而，据半年报显示，有的房企利润下降，例如碧桂园实现营收 1623.63 亿元，同比减少 30.9%，毛利 172.1 亿元，同比下滑 62.8%，股东应占净利润 6.12 亿元，同比锐减 95.9%；也有 38 家公司净利润为亏损状态，84 家公司净利润同比下滑，其中有 8 家 A 股上市公司上半年净利润亏损达 10 亿元以上，包括金科股份、ST 泰禾、阳光城等上市房企。其中蓝光发展巨亏 52.48 亿元、阳光城巨亏 36.23 亿元、中天金融巨亏 30.13 亿元，业绩分化非常明显。

此外，亦有部分房企未能按时披露。港股新力控股集团公告称，因集团财务报告单位人员短缺，财务报告职能无法正常有效运作。8 月 31 日，恒大地产集团有限公司也发布关于无法按时披露 2022 年半年报的公告，主要系恒大地产经营情况发生重大变化，审计机构增加了大量的审计程序。同日，融创房地产集团有限公司公告称，因会计师事务所变更等因素的综合影响，公司预计无法于 2022 年 8 月 31 日前按时完成披露工作。

来源：http://bgimg.ce.cn/cysc/fdc/fc/202209/02/t20220902_38078603.shtml，中国经济网，2022 年 8 月 31 日访问，<https://www.caixin.com/2022-08-30/101933218.html>，财新网，2022 年 8 月 31 日访问

2. 多家港股房企被清盘呈请

9 月 7 日盘后，从香港特别行政区司法机构官网查询了解到，一项针对融创中国的清盘呈请已被提交到香港特区高等法院，发起人为自然人“Chen Huaijun”，该案件聆讯时间拟定于 2022 年 11 月 16 日上午 9 点 30 分。

融创中国方面称此系单个债权人的激进行为，不影响公司经营和债务重组推进，“截至目前，公司尚未收到有关清

盘呈请”。据统计，2022 年以来至少 7 家内房股曾被发起清盘呈请，有的已经开始清盘程序，有的被撤回，有的则仍在等待聆讯。

新力控股集团公告称，于 2022 年 8 月 23 日，一份就一只私募债券（为其他境外融资安排中的一项）而针对本公司的清盘呈请已向香港特别行政区高等法院提交。公司称，将采取一切必要行动保护自身合法权利，此外将寻求法律措施以坚决反对呈请。目前该清盘呈请同样无最新进展。

恒大地产因其没有履行价值 1.1 亿美元回购该投资者所购房车宝股份的协议，也被要求清盘呈请。恒大地产对此表示极力反对。此前双方约定，若房车宝在投资方入股 1 年之后还没上市，恒大要以 1.15 倍本金赎回。原本聆讯时间定于 2022 年 8 月 31 日上午 9 点 30 分，如今聆讯将延期至 9 月 5 日。

花样年控股 2022 年 5 月 27 日公告，接获 “Flower SPV 4 Limited” 针对公司就未偿还贷款融资约 1.49 亿美元向开曼群岛大法院提呈日期为 2022 年 5 月 24 日的清盘呈请，寻求将花样年控股清盘，及委任共同清盘人。截至目前，花样年控股未公告该清盘呈请最新进展。

来源：https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_19813330，澎湃新闻，2022 年 9 月 8 日访问

3. 蓝光发展：控股股东持有的 7000 万股将在 9 月份被司法拍卖

8 月 16 日晚间，蓝光发展（600466.SH）公告称，接到控股股东蓝光投资控股集团有限公司（以下简称“蓝光集团”）通知，获悉其持有的部分公司股份将于 2022 年 9 月进行公开拍卖。截至 8 月 15 日，蓝光集团持有蓝光发展股份 1047921561 股，占公司总股本的 34.53%。本次被司法拍卖的股份为蓝光集团持有的公司股票 7000 万股，占公司总股本的 2.31%。根据公告显示，拍卖申请人为中铁信托有限责任公司，拍卖人为成都铁路运输第一法院，拍卖时间在 2022 年 9 月 15 日 14 时至 2022 年 9 月 16 日 14 时，拍卖原因为股票质押违约处置。蓝光发展表示，目前拍卖事项尚在公示阶段，后续可能将涉及竞拍、缴款、法院执行法定程序、股权变更过户等环节，存在一定的不确定性。

来源：https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_19482184，澎湃新闻，2022 年 8 月 31 日访问

4. 富力地产：预计上半年净亏损约 70 亿元

8月30日晚间，富力地产（02777.HK）公告称，预计公司2022年上半年将录得70亿元的净亏损。富力地产在公告中表示，公司此前宣布因出售英国项目资产而产生共约25亿元的损失。截至6月30日，集团以美元计价的债务及境外资产受外汇波动影响，导致超过20亿元的汇兑亏损，而该数额可随时间波动。另外，资产出售以及不可预见的汇率波动已共同带来约45亿元的亏损。富力地产称，房地产行业持续低迷、新冠疫情影响工程进度延迟，导致期内平均售价及交付面积下降，结转收入减少。经考虑上述情况，集团预计截至6月末，公司2022年上半年将录得约70亿元的净亏损。

来源：https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_19683897，澎湃新闻，2022年8月31日访问

5. 中国恒大：退还广州恒大足球场地块土地使用权，预计亏损约 12.55 亿元

8月3日晚间，中国恒大公告，集团与受让方签订解除协议，据此解除原合同并由本集团退还广州恒大足球场地块土地使用权，退地价格为55.20亿元。恒大表示，预期集团将就转让事项将会取得亏损约人民币12.55亿元，即该地块及该地块上的建筑物、构筑物及其他附着物的合计账面价值扣除出让金退库款而得出的金额，惟以最终审计为准。

来源：https://business.sohu.com/a/576008509_100235159，搜狐网，2022年8月31日访问

四、实务处理

实际施工人案件中，工程已经竣工但尚未结算，如何认定发包人在欠付的工程款范围内向实际施工人承担责任？

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第四十三条规定：“实际施工人以转包人、违法分包人为被告起诉的，人民法院应当依法受理。实际施工人以发包人为被告主张权利的，人民法院应当追加转包人或者违法分包人为本案第三人，在查明发包人欠付转包人或者违法分包人建设工程价款的数额后，判决发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任。”上述规定赋予实际施工人要求发包人在欠付工程款范围内承担责任的权力，但在工程已经竣工尚未结算时，如何认定发包人欠付的工程款范围，相关法律法规及司法解释并未明确，司法实践中存在不同的裁判规则。

【精选案例】

【裁判要旨】发包人和总承包人未对工程款进行结算且未进入仲裁、诉讼程序，但工程已经实际完工并交付使用，根据工程实际完工的情况，可以按照合同约定的签约合同价款扣减已支付工程款来确定发包人欠付工程款的数额。

【案例一】 广州市净水有限公司、广州市长忆建筑劳务有限公司等建设工程合同纠纷

【审理法院】 广东省高级人民法院，广东省广州市中级人民法院，广州市**区人民法院

【案号】 (2020)粤民申 5924 号，(2019)粤 01 民终 23864 号，(2019)粤 0111 民初 9880 号

【案情简介】 2015 年 4 月 14 日，净水公司（发包人）与自来水公司（承包人）签订《广州市市政建设（给排水部分）工程施工合同》，将石井净水厂土建工程施工工程发包给自来水公司。2015 年 12 月 18 日，自来水公司（承包人）与亮宇公司（分包人）签订《石井净水厂工程土建施工工程总合同》。2017 年 2 月 17 日，自来水公司（石井净水厂项目部）（即“甲方”）与广州市长忆劳务有限公司（即“乙方”）签订《广州市石井净水厂工程钢筋施工合同》，亮宇公司委托李道华作为项目经理，李道华受亮宇公司法定代表人蔡同仁的委托签订该合同。长忆公司以亮宇公司尚欠付工程款为由诉至法院，要求自来水公司、亮宇公司共同承担工程款支付责任，净水公司在欠付工程款的范围内承担连带责任。

【裁判观点】《广州市石井净水厂工程钢筋施工合同》的合同相对方实为广州市长忆劳务有限公司和亮宇公司。净水公司是案涉工程的发包人，如净水公司存在欠付工程款，则其依法仅应在欠付工程价款范围内对实际施工人承担连带责任。净水公司在二审中确认其尚未就案涉工程与自来水公司结算，支付进度款比例达 91.8%，未支付完毕，即净水公司作为发包人存在欠付工程款的事实。发包人和总承包人未对工程款进行结算且未进入仲裁、诉讼程序的，根据工程实际完工的情况，可以按照合同约定的工程结算款扣减已支付工程款来确定发包人欠付工程款的数额。虽然案涉工程尚未结算，但工程已经实际完工并交付使用，故按照合同约定的签约价款扣减已支付工程款的方式来确定净水公司欠付工程款的数额，并无不当。因净水公司长期未能及时结算，其要求以结算价核算，将由于迟延结算而损害实际施工人权益，不符合公平原则和诚实信用原则，本院不予采纳。

【裁判要旨】 虽然发包人与承包人未进行竣工验收，也未能结算，但是涉案工程已经投入使用，视为涉案工程已竣工，实际施工人已完成其合同义务，其付款请求权条件已成就。根据工程造价鉴定意见书以及发包人实际支付的工程款可以确定其是否仍欠付工程款及具体数额，发包人应在欠付工程款范围内对实际施工人承担责任。

【案例二】 江苏标龙建设集团有限公司与王长全、伊金霍洛旗乌兰木伦镇人民政府等建设工程施工合同纠纷

【审理法院】 内蒙古自治区鄂尔多斯市中级人民法院

【案号】 (2019) 内 06 民终 910 号

【案情简介】 2010 年 4 月 30 日，被告万力公司与被告标龙公司签订《建设工程施工合同》，将上湾滨河佳苑住宅小区的土建、给排水、采暖、电气、消防、通风工程发包给标龙公司。2010 年 5 月 1 日，被告标龙公司与原告王长全签订《项目管理责任书》，确定王长全为滨河佳苑住宅小区南区 1 号楼-5 号楼、10 号楼、11 号楼（含地下车库）工程的施工负责人，明确了工程概况、权利义务、工程款决算等事项，同时签订了《工程质量管理承诺书》及《安全生产责任承诺书》。2014 年 11 月 4 日，乌兰木伦镇政府出具证明一份，证明滨河佳苑住宅小区于 2014 年投入使用。案涉滨河佳苑住宅小区工程至今未进行竣工验收，原告王长全、被告标龙公司、万力公司、乌兰木伦镇政府各方之间就涉案工程量及工程价款结算事宜至今未形成统一有效的书面确认文件。王长全诉至法院，要求标龙公司支付工程款，万力公司在欠付工程款范围内承担给付责任。2017 年 5 月 15 日，经一审法院释明，被

告标龙公司申请，一审法院委托内蒙古祥生项目管理公司对本案涉案工程土建部分工程造价进行司法鉴定，出具了《工程造价初步鉴定意见书》，确定按照甲供材料价格计算滨河佳苑住宅小区工程总造价（包含人工费调整）为163708656元，涉及王长全施工的南区部分工程总造价为70598907元。被告万力公司就滨河佳苑住宅小区土建工程自认给被告标龙公司已支付工程款总计148780810.5元，其中甲供材料扣费为76360254元（涉及王长全部分为32734001.4元），税金代扣8889380.02元（涉及王长全部分为3833520.65元）。

【裁判观点】 本案涉案工程至本案最后一次开庭前仍未进行竣工验收，原告王长全、被告乌兰木伦镇政府、万力公司、标龙公司四方之间亦未形成统一有效的工程量及工程价款结算，但本案涉案工程实际出资人乌兰木伦镇政府已出具证明，证明滨河佳苑住宅小区已于2014年投入使用，乌兰木伦镇政府作为本案涉案工程的投资主体，已经将涉案工程实际接收并使用，工程质量责任风险也随之转移，应视为涉案工程已竣工，实际施工人已完成其合同义务，其付款请求权条件已成就。万力公司与标龙公司虽未形成结算，但根据鉴定意见书可以确定，本案涉案工程总造价为163708656元，万力公司与标龙公司均认可万力公司已实际支付工程款148780810.5元，可以确定万力公司未将工程款全部支付完毕，被告万力公司作为本案涉案工程发包人，根据相关法律规定应当在欠付工程款范围内对实际施工人承担责任。

【裁判要旨】 发包人和总承包人未对工程款进行结算且未进入仲裁、诉讼程序，但工程已经实际完工并交付使用，根据工程实际完工的情况，可以按照合同约定的签约合同价款扣减已支付工程款来确定发包人欠付工程款的数额。

【案例一】 广州市净水有限公司、广州市长忆建筑劳务有限公司等建设工程合同纠纷

【审理法院】 广东省高级人民法院，广东省广州市中级人民法院，广州市**区人民法院

【案号】 (2020)粤民申5924号，(2019)粤01民终23864号，(2019)粤0111民初9880号

【案情简介】 2015年4月14日，净水公司（发包人）与自来水公司（承包人）签订《广州市市政建设（给排水部分）工程施工合同》，将石井净水厂土建工程施工工程发包给自来水公司。2015年12月18日，自来水公司（承包人）与亮宇公司（分包人）签订《石井净水厂工程土建施工工程总合同》。2017年2月17日，自来水公

司（石井净水厂项目部）（即“甲方”）与广州市长忆劳务有限公司（即“乙方”）签订《广州市石井净水厂工程钢筋施工合同》，亮宇公司委托李道华作为项目经理，李道华受亮宇公司法定代表人蔡同仁的委托签订该合同。长忆公司以亮宇公司尚欠付工程款为由诉至法院，要求自来水公司、亮宇公司共同承担工程款支付责任，净水公司在欠付工程款的范围内承担连带责任。

【裁判观点】《广州市石井净水厂工程钢筋施工合同》的合同相对方实为广州市长忆劳务有限公司和亮宇公司。净水公司是案涉工程的发包人，如净水公司存在欠付工程款，则其依法仅应在欠付工程价款范围内对实际施工人承担连带责任。净水公司在二审中确认其尚未就案涉工程与自来水公司结算，支付进度款比例达 91.8%，未支付完毕，即净水公司作为发包人存在欠付工程款的事实。发包人和总承包人未对工程款进行结算且未进入仲裁、诉讼程序的，根据工程实际完工的情况，可以按照合同约定的工程结算款扣减已支付工程款来确定发包人欠付工程款的数额。虽然案涉工程尚未结算，但工程已经实际完工并交付使用，故按照合同约定的签约价款扣减已支付工程款的方式来确定净水公司欠付工程款的数额，并无不当。因净水公司长期未能及时结算，其要求以结算价核算，将由于迟延结算而损害实际施工人权益，不符合公平原则和诚实信用原则，本院不予采纳。

【裁判要旨】 虽然发包人与承包人未进行竣工验收，也未能结算，但是涉案工程已经投入使用，视为涉案工程已竣工，实际施工人已完成其合同义务，其付款请求权条件已成就。根据工程造价鉴定意见书以及发包人实际支付的工程款可以确定其是否仍欠付工程款及具体数额，发包人应在欠付工程款范围内对实际施工人承担责任。

【案例二】 江苏标龙建设集团有限公司与王长全、伊金霍洛旗乌兰木伦镇人民政府等建设工程施工合同纠纷

【审理法院】 内蒙古自治区鄂尔多斯市中级人民法院

【案号】 (2019) 内 06 民终 910 号

【案情简介】 2010 年 4 月 30 日，被告万力公司与被告标龙公司签订《建设工程施工合同》，将上湾滨河佳苑住宅小区的土建、给排水、采暖、电气、消防、通风工程发包给标龙公司。2010 年 5 月 1 日，被告标龙公司与原告王长全签订《项目管理责任书》，确定王长全为滨河佳苑住宅小区南区 1 号楼-5 号楼、10 号楼、11 号楼（含地下车库）工程的施工负责人，明确了工程概况、权利义务、工程款决算等事项，同时签订了《工程质量管理承诺

书》及《安全生产责任承诺书》。2014年11月4日，乌兰木伦镇政府出具证明一份，证明滨河佳苑住宅小区于2014年投入使用。案涉滨河佳苑住宅小区工程至今未进行竣工验收，原告王长全、被告标龙公司、万力公司、乌兰木伦镇政府各方之间就涉案工程量及工程价款结算事宜至今未形成统一有效的书面确认文件。王长全诉至法院，要求标龙公司支付工程款，万力公司在欠付工程款范围内承担给付责任。2017年5月15日，经一审法院释明，被告标龙公司申请，一审法院委托内蒙古祥生项目管理公司对本案涉案工程土建部分工程造价进行司法鉴定，出具了《工程造价初步鉴定意见书》，确定按照甲供材料价格计算滨河佳苑住宅小区工程总造价（包含人工费调整）为163708656元，涉及王长全施工的南区部分工程总造价为70598907元。被告万力公司就滨河佳苑住宅小区土建工程自认给被告标龙公司已支付工程款总计148780810.5元，其中甲供材料扣费为76360254元（涉及王长全部分为32734001.4元），税金代扣8889380.02元（涉及王长全部分为3833520.65元）。

【裁判观点】 本案涉案工程至本案最后一次开庭前仍未进行竣工验收，原告王长全、被告乌兰木伦镇政府、万力公司、标龙公司四方之间亦未形成统一有效的工程量及工程价款结算，但本案涉案工程实际出资人乌兰木伦镇政府已出具证明，证明滨河佳苑住宅小区已于2014年投入使用，乌兰木伦镇政府作为本案涉案工程的投资主体，已经将涉案工程实际接收并使用，工程质量责任风险也随之转移，应视为涉案工程已竣工，实际施工人已完成其合同义务，其付款请求权条件已成就。万力公司与标龙公司虽未形成结算，但根据鉴定意见书可以确定，本案涉案工程总造价为163708656元，万力公司与标龙公司均认可万力公司已实际支付工程款148780810.5元，可以确定万力公司未将工程款全部支付完毕，被告万力公司作为本案涉案工程发包人，根据相关法律规定应当在欠付工程款范围内对实际施工人承担责任。

【裁判要旨】 因尚未进行结算，且发包人已经按照合同约定支付了进度款，发包人是否欠付工程款及欠付多少工程款尚无法确定。在实际结算后，如发包人存在欠付的情形，实际施工人可另行主张权利。

【案例三】 河南鼎泰建筑安装有限公司、华中国电电力集团有限公司等建设工程施工合同纠纷

【审理法院】 最高人民法院，河南省高级人民法院，河南省郑州市中级人民法院

【案号】 (2021)最高法民申6156号，(2020)豫民终485号，(2019)豫01民初1234号

【案情简介】 郑州新郑综合保税区郑州航空港区兴港投资发展有限公司与华中国电公司签订《郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)2014年5月至2015年4月道路电力排管工程施工电力工程施工框架协议》。依据该协议，港区国有资产公司将涉案四条道路电力排管工程施工发包给华中国电公司施工，并分别签订《电力排管工程施工合同》。2014年12月28日，鼎泰公司与华中国电公司签署《年度道路排管工程施工分派责任书》，约定华中国电公司将其承包的郑州新郑综合保税区年度道路电力排管航兴路、富航路等道路排管施工项目交由鼎泰公司施工。涉案工程均于2016年前已竣工并交付投入使用，合同约定的各期工程款支付节点均已到期。鼎泰公司诉至法院，要求华中国电电力集团有限公司、郑州航空港区国有资产经营管理有限公司支付全部涉案工程款。

【裁判观点】华中国电公司与鼎泰公司之间属于法律所禁止的转包行为，《年度道路排管工程施工分派责任书》依法应属于无效合同，鼎泰公司系实际施工人。河南鼎泰公司主张依据司法鉴定机构对案涉工程的造价鉴定和结算比例，可推断出港区国有资产公司欠付华中国电公司的工程款数额，但港区国有资产公司与华中国电公司之间尚未进行结算，在本案二审审理过程中，港区国有资产公司与华中国电公司均明确表示港区国有资产公司已经按照双方之间合同约定支付了进度款，故港区国有资产公司是否欠付华中国电公司工程款及欠付多少尚无法确定。同时，二审判决已载明待港区国有资产公司与华中国电公司实际结算后，如存在港区国有资产公司欠付的情形，河南鼎泰公司可另行主张权利。故河南鼎泰公司该点申请再审理由不能成立。

【类似案例】(2020)桂07民终513号、(2019)粤04民终1743号、(2020)渝01民终1479号案件中，法院均认为，在未结算情况下，发包人是否欠付工程款以及欠付工程款数额未有定论，因此发包人无需承担连带给付责任。(2021)新民申1681号案件中，法院认为，发包人已经付款至合同约定暂定工程价款的98.3%，其付款符合合同约定。因案涉工程决算价无法确定，结合发包人已经履行大部分付款义务的事实，发包人主张与康建公司就欠付工程款数额存在合理争议，有相应事实依据。实际施工人未能提交证据证实发包人欠付工程款数额，应承担举证不能的不利后果，法院认定发包人不承担付款责任并无不当。

【实务简评】

纵观上述案例，在实际施工人案件中，对于工程已经竣工但尚未结算情况下如何认定发包人欠付的工程款范围从而判断是否要向实际施工人承担责任的问题，司法实践存在不同处理方式，主要有以下几种裁判规则：1.法院根

据合同约定的签约合同价款扣减已支付工程款确定发包人欠付工程款的数额；2.法院根据造价鉴定意见认定发包人应当支付的工程款，进而计算其欠付的工程款数额；3.因现有证据无法证明发包人存在欠付工程款事实，法院遂认定其暂时无需向实际施工人承担责任，实际施工人在结算后可另行主张权利。结合前述案例来看，在工程尚未结算情况下，发包人是否按照合同约定支付工程进度款，是法院判断其是否存在欠付工程款事实的重要因素。有鉴于此，在实际施工人要求发包人支付工程款的情况下，结合工程实际情况，发包人可提出已按合同约定支付进度款、不存在欠付工程款事实等抗辩。

目前司法实践中对“发包人欠款工程款的举证责任”由谁承担的问题存在一定的争议，有的法院依据“谁主张，谁举证”的举证规则，要求实际施工人证明发包人是否欠付工程款；有的法院则依据举证的方便程度等因素，认为发包人有义务证明其自身的付款情况。对于发包人而言，尽管存在相关争议，为避免法院依据举证责任的规则而要求发包人承担责任，在个案中发包人应尽量多地举证证明不欠付转包人、违法分包人工程款的情况。

能否以客观上无法成为单一权利主体为由主张解除合作协议？

通过权益收购、搬迁补偿等方式将多个利益主体归于单一主体，是城市更新项目能否最终实施的关键。在拆除重建类城市更新项目中，市场主体往往在项目前期与原农村集体经济组织继受单位签订改造合作协议，约定就项目范围内原农村集体经济组织继受单位所有土地进行合作开发以及项目开发建设成本、物业及利润分配等内容，以期通过签订合同的形式固定项目未来的开发权益。但在城市更新中，市场主体可能因为被搬迁人不满意补偿标准、存在个别“钉子户”、相关主体恶意串通阻止单一主体形成等各种客观原因，无法成为单一权利主体。若城市更新范围内有任何明确表示不愿意权益归一的权利人，大至村集体经济组织，小至单个权利人，均可能导致项目无法通过行政审批，无法实现城市更新的合同目的。如市场主体无法完成规定比例搬迁补偿协议签约，成为项目范围内单一权利主体，将导致城市更新项目无法推进。

【典型案例】

【裁判要旨】市场主体客观上无法完成 100%搬迁补偿协议签约成为单一权利主体，导致合作开发合同目的已经不可能实现，当事人可依法主张解除合同。

【案例一】深圳市中孚泰文化建筑建设股份有限公司、深圳市中孚泰文化集团有限公司与深圳市横岗保安股份合作公司水浸围分公司合同纠纷

【案号】（2017）粤 0307 民初 15644 号，（2018）粤 03 民终 12915 号

【审理法院】深圳市龙岗区人民法院，深圳市中级人民法院

【案情简介】2008 年 8 月 28 日，被上诉人、原审原告深圳市横岗保安股份合作公司水浸围分公司（下称“水浸围分公司”）与上诉人、原审被告深圳市中孚泰文化建筑建设股份有限公司（下称“中孚泰建筑公司”）签订合作开发协议，约定合作开发水浸围村范围内的拆除重建类城市更新项目，中孚泰建筑公司负责相关实施工作及承担相关费用。协议签订后，中孚泰建筑公司进行了提交项目计划立项申请、改造意愿征集、编制专项规划等工作，并与水浸围村范围内约 110 户中的 37 户业主签订了拆迁安置补偿协议。

新坡塘分公司、水浸围分公司的改造范围属于同一个更新单元且均横跨两期实施，每一期均包含新坡塘村、水浸围村的公共设施和配套建设，存在地块上的交叉。2010 年项目纳入 2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划

后，新坡塘分公司与中孚泰建筑公司的合作协议经（2013）深龙法民三初字第 914 号、（2014）深中法房终字第 1384 号民事判决确认解除。2014 年 10 月，水浸围分公司向中孚泰建筑公司发函表示解除双方签订的合作开发协议。后水浸围分公司向法院提起诉讼，诉请解除合作开发协议并要求中孚泰建筑公司支付经济损失。

【裁判理由】一审及二审法院认为，双方签订案涉协议的目的在于合作开发水浸围村范围内的拆除重建类城市更新项目，因此，中孚泰建筑公司成为案涉城市更新项目的实施主体是案涉协议能够继续履行的前提条件。根据《深圳市城市更新办法》第三十二条、《深圳市城市更新办法实施细则》第四十六条第一款、《深圳市龙岗区城市更新实施办法》第二十九条、《龙岗区城市更新拆除重建类项目改造实施主体确认工作程序（试行）》第四条规定，中孚泰建筑公司要确认成为案涉城市更新项目的实施主体，前提条件是要成为案涉项目的单一权利主体，包括与案涉项目范围内的全部业主签订物业收购补偿安置协议、房屋和其他地上附着物已清拆完毕。但自 2008 年《合作开发协议书》签订至今，中孚泰建筑公司仅与少量业主达成了拆迁补偿协议，多数业主并未同意其拆迁补偿方案。2017 年 3 月 2 日水浸围分公司组织召开的全体股东大会，形成解除与中孚泰建筑公司的合作关系的决议，表明该公司股东不愿继续履行《合作开发协议书》。至此，中孚泰建筑公司已不可能通过与全部业主达成拆迁补偿协议的方式形成单一权利主体，该协议已无法继续履行。其次，中孚泰集团已同意与部分业主解除拆迁补偿协议，其亦以实际行动表明不再继续履行案涉协议。再次，新坡塘分公司、水浸围分公司的改造范围属于同一个更新单元且均横跨两期实施，每一期又包含新坡塘村、水浸围村的公共设施和配套建设，存在地块上的交叉，不宜由不同主体进行项目改造。由于中孚泰建筑公司与新坡塘分公司的合作协议已经解除，中孚泰建筑公司无法成为涉案改造项目的单一实施主体。在中孚泰建筑公司未能成为涉案项目单一权利及实施主体的情况下，水浸围分公司与中孚泰建筑公司已无法继续履行《合作开发协议书》，也不具备继续履行的客观条件，双方签订《合作开发协议书》的目的也已无法实现，故水浸围分公司与中孚泰建筑公司的合作协议也应一并解除。

【裁判要旨】市场主体无违约行为，但因无法成为项目单一权利主体陷入合同僵局，改造合作协议应当解除。

【案例二】深圳市鹏顺实业有限公司、深圳市东方欣悦实业有限公司与深圳市长岭股份合作公司、深圳市兰亭投资集团有限公司合作开发房地产合同纠纷

【案号】 (2018) 粤 0303 民初 22728 号, (2019) 粤 03 民终 33715 号

【审理法院】 深圳市罗湖区人民法院, 深圳市中级人民法院

【案情简介】 2001 年 6 月 18 日, 深圳市长岭股份合作公司(下称“长岭股份公司”)与深圳市鹏顺实业有限公司(下称“鹏顺公司”)签订《“长岭花园”合作建房合同书》《“长岭花园”合作建房补充协议书》, 约定就长岭花园项目进行合作开发, 长岭股份公司负责空置、提供合作项目用地红线范围内物业及场地并办理有关手续, 鹏顺公司负责提供资金、设立项目公司、办理房产销售工作和房产证、进行工程建设等, 双方按比例分配项目建成后的房产。

因鹏顺公司不具备房地产开发经营资质, 后增加具有资质的深圳市东方欣悦实业有限公司(下称“东方欣悦公司”)作为签署方, 与长岭股份公司、鹏顺公司重新签订《“长岭花园”合作建房合同书》。合同签订后, 鹏顺公司多次向长岭股份公司发出《拆迁通知》, 但长岭股份公司未在约定期限内完成原有物业拆迁, 截至一审开庭之日止, 尚有 10%左右的被搬迁人未签订拆迁补偿协议。长岭股份公司于 2011 年 10 月 15 日公告告知鹏顺公司: 双方签订的合作建房合同书及补充协议均已无法实现, 且不具备履行的可能。

2013 年 10 月 11 日, 长岭股份公司与深圳市兰亭投资集团有限公司(下称“兰亭公司”)就长岭股份公司与鹏顺公司于 2001 年 6 月 18 日签订的《“长岭花园”合作建房合同书》《“长岭花园”合作建房补充协议》以及长岭股份公司与鹏顺公司、东方欣悦公司于 2001 年 6 月 18 日签订的《“长岭花园”合作建房合同书》(以下合称“案涉合同”)约定范围之外的更新单元内其他用地签订《深圳市长岭村合作改造合同书》, 约定确认兰亭公司为案涉旧改项目的合作改造单位等。

长岭股份公司向一审法院起诉请求解除案涉合同。

【裁判理由】 一审法院认为, 案涉合同均是各方当事人的真实意思表示, 内容不违反法律和行政法规的强制性规定, 合法有效。长岭股份公司不同意与鹏顺公司就除案涉地块之外的土地签订城市更新改造协议, 鹏顺公司无法成为长岭村项目城市更新单元的单一权利主体, 不可能获得长岭村项目的改造资格。故案涉合同已经不具备继续履行的条件, 且该合同对原长岭村的城市更新势必造成影响, 从有利于社会经济发展和平衡双方当事人利益出发, 依照公平和诚实信用原则, 尽管案涉合同合法有效, 且鹏顺公司在履行合同过程中没有违约行为, 案涉合同也应当解

除。由于鹏顺公司没有过错，在合同解除后，其因合作建房合同而获得的利益必须得到合理充分的补偿，鹏顺公司有权要求长岭股份公司承担相应的赔偿责任。

二审法院认为，长岭股份公司已就案涉合同约定范围之外的更新单元内其他用地另与兰亭公司签订改造协议，在案涉合同约定的地块面积仍小于城市更新立项最低面积要求的情况下，案涉合同亦难以通过城市更新方式继续履行，存在《中华人民共和国合同法》第一百一十条第一项所规定的“法律上或事实上不能履行”的履行障碍。由于（1）无证据显示长岭股份公司系出于另谋与他人合作的投机恶意导致终止履行；（2）深圳市对于拆除重建类旧城改造已改采城市更新模式进行，涉案合同的继续履行存在法律和事实上的障碍；（3）如鹏顺公司在合同履行障碍难以排除的情况下，仍然坚持主张继续履行合同，与诚信原则不符，根据《全国法院民商事审判工作会议纪要》（法〔2019〕254号）第48条针对合同僵局所提出的法律适用指引，应允许违约方起诉解除合同。

【裁判要旨】原农村集体经济组织继受单位违约，导致市场主体无法完成100%搬迁补偿协议签约成为单一权利主体的，可终止履行改造合作协议。

【案例三】深圳宝源置地有限公司、深圳市布吉投资股份有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷

【案号】（2012）深龙法民三初字第1739号，（2012）深中法房终字第2798号，（2015）粤高法民一申字第478号

【审理法院】深圳市龙岗区人民法院，深圳市中级人民法院，广东省高级人民法院

【案情简介】2009年7月20日，深圳宝源置地有限公司（下称“宝源公司”）与深圳市布吉投资股份有限公司（下称“布吉投资公司”）签订《布吉金稻田拆迁补偿安置协议书》，约定布吉投资公司于2012年10月31日向宝源公司移交改造范围内的房地产及附属设施，按一定比例分成物业的方式进行补偿。协议签订后，宝源公司开展项目前期工作，与第三方签订了《规划方案设计合同》《深圳布吉金稻田旧改项目拆除拆迁工程合同》《布吉金稻田旧改项目前期策划合同》《建设工程方案设计合同》《测绘合同》，并与项目范围内多个权利人进行了拆迁协议签约。2011年3月30日，布吉金稻田片区更新单元规划经深圳市规划和国土资源委员会通过。

2011年12月7日，布吉一村与百合控股公司就部分位于金稻田片区城市更新单元第三期项目范围内的布吉一村所有建设用地合作开发事宜签订《合作协议》。布吉投资公司在《布吉金稻田拆迁补偿安置协议书》约定的移交期限来临前，于2011年9月25日召开临时股东大会，决议授权其全资子公司自行进行旧改项目工作；并于2012年3月22日向宝源公司发出《关于暂停履行〈布吉金稻田片区旧改项目工程罗岗路70号原东光厂物业拆迁补偿安置协议书〉通知书》，载明：同属改造项目范围内的另一业主（布吉一村）已与其他公司签署协议，约定该业主将其拥有的建设用地，提供给其他公司改造开发，宝源公司已无法与项目范围内的所有业主签署拆迁安置补偿协议，无法通过政府取得项目改造的主体资格。

2012年4月，布吉投资公司向深圳市龙岗区人民法院起诉，请求判令解除与宝源公司签订的《布吉金稻田拆迁补偿安置协议书》，并要求宝源公司赔偿违约金500万元。

【裁判理由】一审法院认为，双方当事人于2009年7月20日签订的《拆迁安置补偿协议书》是双方真实意思表示，没有违反法律和行政法规的强制性规定，依法应确认为合法有效，双方应当严格按协议书约定的内容履行各自的义务；宝源公司已按《拆迁安置补偿协议书》约定履行了合同义务，但布吉投资公司在宝源公司没有违反合同任一条款约定的情况下请求解除《拆迁安置补偿协议书》及赔偿违约金人民币500万元，不符合合同约定解除条件，也不符合法律规定解除的条件，依法予以驳回。

二审及再审法院认为，双方当事人签订的《拆迁安置补偿协议书》是双方当事人的真实意思表示，没有违反法律或行政法规的强制性规定，合法有效。布吉投资公司行使不安抗辩权不符合法律规定，有设置合同履行障碍之嫌，无权单方解除合同，亦无权请求宝源公司赔偿违约金，但由于宝源公司未能成为案涉城市更新单元的单一权利主体，今后已不可能获得案涉项目的改造资格，案涉《布吉金稻田拆迁补偿安置协议书》事实上已经不具备继续履行的条件，故结合布吉投资公司提出的诉讼请求，判决终止履行案涉《布吉金稻田拆迁补偿安置协议书》。

【裁判要旨】市场主体存在违约行为且无法成为单一权利主体，原农村集体经济组织继受单位有权解除合作开发协议。

【案例四】 深圳市中祥泰房地产开发有限公司与深圳市坪山望牛岗股份合作公司合同纠纷

【案号】 (2018) 粤 0310 民初 602 号, (2019) 粤 03 民终 10091 号, (2020) 粤民申 3264 号

【审理法院】 深圳市坪山区人民法院, 深圳市中级人民法院, 广东省高级人民法院

【案情简介】 2015 年 6 月 18 日, 深圳市坪山望牛岗股份合作公司(下称“望牛岗公司”)与深圳市中祥泰房地产开发有限公司(下称“中祥泰公司”)签订《深圳市坪山新区石井社区望牛岗村城市更新改造项目合作协议书》。2014 年 2 月 7 日, 前期项目公司裕佳恒业公司向望牛岗公司缴交了 300 万元旧改保证金。2014 年 12 月 18 日, 裕佳恒业公司股东会议决议将该 300 万元转让至中祥泰公司名下, 望牛岗公司对此不予认可, 称该 300 万元依据与裕佳恒业公司的协议望牛岗公司已予以没收, 且退不退是望牛岗公司与裕佳恒业公司之间的关系。2016 年 9 月 12 日, 中祥泰公司告知望牛岗公司, 在双方签订完城市更新合作协议的补充协议后将赞助 1500 万元, 在原缴纳 300 万元保证金的基础上追加缴纳 500 万元保证金给望牛岗公司, 望牛岗公司重新开具缴款人为中祥泰公司的保证金 800 万元的收款收据, 但未果。

2017 年 5 月 10 日, 望牛岗公司召开全体股东大会, 表决通过终止与中祥泰公司的相关旧改项目合作意向协议, 并重新确立了新的旧改项目合作公司。5 月 15 日, 望牛岗公司向中祥泰公司发出《关于解除与贵司签订的〈深圳市坪山新区石井社区望牛岗村城市更新改造项目合作协议书〉的通知》。

2018 年 7 月, 中祥泰公司诉至一审法院, 请求确认中祥泰公司与望牛岗公司签订的《深圳市坪山新区石井社区望牛岗村城市更新改造项目合作协议书》合法有效; 要求望牛岗公司按照《深圳市坪山新区石井社区望牛岗村城市更新改造项目合作协议书》的约定继续履行合同。

截至 2019 年 1 月 18 日本案一审第二次开庭, 中祥泰公司确认涉案望牛岗城市更新改造项目已正式签署《房屋收购及搬迁补偿安置协议书》的仅一户。

【裁判理由】 一审法院认为, 《合作协议书》是双方的真实意思表示, 内容没有违反法律和行政法规的禁止性规定, 合法有效。关于《合作协议书》是否应当解除, 首先, 根据《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》等相关文件规定, 中祥泰公司要成为本案合作开发项目的实施主体, 需通过与案涉项目范围内的全部业主达成拆迁补偿协议等方式形成单一的权利主体。但自 2015 年 6 月 18 日《合作协议书》签订至今, 中祥泰公司

仅与一户业主达成了拆迁补偿协议，绝大多数业主并未同意其拆迁补偿方案。2017年5月15日，望牛岗公司组织召开的全体股东大会形成了终止与中祥泰公司的合作关系并另行确定新的合作方的决议，表明望牛岗公司股东不愿意继续履行《合作协议书》。加上中祥泰公司各股东之间发生的权利纷争，更是破坏了望牛岗公司的信任基础，继续履行合同已然难上加难。因此，中祥泰公司诉请继续履行《合作协议书》于法无据，不予支持。

二审及再审法院认为，《合作协议书》是双方的真实意思表示，内容没有违反法律和行政法规的禁止性规定，已依法成立。但《合作协议书》属附生效条件的合同，即自各方签署盖章、中祥泰公司按时支付300万元履约保证金起生效。经查，中祥泰公司未按约支付300万元的履约保证金，依据协议约定，《合作协议书》成立但未生效，且中祥泰公司违约在先，望牛岗公司有权主张解除该《合作协议书》。

【案例分析】

从上述司法案例可以看出，市场主体因原农村集体经济组织继受单位或项目范围内其他权利人原因，无法完成100%搬迁补偿协议签约成为单一权利主体时，法院倾向于认定合同目的已无法实现，可以解除改造合作协议；或认定构成长期性合同履行障碍，终止履行改造合作协议。

原农村集体经济组织与市场主体签订改造合作协议的合同目的在于取得协议约定的搬迁补偿金、回迁房屋等权益。但改造合作协议属于长期性合同，双方约定的各项义务，尤其是市场主体负有的向原农村集体经济组织交付回迁房屋的义务能否实际履行、履约时间受搬迁补偿谈判进度、行政审批时间等因素的影响，具有不确定性。为统一开发项目范围内土地、履行改造合作协议项下义务，市场主体仍须按照现行政策完成项目范围内其他土地或房屋权利人的搬迁补偿协议签约工作，实现项目范围内土地、房屋权益的转移，成为单一权利主体，申请实施主体确认，注销全部不动产权利证书并重新出让项目范围内土地。

另外，基于民法物债二分体系，尽管市场主体已与原农村集体经济组织继受单位签订改造合作协议，但市场主体尚未完全履行协议项下义务，即未完全支付协议对价。并且，此时合作双方尚未就合作开发的集体土地、房屋办理物权变更登记或注销不动产权利证书，根据不动产物权变动登记生效的原则，改造合作协议约定的土地、房屋的物权仍由原农村集体经济组织继受单位享有。因此，如在改造合作协议签订后，因原农村集体经济组织继受单位已与其他市场主体签订了新的合作协议，或满足一定建筑面积或人数的权利人明确表示将不签署搬迁补偿协议等原因，

导致市场主体已无法形成单一主体，法院出于保护物权、促进交易的考虑，倾向于恢复权利人的交易自由，而非维持长期性合同效力。

【风控建议】

解除改造合作协议后，协议项下权利义务归于消灭，将导致原农村集体经济组织继受单位无法取得搬迁补偿利益，并可能导致市场主体无法收回已支付的项目成本。实践中，市场主体与原农村集体经济组织继受单位通常采用先签订合作框架协议，再另行协商约定具体的权利义务的签约模式。在这种模式下，可能出现由于双方仅签订一揽子框架协议，内容不够完备精细，如任何一方怠于或不愿意履约，则协议将无法继续履行的情况。因此，双方应在签订改造合作协议阶段即明确权利义务，避免因仅签订一揽子框架协议导致后续履行过程中产生争议。

对原农村集体经济组织继受单位而言，在签订合作改造协议时，应与市场主体进行协商后明确约定市场主体成为更新单元范围内的单一权利主体的具体时间，并于市场主体违约导致项目进展滞缓时积极行使合同约定解除权，避免集体资产遭受损失。就已签订的改造合作协议，若能收集确切证据材料，证明市场主体已不可能成为更新单元范围内的单一权利主体，客观上不满足城市更新相关政策要求，则原农村集体经济组织继受单位可以诉请人民法院解除或终止合同，及时止损。

对市场主体而言，在签订合作改造协议时应明确约定解除或终止后的处理方式，如约定返还履约保证金、支付实际损失及违约金等责任。在签订合作开发协议后，市场主体应尽快开展、推进搬迁补偿签约工作，积极推进各项工作。在履约过程中避免出现违约行为，否则可能导致合同解除而无法获得赔偿，无法收回已支出的项目成本。如确因原农村集体经济组织继受单位违约导致合作改造协议解除或终止，市场主体可与原农村集体经济组织继受单位就项目成本分担、赔偿损失等内容进行协商，协商不成的，可诉至法院请求返还履约保证金、赔偿项目实际支出的必要合理费用、可得利益^[1]及协议约定的违约金等。

被搬迁人未如实披露房屋状况，搬迁人能否主张撤销补偿协议？

城市更新中，搬迁人与被搬迁人所签订的搬迁补偿协议是双方实现各种权益的核心依据，但由于城市更新涉及的物业类型多样化、历史遗留问题复杂，搬迁人难以准确查清被搬迁房屋的真实情况，导致实践中被搬迁人未如实披露房屋状况的情况下就与被搬迁人签订补偿协议，有损搬迁人的合法权益，此种情形下搬迁人能否以被搬迁人未如实披露被搬迁房屋真实状况为由撤销搬迁补偿协议，对搬迁人自身合法权益的维护至关重要。

【典型案例】

【裁判要旨】被搬迁人作为被搬迁房屋的权利人负有了解房产权利受限情况和如实告知的义务，被搬迁人隐瞒被搬迁房屋查封事实，使搬迁人在违背真实意思的情况下签订补偿协议，搬迁人有权向法院主张撤销补偿协议。

【案例一】 深圳市联美实业发展有限公司与罗均宏房屋拆迁安置补偿合同纠纷

【案号】 (2018) 粤 0303 民初 14003 号

【审理法院】 深圳市罗湖区人民法院

【案情简介】 2016 年 1 月 15 日，深圳市联美实业发展有限公司（以下简称“联美公司”）与罗均宏签订了《碧波花园城市更新项目房屋搬迁补偿安置协议》、《碧波花园城市更新项目〈房屋搬迁补偿安置协议〉之补充协议（一）》（以下合称《搬迁补偿协议》），双方在《搬迁补偿协议》中约定，罗均宏将涉案房屋交付给联美公司拆除重建，联美公司给予罗均宏相应的签约奖励与安置补偿，罗均宏在《搬迁补偿协议》中承诺，已经取得被搬迁房屋其他共有权人的同意，并且被搬迁房屋不存在未披露的查封、抵押、买卖、赠与、租赁及其它产权争议或受限情况。2016 年 2 月 16 日，深圳市联美公司与罗均宏签订了《被搬迁房屋委托代管即固定收益回报协议》，罗均宏向联美公司承诺，被搬迁房屋的产权权益没有受到司法机关和行政机关的查封或者其他形式的限制。据法院查明，涉案房屋中罗均宏所占 50% 份额的产权于 2015 年 9 月 30 日起曾分别被广州市花都区人民法院、深圳市龙岗区人民法院和深圳市罗湖区人民法院查封或轮候查封。何若鸿（涉案房屋的共有人）所占 50% 份额的产权被深圳市福田区人民法院于 2016 年 1 月 26 日查封。联美公司发现涉案房屋产权被法院查封的情况之后，向法院诉请撤销与罗均宏签订的《搬迁补偿协议》。

【裁判理由】法院认为，根据《中华人民共和国合同法》第五十四条第二款、第五十五条的规定，一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。具有撤销权的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内没有行使撤销权，撤销权消灭。罗均宏在涉案房产中的产权于 2015 年 9 月 30 日被法院查封、何若鸿的产权于 2016 年 1 月 26 日被法院查封，但罗均宏在 2016 年 1 月 15 日与联美公司签订的《搬迁补偿协议》中未告知该查封事实，故意隐瞒真实情况，使联美公司在违背真实意思的情况下与罗均宏订立合同，现涉案房产被法院强制执行，导致签订合同的目的无法实现，联美公司的权益受到损害，有权请求撤销上述合同。法院认为罗均宏作为涉案房产的权利人，负有了解房产权利受限情况和如实告知的义务，即使罗均宏无隐瞒的恶意，但联美公司基于对罗均宏作为房屋权利人所陈述的“涉案房产无查封”情况的信任与罗均宏签订涉案协议，使联美公司在违背真实意思的情况下订立的合同，联美公司仍有权要求撤销上述协议。被撤销的合同自始没有法律约束力，合同被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还。

【裁判要旨】搬迁人负有对被搬迁房屋状况进行审慎审查的义务，理应对被搬迁房屋及其用地情况了解清楚，被搬迁人没有告知被搬迁房屋用地权属状况的行为不构成欺诈，搬迁人不能据此撤销搬迁补偿协议。

【案例二】 XX 公司与 Y 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷

【案号】 (2009) 深南法民重字第 13 号，(2011) 深中法民五终字第 678 号

【审理法院】 深圳市南山区人民法院，深圳市中级人民法院

【案情简介】 2002 年 9 月 16 日与 2003 年 2 月 13 日，深圳市南山区两度组织召开关于 XX 广场旧改工程工作会议，会议决定位于 XX 广场西侧 Y 公司所有的 Y 综合楼的拆除赔偿问题，通过与 W 公司所有的南山 W 大厦西侧一至九层物业产权(以下简称“南山 W 大厦”)进行产权调换来解决，并由 XX 公司负责支付 W 公司补偿费用。2003 年 2 月底，XX 公司委托深圳市南山 Z 房屋开发有限公司(以下简称“Z 公司”)出面收购 W 公司名下的南山 W 大厦。2003 年 3 月初，Z 公司与 W 公司签订《协议书》，约定由 Z 公司出资购买南山 W 大厦来置换 Y 公司的 Y 综合楼，并将 Y 综合楼拆除。2003 年 4 月 21 日，XX 公司以支票形式支付购买南山 W 大厦的楼款，Y 公司于 2003 年 4 月 23 日收到上述支票。2003 年 5 月 9 日，南山 W 大厦由 W 公司过户到 Y 公司名下。2003 年 4 月

15日，XX公司与Y公司签订了《关于“南山W大厦”产权与“Y综合楼”产权调换协议书》（以下简称《产权调换协议》），双方约定XX公司同意使用南山W大厦的产权与Y公司所有的Y综合楼的产权予以调换。后XX公司认为Y公司未按协议约定将Y综合楼产权（有关权属资料）交予XX公司、签订协议时隐瞒Y综合楼的真实权属状况，遂诉至法院，请求法院判令XX公司与Y公司签订的《产权调换协议》无效。

【裁判理由】二审法院认为，首先，双方当事人为实现Y综合楼与南山W大厦产权调换问题所签订的一系列合同及所为的一系列行为，均以深南工纪（2002）X号及（2003）X号工作会议纪要为基础，且均是为了执行两份会议纪要的决议，故必须结合该两份会议纪要来认定双方当事人基于《产权调换协议》形成的法律关系的性质及对《产权调换协议》内容作出解释。其次，根据深南工纪（2002）X号及（2003）X号工作会议纪要内容可知，将南山W大厦产权与Y综合楼产权进行调换的目的是对拆除Y综合楼给予Y公司赔偿，产权调换只是赔偿拆除房屋损失的手段或方式，与以使用土地为目的拆除地上建筑物的房屋拆迁法律关系的法律特征相符，故本案的案件性质应为房屋拆迁安置补偿合同纠纷。据查，原Y综合楼用地已于1994年经统征为国有用地，但尚未收回而由Y公司按现状继续使用，且未完善相关用地手续及产权登记手续。直至XX公司与Y公司签订《产权调换协议》，Y综合楼及其用地情况均无变动，Y公司对此亦未作虚假描述，且XX公司作为签约的一方当事人，负有对所置换物业状况进行审慎审查的义务，理应对Y综合楼及其用地情况了解清楚，即XX公司在2003年4月15日签订《产权调换协议》时应当知道Y综合楼及其用地的真实情况。即使不考究XX公司在2009年3月4日以Y公司隐瞒Y综合楼真实权属情况为由提出的否定《产权调换协议》法律效力的诉请是否已超过合同法规定的因欺诈行使合同撤销权的除斥期间，XX公司主张“因Y公司隐瞒Y综合楼及其用地情况故《产权调换协议》应认定无效”亦缺乏事实依据。

【裁判要旨】搬迁人需要提供证据证明“被搬迁人故意隐匿事实真相的行为使其陷入错误认识导致其签订搬迁补偿协议”。搬迁人在明知被搬迁房屋用途性质的情况下仍签订搬迁补偿协议，后以“被搬迁人未告知房屋用途性质”为由主张撤销搬迁补偿协议，法院不予支持。

【案例三】珠海市卡都海俊房地产开发有限公司与朱凤球房屋拆迁安置补偿合同纠纷

【案号】（2015）珠横法民初字第418号，（2016）粤04民终1751号

【审理法院】珠海市横琴新区人民法院，珠海市中级人民法院

【案情简介】2010年4月18日，朱凤球作为被搬迁人与珠海市卡都海俊房地产开发有限公司（以下简称“卡都海俊公司”）签订了《补偿安置合同》。据查，被拆迁房屋在珠海市人民政府于1989年9月28日颁发的房地产权证上显示为二层混合结构，用途为“住宅”，在珠海市人民政府于1996年1月9日颁发的土地使用权证上显示用途为“住宅”。就该房屋，朱凤球与卡都海俊公司共签订了两份《珠海市前山（B区）旧村改建拆迁补偿安置合同》（以下简称《补偿安置合同》），其中流水号为2866号的合同是“补偿住宅”，流水号为2867号的合同是“补偿商铺”。后因卡都海俊公司未支付清拆迁补偿款，朱凤球向法院提起诉讼。卡都海俊公司则反诉称朱凤球以欺诈方式谎称有商铺的确权文件，致使其违背真实意思表示与朱凤球签订涉案合同，请求法院判令撤销2867号《补偿安置合同》。

【裁判理由】二审法院认为，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条及《最高人民法院关于〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条规定，当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实，应当提供证据加以证明，但法律另有规定的除外。在作出判决前，当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的，由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。卡都海俊公司主张朱凤球具有欺诈的行为，但未提供证据证实朱凤球有故意编造虚假或者歪曲的事实或故意隐匿事实真相的行为从而使其陷入错误认识签订案涉《补偿安置合同》。相反，卡都海俊公司作为房产公司在明知被拆迁房屋的住宅性质及朱凤球向有关部门申请更正房屋登记资料的情况下，仍与朱凤球签订同意补偿商铺的案涉合同，是其真实意思表示，也符合当时达到旧村改建拆迁目的的情境，故对卡都海俊公司以受欺诈为由撤销合同的诉求不予支持。

【案例分析】

根据《中华人民共和国民法典》第一百四十八条之规定，被搬迁人以欺诈手段，使搬迁人在违背真实意思的情况下签订搬迁补偿协议的，搬迁人有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

依此规定，被搬迁人构成欺诈需同时具备以下四个构成要件：其一，被搬迁人须有欺诈的故意，该故意既包括使搬迁人陷入错误判断的故意，也包括诱使搬迁人基于此错误判断而作出意思表示的故意；其二，被搬迁人实施了

欺诈的行为，根据《全国法院贯彻实施民法典工作会议纪要》第三条之规定，故意告知虚假情况，或者故意隐瞒真实情况，均属于“欺诈的行为”；其三，搬迁人因被搬迁人的欺诈行为陷入错误判断，即欺诈行为与错误判断之间应当存在因果关系；其四，搬迁人基于错误判断签订了搬迁补偿协议。结合案例一至案例三的内容可知，法院认定被搬迁人是否构成欺诈时，主要集中在“欺诈的故意”“欺诈行为与错误判断的因果关系”的判断之上。

在案例一中，被搬迁人出现了“隐瞒被搬迁房屋的查封状态”的情形，法院认为被搬迁人的行为已构成欺诈，搬迁人可以据此撤销搬迁补偿协议。在被搬迁人主观意图的判断之上，法院特意强调了被搬迁人作为被搬迁房屋的权利人负有了解房产权利受限情况和如实告知的义务，搬迁人基于对被搬迁人陈述事项的信赖才签订搬迁补偿协议。由此可发现，法院是基于已查明的事实与被搬迁人应当知晓之事项和应当告知之义务来推定被搬迁人是否具有欺诈的故意，同样以此为由来认定被搬迁人行为与搬迁人签订搬迁补偿协议行为之间具有因果关系。

在案例二与案例三中，被搬迁人出现了“没有告知被搬迁房屋用地的权属资料”以及“没有告知被搬迁房屋用途性质为住宅”的情形，法院认为搬迁人负有对被搬迁房屋状况进行审慎审查的义务，其明知或应知被搬迁房屋状况的情形下仍与被搬迁人签订搬迁补偿协议，故不能借“被搬迁人未告知”为名头撤销搬迁补偿协议。不难发现，法院此处的判断重点落在欺诈行为与错误判断之间是否存在因果关系之上。即便被搬迁人没有告知重要事实，如果搬迁人已经查询到资料或明知实情（案例三）后仍签订搬迁补偿协议，或者搬迁人对被搬迁人未告知的事项具有审慎审查的义务（案例二），搬迁人签订补偿协议的行为与被搬迁人未告知的行为不具有因果关系。

对比案例一与案例二、三可见，如果被搬迁人隐瞒或未告知事项不在搬迁人应当尽到审慎注意的义务范围之内（例如：查询房屋用途、了解用地权属），或搬迁人了解实情有赖于被搬迁人的告知，则被搬迁人隐瞒之行径，易被法院认定为欺诈。如果搬迁人在签订搬迁补偿协议之时本就应当对被搬迁人未告知事项进行调查，且搬迁人能够通过公众渠道获知相关信息，则法院倾向与认定搬迁人签订搬迁补偿协议的行为与被搬迁人未告知或隐瞒行为不具有因果关系，不构成欺诈。易言之，搬迁人审慎注意义务之范围成为法院判断被搬迁人未告知行为是否构成欺诈的重要准据。

【风控建议】

对于被搬迁人而言，为避免搬迁人以己方欺诈为由撤销搬迁补偿协议，应当尽可能对搬迁协议内容中与被搬迁房屋权属、具体补偿内容密切相关的事项提供准确无误的信息。并且，被搬迁人需要注意规避内容不清、条款缺失的搬迁补偿协议，防止搬迁人在内容模糊或缺失的地方主张己方未尽到如实告知之义务，构成消极欺诈。

对于搬迁人而言，应当严格审查被搬迁房屋的权属状况，尽到审慎注意之义务。对于被搬迁房屋的用途性质、用地权属等此类基本信息，搬迁人应当注意主动查询相关资料进行核实，以免出现对方未告知重要事项，己方想要撤销搬迁补偿协议之时，法院却认定己方对被搬迁人房屋未尽审慎调查之义务而不予支持己方撤销合同的主张的不利情形。此外，为进一步保障搬迁人的权益，建议在搬迁补偿协议中设计相应条款，要求被搬迁人对其所提交的被搬迁房屋权属资料等文件、信息的真实性作出承诺，确认不存在未披露的被搬迁房屋权利限制情况，并设置相应违约责任。

一方就搬迁补偿协议中未明确事项起诉是否属于法院受理范围？

搬迁补偿安置是城市更新过程中必经的一项重要程序，搬迁人往往会与被搬迁人就搬迁的相关事项签订搬迁补偿协议，将补偿方式、补偿金额及支付期限，过渡方式与期限，回迁房面积、地点及登记价格等内容以书面形式予以落实。然而，鉴于当前仍然未形成统一、规范的搬迁补偿协议示范性文本，在法律与行政法规层面亦未对该类协议进行规范，且城市更新项目具有多样性、复杂性、独特性的特点，不同更新项目中的搬迁补偿协议往往不尽相同。由此，则产生一个问题：在搬迁补偿协议之约定五花八门的情况下，法院如何处理一方当事人就搬迁补偿协议中未约定事项提出的诉请？法院是否一定会以当事人未达成搬迁补偿协议、不属于民事案件受理范围为由驳回该类诉请？本文拟通过梳理相关案例，分析法院对此类问题的处理方式，并提出相关实务建议，以期为读者提供参考。

【典型案例】

【裁判要旨】双方对拆迁补偿的面积、房屋、标准、金额无异议，即使双方并未对此签订书面合同，亦应认定双方已经达成了拆迁补偿协议，当事人就补偿安置争议提起民事诉讼的，法院应予以受理。

【案例一】杜秀弟、哈尔滨亚明王酒业有限责任公司与哈尔滨亚明王酒业有限责任公司、哈尔滨市南岗区王岗镇人民政府房屋拆迁安置补偿合同纠纷

【案号】（2014）哈民一民初字第2号，（2015）黑民终字第67号，（2016）最高法民申109号

【审理法院】哈尔滨市中级人民法院，黑龙江省高级人民法院，最高人民法院

【案情简介】2012年，哈尔滨市政府（搬迁人）为建设道路，对王岗镇政府辖区内部分用地进行拆迁，亚明王酒业的法定代表人王雅明与其前妻杜秀弟各自主张被拆迁土地及房屋归其所有。为避免拆迁工期拖延，镇政府未与任何一方签订拆迁补偿协议，但对争议地块的补偿标准、补偿数额、拆迁房屋进行了明确，各方均对前述拆迁补偿面积、标准及金额无异议。随后，虽然亚明王酒业补办涉案地块的土地使用证和购地协议书，但镇政府仍以王雅明与前妻对补偿事宜有争议为由拒付拆迁补偿款，亚明王酒业遂诉至法院要求政府返还拆迁补偿款。一审、二审均认定亚明王酒业为拆迁补偿主体，杜秀弟不服二审判决，以本案未达成拆迁安置补偿协议、不属于民事审理范围等理由向最高院申请再审。

【裁判理由】 最高院认为，关于本案是否属于人民法院民事诉讼受案范围的问题。《最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复》规定的是搬迁人与被搬迁人或者搬迁人、被搬迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议，就补偿安置争议向人民法院提起民事诉讼的，人民法院不予受理。而本案中，虽然搬迁人王岗镇政府与被搬迁人亚明王酒业没有达成书面拆迁补偿安置协议，但当事人在诉前及诉讼中对拆迁补偿安置协议应具备的主要内容，即拆迁的范围、事项、补偿标准及钱款数额均无异议。本案拆迁补偿安置协议没有签订的主要原因在于，杜秀弟与王雅明均向王岗镇政府申报自己为案涉被拆迁土地及房屋的权利人。本案拆迁补偿款未及时发放的原因，也是由于亚明王酒业股东杜秀弟与王雅明之间对财产分割存在争议。原审法院已经查明亚明王酒业系案涉被拆迁土地及房屋的实际权利人，因此亚明王酒业有权向搬迁人王岗镇政府主张权利，提起本案的民事诉讼，一审法院受理本案，在适用法律上并无不当。杜秀弟申请再声称本案应先向人民政府申请裁决，对裁决不服才能再提起行政诉讼的主张缺乏事实和法律依据，不能成立，法院不予支持。

【裁判要旨】 仅对土地上附着的建筑物达成搬迁补偿协议，而未对土地的搬迁补偿达成协议，属于未达成完整的拆迁补偿协议的情形。因双方并未就土地安置补偿达成协议，故双方间未形成平等主体间的民事法律关系，当事人就补偿安置争议提起民事诉讼的，法院应不予受理。

【案例二】 鄂尔多斯市康巴什区国土资源局、内蒙古欧意德发动机有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷

【案号】 (2017) 内民初 9 号，(2017) 最高法民终 616 号，(2018) 最高法民申 1688 号

【审理法院】 内蒙古自治区高级人民法院，最高人民法院，最高人民法院

【案情简介】 因鄂尔多斯市康巴什新区城市规划调整，康巴什管委会对规划区内的工厂进行协商搬迁。2013 年 11 月 16 日，鄂尔多斯市国土资源局康巴什新区分局与内蒙古欧意德发动机有限公司签订《拆迁补偿协议》。双方仅就构筑物或建筑物的补偿形成了补偿协议，但对土地使用权、厂区内道路、硬化、绿化损失等没有达成补偿协议。双方因《拆迁补偿协议》的履行产生纠纷，国土局分局遂诉至法院请求确认协议有效并要求被搬迁人继续履行合同，在限期内搬迁完毕，并向其支付违约金。一审法院及二审法院均因双方未就土地使用权、厂区内道路、硬化、绿化

损失等达成补充协议，认定双方未达成拆迁补偿安置协议，争议并非人民法院受理范围。国土分局遂向最高院申请再审。

【裁判理由】最高院认为，2013年11月16日，国土资源局与欧意德公司、华泰集团签订《拆迁补偿协议》。双方仅就构筑物或建筑物的补偿形成了补偿协议并对动产搬迁达成了一致，但对土地使用权、厂区内道路、硬化、绿化损失等没有达成补偿协议。根据国土资源局提交的二审上诉状，2012年8月27日，鄂尔多斯市人民政府、康巴什新区管委会、华泰集团三方签订《合作协议书》，该《合作协议书》中涉及华泰集团建设用地问题，该问题的解决是《拆迁补偿协议》的前提。土地上的构筑物和建筑物是土地的附着物，在未对土地补偿安置达成协议的情况下，仅对地上建筑物达成补偿协议是不完整的拆迁补偿协议。因此，无论本案中国土资源局是否将《合作协议书》作为《拆迁补偿协议》的依据，均不能认定国土资源局与欧意德公司、华泰集团达成了完整的拆迁补偿协议。

《最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复》（法释〔2005〕9号）规定，搬迁人与被搬迁人达不成拆迁补偿安置协议，就补偿安置争议向人民法院提起民事诉讼的，人民法院不予受理，并告知当事人向有关部门申请裁决。本案双方仅就构筑物或建筑物的补偿形成了补偿协议，对土地使用权、厂区内道路、硬化、绿化损失等没有达成补偿协议，属于未达成完整补偿安置协议的情形，人民法院不应予以受理。虽然案涉《拆迁补偿协议》是民事协议，但由于双方并未就土地安置补偿达成协议，因此，本案在《拆迁补偿协议》之外存在的征收、拆迁等法律关系并不是平等主体之间的民事法律关系。法院（2007）民立他字第54号《最高人民法院关于当事人之间达成了拆迁补偿安置协议仅就协议内容发生争议的，人民法院应予受理问题的复函》的内容适用于当事人之间已达成拆迁补偿安置协议仅就协议内容发生争议的情形，而本案当事人并未达成完整的拆迁补偿协议，不适用该《复函》的规定，二审裁定适用法律并无不当。

【裁判要旨】在搬迁补偿安置协议已另行约定补偿安置条件的情况下，搬迁人就搬迁补偿安置协议中未约定的补偿安置内容提起诉讼，视为对原搬迁补偿安置协议的异议，法院应予以受理。

【案例三】黎慕贞房屋拆迁安置补偿合同纠纷

【案号】（2015）穗番法立民初字第16号，（2015）穗中法立民终字第1658号

【审理法院】 广州市番禺区人民法院；广州市中级人民法院

【案情简介】 2003年7月5日，黎慕贞与广州市番禺区新造镇广州大学城征地拆迁补偿安置工作办公室（下称“大学城征地办公室”）签订了《拆除农村房屋及其附着物补偿协议》（下称《拆除补偿协议》），约定了大学城征地办公室对黎慕贞所有的房屋进行拆除及补偿相关款项等事宜。后双方又签订了补充协议，约定大学城征地办公室将补偿费、搬迁费及奖励购房补贴合共26908元一次性支付给黎慕贞，黎慕贞将有关产权证明交付大学城征地办公室以及约定协议签订后，黎慕贞不得再因此次拆迁以任何理由要求赔偿损失。签订后，黎慕贞收取了约定的各项补偿费、搬迁费及奖励补贴，但认为补偿费用少，其生活困难，遂向广州市番禺区人民法院提起诉讼，请求大学城征地办公室补偿其一套房屋及支付房屋装修费、搬迁费。番禺区人民法院对其起诉裁定不予受理，黎慕贞不服，遂向广州市中级人民法院提起上诉。

【裁判理由】 广州中院经审理认为，黎慕贞的诉请是对大学城征地办公室拆迁补偿标准和安置方案有异议；虽然双方没有就黎慕贞提起的房屋装修费、搬迁费等款项项目达成书面协议，但是黎慕贞与大学城征地办公室已经签订了《拆除补偿协议》及补充协议，并且实际履行了补偿，双方构成平等主体之间的民事法律关系。因此不能参照适用最高人民法院《关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复》“搬迁人与被搬迁人或者搬迁人、被搬迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议，就补偿安置争议向人民法院提起民事诉讼的，人民法院不予受理”来不予受理黎慕贞的诉讼请求。最终广州中院裁定撤销一审法院广州番禺区人民法院（2015）穗番法立民初字第16号民事裁定并且由广州市番禺区人民法院立案受理。

【裁判要旨】 搬迁补偿安置协议中对于必备条款约定不明，双方协商不一致的，当事人就协议未明确事项提起诉讼，法院不予受理。

【案例四】 徐炜铭房屋拆迁安置补偿合同纠纷

【案号】 （2016）粤0105民初9478号，（2017）粤01民终1663号，（2017）粤民申2896号

【审理法院】 广州市海珠区人民法院，广州市中级人民法院，广东省高级人民法院

【案情简介】2008年5月26日，广州市琶洲经济联合社（下称“琶洲经济联社”）与保利房地产（集团）股份有限公司（搬迁人，下称“保利集团”）签订了《“琶洲村”项目合作合同》，并于2008年8月5日签订《协议书》。2008年8月28日，琶洲经联社公告关于琶洲村“城中村”改造项目的拆迁补偿安置方案并于2008年9月4日民主投票表决通过《安置方案》。2010年1月4日，琶洲经联社出具《授权委托书》，委托保利集团以其名义与被搬迁人依据《安置方案》签订拆迁补偿安置协议。随后，保利公司与徐炜铭等被搬迁人签订了《琶洲村城中村改造房屋拆迁补偿安置协议》（下称《安置协议》），约定了相关回迁安置房屋的标准以及违约责任，并没有明确约定具体回迁户型，仅约定具体回迁户型由双方以补充协议形式另行约定。保利集团于2014年11月3日发出《琶洲村城中村改造回迁安置房摇珠分房及收楼通知》，同年11月6日发出《琶洲村城中村改造回迁安置房摇珠分房方案》（下称《摇珠分房方案》），对回迁安置房的具体情况、住宅户型、分房的基本原则、分房的规则以及摇珠的具体步骤和时间等内容进行了具体的约定。徐炜铭未按《摇珠分房方案》参与摇珠并且向广州市海珠区人民法院提起诉讼，提出根据《安置协议》的约定，保利集团应当与被搬迁人协商确定具体的回迁户型、交付回迁房屋及支付临时安置补助费、逾期交付回迁房屋违约金等诉讼请求。案件经历一审裁定驳回起诉、二审驳回上诉后，徐炜铭仍不服，遂向广东省高级人民法院提出再审申请。

【裁判理由】法院经审理认为，徐炜铭与保利集团之间产生纠纷的实质是徐炜铭等被搬迁人认为保利集团应按照《安置协议》的约定，就具体回迁户型与其协商进而达成协议，而不应通过摇珠分配方式进行分房，系对《摇珠分房方案》不予认可。对《摇珠分房方案》有异议的，广东高院认同已发生法律效力（2015）穗中法立民终字第216号民事裁定认定：“因回迁安置房户型及面积是拆迁补偿安置协议中的必备及主要内容，如对《摇珠分房方案》有异议，应视双方并未就具体的回迁安置房户型及面积等达成协议。”因此，广东高院认为一审法院、二审法院认定徐炜铭与保利集团之间未就具体回迁安置补偿事宜达成协议，根据《最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复》“搬迁人与被搬迁人或者搬迁人、被搬迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议，就补偿安置争议向人民法院提起民事诉讼的，人民法院不予受理”的规定，裁定驳回徐炜铭的起诉、上诉并无不当。

另外，针对徐炜铭请求保利集团支付临迁安置补助费、逾期违约金、宅基地补偿款等问题，广东高院认为，徐炜铭不认可《摇珠分房方案》，不愿通过摇珠分配的方式领取回迁房。因此，在双方达不成拆迁补偿安置协议的情况下，该等主张存在不确定性，且主要诉请被认定不属于法院受理民事案件范围的情况下，法院难以进行实体审查。最终，广东高院驳回徐炜铭再审申请。

【案例分析】

从前述案例中不难发现，法院在处理搬迁补偿协议纠纷时，首先审查的即是该纠纷是否属于民事诉讼的审理范畴。判断双方是否达成搬迁补偿协议，双方是否签订书面协议这一事实并非法院考量的重点，法院更关注双方是否就搬迁补偿安置协议的核心条款形成了合意。一方面，从上述案例可以看出，搬迁补偿安置协议的核心条款至少应当包括土地与其上附着物的拆迁范围、补偿标准、补偿金额、安置（回迁）房屋的面积与户型。另一方面，对于双方是否就核心条款形成了合意，法院倾向于关注核心条款是否明确，双方是否对核心条款存在异议，是否就核心条款签订了书面协议或者按照核心条款实际履行。例如，在案例三与案例四中，虽然双方当事人诉请内容均关涉搬迁补偿协议中未予以明确的事项，但是法院对这些事项的处理方式却截然不同。在案例三中，法院鉴于双方已签订搬迁补偿协议及与涉案诉请费用相关的补偿协议，且已实际履行该等协议，认为双方间已经达成了补偿安置协议，此时，一方当事人要求搬迁人支付未在协议中约定的房屋装修费、搬迁费具体费用及补偿回迁房屋的诉请实质上是对补偿安置协议的异议，法院在此情况下应当受理当事人的诉请。然而，案例四中，一审、二审、再审法院均认为搬迁人与被搬迁人未就回迁安置房屋户型及面积等拆迁补偿安置协议必备条款形成合意，实质上未达成拆迁补偿安置协议，故该案应适用最高人民法院《关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复》（以下简称《批复》）有关规定驳回当事人的诉讼请求。两个案例结果迥异，原因即可能在于两个案例中，双方对未明确事项实质上是否达成合意。

案例三中被搬迁人实际上已经通过受领补偿费、搬迁费、奖励购房补贴等行为履行了搬迁补偿协议的义务，双方间业已形成了协议，而被搬迁人诉请要求增加补偿费用实则是在达成协议的基础之上对协议进行了变更；反观案例四，因搬迁补偿协议中本身就未对回迁分配户型及面积等核心条款进行约定，且被搬迁人亦未参与《摇珠分配方案》，可见双方根本未就回迁房分配户型及面积等形成过协议，此时则应适用《批复》认定被搬迁人诉请不属于法

院受理的民事审理范围。由此可见，影响法院是否对一方当事人对搬迁补偿协议中未明确事项提起的诉请予以受理的因素主要在于双方是否实质上已经对未明确事项或该事项的替代性事项形成了合意，例如双方是否已经就该等事项签约或履约，如是，则较容易被认定为双方已经达成了相关事项的搬迁补偿协议，进而排除《批复》的适用。

值得注意的是，《批复》已被 2019 年 7 月 20 日起施行的《最高人民法院关于废止部分司法解释（第十三批）的决定》予以废止。征收部门与被征收人之间的征收补偿协议产生争议，仍可以参考《国有土地上房屋征收与补偿条例》进行解决，但是平等民事主体之间签订搬迁补偿安置协议后一旦产生类似上述案例的争议情形，人民法院将如何审理，有待后续关注。不过，根据现有司法实践来看，仍然有部分法院援引该规定处平等民事主体间产生的拆迁补偿安置协议纠纷，也可见即使在《批复》被废止的情况下，其背后的处理原则仍可能被部分法院所沿用。

【风控建议】

从搬迁人的角度来看，应该尽量避免搬迁补偿协议争议纠纷的发生，以及该类争议给项目带来法律风险，这就需要搬迁人在签订搬迁补偿协议之前做好拟定协议文本的充分准备，尤其注意对于补偿方式、补偿金额及其支付期限，用于产权调换房屋的地点和面积、交付时间，搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失，产权注销方式，搬迁期限，过渡方式和过渡期限，相关奖励或者补助等事项作好明确约定。被搬迁人就超出协议约定范围事项起诉时，搬迁人可以双方未达成搬迁补偿协议、法院不应受理为由进行抗辩。

从被搬迁人的角度来看，为了保障在搬迁过程中自身合法利益，在签订搬迁补偿协议时应注意审查协议中关于搬迁、补偿、安置等核心内容的约定，若协议约定核心内容需要另行签订补充协议的，则被搬迁人应当及时与搬迁人或相关实施主体签订补充协议，最大程度维护自己的利益。此外，被搬迁人即使未与搬迁人签订书面的搬迁补偿协议，被搬迁人仍然可以凭借双方就搬迁补偿协议核心条款形成合意、并以行动履行合意的事实，诉请法院解决搬迁补偿协议的相关争议。



「地产与工程法律观察」



「建纬广东法律服务平台」

建纬(深圳)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599

建纬(广州)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM GUANGZHOU OFFICE

广州市海珠区广州大道南788号广一电子商务产业园21号楼

电话:020 3195 5660

建纬(东莞)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM DONGGUAN OFFICE

东莞市南城街道宏六路国金大厦21楼2102室

电话:0769 2302 7526

www.jianweishenzhen.com

上海 北京 深圳 昆明 武汉 长沙 杭州 天津 福州 南昌 南京 郑州 包头 西安 重庆 合肥
乌鲁木齐 成都 太原 济南 东莞 广州 青岛 大连 西宁 海口 兰州 贵阳 南宁 银川 哈尔滨