

这句话让国库背负上亿债务,是语文水平不好还是……

■ 李君临

一、案件缘起

2012 年,成都市锦江区危旧房改造中心(下称锦江危改中心)准备对辖区内东大街 D10 号地块实施土地一级整理。招标公告发出后,四川雄飞集团有限责任公司(下称雄飞公司)于 4 月成功中标。

同年 5 月 25 日,锦江危改中心作为甲方,与作为乙方的雄飞公司签订《土地整理合同》,主要内容为项目地块面积约 32.12 亩,模拟搬迁总户数约为 644 户,雄飞公司拟投入总额约 11.7 亿资金实施土地整理。

关于投资回报,双方在合同 6.1 条是这样约定的:锦江危改中心按照 12%的年回报率,给予雄飞公司投资回报。投资回报从雄飞公司投资款划入项目专用账户之日起,至项目第一次国有建设用地使用权公开出让结束之日止,根据项目实际占用雄飞公司资金的时间和金额,按照上述回报率照实结算。

关于资金成本,双方在 6.2 条这样约定:雄飞公司的资金成本,锦江危改中心参照银行同期贷款基准利率计算给雄飞公司。资金成本从雄飞公司投资款划入项目专用账户之日起,至项目第一次国有建设用地使用权公开出让结束之日止,根据项目实际占用雄飞公司资金的时间和金额,按照上述利率照实结算。

同时,双方在 8.3 条约定,若该地块第一次国有建设用地使用权出让流标,从流标之日起,项目所有资金利息由雄飞公司承担。

土地整理完成后,项目地块由成都市公共资源交易中心于 2015 年 9 月 24 日公开拍卖,但首拍流拍。成都市公共资源交易中心又于 2015 年 12 月 3 日、2016 年 2 月 3 日组织了两次公开拍卖,亦均告流拍。直至 2016 年 6 月 29 日举行的第四次公开拍卖中才由成都新希望置业有限公司(下称成都新希望公司)竞得该地块。7 月 6 日,成都市国土局与成都

新希望公司签订《国有建设用地使用权出让合同》。

按说,土地已成功卖出,锦江危改中心和雄飞公司按合同结算就好了,但结算时双方却发生了巨大的分歧。

无论是 12%/年的资金回报,还是 6%/年左右的资金成本,起算时间双方没有任何争议,均同意自雄飞公司资金转入锦江危改中心项目专户时起算。但应该算到哪一天截止,双方各不相让。锦江危改中心认为,根据合同约定,应该计算至 2015 年 9 月 24 日第一次拍卖时止;雄飞公司认为,2015 年 9 月 24 日第一次拍卖并未成交,应计算至 2016 年 7 月 6 日成都市国土局与成都新希望公司签署出让合同时止。双方争议天数约 286 天。雄飞公司总投入 8.4 亿,若按其主张计算至 2016 年 7 月 6 日,锦江危改中心将多支付上亿元。

双方因无法达成一致,雄飞公司遂诉至成都市中级人民法院。

二、三审无胜

成都中院审理后认为,追究双方合同 6.1 条和 6.2 条(投资回报和资金成本从雄飞公司投资款划入项目专用账户之日起,至项目第一次国有建设用地使用权公开出让结束之日止,根据项目实际占用雄飞公司资金的时间和金额,按照上述回报率照实结算)真意,如果投资回报和资金成本只计算到第一次拍卖结束即 2015 年 9 月 24 日止,只需前一段话就足以表达该意思,而后面一段话更多表达出双方对于投资回报和资金成本要以实际占用时间照实进行结算的意思。因此,判决锦江危改中心向雄飞公司补充支付 2015 年 9 月 25 日至 2016 年 7 月 6 日的投资回报和资金成本 9500 余万元并按银行同期贷款利率支付利息。

锦江危改中心不服一审判决,当即向四川省高级人民法院上诉,要求改判驳回雄飞公司全部诉讼请求。

四川高院审理后认为,“本案中的项目第一次国有建设用地使用权公开出让结束之日

应是第一次国有建设用地使用权公开出让成功并与受让人签订国有建设用地使用权出让合同之日”,锦江危改中心上诉理由不能成立,故最终仍判决锦江危改中心增加支付 9500 余万元并按银行同期贷款利率支付利息。

锦江危改中心两审均败,却仍不服输,继续向最高人民法院申请再审。

最高法院审查后认为,二审法院认定合同约定的项目第一次国有建设用地使用权公开出让结束之日应为公开出让成功并与受让人签订使用权出让合同之日并无不当。

最高法院分析认为,当事人在《土地整理合同》中约定,雄飞公司投资案涉土地整理项目并获取投资回报与资金成本,锦江锦江危改中心使用雄飞公司的投入资金进行土地整理并最终出让该地块。双方在合同第 6 条关于“投资回报(或资金成本)从乙方投资款划入项目专用账户之日起,至项目第一次国有建设用地使用权公开出让结束之日止”的表述,应当与“根据项目实际占用乙方资金的时间和金额,按照上述年回报率(或利率)照实结算”表述一致。结合该项目占用雄飞公司投入的资金直至该地块最终被成功出让的事实,将“项目第一次国有建设用地使用权公开出让结束之日”解释为公开出让成功并与受让人签订国有建设用地使用权出让合同之日,方能与资金的实际占用时间一致。基于诚实信用原则和公平原则,二审法院对该事实的认定并无不当。

因此,最高法院认为锦江危改中心再审申请不符合法律规定,最终裁定驳回。

业经三审,表面尘埃落定,实则大可商榷。

三、我的意见

本案关键在于如何理解“至项目第一次国有建设用地使用权公开出让结束之日止,根据项目实际占用乙方资金的时间和金额”这短短 43 个字符,对这 43 个字的不同理解决定了上亿国家资金的不同归属。我的理解

与三审法院理解均不一致,理由如下:

(一)契约神圣应当严守

《土地整理合同》中已经明确:投资回报从乙方投资款划入项目专用账户之日起,至项目第一次国有建设用地使用权公开出让结束之日止,根据项目实际占用乙方资金的时间和金额,按照上述回报率照实结算。

本案关键争点即为对该条约定的理解。

该条可能存在两种解释,一种是以第一、二句话为主体,认为后面两句均系补充解释第一句含义,即该条整体意思为**不论第一次出让是否成功,投资回报均计算至第一次公开出让结束之日止,雄飞公司无权请求后续期间的投资回报**。

除此之外,还可能有一种解释,那就是把几句话分开理解,以第三句和第四句来否定第二句,该条意思即变为**如果第一次出让不成功,则投资回报应计算至最后出让成功之日止**。

《中华人民共和国合同法》(下称《合同法》)第 125 条规定,当事人对合同条款的理解有争议的,应当按照合同所使用的词句、合同有关条款、合同目的、交易习惯以及诚实信用原则,确定该条款的真实意思。

从合同目的来看,该条款解决的是如何确定投资回报计算截止点的问题。由于合同签订之时双方均不能预测何时可以开始出让程序,鉴于该项目资金来源为国家财政支出,且投资回报率已经达到《成都市人民政府批转市国土局等部门关于进一步规范引进社会资本进行一级土地整理意见的通知》(成府发〔2011〕26 号)规定之上限 12%,必须对计算截止点予以明确,不可能无限期计算项目投资回报,否则难避放任国有资产流失之嫌。

如果真如三级法院认为该条表达的是第二种意思,那么完全可以删除第二句话中的“第一次”,直接写成**“至项目国有建设用地使用权公开出让结束之日止”**即可;而且也不需要写成看似自相矛盾的四句话。正是因为双方实际并非这种意思,所以才没有采用这一

最简单便捷的表述方式,而是“舍近求远”,在第二句中加上了“第一次”,又增加了后面两句作为补充和强调。

据此,该条并无矛盾之处,采用第一种解释才符合合同目的和交易习惯,应当认定为当事人真实意思。

(二)诚信公平不可乱用

三级法院均依据所谓诚实信用和公平原则对合同明确约定内容作出不同解释,判令锦江危改中心支付第一次出让结束之后的投资回报和资金成本,该判决逻辑明显不能自洽,存在三个根本缺陷:

其一,该项目投资回报率已经达到规定上限,投资回报加利息已高达约 18%/年,且资金来源为财政支出,风险极低,属于优质投资项目。雄飞公司作为房地产开发市场专业商事主体,必定经过了多番精密分析认为项目可行方才签订合同,合同并无欺诈胁迫等情形,故雄飞公司亦应严守诚信原则履行合同约定。

其二,根据商业原则,雄飞公司取得投资回报,理应自行承担筹款成本。雄飞公司因自有资金不足导致对外融资,又因融资成本较高导致自己利润微薄甚或亏损均属雄飞公司自己的事情,与锦江危改中心秋毫无涉,法院不能依据所谓公平原则而将成本转嫁至锦江危改中心,此无异于由全体纳税人为雄飞公司的投资行为埋单。

其三,雄飞公司并未请求适用诚实信用和公平原则要求变更或撤销合同,表明其认可该合同公平合理,反而是三级法院越俎代庖,粗暴干涉当事人意思自治,严重违反了审判中立原则。

如果雄飞公司认为合同条款显失公平,其可依据合同法请求法院变更甚或撤销该条款,然后再依据变更或撤销后的合同向锦江危改中心主张权益;但现在在其并未先行提起变更或撤销之诉,而径行在合同之诉中主张违反文义的利益诉求,按理法院不应支持。

(本版作者简介:李君临,法学硕士,四川省社会科学院法学研究所助理研究员)

职业放贷人应负比普通债权人更高之注意义务

■ 李君临

一、案件缘起

四川漫妮客菜酒店管理有限公司(简称漫妮公司)在四川省江油市通过司法拍卖程序竞得一酒店资产。因漫妮公司主要办事机构在成都,遂委托江油当地一女企业家吴莉苹办理该竞得资产之不动产权登记。因办证需要,漫妮公司将公章交由吴莉苹持有。

2018 年 1 月,吴莉苹在漫妮公司不知情情况下,以吴莉苹、四川睿麓文化旅游开发有限公司(吴莉苹持股 50%并担任法定代表人,简称睿麓公司)、漫妮公司名义与林冒川签署借款协议,约定林冒川向三借款人出借款项 300 万元,月息 3 分,按月支付;款项转入睿麓公司账户,三借款人共同承担责任;漫妮公司以其 359 号房产提供抵押担保。

后因无人清偿借款本息,林冒川遂诉至法院,要求吴莉苹、睿麓公司、漫妮公司共同清偿全部借款本息。

经审理,就吴莉苹、睿麓公司应当承担还款责任没有异议,但针对睿麓公司应否承担责任,形成两种意见。

一种意见认为,借款协议加盖有漫妮公司公章,且林冒川持有漫妮公司 359 号房屋产权证原件,虽未办理房屋抵押登记,但林冒川有理由相信吴莉苹有权代表漫妮公司,故漫妮公司应当承担责任。

另一种意见认为,吴莉苹行为不构成表见代理,漫妮公司不应承担责任。

本文同意第二种意见。

二、法律分析

(一)林冒川系如假包换的职业放贷人,理应承担高于普通人的审查义务,其谎称非

职业放贷人系意图欺骗法院作出利己判决

漫妮公司从工商登记机关查悉,林冒川系江油市银河典当有限责任公司之大股东,江油旺鑫投资管理中心股东,江油市非茂非融资性担保有限公司前股东,长期从事放贷业务,可谓不折不扣的职业放贷人。

但林冒川在接受法庭询问时否认其系职业放贷人,自称从 1986 年至今开始做生意,偶尔拆借一下借款。但漫妮公司在最高人民法院裁判文书网中检索到涉及林冒川的裁判文书共有 15 份,历时多年,且涉案金额约 2000 万,借款利率大多超过了法定限度,远不是所谓“偶尔”从事资金拆借,根本就是职业放贷人。

众所周知,大量的民间借贷业务并不会进入诉讼,进入诉讼的仅为冰山一角。林冒川进入诉讼程序的案件如此之多,可见其从事的民间借贷业务有多繁忙。

诸多证据显示林冒川系不折不扣职业放贷人,但其矢口否认,所为何者? 因为,作为职业放贷人和从商 30 余年的商人,其负有高于一般人的注意义务。

除了开典当行,林冒川还长期担任江油市京川工贸实业有限公司法定代表人及多家公司高管,十分熟悉公司运营,其必然清楚公司公章及证照不可能一直由法定代表人保管,日常办理税务、社保、产权登记等事项都可能交由其他人持有。

而且,林冒川清楚知道吴莉苹借款之时不仅尚欠其 100 余万元债务未清偿正在执行中,而且还欠易捷数百万元未还,任何普通人在此种情况下继续借款都会万分谨慎,何况林冒川这种商场摸爬滚打多年、社会经验丰富老板。

因此,漫妮公司认为,考虑到林冒川的特殊身份,对其不能适用普通民众的标准,而应当承担更高的审查义务。

(二)本次借款诸多反常,林冒川存在重大过错

1.旧债未清却借新债

吴莉苹尚欠林冒川 100 余万元债务未清偿,林冒川于 2017 年即向江油市人民法院申请强制执行;而且林冒川明知吴莉苹尚欠易捷数百万元未偿还。在此情况下,林冒川原则上不应继续向吴莉苹出借款项。

2.自称因漫妮公司有资产才提供借款却对漫妮完全隐瞒

林冒川一审时明确声称基于漫妮公司有资产才出借本案 300 万元款项,但林冒川明知漫妮公司法定代表人系黄骅,却不向黄骅核实是否授权吴莉苹对外借款,实难称善意。

3.借款时漫妮公司无人在场

林冒川明确认可借款时漫妮公司无一人 在场,却仍与吴莉苹合意为漫妮公司制造高达 300 万元债务,亦难称善意。

4.漫妮公司并非吴莉苹所有,林冒川所述自相矛盾

林冒川先说漫妮公司无任何人在场,后在回答本案 300 万元借款有无给漫妮公司说过时又称一直以为漫妮公司就是吴莉苹的,其言自相矛盾,显属谎言。事实上,吴莉苹既非漫妮公司股东,亦非员工,只是机缘巧合地代漫妮公司办理房屋产权证而已。漫妮公司是否属于吴莉苹所有,任何人登录工商登记机关网站或企查查、天眼查、启信宝等 APP 一查便知,林冒川凭什么说漫妮公司就是吴莉苹的呢?!

5.借款到期未还却急于主张权利

林冒川自述在借款和打款时都从未联系

过黄骅,甚至在吴莉苹被抓且易捷案起诉后黄骅主动联系林冒川时林冒川仍只字未提本案 300 万元借款一事,殊为反常。

而且,林冒川在回答法官为何旧债未清又借新债时称,本次属短期借款,吴莉苹答应一个月还款。但借款协议却根本没写还款期限,显见其是蓄意说谎。

6.上笔借款主动找黄骅签字本次借款却刻意不让黄骅知晓

林冒川下属易捷有笔出借给吴莉苹的款项试图让漫妮公司担保,林冒川都知道安排代理人郭谅找到漫妮公司法定代表人黄骅签字认可,而本次借款林冒川却自始至终把黄骅蒙在鼓里。

7.本案借款行为超越一般人认知

站在普通人角度设想一下,如果某一天有一个欠自己数百万元(林冒川自己名下 100 余万、易捷名下数百万元吴莉苹称真正债权人也是林冒川)的“朋友”突然拿着别家公司公章和产权证来找自己借 300 万元,但是那家公司没有任何人在场,还要求钱不能打入那家公司账户,这个“朋友”也不能提供那家公司法定代表人的授权委托,借条上也没有那家公司法定代表人的签字,试问谁敢轻易借钱给这样的“朋友”?

8.林冒川作为职业放贷人,不可能不知道不动产抵押须登记方生效,本案抵押财产未经登记,林冒川仅持有产权证原件不产生抵押效力

事实上,据吴莉苹陈述,林冒川之所以不要求抵押登记后才交付借款就是因为他知道漫妮公司不可能向其借款当然就不可能同意办理抵押登记。

上述可见,林冒川身为社会经验十分丰

富的商人,对本案借款诸多反常之处选择性忽视,足以证明其未尽任何审查义务,草率出借款项,不属善意相对人。

(三)漫妮公司既无辜,也无丝毫受益,不应担责

漫妮公司法定代表人知道仅凭公章没有法定代表人签字无法办理借款,故才放心将公章交予吴莉苹办理产权证,漫妮公司不具有可归责性,本案不构成表见代理。

如前所述,公司公章和证照常常会因办理工商、社保等事务而由其他人持有,如果以此为由要求公司承担责任,无异于彻底否定代理制度,势必也将彻底破坏整个交易秩序。

吴莉苹庭审中也承认,其持有漫妮公司公章系因代办房屋产权一事,而后期持有产权证系因房屋产权证登记尚未办完,办理房屋分割登记还需要产权证。这也符合代理制度充实民事自由、促进经济发展的本意。

从漫妮公司角度来讲,既然易捷案都需要法定代表人签字认可,这就充分说明各方均认识到仅有公司公章并不足以使得漫妮公司承担责任,那么漫妮公司通过黄骅签字也就能够有效控制风险。

从这一点来讲,漫妮公司并不是如林冒川所称的长期放任公章证照不管,而是出于公司经营实际情况委托吴莉苹办理房产登记与出售事宜,从未授权吴莉苹办理借款;而且林冒川一直隐瞒借款,黄骅及漫妮公司根本无从知晓借款,又何来可归责一说?

综上,本文为之,林冒川身为长期从事民间借贷的商人,应当负有高于普通人的审查义务,但其未经谨慎审查,反而对漫妮公司刻意隐瞒借款一事,足以证明其并非善意相对人,林冒川无权要求漫妮公司承担责任。

约定条件未成就守约方不享有合同解除权

■ 李君临

一、案件缘起

2014 年 10 月 24 日,唐氢菌自开发商处购得预售商品房一套。

2016 年 6 月 16 日,在案涉房屋尚未办理产权登记情况下,唐氢菌与吴筱榕签署预约合同,约定唐氢菌将案涉房屋以总价 84 万元出售予吴筱榕。签约当日吴筱榕支付购房款 20 万元,余款在唐氢菌取得产权证后由吴筱榕以按揭贷款方式支付。

2017 年 5 月 9 日,唐氢菌与吴筱榕签署补充协议,约定在补充协议签署当日吴筱榕再支付房款 20 万元,6 月 8 日前再支付 10 万元,案涉房屋解除抵押后再支付 20 万元(唐氢菌收到该 20 万元后必须将房屋抵押给吴筱榕),余款 14 万元待过户时支付。

后唐氢菌于 2017 年 9 月 14 日以吴筱榕未按约支付 6 月 8 日之 10 万元和解除抵押后之 20 万元为由,通知吴筱榕解除合同,要求吴筱榕腾退房屋并支付房屋占用费。

随后,唐氢菌向武侯法院诉请确认房屋买卖合同已解除,武侯法院一审支持唐氢菌

诉请。吴筱榕向成都中院上诉,成都中院认为吴筱榕因中介原因未支付 6 月 8 日之 10 万元不构成违约,但未支付解除抵押后之 20 万元构成违约,故判决驳回上诉维持原判。

本文认为,成都中院二审判决不当,本案应予再审。

二、法律分析

(一)原审判决认定吴筱榕 20 万元付款义务起算时间为 2017 年 8 月 8 日这一基本事实缺乏证据证明,触发民诉法第 200 条第 2 项规定之再审条件

1.预约合同约定逾期付款 30 日方可解约

唐氢菌声称根据预约合同第 2.2.1 条解除合同,但该条约定逾期付款 30 日方可解约,而本案即使按最有利于唐氢菌的解释,至 2017 年 9 月 14 日唐氢菌发出解约通知时,吴筱榕“逾期”仅 15 天,远远达不到合同约定的解除条件。当然,下文将阐述,吴筱榕付款义务尚未产生,根本不存在任何逾期和违约。

2.唐氢菌通知 8 月 29 日之前付款,但其 9 月 14 日即发出解除通知,根本不符合合同约定的解除条件

补充协议约定待唐氢菌解除房产抵押

后,吴筱榕支付 20 万元,但并未约定解除抵押后几天内支付。唐氢菌于 2017 年 8 月 24 日向吴筱榕发短信,通知吴筱榕于 2017 年 8 月 29 日付款。则,若吴筱榕未在 8 月 29 日付款,自 8 月 30 日起可算逾期(唐氢菌从未向吴筱榕出示已解除抵押的书面材料,此处姑且假设 8 月 24 日唐氢菌确已解除抵押有权要求吴筱榕付款)。因此,至唐氢菌通知解除合同的 2017 年 9 月 14 日,顶了天也就 15 天,离可解除合同的逾期 30 天还差得远。所以,无论如何唐氢菌不具有合同解除权。

3.唐氢菌 8 月 24 日通知付款后,吴筱榕当日即同意付款

唐氢菌提交证据显示,2017 年 8 月 24 日吴筱榕即已回复唐氢菌同意付款,要求唐氢菌办妥产权证以便办理抵押登记,但唐氢菌置之不理。

吴筱榕要求唐氢菌按补充协议约定办妥产权证以便付款后可立即将吴筱榕登记为抵押权人以便在房屋转移登记前保障吴筱榕权益完全是行使合理合法的抗辩权。

4.唐氢菌称 8 月 8 日即已解除抵押完全是

是不折不扣的谎言

唐氢菌在一审起诉状和二审调查时称 2017 年 8 月 8 日即已解除抵押,但却没有提交任何证据证明。其只提交了结清贷款的材料,因此,就连一审法院也只认定唐氢菌在 8 月 8 日结清了贷款,未敢认定其已于 8 月 8 日解除抵押。但结清贷款和解除抵押完全是两件事,绝不可混为一谈。有生活常识的人都知道,银行不可能结清一户贷款就跑房管局去解除抵押,都是在一批人结清贷款后才统一去解除抵押,结清贷款后等个十天半月解除抵押都算动作快的。

而且,解除抵押的主体是不动产登记机构,行为效果为消灭物权;而结清贷款的主体是银行,行为效果为清偿债权,二者不可等同。

可见,本案并没有任何证据就跑房管局于 8 月 8 日解除抵押并于当日通知吴筱榕,原判认定 8 月 8 日产生付款义务缺乏证据证明,依法应予再审。

(二)原审判决认定唐氢菌享有约定解除权属适用法律错误,触发民诉法第 200 条第 6 项规定之再审条件

吴筱榕与唐氢菌 2017 年 5 月 9 日签订之补充协议第 3 条明确约定:“甲方(指唐氢

菌)解除银行抵押后,乙方(指吴筱榕)再次向甲方支付第三项 20 万房款”;同时第 4 条约定:“甲方在收到乙方第三项 20 万房款后,甲方必须前往房管局将房产抵押给乙方”。意即吴筱榕支付 20 万元购房款存在两个前提条件:1.解除银行抵押;2.将房屋抵押给吴筱榕。

据此,当条件 1 未成就时,吴筱榕享有先履行抗辩权;当条件 2 未成就时,吴筱榕享有同时履行抗辩权(亦可视为不安抗辩权)。任一条件未成就,吴筱榕均有权拒绝付款。

1.关于先履行抗辩权

作为打工一族,20 万元对吴筱榕并非小数目,付款之前当然应当谨慎判断,遂反复要求唐氢菌出示书面材料证明已解除抵押,但直至一审开庭(当条件 2 未成就时,吴筱榕也从未出示任何解除抵押的书面材料。

而且,吴筱榕于 2017 年 9 月 19 日前往成都市不动产登记中心查询案涉房屋信息时,商品房买卖合同摘要显示房屋仍有抵押和贷款信息(七年期的中国建设银行贷款)。因此,吴筱榕在无法判断房屋是否解除抵押情况下有权依据《中华人民共和国合同法》(简称《合同法》)第 67 条行使先履行抗辩权拒绝付款。(下转 P4 版)