

欢迎进入昆明市盘龙区人民法院!

  [设为首页](#) | [加入收藏](#) | [联系我们](#)

-
-
-
-

[首页](#)

[法院概况](#)

[院长致辞](#) [机构设置](#) [本院规章](#) [荣誉展示](#) [领导班子](#)

[新闻资讯](#)

[案件直击](#)

[典型案例](#)

[刑事案件](#) [民事案例](#) [行政案例](#) [执行案例](#)

[裁判文书](#)

[队伍建设](#)

[司法改革](#) [思想宣传](#) [纪检监察](#)

[便民服务](#)

[诉讼指南](#) [格式文书](#) [预约立案](#) [电子地图](#) [信访投诉](#) [诉讼费用](#)

[法院文化](#)

[法官文苑](#) [法治沙龙](#)

[法律法规](#)

[立法追踪](#) [国家法律法规](#) [地方法规](#) [司法解释](#) [中外条约](#) [政策参考](#)

[法院公告](#)

[失信被执行人名单](#)

[司法拍卖](#)

[传统拍卖](#) [网络拍卖](#)

当前位置: [首页](#) > [裁判文书](#) > [民事文书](#) > [云南云茶酒诉昆明市盘龙区金星社区居民委员会土地租赁合同纠纷](#)

裁判文书

[民事文书](#)

[刑事文书](#)

[行政文书](#)

[执行文书](#)

[大要案文书](#)

文章检索

请输入关键字

云南云茶酒诉昆明市盘龙区金星社区居民委员会土地租赁合同纠纷

作者: plfy 来源: 本站原创 日期: 2014-04-14 浏览: 10244 次 [[大](#) [中](#) [小](#)]

昆明市盘龙区人民法院

民事判决书

(2013) 盘法民二初字第273号

原告：云南云茶酒店有限公司

地址：昆明市金星立交桥东北侧金实南门综合楼。

法定代表人：马顺友，该公司总经理。

委托代理人：樊琳，云南云誉律师事务所律师。特别授权代理。

委托代理人：刘学刚，云南煜辉律师事务所律师。特别授权代理。

被告：昆明市盘龙区金星社区居民委员会

地址：昆明市盘龙区金星社区居民委员会内。

负责人：刘洪啟，该居委会主任。

委托代理人：邢洪涛，北京大成（昆明）律师事务所律师。特别授权代理。

原告云南云茶酒店有限公司诉被告昆明市盘龙区金星社区居民委员会土地租赁合同纠纷一案，本院于2013年7月10日受理后，依法组成合议庭，于2013年8月27日公开开庭进行了审理，原告委托代理人樊琳、刘学刚，被告委托代理人邢洪涛到庭参加诉讼，本案现已审理终结。

原告诉称：2004年9月29日，原告与被告签订《协议书》，约定：被告将对面的闲置空地（约2.5亩）承租给原告经营管理，支配使用。在该协议中被告明确表示了该房地产权属为被告所有。2011年11月，昆明市盘龙区金辰街道办事处金刀营村股份合作社向盘龙法院提起诉讼主张其才是前述协议所涉及的土地所有权人，后经盘龙法院（2011）盘法民二初字第424号民事判决书和昆明市中级人民法院（2012）昆民三终字第599号民事判决书确认该宗土地所有权人为金刀营村，并判决前述协议无效。根据上述判决，足以认定被告在明知其无权处分该房地产的情况下，仍提供虚假情况与毫不知情的原告签订《协议书》。被告的行为显然属于不诚信的行为，给原告的生产经营造成了严重损失，被告应向原告承担缔约过失责任，为维护原告的合法权益，故诉至法院，请求：一、判令被告赔偿原告损失1269460元，包括五个部分：1、对场地的维修改造费用共计57960元，其中材料费41612元、材料运费1028元、垃圾清运费1500元、人工费13820元；2、2005年5月至2013年5月的看守人员工资总计345000元；3、因被断水断电造成仓库不能使用，而必须另外租赁仓库的费用812500元，依据原告与金星居委会的承租协议和原告与昆明市公安局后勤部基建房管处的租赁合同，按照每年两仓库之间的租金的差价乘以年限；4、（2012）昆民三终字第599号民事判决书判决给付昆明市盘龙区金辰街道办事处金刀营村股份合作社的土地占用费24000元；5、（2012）昆民三终字第599号民事判决书判决原告支付的两审案件受理费30000元；二、由被告承担本案诉讼费。

被告辩称：一、原告针对被告提出的诉讼，没有事实和法律依据。被告也是受害者，原、被告签订协议的时候，诉争土地的权属状态是模糊的，不是被告故意隐瞒事实欺骗原告，昆明中院也是在审理599号案件时通过国土局才确认诉争土地系金刀营股份合作社所有。场地在2004年的时候就

存在权属争议，原告是明知的，因此，在签订租赁协议时，原、被告双方均有缔约过失责任。二、被告将场地租赁给原告使用，不管原告要作为仓库或者其他生产经营，是原告自己的事情，所发生的人员工资不应该作为损失，是原告自行使用土地产生的费用，不应当由被告承担。综上，请求法庭驳回原告的全部诉讼请求。

在审理过程中，原告为证明其观点成立向本庭提交证据如下：

第一组：1、营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证明，欲证明原告的诉讼主体资格；

第二组：1、协议书；2、（2011）盘法民二初字第424号民事判决书；3、（2012）昆民三终字第599号民事判决书，该组证据欲证明：1、昆明市盘龙区金星社区居民委员会将社区居委会对面的闲置空地（约2.5亩）承租给原告经营管理，支配使用，并写明该房地产权属为昆明市盘龙区金星社区居民委员会所有；2、昆明市盘龙区金星社区居委会明知其无权处分仍提供了虚假情况与原告签订《协议书》，故其应向原告承担缔约过失责任；

第三组：1、对该场地的维修改造费用及房屋被毁损照片；2、工资表；3、租赁合同及情况说明，该组证据欲证明原告损失1269460元；

第四组：证人马尧留的证言，欲证明本案事实及原告的人员工资损失。

经当庭质证，被告对原告提交的第一、二组证据无异议；第三组证据中费用报销清单真实性不予认可，是原告内部做的账，真实性无法确认，并且费用用途不清，和本案无关；工程预算表和施工改造合同不予认可，真实性无法判断，预算的人和施工的人不是同一人，不清楚事情的经过，被告并没有同意过原告进行拆除和改建；照片的真实性不予认可，看不出拍摄地点；工资单不予认可，企业要有劳动合同或者聘用协议，这些是原告单方制作的工资单，和本案无关，并且也并非原告的损失；对于原告租赁昆明市公安局后勤部基建房管处的房屋和本案无关，是原告单方的民事权利，原告至今还在土地上使用，不清楚原告另外租赁场地的意图是什么；对证人证言不予认可，身份上与本案存在利害关系，并且看守场地的问题和本案无关。

根据被告的质证意见及证据规则的规定，本院对原告所出示的第一、二组证据的真实性、合法性及关联性予以确认，可以认定原、被告之间签订的土地租赁合同已被确认无效。第三组证据中，报销清单系原告单方制作的报销凭证，不是正规发票，并且上面的签字人员身份无法核实，对该证据的真实性无法确认；工程预算表和改造施工合同系原告与案外人签订的合同，无法核实案外人的身份并且合同指向的改造项目是否系对诉争土地上房屋的改造也无法明确，因此，对该证据的真实性及关联性不予确认；照片无法看出时间、地点并且照片反映不出原告所要证明的内容，对其真实性及关联性均无法确认；工资表虽然系原告单方制作，但是证人马尧留对其本人的签字进行了确认，因此，本院确认证人马尧留签字确认的工资表的真实性，但是无法认定该部分系原告的损失，对此本院在本院认为中进行综合评判；租赁合同及情况说明的真实性予以确认，但仅可以证明原告与案外人签订了租赁合同，是否与本案存在关联性的问题，本院在其后进行综合评判。

被告未向法庭提交证据。

综合上述证据及原、被告在庭审中的陈述，本院确认以下案件事实：2004年9月29日，原告云南云茶酒店有限公司与被告昆明市盘龙区金星社区居民委员会签订了《协议书》，约定被告将其住所地对面的闲置空房地（约2.5亩）承租给原告经营管理，承租年限为20年，自2005年元月1日至2024年12月31日止；承租费前十年为每年30000元，后十年为每年36000元。原告自合同签订后开始经营使用该租赁土地及房屋。租赁期间，案外人昆明市盘龙区金辰街道办事处金刀营村股份合作社（以下简称金刀营合作社）认为上述租赁土地及房屋属其所有，诉至昆明市盘龙区人民法院要求原告腾还土地及房屋并支付占用费，本案被告作为第三人参加诉讼。该案经判决后上诉至昆明市中级人民法院，作出（2012）昆民三终字第599号生效民事判决书确认了涉案土地及房屋属金刀营合

作社所有，本案原、被告签订的《协议书》自始无效，原告将土地及房屋腾还金刀营合作社并承担占用期间的占用费，并确认了本案原、被告构成共同侵权，确定在连带责任内部，原告承担占用损失的20%，被告承担80%。现原告认为由于被告隐瞒事实致使双方的租赁合同无效，给其生产经营造成了损失，诉至法院要求被告承担缔约过失责任，赔偿其因合同无效造成的损失。

另查明，原告使用涉案土地及房屋自2004年11月1日起至今。

本院认为：本案中，双方当事人存在如下争议：一、被告是否存在缔约过失责任？二、缔约过失责任应当如何承担？

关于被告是否存在缔约过失责任的争议焦点，本院认为：根据《中华人民共和国合同法》第四十二条规定，“当事人在订立合同过程中有下列情形之一，给对方造成损失的，应当承担损害赔偿责任：（一）假借订立合同，恶意进行磋商；（二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；（三）有其他违背诚实信用原则的行为。”本案中，被告在明知自己对涉案土地及房屋没有处分权的情况下仍在涉案租赁协议订立时明确表示其对租赁物享有合法权利，其不实承诺和无处分行为导致在涉案土地权利人拒绝追认合同的情况下，合同被确认无效。被告答辩称其不存在隐瞒事实的行为，原告在订立合同时已清楚涉案土地及房屋的情况，但是根据双方签订的《协议书》，被告在订立合同时承诺了其对租赁物享有合法权利，因此，不能证明被告的该主张。本院认为，虽然原告自认租赁合同订立前就知道土地及房屋权属存在争议，但是原告基于对被告的信赖而签订了该租赁协议，被告又于此时做出了不实承诺，因此，被告缔约时存在过错，且因该过错导致合同无效，被告应当承担缔约过失责任，赔偿原告因此遭受的损失。

关于缔约过失责任应当如何承担的争议焦点，本院认为：首先应确定原告主张的赔偿是否系被告的缔约过失行为造成的损失，其次认定原告主张的损失的具体金额。关于原告主张的场地维修改造费用，原告基于对履行合同的信赖，为长久经营需要而对租赁场地进行了维修改造，系履行合同必然发生的费用，现因被告的缔约过失行为导致合同无效，无法实现合同目的，被告应当承担原告为此支付的费用。至于承担的具体金额，本院在其后进行评判。关于场地看守人员工资费用，本院认为，由于昆明市中级人民法院（2012）昆民三终字第599号生效民事判决书确认了原告自2004年11月1日起至2011年4月30日止一直在使用涉案土地及房屋，原告在审理中也自认目前仍然没有腾还土地及房屋，那么原告基于自己使用涉案土地及房屋的需要雇请看守人员就并非损失，而是基于自己的经营需要必须支出的营运成本，与涉案合同被确认无效没有因果关系，与被告的缔约过失行为也没有因果关系。因此，场地看守人员工资费用并非损失，原告的该主张没有事实和法律依据，本院不予支持。关于另租仓库的费用，如前所述，由于昆明市中级人民法院生效民事判决书确认了原告自2004年11月1日起至2011年4月30日止一直处于占有、使用、支配涉案土地及房屋的状态，而原告没有提供有效证据证明被告对租赁房屋断水断电阻碍其使用，以致租赁房屋无法使用而必须另租仓库使用，因此，本院认为，该费用既不能确认与合同无效有因果关系，也没有证据显示系必然产生的损失，不应当由被告承担。关于土地占用费及诉讼费用，依据《中华人民共和国合同法》第五十八条：“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”本院认为，本案中，根据昆明市中级人民法院的生效民事判决书确认原告在合同订立时疏于审查合同相对人的权力来源，对无权占用事实的形成存在一定过失，原告与被告构成共同侵权，确认在连带责任内部，由本案原告承担占用损失的20%，本案被告承担80%，据此判定原告对自己在共同侵权行为中存在的过失承担20%的责任，即向涉案土地及房屋的权利人支付占用费24000元并承担诉讼费用30000元。也就是，该占用费系原告为自己的共同侵权行为承担的责任并且没有连带承担本案被告的责任，该费用并非基于被告的缔约过失导致的损失，因此，不应当由被告承担该费用；诉讼费用的承担是人民法院根据案件的具体情况以及诉讼当事人在案件中的责任划分决定当事人各自负担的诉讼费用数额，本案中，该诉讼费用的承担也是本案原告就合同无效应当承担的责任，并非被告的缔约过失责任，因此，该费用不应由被告承担。综上，原告主张的场地维修改造费用系被告的缔约过失造成的损失，有事实和法律依据，应当予以支持；其他费用并非被告的缔约过失造成的损失，本院不予支持。

关于原告主张的场地维修改造费用的具体金额，首先，原、被告对于该事实不能形成一致意见并且原告提交的证据均无法有效证明其维修改造涉案土地及房屋支出的具体费用，在审理中原告亦表示放弃对该部分的价值进行鉴定；其次，虽然原告与被告签订的租赁合同租赁期间为20年，但原告已实际使用了近10年，原告应当已经实际有效利用了该投入。因此，原告主张的场地维修改造费用的赔偿缺乏事实和法律依据，本院不予支持。据此，根据《中华人民共和国合同法》第八条、第四十二条、第五十八条，《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条之规定，判决如下：

驳回原告云南云茶酒店有限公司的诉讼请求。

案件受理费16225元，由原告云南云茶酒店有限公司承担。

如不服本判决，可于接到判决书之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人人数提出副本，上诉于云南省昆明市中级人民法院。

双方当事人均服判的，本判决即发生法律效力，若负有义务的当事人不自动履行本判决，享有权利的当事人可在本判决规定履行期限届满后法律规定的期限内向本院申请强制执行：申请强制执行的期限为二年。

审 判 长 江 丽

人民陪审员 龙昆英

人民陪审员 孙翠鑫

二〇一三年十月八日

书 记 员 李 艳

- 上一篇：[周菊、吴云飞诉桂明芝、周佳衡返还原物纠纷](#)
- 下一篇：[张雪占、张云成、吴秀芳诉何佳所有权确认纠纷](#)

分享到：

0

友情链接：

-----各地法院-----

[昆明法院](#) [玉溪法院](#) [丽江法院](#) [香格里拉法院](#)

-----相关单位-----

[盘龙区检察院](#)

-----其他链接-----

[网站](#)

[法院概况](#) | [最新公告](#) | [企业邮箱](#) | [预约立案](#) | [荣誉展示](#) | [机构设置](#) | [典型案例](#) | [信访路线](#) | [领导班子](#)



版权所有 © 昆明市盘龙区人民法院 未经许可不得复制、转载或摘编，违者必究! 

Copyright © 2013 All Rights Reserved [滇ICP备13005931号-1](#) 技术支持: [奥远科技](#)

