



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、姜海颖

撰 稿：谢雯、张莹雪、黎智勇、刘茜婷、章德奎、杨漪虹

责任编辑：廖创造、姜海颖

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. 最高法修改《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》 | 4 |
| 2. 最高法出台《最高人民法院关于正确处理轮候查封效力相关问题的通知》 | 4 |
| 3. 最高法出台《关于第一审知识产权民事、行政案件管辖的若干规定》及《关于印发基层人民法院管辖第一审知识产权民事、行政案件标准的通知》 | 5 |
| 4. 最高法修改《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》 | 5 |
| 5. 广东省政府出台《广东省行政处罚听证程序实施办法》 | 6 |
| 二、典型案例..... | 7 |
| 1. 人民法院置换保全标的物确保农民工工资发放及企业正常生产——江西某科技公司与某信业公司建设工程施工合同纠纷执行保全案..... | 7 |
| 2. 以小微企业需求引导办案方向，创新工作方法盘活查封财产——某建筑公司与辽宁某公司建设工程施工合同纠纷执行案..... | 7 |
| 3. 无证据证明拆迁安置补偿协议存在无效或可撤销事由的，应认定其有效——赵某某诉山东省济南市历城区人民政府不履行拆迁安置补偿协议案 | 8 |
| 4. 行政协议的合法性优先于合约性——王某某、陈某某诉浙江省杭州市余杭区良渚街道办事处变更拆迁补偿安置协议案..... | 9 |
| 5. 前置行政行为不具有合法性且由此不能订立行政协议的，相对人可以请求确认该行为违法并赔偿其损失——王某诉安徽省怀宁县国土资源局土地管理行政出让案..... | 10 |
| 6. 行政机关订立行政协议时未查明有关事实，对其他主体合法权益造成损害的，协议可撤销——凤冈县某工贸有限责任公司诉贵州省凤冈县人民政府请求撤销补偿安置协议案 | 11 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7. 协议相对人存在根本违约行为致使协议目的不能实现，行政机关可以单方行使法定解除权——某国际有限公司、湖北某高速公路有限公司诉湖北省荆州市人民政府、湖北省人民政府解除特许权协议及行政复议一案..... | 13 |
| 8. 行政机关系基于政策的重大调整及公共利益，可以解除政府特许经营协议——某停车管理有限责任公司诉北京市门头沟区城市管理委员会行政协议解除通知案..... | 14 |
| 9. 行政协议已符合法定解除条件，同时解除可以避免土地资源的继续闲置，应当解除——中山市某房地产发展有限公司诉广东省中山市自然资源局要求解除行政协议案..... | 16 |
| 10. 调整违约金应以实际损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等因素——宁某某诉甘肃省定西市安定区住房和城乡建设局房屋征收补偿安置协议案..... | 17 |
| 11. 协议相对人就尚未生效的行政协议提起诉讼的，判决驳回诉讼请求——韩某某诉辽宁省锦州市松山新区国有土地上房屋征收办公室不履行预征收行政协议案..... | 19 |
| 12. 民事诉讼已就行政合同争议作出实体生效判决，行政机关再以行政决定对其做出相冲突结论的，人民法院不予支持——成都某商贸有限公司诉四川省成都市温江区规划和自然资源局行政决定案..... | 20 |
| 三、动态事件..... | 22 |
| 1. 泰禾集团大幅下修 2021 年业绩预期，年报显示归母净亏损超 40 亿，存在被 ST 的风险..... | 22 |
| 2. 易居陷美元债违约风险..... | 23 |
| 3. 富力地产 26.6 亿港元出售伦敦项目股权，亏损约 18.4 亿港元..... | 23 |
| 4. 金融管理部门纾困 12 家问题房企：资金务必进行封闭管理..... | 24 |
| 四、实务处理..... | 25 |
| 因相邻物业原因导致房屋漏水，出租人是否承担责任？..... | 25 |
| 承包人能否以放弃工程价款优先受偿权损害建筑工人利益为由，对抗发包人的特定债权人？..... | 37 |

一、法律适用

1. 最高法修改《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》

4月2日，最高人民法院公布《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》，该《解释》已于2022年3月22日由最高人民法院修改通过，自2022年4月10日起生效实施。该《解释》严格对照新民事诉讼法有关规定对《民诉法解释》条文序号和条文表述进行适应性修改，共计16个条文主要内容如下：一是修改简易程序案件延长审限的相关规定。将简易程序案件延长审限的条件由“双方当事人同意继续适用简易程序”修改为“有特殊情况需要延长”，同时将简易程序案件的最长审限由六个月修改为四个月。二是修改程序转换和程序异议的相关规定。将简易程序转换为普通程序的条件由“案情复杂”修改为“不宜适用简易程序”，为下一步细化程序转换标准预留空间。同时，明确当事人对适用简易程序、小额诉讼程序的异议不成立的，人民法院应当裁定驳回，裁定可以采取口头形式。三是修改简便方式送达诉讼文书的规定。根据新民事诉讼法关于电子送达的规定，明确人民法院可以依照民事诉讼法第九十条、第一百六十二条的规定采取捎口信、电话、短信、传真、电子邮件等简便方式传唤双方当事人、通知证人和送达诉讼文书。四是修改小额诉讼案件的相关规定。根据新民事诉讼法第一百六十五条、第一百六十六条的规定，删除《民诉法解释》原第二百七十四条、第二百七十五条关于具体适用和不得适用小额诉讼程序案件类型的规定；调整海事、海商案件适用小额诉讼程序的标的额标准，并允许当事人依法合意选择适用。五是修改司法确认案件共同管辖的相关规定。对照新民事诉讼法第二百零一条关于司法确认案件管辖规则的规定，对调解组织自行开展调解的司法确认案件管辖问题进行适应性修改。六是调整所引用民事诉讼法的条文序号和司法解释自身的条文顺序。此外，《决定》还对个别文字表述进行了修改。如将第九条、第二百一十八条中的“抚养费”改为“抚养费”，确保《民诉法解释》与新民事诉讼法等法律保持一致。

2. 最高法出台《最高人民法院关于正确处理轮候查封效力相关问题的通知》

4月14日，最高人民法院印发《最高人民法院关于正确处理轮候查封效力相关问题的通知》（法〔2022〕107号），对轮候查封的效力、轮候查封对首封处置法院的约束力、与轮候查封相关的执行

错误的认定进行了明确。轮候查封制度对于确保人民法院间查封处置财产的有序衔接，防止债务人转移财产规避执行，维护轮候查封债权人合法权益，具有重要作用。但实践中部分法院未能准确掌握和运用轮候查封制度，尤其在首封法院处置查封物所得价款由在先查封债权人受偿后有剩余的情况下对轮候查封效力问题存在错误认识，导致相关财产处置损害轮候查封债权人合法权益。最高法出台该《通知》，剑指部分法院在执行程序中，因不能正确认识轮候查封效力，导致首封法院处置财产存在侵害轮候查封债权人利益的乱象。强调首封法院在财产处置过程中，应当准确理解轮候查封效力，保护轮候查封债权人利益。

3. 最高法出台《关于第一审知识产权民事、行政案件管辖的若干规定》及《关于印发基层人民法院管辖第一审知识产权民事、行政案件标准的通知》

4月21日，最高人民法院发布了《最高人民法院关于第一审知识产权民事、行政案件的管辖的若干规定》及配套文件《最高人民法院关于印发基层人民法院管辖第一审知识产权民事、行政案件标准的通知》。对原由各中级人民法院管辖第一审知识产权民事、行政案件的管辖布局调整为由最高人民法院确定的部分基层人民法院管辖。主要内容有：1、规定发明专利等七类专业技术性较强的第一审民事、行政案件由知识产权法院、省会城市中级人民法院及最高人民法院确定的中级人民法院管辖，以集中力量公正高效审判专业技术性强、重大疑难复杂案件；2、规定外观设计专利权属和侵权纠纷、涉驰名商标认定第一审民事、行政案件由知识产权法院和中级人民法院管辖；3、除《管辖规定》明确的特殊类型案件外，其他第一审知识产权民事、行政案件由最高人民法院确定的基层人民法院管辖。

4. 最高法修改《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》

4月27日，最高法院发布《关于修改〈最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释〉的决定》，该决定将于2022年5月1日起施行。本次修改共涉及《人身损害赔偿解释》第12条、第15条、第17条、第18条、第22条、第24条六个条文，将残疾赔偿金、死亡赔偿金以及被扶养人生活费由原来的城乡区分的赔偿标准修改为统一采用城镇居民标准计算，具体为：1、将

残疾赔偿金、死亡赔偿金由原来按照城镇居民人均可支配收入或者农村居民人均纯收入标准计算修改为按照城镇居民人均可支配收入标准计算；2、将被扶养人生活费由原来按照城镇居民人均消费性支出或者农村居民人均年生活消费支出标准计算修改为按照城镇居民人均消费支出标准计算。

5. 广东省政府出台《广东省行政处罚听证程序实施办法》

4月29日，广东省人民政府发布《广东省行政处罚听证程序实施办法》（以下简称《办法》），2022年6月1日起正式施行。《办法》指出，当行政机关对公民的违法行为处以5000元以上罚款（等价值违法所得或者非法财物），对法人或者其他组织的违法行为处以10万元以上罚款（等价值违法所得或者非法财物），应当告知当事人有要求举行听证的权利。《办法》强调，行政机关在作出符合听证范围的行政处罚决定之前，应当制作听证告知书告知当事人有要求听证的权利。当事人要求听证的，应当自收到听证告知书之日起5日内向行政机关提出。当行政机关收到听证要求后，应在5日内确定听证会组成人员，7日内，将听证会通知书送达当事人，并将听证会时间、地点等事项通知其他已经确定的听证参加人。在听证会通知书发出7日后正式举行听证会。听证会期间，案件调查人员应当出示物证、视听资料、电子数据等证据，宣读书证，由当事人、第三人辨认、质证；对未到会的证人证言、鉴定意见、勘验笔录、现场笔录和其他作为证据的文书，应当宣读，由当事人、第三人质证。未经质证的证据不得作为定案的根据。

二、典型案例

1. 人民法院置换保全标的物确保农民工工资发放及企业正常生产——江西某科技公司与某信业公司建设工程施工合同纠纷执行保全案

案例来源：最高人民法院发布 12 起人民法院助力中小微企业发展典型案例

基本案情：因建设工程施工合同纠纷，江西某科技公司将某信业公司诉至江西省遂川县人民法院（以下简称遂川法院）。经法院判决，被告某信业公司支付原告江西某科技公司工程结算款 593771.05 元，打胶款 8000 元，工程质保金 115987.95 元，共计约 72 万元。被告对判决不服，上诉至江西省吉安市中级人民法院。上诉期间，为防止被告某信业公司转移财产，原告江西某科技公司向法院提出财产保全申请，申请查封、冻结被告银行存款或等价值财产折合人民币 70 万元。收到该保全申请后，遂川法院依法冻结了企业资金账户。采取保全措施后，被申请人某信业公司向遂川法院提出申请，请求解除对其中某一账户的冻结，理由是该账户被冻结直接影响到农民工工资发放和资金流转，影响企业后续正常生产经营，并提供了相关证据材料。遂川法院经审查认为，被申请人提供的材料足以证明该账户用于农民工工资发放，且保全申请人与被申请人所涉合同纠纷明显与农民工工资无关，裁定解除对该账户的冻结。同时，为了保障申请人的利益，立即对被申请人名下的一部卡宴豪车进行查封，禁止办理证照转移手续。遂川法院精准变更财产保全措施，让涉诉企业避免因司法强制措施陷入停产停工。

执行要旨：在新冠肺炎疫情疫情影响下，现金流对企业的发展至关重要。执行法院依法快速解封企业资金专户，变更财产保全措施，确保农民工工资发放，避免被保全企业因财产保全陷入困境。

2. 以小微企业需求引导办案方向，创新工作方法盘活查封财产——某建筑公司与辽宁某公司建设工程施工合同纠纷执行案

案例来源：最高人民法院发布 12 起人民法院助力中小微企业发展典型案例

基本案情:某建筑公司与辽宁某公司建设工程施工合同纠纷一案,辽宁省丹东市中级人民法院(以下简称丹东中院)判决辽宁某公司支付某建筑公司合计 1000 余万元。某建筑公司已保全查封辽宁某公司名下 9 处商用不动产(门市),均被小微企业占有使用。立案执行后,执行法院查明除已查封财产外,辽宁某公司无其他可供执行的财产,辽宁某公司亦向法院表示除保全查封的财产外,公司无履行能力。通过现场勘查,执行法院查明 9 处不动产确系其他市场主体占有经营。从空间布局分析,9 处经营场所占据主要街区,强制腾空虽然符合法律规定,但很可能给正在经营的小微企业带来“灭顶之灾”。经执行法院释法明理,9 家小微企业表示愿意参与竞买。在获得占有者未竞买成功即主动退场的承诺后,丹东中院启动评估拍卖程序。从案件执行结果来看,全案为申请执行企业执行回款 1040 万元,返还被执行企业拍卖溢价款 2.3 万元,在保障当事人胜诉权益的同时,成功预防本案出现超标的查封。9 处不动产中 4 处被占有企业购买,5 处购买者与占有企业于交付现场达成续租协议。本案申请执行企业、被执行企业、不动产占有企业、不动产买受人对法院的执行工作均表示满意。

执行要旨:执行法院通过鼓励不动产承租人参与竞买、继续与买受人签订租赁协议等方式,稳定市场秩序,保障各方企业的合法权益。

3. 无证据证明拆迁安置补偿协议存在无效或可撤销事由的,应认定其有效——赵某某诉山东省济南市历城区人民政府不履行拆迁安置补偿协议案

案例来源:最高人民法院发布第二批行政协议诉讼典型案例

基本案情:山东省济南市历城区人民政府(以下简称历城区政府)成立雪山片区指挥部,负责雪山片区四村整合安置房项目。2015 年 10 月,雪山片区指挥部与赵某某订立了拆迁安置补偿协议,载明赵某某家庭共有两口人,合计选房面积为 94 平方米。协议订立后,赵某某将其涉案房屋交付拆除。2017 年 7 月,雪山片区指挥部通知赵某某更改协议。历城区政府认为,赵某某在订立协议时隐瞒了在济钢周边片区村庄整合中已经享受过拆迁安置房的事实,该安置房具有福利分房的性质,依据《雪山片区拆迁安置办法》第九条关于“被拆迁人已享受过福利分房不再给予安置”的规定,本次安置属于

重复安置，决定对赵某某家庭不再依约进行房屋安置。赵某某则主张，其从未享受过福利分房待遇，在其他区域的拆迁安置房并非福利分房的范畴。赵某某对历城区政府不履行拆迁安置补偿协议的行为不服，提起行政诉讼，请求确认拆迁安置补偿协议有效，并判令历城区政府继续履行拆迁安置补偿协议，向其交付 94 平方米的安置房。

裁判结果：山东省济南市中级人民法院一审认为，历城区政府并未提供证据证明雪山片区指挥部与赵某某订立的拆迁安置补偿协议具有合法依据，故双方订立协议的行为应当确认无效。一审法院遂判决确认历城区政府与赵某某订立拆迁安置补偿协议的行为无效并驳回赵某某的诉讼请求。赵某某不服，提起上诉。

山东省高级人民法院二审认为，历城区政府在订立拆迁安置补偿协议时，对赵某某家庭的基本情况和安置资格进行了相应审查，在签完协议并将涉案房屋拆除后，又以赵某某存在欺骗行为、不符合当地拆迁政策为由要求变更协议，但其对赵某某在其他区域的拆迁安置房是否可以归为福利分房，既未提供充分的证据或依据，亦未作出合理合法的解释说明。因此，历城区政府在履行协议时将涉案拆迁安置房视为福利分房并以重复安置为由不履行协议，理据不足。因行政协议一经订立，具有公信力和既定力，在历城区政府无证据证明拆迁安置补偿协议存在重大且明显违法抑或依据合同法律规定应当认定为无效或可撤销的情形，应当认定协议合法有效，历城区政府应当按照协议约定全面履行义务。二审法院遂判决撤销一审判决并责令历城区政府继续履行拆迁安置补偿协议。

4. 行政协议的合法性优先于合约性——王某某、陈某某诉浙江省杭州市余杭区良渚街道办事处变更拆迁补偿安置协议案

案例来源：最高人民法院发布第二批行政协议诉讼典型案例

基本案情：浙江省杭州市余杭区人民政府良渚街道办事处（以下简称良渚街道办）（甲方）与王某某户（乙方）订立《集体所有土地、房屋征迁补偿安置协议书》（以下简称《安置协议》），其中第六条第一项约定：经初步审核乙方安置人口 6 人（未包括王某某的女婿陈某某），该户可享受安置

建筑面积 480 平方米。《安置协议》订立后，王某某户领取《安置协议》项下的拆迁补偿款并腾房。

陈某某系现役军人，现户籍在部队驻地（杭州市拱墅区），陈某某与王某某之女于 2006 年 11 月 7 日登记结婚，并生育两个子女。涉案房屋补偿安置协商过程中，王某某户多次要求将陈某某作为安置人口，均遭良渚街道办拒绝。陈某某、王某某遂诉至法院，请求将《安置协议》中确定的安置人口 6 人变更为 7 人，增加安置面积 80 平方米。

裁判结果：浙江省杭州市余杭区人民法院一审认为，良渚街道办与王某某户经协商订立协议对安置事项作出约定，系双方的真实意思表示，该协议合法有效，对双方均具有约束力。陈某某非王某某户内人员，且其户籍不在辖区范围内，自然也非属该集体所有土地上房屋拆迁安置对象。一审法院遂判决驳回陈某某、王某某的诉讼请求。陈某某不服，提起上诉。

浙江省杭州市中级人民法院二审认为，案涉房屋因所占集体土地被征收而需要补偿安置，应当适用《杭州市征收集体所有土地房屋补偿条例》（以下简称《杭州集补条例》）的相关规定。《杭州集补条例》第二十条第二款规定：“被补偿人家庭成员在本市市区虽无常住户口，但属下列情形之一的人员，可以计入安置人口：（一）结婚三年以上的配偶；……”陈某某在杭州市余杭区虽无常住户口，但其属于王某某户内被补偿人员结婚三年以上的配偶，根据《杭州集补条例》上述规定，可以计入安置人口。良渚街道办与王某某户订立协议时，拒绝将陈某某列入安置人口，不符合上述规定，也造成显失公平的后果，依法应予纠正。二审法院遂判决撤销一审判决，将《安置协议》第六条第一项中确定的安置人口 6 人变更为 7 人，安置面积 480 平方米相应变更为 560 平方米。

5. 前置行政行为不具有合法性且由此不能订立行政协议的，相对人可以请求确认该行为违法并赔偿其损失——王某诉安徽省怀宁县国土资源局土地管理行政出让案

案例来源：最高人民法院发布第二批行政协议诉讼典型案例

基本案情：安徽省怀宁县国土资源局（以下简称怀宁国土局）发布拍卖公告拍卖涉案地块的国有土地使用权，王某竞拍成功并与怀宁国土局订立成交确定书。王某向怀宁国土局交付土地出让金，向

拍卖公司支付了拍卖费用，怀宁国土局也将涉案地块的实际控制权交给王某作建设准备。为开发经营该地块，王某成立了项目公司着手建设大厦，完成了大厦的勘探设计和施工图设计，并支付设计、建设前期有关费用。王某要求订立出让合同和申请办理土地使用权证时，却被告知该地块设计规划指标不全，没有确定涉案地块的容积率，不能订立土地出让合同，也不能办理建设相关的批准手续。王某多次请求怀宁国土局和安徽省怀宁县人民政府解决问题，但一直没有得到解决。之后，安庆市重点工程山口-晴岚 220KV 输变电工程高压走廊压覆涉案地块，且 G206 国道拓宽需征收涉案地块，致使王某竞拍该地块的目的无法实现。王某要求落实新的解决方案，但一直未能落实，遂起诉要求确认怀宁国土局行政行为违法并赔偿损失。

裁判结果：安徽省潜山市人民法院一审认为，怀宁国土局将未确定土地容积率这一重要规划条件的涉案地块进行出让拍卖，其行为违反《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条规定。王某基于对政府部门公信力的信任，交纳土地出让金，履行了自己的合同义务，并无过错。怀宁国土局明知涉案地块未规划土地容积率，无法订立土地出让合同、无法办理土地使用权证、无法通过建设审批，仍与王某订立拍卖成交确认书，收取王某交纳的土地出让金，并将涉案地块交由王某作开发准备，且至今仍未为王某完成规划条件的审批，使王某的开发目的始终不能实现。一审法院遂判决确认怀宁国土局拍卖涉案地块行为违法并赔偿王某损失。王某与怀宁国土局不服判决，提起上诉。二审法院判决确认拍卖涉案地块行为违法，并适当提高一审判决确定的损失赔偿金额。

6. 行政机关订立行政协议时未查明有关事实，对其他主体合法权益造成损害的，协议可撤销——凤冈县某工贸有限责任公司诉贵州省凤冈县人民政府请求撤销补偿安置协议案

案例来源：最高人民法院发布第二批行政协议诉讼典型案例

基本案情：2001年3月7日，凤冈县某工贸有限责任公司（以下简称某工贸公司）取得案涉土地国有土地使用证，修建厂房从事水泥电线杆的生产，后因经营不善停产。2006年10月，某工贸公

司与周某某订立《协议书》，约定某工贸公司将电杆厂空地租给周某某使用，租金按月计退补。同时约定某工贸公司需用厂房时，应提前一旬告知周某某。2013年12月，某工贸公司与周某某再次订立《协议书》，约定租赁范围及租金。2014年9月，因某工贸公司土地上房屋涉及征收，贵州省凤冈县人民政府（以下简称凤冈县政府）与周某某订立《凤冈县城市棚户区改造项目房屋征收与补偿安置协议书》（以下简称《安置协议》），并将相应补偿款支付给周某某。某工贸公司认为《安置协议》中的房屋及构筑物等属其所有，凤冈县政府与周某某订立《安置协议》并支付补偿款的行为侵犯了其财产权，遂提起诉讼，请求撤销《安置协议》。

裁判结果：贵州省遵义市中级人民法院一审认为，凤冈县政府仅依据案涉租赁协议及对周某某的调查笔录即认定案涉房屋及构筑物等属周某某所有，并在未通知某工贸公司参与，亦未听取其陈述意见的情况下，与周某某订立《安置协议》可能对某工贸公司的合法权益造成损害。一审法院遂判决撤销《安置协议》。周某某不服，提起上诉。

贵州省高级人民法院二审认为，某工贸公司认为《安置协议》所涉房屋及构筑物等属其所有，凤冈县政府就案涉房屋及构筑物等与周某某订立《安置协议》并向其支付补偿费侵犯其合法权益，其有权提起本案诉讼。房屋征收部门对征收范围内房屋的权属应当进行调查登记，调查登记时，应当依照法定程序要求被征收人提供相应证据。本案中，周某某及某工贸公司对案涉房屋及构筑物等的归属各执一词，在案涉房屋及构筑物等的权属存在异议，且无合法有效证据证明属周某某所有的情况下，凤冈县政府直接与周某某订立《安置协议》缺乏事实根据。此外，依据程序正当原则，凤冈县政府在明知周某某系承租人，某工贸公司系出租人的情况下，其订立《安置协议》前应当就案涉房屋及构筑物等的归属充分听取周某某及某工贸公司的意见，必要时可引导租赁双方就案涉房屋及构筑物等的权属进行明确后再予补偿安置。凤冈县政府在未通知某工贸公司参与并听取其意见的情况下，直接与周某某订立《安置协议》，亦违反正当程序。二审法院遂判决驳回上诉，维持一审判决。

7. 协议相对人存在根本违约行为致使协议目的不能实现，行政机关可以单方行使法定解除权——某国际有限公司、湖北某高速公路有限公司诉湖北省荆州市人民政府、湖北省人民政府解除特许权协议及行政复议一案

案例来源：最高人民法院发布第二批行政协议诉讼典型案例

基本案情：2008年4月，湖北省荆州市人民政府（以下简称荆州市政府）、湖北省荆州市交通运输局（以下简称荆州市交通局）作为甲方与乙方某国际有限公司（以下简称某国际公司）订立了《武汉至监利高速公路洪湖至监利段项目投资协议》约定，甲方同意按照BOT(build-operate-transfer 建设-经营-转让)方式（以下简称BOT）授予乙方武汉至监利高速公路洪湖至监利段项目投资经营权。乙方接受授权，愿意按照政府部门批复的建设内容、方案、基数标准、投资估算完成该项目工程的前期工作、投资建设、运营和特许期满后的移交工作。特许期30年，自工程建设完成，通过验收投入试运营之日起计算。2008年6月，某国际公司依法组建了以其为独资股东的湖北某高速公路有限公司（以下简称某高速公司），随后荆州市交通局（甲方）与某高速公司（乙方）订立了《特许权协议》，对特许期、双方的权利义务、单方解除权等事项进行了详细约定。涉案项目自2013年下半年正式开工建设，因某高速公司与其委托施工单位发生纠纷，涉案项目自2015年7月始停滞。2015年11月，荆州市交通局向某高速公司下达了《违约整改通知书》，要求某高速公司迅速组织项目资金到位，在60日内组织施工单位全面复工，否则将考虑是否解除特许权协议。此后，荆州市政府、荆州市交通局多次要求某国际公司组织资金复工，某国际公司收到通知后进行了相应回复，但并未实质恢复项目正常建设。2016年11月，荆州市交通局根据《特许权协议》第七十七条的约定作出《终止（解除）协议意向通知》，通知某高速公司在三十天内就采取措施避免单方面解除《特许权协议》进行协商。嗣后，某高速公司未与荆州市交通局达成一致意见。2017年7月，荆州市交通局依某国际公司、某高速公司申请就拟终止（解除）《特许权协议》举行听证之后作出了《终止（解除）特许权协议通知》（以下简称《通知》）并送达。某国际公司、某高速公司不服《通知》向湖北省人民政府（以下简称

湖北省政府) 提起了行政复议, 湖北省政府复议予以维持。某国际公司、某高速公路公司不服诉至法院, 请求撤销荆州市政府作出的《通知》和湖北省政府作出的维持复议决定。

裁判结果: 湖北省武汉市中级人民法院一审认为, 涉案协议系荆州市政府为加快湖北省高速公路建设, 改善公路网布局, 以 BOT 的方式授予某国际公司洪湖至监利段项目投资经营权, 属于以行政协议的方式行使行政权力的行为。在行政协议的订立、履行过程中, 不仅行政机关应当恪守法定权限, 不违背法律、法规的强制性规定, 履行协议约定的各项义务, 作为行政协议的相对方的某国际公司亦应严格遵守法定和约定的义务, 否则行政机关有权依照法律规定以及协议的约定, 行使解除协议的权利。本案中, 某高速公路公司因与其委托施工方发生争议, 涉案项目自 2015 年 7 月始未正常推进, 致使协议目的不能实现, 《特许权协议》约定的荆州市政府行使单方解除权的条件成就, 荆州市政府作出《通知》符合法律规定, 亦符合《特许权协议》的约定。此外, 为妥善处理争议, 荆州市政府不仅按照约定给予了协商整改期, 且在拟作出解除协议之前给予某高速公路公司充分的陈述、申辩权并如期举行了听证, 作出被诉《通知》行为事实清楚, 证据充分, 程序妥当。一审法院遂驳回了某国际公司、某高速公路公司的诉讼请求, 但考虑到某国际公司、某高速公路公司在涉案项目前期建设中, 已进行了大额投资和建设, 建议荆州市政府在协议终止后, 妥善处理后续审计、补偿事宜。某国际公司、某高速公路公司不服, 提起上诉。湖北省高级人民法院二审判决驳回上诉, 维持一审判决。

8. 行政机关系基于政策的重大调整及公共利益, 可以解除政府特许经营协议—— 某停车管理有限责任公司诉北京市门头沟区城市管理委员会行政协议解除通知案

案例来源: 最高人民法院发布第二批行政协议诉讼典型案例

基本案情: 2013 年 4 月 7 日, 北京市门头沟区人民政府常务会议纪要中指出: “原则同意区市政市容委制定的《委托专业停车经营企业管理路侧停车工作方案》……会议要求区市政市容委要与专业停车经营企业订立委托协议, 明确委托管理内容及双方权责。”同年 4 月 19 日, 原北京市门头沟区市政市容管理委员会 (以下简称原区市政市容委) 与某停车管理有限责任公司 (以下简称某停车公司)

订立《门头沟区机动车停车委托管理协议》（以下简称委托管理协议）。协议约定：“区市政市容委提供门头沟新城路侧占道、公共场地停车场，在市政规划红线内具有政府管理属性的场地，委托给某停车公司进行管理。涉及具有施划停车位条件的新城范围内的主要大街，共有机动车停车位 3200 余个……门头沟区机动车停车委托管理期限为 10 年，即 2013 年 6 月 1 日至 2023 年 6 月 1 日。”2017 年 4 月 27 日，北京市人民政府办公厅印发《北京市路侧停车管理改革方案》（以下简称京政办字〔2017〕20 号文），其中规定：“改革路侧停车管理模式。取消路侧停车管理特许经营，由各级政府采取购买服务方式，通过招标委托 1 至 2 家有规模、有实力、规范经营的专业化停车管理企业，负责本行政区域内路侧停车管理工作。”同年 7 月 25 日，北京市缓解交通拥堵工作推进小组印发《北京市路侧停车管理改革工作实施方案》和《北京市路侧停车电子收费系统建设三年工作计划》（以下简称京缓堵函〔2017〕3 号文），其中规定：“按照路侧停车管理改革方案要求，由各区采取政府购买服务的方式，通过招投标选取 1-2 家企业，负责本行政区域内路侧停车管理工作，并于 2019 年 1 月 1 日起，路侧停车收费开始全面实行收支两条线管理。”2017 年 8 月 17 日，原区市政市容委向某停车公司作出《通知》（以下简称被诉通知），主要内容为：委托管理协议已经无法继续实际履行，因此现通知贵公司委托管理协议于本通知送达之日解除，请公司于 2017 年 8 月 31 日之前腾退委托管理的场地，并于 2017 年 8 月 31 日之前到原区市政市容委办理解除协议事项的各项手续。某停车公司不服诉至法院，请求：1.撤销原区市政市容委作出的被诉通知；2.对《关于政府购买路侧停车管理服务的指导意见（试行）》（以下简称京缓堵办函〔2017〕27 号文）、京缓堵函〔2017〕3 号文的合法性进行审查。

裁判结果：北京市门头沟区人民法院一审认为，京缓堵办函〔2017〕27 号文在被诉通知作出时尚未发布，不属于规范性文件的审查范围，法院不予审查。京缓堵函〔2017〕3 号文属于附带审查的规范性文件范畴，该文中关于路侧停车管理改革的规定，既符合法律、法规和规章中有关城市道路管理工作应当符合道路交通安全畅通的要求，也能够确保路侧停车的规范化管理，有效改善出行环境尤其是最大限度满足群众对停车位的需求，该文作出具有上位法依据且与上位法不存在冲突，故对其合法性予以确认。委托管理协议以原区市政市容委享有的停车管理职责为前提，以实施行政管理目标为

目的，以社会公共事务管理为内容，属于典型的行政协议中的政府特许经营协议。行政机关系基于政策的重大调整，出于公共利益的考虑解除政府特许经营协议。一审法院遂判决驳回某停车公司的诉讼请求。某停车公司不服，提起上诉。北京市第一中级人民法院二审判决驳回上诉，维持一审判决。

9. 行政协议已符合法定解除条件，同时解除可以避免土地资源的继续闲置，应当解除——中山市某房地产发展有限公司诉广东省中山市自然资源局要求解除行政协议案

案例来源：最高人民法院发布第二批行政协议诉讼典型案例

基本案情：2015年9月30日，原广东省中山市国土资源局（以下简称原中山市国土局）认定中山市某房地产发展有限公司（以下简称某房地产公司）使用的涉案土地为闲置地，但系政府方原因造成闲置。2016年7月19日，原中山市国土局与某房地产公司订立一份《国有土地使用权出让合同补充协议》（以下简称《补充协议》），约定涉案土地的动工开发日期为2015年9月30日，竣工期限为2年，还约定了动工开发的标准等其他内容。某房地产公司认为《补充协议》约定的动工开发日期早于合同订立日期，以及原中山市国土局存在违约、导致合同目的不能实现等行为，遂提起诉讼，请求判令解除《补充协议》。另，中山市闲置土地处置工作领导小组办公室（以下简称中山市闲置办）已同意涉案土地2016年9月30日前可以办理规划报建、施工许可手续，但是原中山市国土局没有及时告知某房地产公司。某房地产公司曾就涉案土地上的两期商业住宅工程申请办理建设工程规划许可，规划管理部门仍先后两次作出不予行政许可通知，理由为“项目情况与市总规不符”。

裁判结果：广东省中山市第一人民法院一审认为，《补充协议》于2016年7月19日订立，却约定动工开发日期为2015年9月30日、竣工期限为两年（即2017年9月30日），且同时约定工程建设进度等限制条件，即某房地产公司实际上须于协议订立后的两个多月内在面积达100754.2平方米的涉案土地上完成办理规划和施工许可、基坑开挖、打入所有基础桩、地基施工完成三分之一等一系列工作，且须于2017年9月30日前竣工，显然有悖常理。同时，原中山市国土局在中山市闲置办

已同意对涉案土地在 2016 年 9 月 30 日前可以申请办理规划报建、施工许可的情况下，没有及时告知某房地产公司该情况，致使某房地产公司随后未能获得规划部门的规划建设许可、无法及时按照《补充协议》的约定履行土地出让合同约定的开发建设义务，导致合同目的实际不能实现，《补充协议》已符合法律规定的解除条件。但解除《补充协议》将不利于土地管理部门对闲置土地行使管理、监督的职权，也不利于国有土地的合理配置和利用，从而有损国家利益、社会公共利益和他人合法利益。一审法院遂判决驳回某房地产公司的诉讼请求。某房地产公司不服，提起上诉。

广东省中山市中级人民法院二审认为，一审法院认定《补充协议》已实际满足法定解除条件，事实依据充分，定性准确。就解除《补充协议》是否会损害国家利益、社会公共利益和他人合法利益的问题，《补充协议》订立的目的是为了结束涉案土地的闲置状态，尽快开发利用涉案土地，涉及的是土地高效、合规合理利用的土地管理国家利益和社会公共利益，但已因原中山市国土局的过错明显无法实现，让双方继续囿于一份合同目的已无法实现的协议关系中，已不符合国家利益和社会公共利益。相反，确认涉案《补充协议》的解除效力，使协议当事人重归解决涉案土地闲置问题的原点，避免土地资源的继续闲置浪费，才更符合土地管理的国家利益、社会公共利益。二审法院遂判决撤销一审判决，确认涉案《补充协议》自 2019 年 4 月 29 日（即一审法院向原中山市国土局送达本案诉状及应诉通知书之日）起解除。

10. 调整违约金应以实际损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等因素——宁某某诉甘肃省定西市安定区住房和城乡建设局房屋征收补偿安置协议案

案例来源：最高人民法院发布第二批行政协议诉讼典型案例

基本案情：2013 年 10 月，甘肃省定西市安定区住房和城乡建设局（以下简称安定区住建局）下设的凤翔镇征收办（甲方）与被征收人宁某某（乙方）订立《房屋征收补偿安置协议》（以下简称《补偿安置协议》），约定甲方向乙方提供六套房屋（待建）作为安置补偿，乙方如不能按照协议约定的

期限腾空并交付被征收房屋，每逾期一日应向甲方承担 1000 元的违约金；产权调换房屋在竣工验收后 10 日内交付，施工期自开工建设之日不得超过 15 个月（有效施工天数），甲方如不能按照协议约定的期限交付产权调换房屋，每逾期一日应向乙方承担 1000 元的违约金。2013 年 11 月，宁某某将被征收房屋交给征收部门。定西某房地产开发有限公司系上述安置房屋的建设单位，分别于 2015 年 7 月、2016 年 10 月向宁某某交付两套房屋，其余四套房屋一直未交付。宁某某遂提起诉讼，请求判令安定区住建局立即交付《补偿安置协议》约定的四套房屋；如在判决生效后不能立即交付上述四套房屋，则按市场价赔偿，并承担自 2015 年 2 月 9 日起按每日 1000 元计算至房屋实际交付之日的违约金。

裁判结果：兰州铁路运输法院一审认为，《补偿安置协议》合法有效，双方应全面履行。安定区住建局未按照协议约定按期向宁某某交付安置房屋，应当承担违约责任。《补偿安置协议》的违约金条款约定不明确，且约定的违约金明显高于宁某某的实际损失，应当以实际损失即安置房屋可以产生的收益计算。一审法院遂判决：一、安定区住建局于判决生效后三十日内向宁某某交付已经竣工的三套房屋（具体略），对于尚未竣工的房屋，由安定区住建局用同等位置、相同面积的房屋给予置换，差价按《补偿安置协议》执行。二、安定区住建局于本判决生效后三十日内向宁某某支付违约金 21000 元。宁某某不服，提起上诉。

兰州铁路运输中级法院二审认为，根据《补偿安置协议》相关内容和双方交接第一套房屋时宁某某提交的申请，六套安置房屋分属两个住宅小区不同楼宇，分别以各楼宇开工建设之日计算施工期限及交付期限，符合订立协议时当事人明知的范围和真实意思，宁某某主张六套安置房屋一次性同时交付的主张不能成立。关于违约金数额的确定，《补偿安置协议》约定，交付产权调换房屋，每逾期一日应向宁某某承担 1000 元的违约金。该约定的违约金明显过高，依法可予以调整。调整违约金应以实际损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素，根据公平原则和诚实信用原则予以衡量。本案中，房屋所在区域房屋价格呈上涨趋势，迟延交付不存在交易机会丧失带来的价格损失。以房屋租金收益计算损失，较为客观合理。关于房屋迟延交付的租金收益损失，

既要考虑房屋所在区域租金水平，也要考虑房屋达到相应租金水平尚需出租人装修投入等成本因素，还要考虑适度体现违约金的惩罚功能，结合双方在庭审中陈述的房屋所在区域的租金水平，确定以每平方米每月 10 元的租金收益损失计算违约金。二审法院遂判决：一、撤销一审判决第一项、第二项。二、安定区住建局向宁某某交付剩余四套房屋。已竣工的三套房屋限于判决后 10 日内履行，尚未竣工的一套房屋限于 2020 年 10 月 31 日前履行。三、安定区住建局向宁某某支付违约金 84993 元（计算明细详见清单），限于判决后 10 日内履行。四、自 2019 年 12 月 31 日起，安定区住建局向宁某某每月支付违约金 1006 元，当月月底前付清，至判决确定的未竣工房屋履行期内的实际交付之日（实际交付之日计期不足一月的，按一月支付）。

11. 协议相对人就尚未生效的行政协议提起诉讼的，判决驳回诉讼请求——韩某某诉辽宁省锦州市松山新区国有土地上房屋征收办公室不履行预征收行政协议案

案例来源：最高人民法院发布第二批行政协议诉讼典型案例

基本案情：辽宁省锦州市松山新区国有土地上房屋征收办公室（以下简称松山征收办）发布《政协周边房屋征收补偿实施方案征求意见稿》，明确该地段采取预约式征收方式，征收人与被征收人订立附生效条件的预约式补偿协议，在规定的时间内预签约比例达到 70%以上，所订立的房屋征收补偿安置协议生效，该地段正式征收。韩某某与松山征收办订立《国有土地上房屋征收产权调换安置预签约协议书》（以下简称《预签约协议》），对搬迁费、临时安置费、附属物补偿等作出约定，并约定安置回迁住宅，协议第七项规定，“本协议在预签约达到_%时即生效”。《预签约协议》订立后，因未达到 70%签约条件，该地段未进行征收。韩某某提起本案诉讼，请求松山征收办履行《预签约协议》，并赔偿其各项经济损失。

裁判结果：辽宁省锦州市太和区人民法院一审认为，《锦州市国有土地上房屋征收与补偿办法》第十七条规定，因旧城区改建需要征收房屋的，作出房屋征收决定前，房屋征收主管部门可以组织被征收人根据预评估结果、征收补偿方案，预先订立附生效条件的补偿协议。市、区人民政府可以根据

预签协议的签约比例决定是否作出房屋征收决定。预签协议的签约比例由市、区人民政府确定。韩某某与松山征收办订立的《预签约协议》属于附生效条件的协议，虽然协议内容中没有约定预签约比例，但是在《政协周边房屋征收补偿实施方案征求意见稿》明确了签约比例应达到 70%，因该条件未成就，《预签约协议》未生效。一审法院遂判决驳回诉讼请求。韩某某不服，提起上诉。

辽宁省锦州市中级人民法院二审认为，辽宁省锦州市松山新区管理委员会发布的《政协周边房屋征收补偿实施方案》，明确该地段采取预约式征收方式，该方案以公告的方式发布，对所有被征收人具有法律效力。房屋征收补偿的预签协议的签约比例已经确定为 70%，可以作为本案争议的补偿协议行为的依据。经查明，预签协议的实际签约比例应为 25.4%。因此，《预签约协议》在规定的时间内预签约比例未达到 70%，该协议未生效。二审法院遂判决驳回上诉，维持一审判决。

12. 民事诉讼已就行政合同争议作出实体生效判决，行政机关再以行政决定对其做出相冲突结论的，人民法院不予支持——成都某商贸有限公司诉四川省成都市温江区规划和自然资源局行政决定案

案例来源：最高人民法院发布第二批行政协议诉讼典型案例

基本案情：2017 年 5 月 9 日，原四川省成都市温江区国土资源局（以下简称原温江区国土局）因与成都某商贸有限公司（以下简称某商贸公司）建设用地使用权出让合同纠纷向四川省成都市温江区人民法院（以下简称温江区法院）提起民事诉讼，要求某商贸公司支付因违反双方订立的国有土地使用权出让合同（以下简称案涉合同）约定而产生的违约金及利息。温江区法院经审理后判决驳回了原温江区国土局有关违约金的诉讼请求，该民事判决已于 2018 年 6 月 21 日生效。2018 年 11 月 5 日，原温江区国土局作出温国土资发（2018）366 号《决定书》，以作出行政决定的方式决定对某商贸公司追缴民事诉讼中未予支持的违约金。某商贸公司遂提起行政诉讼，请求撤销《决定书》。

裁判结果：四川省成都市郫都区人民法院一审认为，原温江区国土局作出的《决定书》系要求某商贸公司履行案涉合同中支付违约金的义务。对于 2015 年 5 月 1 日修改的《中华人民共和国行政诉

讼法》施行之前形成的该类合同，按照当时的法律规定可以纳入民事纠纷的范畴。对于应当加收的违约金，原温江区国土局作为责任主体能够通过民事诉讼的方式予以实现。案涉合同为原温江区国土局与某商贸公司于2013年1月9日协商达成，合同履行中是否存在违约行为，应否承担违约责任，可以通过民事诉讼主张权利。原温江区国土局已就逾期缴纳土地出让价款的违约金纠纷提起了相应的民事诉讼，并被温江区法院作出生效判决所羁束。因此，原温江区国土局再行作出《决定书》追缴违约金于法无据。一审法院遂判决撤销《决定书》。原温江区国土局不服，提出上诉。

四川省成都市中级人民法院二审认为，案涉合同订立于2013年1月9日，按照当时的法律规定，对于国有土地使用权出让合同可以提起民事诉讼进行救济，原温江区国土局已经就本案违约金争议选择通过民事诉讼方式进行救济，人民法院作为民事合同纠纷进行受理并已作出生效的驳回民事判决。为避免逻辑和后续救济实现路径的混乱，同时为维护生效裁判的既判力，应当认定原温江区国土局就生效裁判已经驳回的事项作出行政决定，缺乏事实根据和法律依据。据此，二审判决驳回上诉，维持一审判决。

三、动态事件

1. 泰禾集团大幅下修 2021 年业绩预期，年报显示归母净亏损超 40 亿，存在被 ST 的风险

4月22日晚间，在距年报正式披露日仅剩一周之时，泰禾集团（000732.SZ）大幅下修2021年业绩预告，预计2021年营业收入42.6亿元至56.35亿元，归属于上市公司股东的净利润为亏损35亿元至46亿元，扣除非经常性损益后的净利润为亏损36亿元至48亿元。据其1月29日披露的业绩预告显示，预计2021年度实现归属于上市公司股东的净利润为1亿元至1.32亿元，扣除非经常性损益后的净利润为3.72亿元至4.83亿元。关于业绩修正原因，泰禾集团列举了四方面因素：公司结合目前房地产行业市场形势和疫情持续的相关影响，对截至2021年12月31日存在减值迹象的资产进行了重新评估，补充计提了相关资产减值损失；公司依据最新债务重组进展重新评估了融资成本，财务费用列支金额高于业绩预告；公司依据业绩预告披露后的最新诉讼进展计提了相应的预计负债；公司预计的投资性房地产评估增值少于评估结果。

泰禾集团表示，公司2019年度实现归属于上市公司股东的净利润为4.6亿元，扣除非经常性损益后的净利润为-4亿元；公司2020年度实现归属于上市公司股东的净利润为-49.99亿元，扣除非经常性损益后的净利润为-44.55亿元。截至本公告披露日，公司预计2021年度净利润仍为负值，根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，公司将可能被深圳证券交易所实施其他风险警示。

4月29日晚间，泰禾集团先后发布了30条公告。其中，年报显示，2021年，泰禾集团实现营业收入49.11亿元，同比增长35.87%；归属股东净亏损40.13亿元，同比上升19.73%；公司房地产业务的毛利率为2.79%，同比下降9.44个百分点。泰禾集团方面称，2021年，受房地产调控政策持续以及融资环境收紧等因素影响，公司房地产项目推盘节奏放缓，面临较大去化压力，同时由于公司自身债务规模庞大、债务集中到付等问题使得公司短期流动性出现困难，导致项目建设周期延长，出现延期交付情况。

相关公告显示，泰禾集团股票将自 5 月 5 日开市起停牌一天，5 月 6 日开市起复牌，届时公司股票将被实施其他风险警示，股票简称由“泰禾集团”变更为“ST 泰禾”；股票代码不变，仍为“000732”，股票交易日涨跌幅限制为 5%

来源：https://www.cs.com.cn/ssgs/gsxw/202204/t20220424_6263316.html，中证网，2022 年 5 月 9 日访问

<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1731519522348888056&wfr=spider&for=pc>，新京报，2022 年 5 月 9 日访问

2. 易居陷美元债违约风险

4 月 18 日，易居企业控股公告称，于 2022 年到期的 7.625% 优先票据未能在到期日（4 月 18 日）偿还，已构成 2022 年票据契约项下的违约事件。该事件进而触发 2023 年票据契约项下的交叉违约，易居 2023 年票据于 4 月 19 日 9 时开始于联交所暂停买卖。

易居企业控股称，此类交叉违约不会构成 2023 年票据的加速到期。根据相关条款，只有当公司收到至少占 2023 年票据总本金 25% 受托人或持有人发出的书面通知时，此类违约事件才会加速 2023 年票据的到期。公司正在评估此次违约所造成的影响，并将根据相关条例对事件的最新情况进行公告。目前，2022 年票据已到期，并从联交所除牌，易居企业控股 2023 年票据也已经暂停买卖。

易居企业控股表示，该亏损主要原因由于整体地产市场下行导致集团业务规模下降；由于多个房地产开发商客户的信贷质素恶化，集团就客户的未偿还贸易相关应收款项的预期信贷损失确认额外亏损拨备。同时，整体地产市场下行导致其他资产减值亏损。

来源：<https://cj.sina.com.cn/articles/view/1893892941/70e2834d020017061>，新浪财经，2022 年 5 月 9 日访问

3. 富力地产 26.6 亿港元出售伦敦项目股权，亏损约 18.4 亿港元

4月28日晚间，富力地产公告称，公司间接全资附属公司东日有限公司及买方中渝置地的子公司 Victory Trend Holdings Limited 签署协议，卖方有条件同意出售而买方有条件同意购买并承担销售股份（占目标公司全部已发行股本的50%）以及销售贷款的所有利益及权益，代价为26.6亿港元。

根据协议，东日有限公司同意出售而买方有条件同意购买并承担销售股份以及销售贷款的所有利益及权益，销售股份占目标公司于协议日期及完成时全部已发行股本的50%。于协议日期，目标公司尚欠卖方的销售贷款约为1.679亿英镑（相等于约16.5亿港元）。

富力地产称，此次出售项目预计将录得亏损约18.4亿港元，出售事项所得款项将首先用于偿还卖方所结欠的现有贷款，其他剩余的净额将用于偿还公司的其他债务及作为公司的一般营运资金。

来源：<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1731404432987431308&wfr=spider&for=pc>，凤凰网，2022年5月9日访问

4. 金融管理部门纾困12家问题房企：资金务必进行封闭管理

4月25日，金融管理部门分别对6家国有银行、12家股份行以及5家AMC公司进行开会指导。会议主要针对12家问题房企的纾困进行指导。主要包括：AMC可以接收2021年底以前资产用途是土地价款的资产，可以收金融机构暂未纳入不良的贷款，可以收集团2021年年底之前的关联方应收账款，与关联方合作收购的不纳入重大关联交易。以上业务开展不纳入房地产贷款的集中度管理，保证按揭发放。另外，以上的业务资本金按照50%计量，同时要全力支持开发贷，资金务必进行封闭管理。另外，对于四证不全并购项目、涉及并购贷款置换土地出让金项目等合规性要求有所放松。

来源：<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1731076672796772292&wfr=spider&for=pc>，澎湃新闻，2022年5月9日访问

四、实务处理

因相邻物业原因导致房屋漏水，出租人是否承担责任？

在承租人承租房屋的过程中，不时会出现因相邻物业原因导致租赁房屋漏水的情况，影响承租人的正常经营、居住，并造成承租人财产的损毁。此时，出租人是否应对承租人的经营损失、财产损失等承担违约或侵权责任，承租人就前述损失向出租人索赔是否能得到法院支持，成为具有现实意义的问题。本文将对类似案例的裁判结果、判决要旨进行检索与归纳，以期为当事人预防、解决此类纠纷提供参考。

【关联法条】

《中华人民共和国民法典》（2020）

第六条：“民事主体从事民事活动，应当遵循公平原则，合理确定各方的权利和义务。”

第五百六十六条：“合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施，并有权请求赔偿损失。合同因违约解除的，解除权人可以请求违约方承担违约责任，但是当事人另有约定的除外。”

第五百七十七条：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”

第五百九十一条：“当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失请求赔偿。当事人因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方负担。”

第五百九十二条：“当事人双方都违反合同的，应当各自承担相应的责任。当事人一方违约造成对方损失，对方对损失的发生有过错的，可以减少相应的损失赔偿额。”

第五百九十三条：“当事人一方因第三人的原因造成违约的，应当依法向对方承担违约责任。当事人一方和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约定处理。”

第七百一十二条：“出租人应当履行租赁物的维修义务，但是当事人另有约定的除外。”

第七百一十三条：“承租人在租赁物需要维修时可以请求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。因承租人的过错致使租赁物需要维修的，出租人不承担前款规定的维修义务。”

【精选案例】

【裁判要旨】租赁合同中约定出租人负有解决影响承租人正常使用房屋的漏水等问题、并在未及时修复漏水问题时需支付违约金的合同义务，根据公平原则和交易习惯，仅指出租人对因出租房屋自身原因导致的房屋漏水负有的维修责任，在因相邻物业导致的出租房屋漏水时是，出租人无需对此承担违约责任。

【案例一】 苏俊生与程明、苏敬房屋租赁合同纠纷

【审理法院】 皇姑区人民法院

【案号】 (2014) 皇民二初字第 1642 号

【案情简介】 2013 年 10 月 10 日，原告程明（承租人）与被告苏俊生（出租人）签订租赁合同，承租被告购买的房屋，租赁合同中约定：出租人应保证房屋符合合同约定的使用用途，保证正常的水电供应，如出现漏水、墙面自然脱落、水电无法正常供应等对承租人正常使用房屋具有影响的情形，出租人应在接到承租人通知的 2 天内予以解决，否则承租人有权提前解除合同，并有权要求出租方按年租金的 10% 支付违约金；因不可抗力或政府行为导致合同无法履行时，双方互不承担责任，实际租金按入住天数计算，多退少补。在租赁期间，因其楼上房屋漏水，案涉房屋亦出现漏水受损，相邻房屋业主已赔偿出租人其经济损失，但案涉房屋现仍未修复，承租人因与出租人协商解除租赁合同未果，于 2014 年 6 月 6 日期间自行搬离该房屋并在之后将房屋返还。因与出租人就返还费用问题协商未果，承租人诉至法院要求出租人返还剩余租期租金、返还押金等并依约支付违约金。

【裁判理由】法院认为：虽租赁合同约定出租人应保证房屋符合合同约定的使用用途，并在出现漏水、墙体自然脱落、水电无法正常供应等对承租方正常使用房屋有影响的情形时，自接到承租人通知之日 2 天内解决，否则需按年租金 10%向承租人支付违约金，但根据公平原则及交易习惯，合同中约定的“漏水”应是指因出租房屋自身原因导致漏水的情形，不包括外来因素导致的房屋漏水，故相邻房屋漏水至出租房屋漏水受损，不归责于双方，因此出租人不负有因相邻物业漏水而向承租人支付违约金的合同义务。

【裁判要旨】当租赁合同约定因各种原因导致租赁房屋漏水，房屋维修及其损害后果均由承租人承担时，出租人无需对因相邻物业造成租赁房屋漏水而导致的承租人装修损失费、经营损失费承担赔偿责任。

【案例二】自贡市通达房地产开发有限公司与杨红房屋租赁合同纠纷一案

【审理法院】自贡市自流井区人民法院

【案号】（2017）川 0302 民初 656 号

【案情简介】杨红（承租人）与通达公司（出租人）签订租赁合同，约定承租通达公司的营业用房，合同中约定：出租人交付的房屋不漏水，若漏水和租赁屋楼上、楼下、相邻物业漏水由承租人负责解决，并承担全部费用。若承租人不及时处置，需承担由此带来的全部损失。同时，承租期间承租人应做好防水、防漏设施工作，若漏水由承租人自行解决。此外，租赁期间，所有天灾人祸（包括漏水）造成的经济损失、财产损失等均由承租人自行负责，出租人不承担任何责任和费用。在租赁合同期间内，承租人向出租人《情况说明》，说明租赁房屋因其楼上商户消防管渗漏造成多处损坏，请求暂不缴纳房屋恢复期间的三个月租金，通达公司对此予以同意。租赁合同后双方未续签合同，承租人仍占用房屋，故出租人起诉至法院请求承租人缴纳欠付的三个月租金及房屋使用费，并立即返还房屋。承租人反诉要求出租人赔偿其装修损失及自漏水开始至搬离之日止的门店经营损失费。

【裁判理由】法院认为：根据《中华人民共和国合同法》第二百二十条规定：“出租人应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。”出租人和承租人签订的《租赁合同》，约定租赁房屋漏水问题由承租人负责解决，并承担全部费用。若承租人不及时处置，需承担由此带来的全部损失。故对承租人要求出租人赔偿装修损失的诉讼请求，本院不予支持，承租人提出的损失鉴定申请无需进行。承租人主张的店面经营损失费无事实和法律依据，本院亦不予支持。

【裁判要旨】当租赁房屋室内漏水非由室内设施引起时，出租人无需赔偿承租人因相邻物业造成租赁房屋漏水产生的装修损失费及经营损失，承租人应向第三人或物业公司主张权利。

【案例三】 长春高新技术产业开发区拉洛村民委员会与刘晓光租赁合同纠纷

【审理法院】 长春高新技术产业开发区人民法院

【案号】 (2015) 长高开民初字第 1666 号

【案情简介】 2013 年 12 月 28 日，刘晓光（承租人）向长春高新技术产业开发区拉洛村民委员会（出租人）承租出租人位于某小区一栋西侧的门市房用以经营超市。租赁合同中约定：租赁期间，承租人发现该门市房及其附属设施有自然损坏或故障时，应及时通知出租人修复，出租人应在接到承租人通知后的 3 日内进行维修，逾期不维修的，承租人可以代为维修，费用由出租人承担。2015 年 9 月 9 日，高新区规划局出具了《关于安全隐患及违法建筑行为的催办函》告知该门市店为违法建筑，需自行拆除并清退屋内物品。承租人向出租人支付了 2014 年 3 月 5 日至 2015 年 3 月 4 日租金后未再支付。出租人遂诉至法院请求判令租赁合同无效，要求承租人迁出房屋并支付房屋占用费。承租人反诉称，其房屋因一栋楼下水管主杠堵塞造成屋内漏水，导致一周无法营业，要求委员会赔偿其因屋内漏水导致的营业额损失及其自行维修所产生的费用。

【裁判理由】法院认为，承租人主张其在租赁涉案房屋时因一栋下水管主杠堵塞造成室内污水渗漏，给其造成营业额减少及维修费损失，其所提供的《催告函》并未提供证据证实承租人收到此函，证人证言中证实室内出现漏水等现象是由案外人所引起，并非室内设施引起，且漏水维修等应由物业

公司进行，故承租人应向第三人或物业公司主张权利，其提供的各项损失仅凭证人证言，并未向本院提供正规票据，故对其向出租人主张损失 54200 元的诉讼请求本院不予支持。

【裁判要旨】因相邻物业导致房屋漏水，并非出租人日常管理范围，不能据此认定出租人对房屋漏水存在过错，出租人不对承租人因漏水导致的财产损失承担侵权损害赔偿责任。

【案例四】 深圳市国天电子股份有限公司与深圳市威信达电子有限公司侵权责任纠纷

【审理法院】 深圳市龙华区人民法院

【案号】 (2019) 粤 0309 民初 11429 号

【案情简介】 国天公司（承租人）向威信达电子有限公司（出租人）承租工业园区厂房第三层作为仓库，租赁合同中约定，出租人提供房屋本体及公共场所公共设施维护。因案涉租赁房屋楼上仓库水管破裂并从该仓库地板缝隙流入案涉房屋，使承租人存放物料受浸泡损坏。承租人请求出租人承担侵权责任，赔偿货物损失。

【裁判理由】 原被告存在房屋租赁合同关系，根据合同出租人提供房屋本体及公共场所公共设施维修，双方曾沟通确认案涉房屋存在裂缝，出租人表示尽快维修，如承租人认为出租人未提供合乎租赁用途的房屋、未履行合同约定或法定维修义务，应选择依照合同主张权利。承租人选择主张侵权责任，则应以侵权行为构成要件认定责任，根据举证责任分配原则，承租人对侵权行为、过错程度及因果关系有举证责任。承租人仅能证明因四楼漏水影响其权益，但漏水原因系四楼卫生间水管爆裂，不属于房屋本体及公共场所公共设施，并非出租人日常管理范围，不能据此认定被告过错，故被告未作出的侵权行为。同时，原告提供证据不足证明具体物品损失金额。因此，不支持承租人要求出租人赔偿损失的请求。

【裁判要旨】 租赁合同约定出租人有及时维修房屋的义务、承租人有及时通知、协助维修的义务时，当出租人与承租人对房屋渗漏所造成的扩大损失均有过错，双方应根据各自过错承担违约责任。

【案例五】叶家毅、邱芷珊等与雷金霞房屋租赁合同纠纷

【审理法院】佛山市禅城区人民法院

【案号】 (2018) 粤 0604 民初 15653 号

【案情简介】 2017 年 10 月 24 日，邱芷珊、叶家毅（承租人）与雷金霞（出租人）签订《房屋租赁合同》，约定承租出租人自有房屋用以居住。合同中约定，承租人应爱护和正常使用房屋及其设备、家电，发现房屋及其设备自然损坏，应及时通知出租人并积极配合甲方检查和维修房屋。因此延误维修造成出租人或第三人的人身、财产遭受损害的，承租人应负责赔偿。因使用不当或人为造成房屋或原配置的设备损坏的，承租人应负责赔偿或修复。承租期间，承租人告知出租人案涉房屋墙体发霉，次日出租人让承租人判断是否由渗水造成。一个月后，出租人再次询问墙体发霉情况，承租人答复墙体仍然发霉且日益严重，出租人答复称可能是隔壁墙渗水并提出帮忙约见物业查看。2018 年 5 月 25 日，出租人通知承租人其让维修师傅去维修房屋的情况，但因承租人没空无法入门查看，直至 2018 年 6 月 12 日出租人才自行进入查看。随后，经案涉房屋所在小区物业管理处人员检查，发现房体渗水系因其相邻业主房屋导致，后相邻业主确认在受到出租人反映渗水问题后，已经及时检查并修复。因房屋渗水问题，双方就合同是否解除、押金是否能退还产生纠纷，承租人遂诉至法院请求解除合同并要求出租人退还押金，出租人反诉请求没收押金并要求承租人支付维修费及清洁费。

【裁判理由】 法院认为：租赁合同约定“乙方应爱护和正常使用房屋及其设备、家电，发现房屋及其设备自然损坏，应及时通知甲方并积极配合甲方检查和维修房屋。因此延误维修造成甲方或第三人的人身、财产遭受损害的，乙方应负责赔偿”。故出租人对房屋负有检查和维修的义务，而承租人有及时通知、协助维修的义务。本案中，承租人在 2018 年 4 月 11 日即墙体开始出现发霉的时候告知出租人，而出租人迟至 5 月 7 日再询问承租人墙体发霉的情况，再于 5 月 25 日告知承租人配合检查、维修工作，其时出租人认为其没有空而未能配合检查、维修，直至 2018 年 6 月 12 日，被告自行进入涉案房屋进行检查，并告知原告要求配合修复，但双方就何时进行修复工作协商未果。可见，承租人已及时履行了通知的义务，但在承租人告知出租人墙体发霉到出租人前往检查修缮的期间已超两个月，

出租人未及时履行检查、维修的义务，导致涉案房屋墙体发霉、渗漏扩大，存在过错；而后在出租人通知承租人维修时，承租人未能及时配合出租人检查、维修，亦存在部分过错，双方均构成违约。因承租人未证明案涉房屋不能修复、不宜继续居住，其单方搬离构成违约，由于双方已经交接房屋，故本租赁合同关系已于交接之日解除。

就房屋渗漏扩大问题，双方均构成违约，而承租人未有充分证据证明涉案房屋不适宜继续居住、出租人阻碍其继续使用房屋，其单方搬走亦构成违约，综合考虑双方的违约情节，本院酌定出租人没收承租人己支付房屋保证金中的 1100 元，余款退还承租人。

【裁判要旨】出租人解决漏水问题而未对漏水房屋进行修复，未完全履行出租人义务，应适当减免租金。因相邻物业导致出租房屋地板被泡，不属于租赁合同所约定的因出租人交付的房屋严重不符合约定、影响承租人安全健康或出租人不承担约定的维修义务致使无法正常使用涉诉房屋的情形，出租人无需因此向承租人支付违约金。

【案例六】张爱新与天津市相寓资产管理有限公司房屋租赁合同纠纷

【审理法院】天津市第一中级人民法院

【案号】（2017）津 01 民终 7924 号

【案情简介】2016 年 9 月 11 日，天津市相寓资产管理有限公司（出租人）与案外人签订《房屋出租委托合同》，受托全权处理案外人房屋的租赁。张爱新（承租人）与出租人签订房屋租赁合同，租期自 2016 年 9 月 15 日至 2017 年 3 月 14 日，并约定出租人交付的房屋严重不符合合同约定或影响原告安全、健康的，不承担约定的维修义务，致使承租人无法正常使用房屋的，承租人有权单方解除合同；如出租人不承担约定的维修义务导致承租人无法正常使用房屋，合同解除后还应向承租人支付相当于两个月租金的违约金。签约当日，出租人即向承租人交付房屋钥匙，当日晚，因相邻房屋自来水跑水造成涉诉房屋漏水，地板被泡并出现蟑螂，承租人发现后随即向出租人报告，同时提出解除租赁合同并将涉诉房屋钥匙等交付出租人。出租人与邻居联系后，解决了邻居的跑水问题，但未对涉诉

房屋进行修缮。此后出租人与承租人为解除租赁合同返还租金及押金一事多次协商未果，2016年9月15日，出租人再次将要是交付承租人，其后承租人经常去屋内查看但并未实际居住。房屋现仍有被水浸湿后墙皮脱落未维修的情况，厨房内仍有蟑螂尸体，原告遂起诉至法院请求确认解除合同的时间为2016年9月12日，并要求出租人返还租金、押金、中介费以及赔偿违约金。

【裁判理由】法院认为：出租人在涉诉房屋漏水后，仅解决了漏水问题，没有对漏水部位进行修复、恢复原状，对涉诉房屋内存在的蟑螂问题，也没有彻底解决，显然并没有完全履行作为出租方应尽的义务，出租人应当适当减免租金，法院酌定涉诉房屋租金以每月2240元为宜。关于承租人主张的违约金，因双方解除租赁合同并非因出租人交付的房屋严重不符合约定或影响原告安全、健康的及被告不承担约定的维修义务，致使原告无法正常使用涉诉房屋的情形，因此承租人主张的违约金，法院不予支持。

【裁判要旨】相邻物业装修导致租赁房屋漏水，会致使承租人对房产的占有使用利益有所减少，在租赁合同无效时若再参照合同约定标准认定占有使用费有失公允，应予以酌减。

【案例七】王艺涵与深圳市东景润商业管理有限公司、深圳市东景润物业投资有限公司租赁合同纠纷案

【审理法院】深圳市中级人民法院

【案号】（2017）粤03民终5915号

【案情简介】王艺涵（承租人）与深圳市东景润物业公司（出租人）委托出租其承租商铺的深圳市东景润商业公司签订租赁合同，承租案涉商铺，案涉商铺因其楼上厕所多次污水泄漏，致使承租人不能正常占有使用。经查，案涉商铺未取得房地产证或建设工程规划许可证。承租人诉至法院申请确认租赁合同无效，并要求出租人退还保证金、装修押金、租金、管理费、误工损失及物品损失，出租人反诉请求承租人支付拖欠的占有使用费等费用。一审法院认定租赁合同无效，并以租赁合同约定的

租金为标准判令承租人支付案涉商铺的占有使用费。承租人不服一审法院关于占有使用费的判项，遂上诉至二审法院。

【裁判理由】 本院认为，在租赁房产存在瑕疵的情况下，承租人对房产的占有使用利益必然有所减少，原审仍参考合同约定标准认定占有使用费有失公允。东景润商业公司虽然主张漏水状况已经修复，但未能提交相关维修证明，鉴于此，本院酌情认定王艺涵使用房屋期间的占有使用费均按照每月10088元计付。

【裁判要旨】 出租人对租赁房屋存在的房顶漏水、墙体渗水问题负有修缮义务，其未按租赁合同内容妥善解决，对承租人装修财产的损害存在过错，因按其过错承担赔偿责任。

【案例八】 武建红与杜梨花房屋租赁合同纠纷

【审理法院】 安远县人民法院

【案号】 (2018) 赣 0726 民初 147 号

【案情简介】 武建红（出租人）与杜梨花（承租人）签订《店房租赁协议》，由承租人承租一层商铺与两层房屋经营美容院。租赁合同中约定：“乙方自愿对商铺和房屋进行装修，装修的费用全部由乙方负责；乙方在租赁期限享有租赁物所属设施的专用权；如房屋屋顶漏水、外墙渗水的修理费用由甲方承担。”在承租人装修房屋期间，双方达成《房屋租赁补充协议》约定：“关于甲方与隔壁房东共用大方脚的墙体伸缩缝的防水问题，甲方已经联系了施工方法，工程将在乙方对内墙进行粉刷之前处理完毕；甲方做完墙体伸缩缝防水后，乙方必须等内墙体完全干透后，方可对原先渗水的墙体进行装修；如果甲方刚做好防水，乙方就立即对潮湿的墙体进行贴墙纸等内装修所造成乙方装修损坏、墙体发霉等情况的，甲方一概不负任何责任。”2017年6月租赁期间内，承租人发现店内墙体存在渗水发霉，遂向出租人反映，出租人、承租人与邻居就共用墙体渗水问题签订《加建一层房屋的协议》。因承租人自2017年3月以房屋渗水为由未支付租金，故出租人诉至法院，承租人遂反诉要求出租人要求其履行解决房屋漏水瑕疵的合同义务并赔偿因违反该义务给其造成的损失。

【裁判理由】原告与被告于 2016 年 5 月和 8 月签订的《店房租赁协议》和《房屋租赁补充协议》，系双方真实意思表示，协议内容未违反法律规定，合法有效，原、被告之间形成租赁合同关系，双方均应按上述协议内容履行。承租人从 2016 年 6 月起至今一直租赁使用出租人的房屋，但从 2017 年 3 月起未向出租人交付租赁房屋的租金，其以租赁房屋发生墙体漏水、渗水现象为由拒付房租。本院认为，交付租赁物和支付租金是租赁协议中最主要的内容，双方的租赁协议并未解除，承租人的抗辩理由不能成立，其拖欠出租人租金系违反协议约定，故对出租人要求承租人支付从 2017 年 3 月 1 日起至 2018 年 8 月 31 日止的租金的请求，依法予以支持。根据两份协议约定，租金每月共计为 4400 元，故被告杜梨花应向原告武建红支付 18 个月租金共计 79200 元。协议虽约定逾期支付租金被告应支付违约金，但因墙体漏水、渗水问题双方产生纠纷，在纠纷未妥善解决前，出租人主张要求承租人支付因拖欠房租造成的经济损失，于法无据，依法不予支持。出租人主张在签订《店房租赁协议》之时承租人已知晓共用墙体的漏水问题，对此，出租人未举出证据证明这一观点，从《店房租赁协议》内容来看，也不能证明出租人的该项主张，故本院对出租人该项主张不予采信。出租人对其出租的房屋存在的房顶漏水、墙体渗水问题负有修缮的责任，但出租人未按两份协议的内容妥善解决，从此造成对承租人装修财产的损害，出租人对此存在过错。从《房屋租赁补充协议》内容来看，承租人于 2016 年 8 月 2 日已经知晓共用墙体存在漏水、渗水问题，该补充协议中亦约定“甲方做完墙体伸缩缝防水后，乙方必须等内墙体完全干透后，方可对原先渗水的墙体进行装修”，同时，从出租人提交的承租人装修进程照片和装修完毕的时间来看，承租人未待墙体完全干透即进行装修，故承租人对装修之后因墙体漏水、渗水造成财产损害的发生也有过错，可以减轻出租人的责任。经被告申请，赣州东升会计司法鉴定所根据本院委托作出的鉴定意见书已对被告主张的各项财产损失进行鉴定，本院以该鉴定意见结论作为认定被告财产损失的依据。综合原、被告的过错责任，承租人的财产损失由双方各承担一半，即原告应赔偿被告财产损失 15017.5 元（30035 元×50%）。案涉租赁房屋房顶漏水和墙体渗水问题已在 2019 年随着相邻房屋第五层的建成而得到了解决，被告申请撤回要求原告解决房屋屋顶漏水、墙体渗水问题的反诉请求，系其自主处分民事权利，本院予以准许。

【案例分析】

承租人与出租人因相邻物业导致出租房屋漏水所产生的纠纷主要集中于出租人是否应就房屋漏水承担相应违约、侵权责任，具体来看，就违约责任而言，争议焦点主要为：出租人是否需因怠于或不履行维修义务而需支付违约金、赔偿装修费、维修费及经营损失；就侵权责任而言，争议焦点则集中在出租人是否需因出现该情况承担侵权损害赔偿责任。根据前述案例，法院在裁判过程的考量因素大体有如下几点内容：

(1) 首先，在租赁合同对出租人维修义务有约定时，法院会重点考察相关条款是否明确约定了相邻物业致使出租房屋漏水时出租人的维修义务。如果合同以约定排除了出租人的维修义务，那么法院通常会承认该约定的效力，并认为即使出租人未及时维修漏水房屋亦不构成违约责任。与此相反，若合同仅就出租人的维修义务做出一般约定，法院亦会根据公平原则与交易习惯对该项约定进行解释，考察该约定是否能够涵盖非出租房屋自身原因所导致的漏水这一情形，以判断在此情况下出租人是否负有维修义务。

(2) 与此同时，即便租赁合同未对出租人维修义务做具体约定，法院仍然会依据公平原则，判断出租人是否尽到修复房屋的义务。出租人在知晓房屋漏水后未能及时维修、积极处理漏水问题，或未将房屋恢复原状，均为判断出租人未尽维修义务的重要因素。此外，法院会据此调整当事人主张的金额，如决定出租人是否应减免违约金，或出租人是否只需在合同解除后返还一半租金。

(3) 在侵权责任纠纷中，法院主要遵循侵权责任归责原则，考察出租人是否对因相邻物业造成的房屋漏水存在侵权行为和主观过错。

【风控建议】

1. 从出租人的角度来看，建议在租赁合同的拟定以及合同履行阶段注意如下事项：（1）在起草租赁合同时，建议就因相邻物业导致出租房屋漏水的事项进行明确约定，合理分配该情况发生时双方需

承担的责任，可以考虑让承租人自行承担此种情况下产生的损失。（2）在合同履行的过程中，若收到承租人关于房屋漏水的通知，如房屋存在影响承租人生活、经营的情况，应注意及时、积极地协助维修房屋。

2.对于承租人而言，建议如下：（1）在合同签订时，关注合同中是否就出租人的维修义务作出约定，尤其需注意出租人是否通过合同排除出租人依法应承担的维修义务，可在合同中写明要求出租人在相邻物业导致房屋漏水时承担维修义务。（2）当发现房屋漏水时，及时通知出租人、物业管理公司及相邻物业业主或使用人解决问题，查明漏水原因，并注意留存房屋漏水影响承租的证据。（3）若发生诉讼，不建议承租人单独起诉出租人，承租人以同时起诉相关责任主体为佳，如物业公司、相邻房屋业主及房屋使用者等。此外，建议承租人以合同纠纷为案由起诉，尽量避免诉请出租人承担侵权责任。

承包人能否以放弃工程价款优先受偿权损害建筑工人利益为由，对抗发包人的特定债权人？

《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）》（以下称：《建设工程司法解释（一）》）第四十二条规定：“发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持。”该条规定明确，在通常情况下发包人和承包人之间约定承包人自愿放弃工程价款优先受偿权有效，但在承包人放弃工程价款优先受偿权损害建筑工人利益时，则该放弃行为无效。何为“损害建筑工人利益”，目前并没有明确的衡量标准，属于法院的自由裁量范围。通过案例研究发现，法院主要聚焦于承包人是否拖欠工人工资。

上述规定中放弃或者限制建设工程价款优先受偿权系发生在发包人和承包人之间，部分法院认为如此规定限制了该条款的适用范围。在审判实践中，如果承包人仅针对发包人的债权人承诺了放弃工程价款优先受偿权，此时若该债权人主张承包人在其放弃优先受偿权的范围内不享有工程价款优先受偿权，在是否能够适用《建设工程司法解释（一）》第四十二条规定这一问题上，法院持有不同观点。有些法院认为该条款仅适用于发包人和承包人之间，不能适用于发包人的特定债权人和承包人之间；但也有法院认为，该条款的目的在于保护建筑工人的利益，因此只要承包人自愿放弃工程价款优先受偿权这一行为在客观上损害了建筑工人利益，即可认定该放弃行为无效，即使放弃工程价款优先受偿权是发生在发包人的债权人与承包人之间。

【关联法条】

1. 《中华人民共和国民法典》

第一百四十四条 无民事行为能力人实施的民事法律行为无效。

第一百四十六条 行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。

以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为的效力，依照有关法律规定处理。

第一百五十三条 违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。

违背公序良俗的民事法律行为无效。

第一百五十四条 行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效。

2. 《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）》

第四十二条 发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持。

【精选案例】

【裁判要旨】 承包人向发包人的特定债权人作出放弃工程价款优先受偿权，而非直接向发包人作出，但核心内容是承包人处分己方的建设工程价款优先受偿权，且以发包人债权人依约发放贷款给发包人用于项目建设为所附条件，则判断承包人该意思表示、处分行为的效力必然仍要遵循工程价款优先受偿权的立法精神，即建设工程价款优先受偿权的放弃或者限制，不得损害建筑工人利益。

【案例一】 中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司、苏州市凤凰建筑安装工程有限公司合同纠纷

【审理法院】 最高人民法院

【案号】 (2019) 最高法民终 1951 号

【案情简介】 2013 年 2 月 27 日，借款人金瑞公司与贷款人浦发银行福州分行签订《房地产开发项目贷款合同》，约定金瑞公司就其房地产开发项目金瑞商业广场向浦发银行福州分行贷款，贷款具体用途为项目建设需要。

同日，抵押权人浦发银行福州分行与抵押人金瑞公司签订《抵押合同》，约定金瑞公司以其土地使用权为上述贷款合同项下全部债务提供抵押担保。

同日，苏州凤凰公司向浦发银行福州分行出具了《承诺书》，载明：苏州凤凰公司与发包人福建金瑞有限公司签订《福安金瑞商业广场施工合同》及相关的补充协议，承包建设发包人的‘金瑞商业广场’项目工程。发包人或借款人顺利的获得贷款与苏州凤凰公司具有利害关系。为此，苏州凤凰公司向浦发银行福州分行承诺：就上述抵押物放弃工程价款优先受偿权，以使浦发银行福州依抵押权享有对抵押物的完整的优先权。发包人未支付给苏州凤凰公司的工程价款，苏州凤凰公司将以优先权以外的方式向发包人追索。如该债权未能实现，其风险由苏州凤凰公司自行承担，苏州凤凰公司放弃享有的工程价款优先受偿权。

【裁判观点】法院认为，赋予承包人建设工程价款优先受偿权，重要目的在于保护建筑工人的利益。建设工程价款优先受偿权虽作为一种法定的优先权，但现行法律并未禁止放弃或限制该项优先权，且基于私法自治之原则，民事主体可依法对其享有的民事权利进行处分。

《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）》第四十二条规定包含两层意思，一是承包人与发包人有权约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，二是约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权不得损害建筑工人利益。涉案《承诺书》虽系承包人向发包人债权人作出，而非直接向发包人作出，但《承诺书》的核心内容是承包人处分了己方的建设工程价款优先受偿权，且《承诺书》以发包人债权人依约发放贷款给发包人用于金瑞商业广场项目建设为所附条件，则判断承包人该意思表示、处分行为的效力必然仍要遵循《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）》第四十二条的立法精神，即建设工程价款优先受偿权的放弃或者限制，不得损害建筑工人利益。

【裁判要旨】如承包人向发包人的特定债权人做出的放弃建设工程价款优先受偿权的承诺，损害了建筑工人的利益，则该放弃工程价款优先受偿权的承诺无效。

【案例二】大连博源建设集团有限公司与大连益宁房地产开发有限公司、大连成伟置业有限公司
建设工程施工合同纠纷

【审理法院】辽宁省高级人民法院

【案号】 (2018) 辽民初字第 25 号

【案情简介】 2012 年 12 月 4 日、2013 年 10 月 20 日承包人博源公司向发包人益宁公司出具四份承诺函，四份承诺函载明的内容相同，即“我公司股东会承诺，我公司承建的大连益宁房地产开发有限公司岭湾峰尚二期项目工程，在大连益宁房地产开发有限公司向银行贷款抵押期间放弃工程款优先受偿权”。

【裁判观点】 法院认为，博源公司放弃工程价款优先受偿权的行为无效。博源公司放弃工程价款的优先受偿权因损害了建筑工人的利益而无效。建设工程价款优先受偿权属于法定权利，赋予承包人此项权利，实质是为了保护建筑工人的利益。本案中，承包方博源公司在发包方益宁公司与银行的贷款活动中，为了承建该工程，作出了放弃工程价款优先受偿权的承诺。因工程价款优先受偿权系财产权利，博源公司有权自由处分其财产权利，但不能违背工程价款优先受偿权的立法宗旨，不能损害农民工等建筑工人的权益。根据本案查明的事实，博源公司承包案涉二期工程后，分包给六名实际施工人，由于发包人益宁公司拖欠工程款，博源公司的工程款也未全部到位，还拖欠农民工等建筑工人的工资。博源公司放弃建设工程价款优先受偿权的承诺，损害了建筑工人的利益，故博源公司放弃工程价款优先受偿权承诺均无效。

【裁判要旨】 承包人向发包人的特定债权人做出的放弃建设工程价款优先受偿权的承诺，在承包人欠付建筑工人工资的范围内的放弃工程价款优先受偿权的行为无效，除此范围之外，承包人放弃的工程价款优先受偿权的行为有效。

【案例三】四川济宇建筑工程有限公司、泸州农村商业银行股份有限公司轻工业园区支行案外人执行异议之诉

【审理法院】四川省泸州市中级人民法院

【案号】（2020）川05民终90号

【案情简介】2010年，济宇建司承建鸿福公司发包位于泸州市轻工业园区内生产车间及附属工程项目，约定为全垫资修建。2012年，鸿福公司因资金不足，向农商行贷款1500万元，并以上述工程项目部分工程作为抵押。农商行知悉济宇建司工程款未付清，要求济宇建司放弃施工人优先权才同意放贷。济宇建司在同年夏天按农商行的要求，作出工程款已付清，放弃其优先受偿权的承诺。农商行随后在同年将贷款发放给鸿福公司。

【裁判观点】法院认为，鸿福公司为了在农商行取得相应贷款，三方商定由承包人济宇建司作出放弃建设工程优先受偿权的承诺，但在鸿福公司收到贷款后未支付济宇建司工程款，致使济宇建司尚欠的民工工资388万元至今未付。承包人作出的上述承诺损害了其他民工的合法权益，依照“行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效。”以及“发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持。”的规定，济宇建司作出放弃建设工程价款优先受偿权的承诺行为，损害了建筑工人的利益，违反了法律规定，其承诺放弃建设工程价款优先受偿权中涉及欠民工工资388万元的部分依法应属无效。一审判决认定另外的12万元未损害民工的利益，属其自愿放弃，符合法律规定，并无不当。济宇建司所持该12万元也应享有优先受偿权的上诉请求不成立，本院不予支持。

【裁判要旨】承包人向发包人的特定债权人做出的放弃建设工程价款优先受偿权的承诺，并非“发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权”的情形，且案件不适用《建设工程司法解释（二）》，因此不能适用《建设工程司法解释（二）》第二十三条的规定。

【案例四】大连宏兴达建设工程有限公司、吉林银行股份有限公司大连分行建设工程施工合同纠纷

【审理法院】最高人民法院

【案号】 (2019) 最高法民申 3850 号

【案情简介】

2011 年 1 月 10 日，三山公司与第三人吉林银行大连分行签订《人民币借款合同（适用于固定资产贷款）》，约定三山公司向吉林银行大连分行贷款 1.5 亿元。

2011 年 1 月 21 日，宏兴达公司向吉林银行大连分行出具《承诺函》，表明吉林银行大连分行为三山公司贷款 1.5 亿元专项用于该项目的工程款支付，在吉林银行大连分行保证将借款均由银行直接拨付进入宏兴达公司开户银行账户的情况下，银行有权依法处置该项目的土地及地上在建工程，宏兴达公司对吉林银行大连分行承诺自愿放弃对该项目的工程款优先受偿权。该承诺为不可撤销承诺。

【裁判理由】法院认为：“虽然《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（二）》第二十三条规定，‘发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持’，但本案宏兴达公司向吉林银行大连分行作出放弃优先受偿权的承诺，并非‘发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权’的情形。且该司法解释第二十六条又规定，‘本解释自 2019 年 2 月 1 日起施行。本解释施行后尚未审结的一审、二审案件，适用本解释。本解释施行前已经终审、施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释’，而本案原审判决作出时间为 2018 年 12 月 28 日，故宏兴达公司主张应当适用该司法解释第二十三条认定其享有建设工程优先受偿权，理由不能成立。”

【案例分析】

承包人与发包人之间可以约定放弃建设工程价款优先受偿权,但如该放弃行为损害建筑工人的利益,该放弃行为将被法院认定为无效,从而承包人仍然可以主张优先受偿权。如何定义是否损害了建筑工人的利益,法院尚无统一的裁判观点可供参考,但如果承包人拖欠了建筑工人工资,该放弃行为就有极大可能性被法院认定为无效。因此,如事先约定了承包人放弃建设工程价款优先受偿权,在合同履行过程中,建议发包人关注承包人的建筑工人工资发放情况,或可约定逾期发放工资的违约条款,使承包人在外力推动下能够及时支付建筑工人工资,以确保关于放弃建设工程价款优先受偿权承诺条款的有效性。

由于对“是否损害建筑工人的利益”难以把控,且目前有法院认为承包人向发包人的特定债权人作出的放弃建设工程价款优先受偿权的承诺仍然受到《建设工程司法解释(一)》第四十二条的限制,因此,要求承包人作出放弃建设工程价款优先受偿权承诺的效用可能并不大,即使是向发包人的特定债权人作出承诺,该承诺的有效性也有待法院认定。



「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