

广东省广州市越秀区人民法院

民事判决书

(2019)粤0104民初20630号

原告：广州广[REDACTED]公司，住所地[REDACTED]

法定代表人：[REDACTED]，董事长。

原告：广州市广[REDACTED]公司，住所地[REDACTED]

法定代表人：[REDACTED]，董事长

原告：广州广[REDACTED]，住所地[REDACTED]

法定代表人：[REDACTED]，董事长。

三原告共同委托诉讼代理人：许光玉，广东海建律师事务所律师。

三原告共同委托诉讼代理人：许晓冰，广东海建律师事务所律师。

被告：广州市荔湾[REDACTED]公司，住所地广州市[REDACTED]

法定代表人：[REDACTED]，董事长。

委托诉讼代理人：王明晖，广东凡立律师事务所律师。

原告广州广[]公司（以下简称[]）、广州市广[]公司（以下简称[]）、广州广[]公司（以下简称[]）诉被告广州市荔湾[]公司（以下简称荔建公司）委托合同纠纷一案，本院于2019年5月21日立案后，依法组成合议庭，于2019年9月18日公开开庭进行了审理。三原告共同委托诉讼代理人许光玉、许晓冰以及被告委托诉讼代理人王明晖到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告[]向本院提出诉讼请求：

1. 被告为未办妥产权调换手续的16个门牌号的被拆迁房屋提供合适的产权调换房；
2. 被告向原告支付16个门牌号房屋租金15041716.50元及利息（利息从原告支付租金之日起按中国人民银行同期贷款利率计算至被告实际清偿之日止）；
3. 被告向原告支付2018年1月至2019年6月16个门牌号房屋租金1519615.80元；
4. 被告承担本案的诉讼费用、财产保全费用及已支付的保险费。

事实和理由：2009年9月22日，三原告分别与被告签署《委托合同》，约定将由三原告开发的广州市[]广场A、B、C三地块上历史遗留的57个门牌号的拆迁及补偿工作委托给被告。A地块《委托合同》总价为¥115882216元，B地块合同总价为¥53509470元，C地块合同总价为¥14197339元，三原告已经按合同约定将上述款项全部支付给被告。根据《委托合同》约定，被告应在合同签署之日起90个日历天内完成委托合同的委托工

作，即被告应在2009年12月20日前完成[REDACTED]广场A、B、C地块上57个门牌号的拆迁及补偿工作。但至今，上述地块仍有16个门牌号未办妥产权调换手续，具体地址门牌分别是：(1) [REDACTED] [REDACTED]；(2) [REDACTED]；(3) [REDACTED]；(4) [REDACTED]；(5) [REDACTED]；(6) [REDACTED]；(7) [REDACTED]；(8) [REDACTED]；(9) [REDACTED]；(10) [REDACTED]；(11) [REDACTED]；(12) [REDACTED]；(13) [REDACTED]；(14) [REDACTED]；(15) [REDACTED]；(16) [REDACTED]。因被告未能

为上述16间被拆迁房提供合适的产权调换房，导致拆迁工作仍在进行。三原告就此多次催促被告，被告于2016年11月14日向三原告出具《情况说明》，称仍在努力协调产权调换房事宜，但因部分房屋产权不清不能移交。2017年2月27日，三原告向被告出具律师催告函，要求被告尽快履行完合同，并向三原告偿还因其迟延履行合同而产生的房屋公租房（该公租房已由原告代缴）。随后，在双方的往来函件中，三原告均催促被告尽快解决《委托合同》所遗留的问题，为16间被拆迁房提供合适的产权调换房，并要求被告给出具体的解决时间，及要求被告支付公租房费用。根据《委托合同》，被告应在2009年12月20日前为16间被拆迁房提供合适的产权调换房，并完成产权交接手续，且被告承诺三原告不会因任何原因再支付任何形式的拆迁补偿费用。但因被告的违约，一直未能提供合适的调换房，广州市越秀区第二房屋管理所（原名称广州市越秀区第二土地房屋管理所，以下简称越

秀区第二房管所)委托广州市新骏物业管理有限公司(以下简称新骏公司)持续向原告收取这些房屋的公租房,自2010年1月起至2017年12月,新骏公司向原告收取租金共计¥15041,716.5元,该租金仍在不断产生中,根据新骏公司发出的《关于交纳征用地块房屋租金的通知》,2018年1月至2019年6月,上述租金总计¥1519615.80元,以上租金是被告未能按约完成《委托合同》项下的义务所致,理应由被告承担。鉴于被告无视三原告的合理要求,至今未能完成《委托合同》所委托的事项,并导致巨额的公租房费用,给原告造成极大的损失,为了维护原告的合法权益,特提起诉讼。

庭审中,三原告变更第1项诉讼请求为:1.被告为未办妥产权调换手续的20个门牌号的被拆迁房屋提供合适的产权调换房给广州市越秀区房屋管理局(原名称广州市国土资源和房屋管理局越秀区分局,以下简称越秀区房管局)。理由是原告从越秀区房管局处得知未完成产权调换的被拆迁房数量为20个门牌号,但原告表示不清楚增加的4间被拆迁房的具体门牌号,并表示其要求被告提供的“合适的产权调换房”并无具体指向。

被告荔建公司辩称:(一)三原告的诉讼请求一即判令被告为涉案16间门牌提供合适的产权调换房,没有事实和法律依据,依法应予以驳回。三原告与被告于2009年9月22日签订的三份《委托合同》约定,三原告委托被告与██████广场的A.B.C三个地块的被拆迁人/代管人协商及解决该等房屋的拆迁补偿问题。首先,《委托合同》第一条1.1至1.4款关于委托工作事宜的约定

表明，被告的合同义务并不包含提供合适的产权调换房。其次，根据被告提供的《广州市城市房屋拆迁补偿协议》显示，广州市[]业总公司（以下简称广[]公司）与越秀区房管局就 57 间门牌房屋的拆迁置换已经签订了相应的《广州市城市房屋拆迁补偿协议》，广[]公司已提供 57 间门牌所对应的置换房，被告也根据约定支付了相关的费用。再之，根据被告提交的《关于房屋拆迁补偿安置情况的函》（穗房拆函〔2010〕21 号）和《关于房屋拆迁补偿安置情况的函》（穗房拆函〔2011〕387 号），两份文件的内容显示涉案地块已拆迁结案，三份《委托合同》约定的[]广场 A、B、C 三个地块的所有房屋均已完成拆迁补偿安置工作。被告已完成了《委托合同》中所约定的义务，三原告也已向被告支付了合同约定的全部费用，委托合同已履行完毕。因此，三原告的第一项诉讼请求没有事实和法律依据，依法应予以驳回。（二）三原告的诉讼请求二和诉讼请求三不应当由被告承担。首先，《委托合同》中约定的委托工作事宜并不包含公租房，即支付公租房并不属于被告的合同义务。其次，涉案 57 个门牌的拆迁人系广[]公司，根据《广州市城市房屋拆迁管理条例》第四十四条第（二）项“实行回迁安置的出租房屋，在临时搬迁期间，由拆迁人按原出租房屋的租金支付给房屋所有人；被拆除房屋使用人是承租人的，应向拆迁人交付临时搬迁住房的房租”的规定，支付 57 间门牌公租房的义务（包括涉案 16 间门牌）应当由广[]公司（2011 年 12 月后为原告[]）负担，且广[]公司（2011 年 12 月后为原告[]）有权向已接受安置的原住户收取租金，

由于广●公司（2011年12月后为原告●）急于行使向接受安置的原住户收取租金的权利，故三原告试图将该损失转嫁给无合同依据、无事实依据和法律依据的被告，属于恶意诉讼。再次，根据《保证书》内容再次证明，被告已完成所有的拆迁补偿工作，被告仅保证承包范围内的房屋所发生的拆迁补偿费用问题，并特别注明不包括公房租金。原告收到该《保证书》后，既未就“不包括公房租金”问题提出任何异议，也未在后期支付被告委托费用中要求抵扣，更未在广●公司及三原告收到越秀区第二房管所、新骏公司《催交房租通知》后通知被告支付，而是由三原告代广●公司或自行支付，显然三原告已默认案涉公租房是由原告自行承担，与被告无关。第四，原告诉请的仅为16间门牌，却将57间门牌的所有公租房（包括三原告自认的无争议的41间门牌）均作为诉讼请求提出，三原告将不属于被告应当承担的所谓公租房转嫁给被告，恶意诉讼意图明显。（三）本案涉及三个《委托合同》，合同主体与委托内容均不一致，需分为三个案件进行审理。综上所述，三原告的诉讼没有事实依据和法律依据，请求驳回三原告的所有诉讼请求，并判令三原告承担本案的所有诉讼费用。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。对有争议的证据，本院认定如下：三原告提交的证据6利息计算表，因该利息计算表并无被告签章确认，属于三原告对利息的主张，故其内容是否真实成立需结合案件事实和法律规定

在本院认为部分予以认定；被告提交的证据4《保证书》，因原告证据7往来函件中也附有该《保证书》，且原告当庭确认收到《保证书》，故本院对其真实性、合法性予以确认。对本案其他证据，三原告及被告均未就真实性、合法性提出异议，本院对其他证据的真实性、合法性予以确认。

根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：

2009年9月22日，原告[REDACTED]（甲方）与被告（乙方）签订《委托合同》，约定：“鉴于：1. 甲方为广州市[REDACTED]广场A地块（下称‘本地块’）之实际权益拥有者/开发商。2. 甲方之香港投资方与合作中方‘广州市广[REDACTED]总公司’就解决广州市[REDACTED]广场A、B及C地块因历史遗留拆迁问题而拖欠之债务及未完成事项于2006年1月25日签订了协议。3. 甲方就本地块尚有26间房屋（下称‘该等房屋’）（范围见附件一）仍待补偿安置。就上述事宜，甲方委托乙方与被拆迁人/代管人协商及解决该等房屋的拆迁补偿问题，乙方接受甲方委托……第一条 委托工作事宜 1.1 乙方负责与本地块拆迁人（即‘广州市广[REDACTED]总公司’）及被拆迁人/代管人就该等房屋的拆迁补偿方式及相关事项协商，促成他们签署该等房屋的《广州市城市房屋拆迁补偿协议书》，并办理上述协议书的公证及广州市城市房屋拆迁管理办公室的签证备案手续。1.2 乙方须因应被拆迁人/代管人的要求，负责提供由具备拆迁评估资质及符合广州市国土资源和房屋管理局（下称‘市国土局’）要求的房地产评估机构出具有关该等房屋价值的评估报告。1.3 乙方须及时代甲方支付有关为完成该等房屋拆迁

补偿工作的一切费用，包括评估费、货币补偿、产权调换购房款、补偿安置房屋的改造及装修等工程的费用、公证费、佣金、税金、手续费等费用。1.4 乙方承诺并保证代理甲方在本委托合同所定的合同总价内完成所有委托工作内容。乙方同意及承诺由乙方负责及承担支付超出合同总价的所有费用，包括任何超出该等房屋评估价值之金额。1.5 乙方承诺于本委托合同签署之日起90个日历天内完成本委托合同的委托工作。如乙方不能于上述限期内完成本委托合同的委托工作，乙方仍须继续与有关单位协商及完成上述委托工作。若上述之延误属乙方之原因所造成，乙方须赔偿甲方一切因此而引致之一切损失。……第三条乙方责任

3.1 除本委托合同其它条款所规定的乙方责任及义务外，乙方须负责：（a）按时完成本委托合同的委托工作；（b）如乙方采用房屋产权调换的拆迁补偿方法，乙方必须对该等用于产权调换的房屋的产权完整性及房屋质量承担一切责任，如该等房屋的产权及/或质量出现问题，乙方须赔偿甲方由此引起的一切损失；（c）乙方须负责与被拆迁人/代管人协商及确定就有关该等房屋须作出补偿之房屋面积，乙方须确保甲方不会因任何原因（包括补偿面积与房屋面积有所差异）而再就该等房屋支付任何形式的拆迁补偿费用；（d）乙方须在收取甲方支付的费用同时，向甲方提交当地税务机关认可的有效的相同金额的完税发票。第四条合同总价

4.1 本委托合同的合同总价为人民币壹亿壹仟伍佰捌拾捌万贰仟贰佰壹拾陆元正（RMB115882216）。4.2 上述合同总价为包干性质，除本委托合同另有规定外，甲方无须亦无责任向乙方支付任

何其它费用。合同总价已包括下列费用：（a）为完成该等房屋拆迁补偿工作的一切费用，其中包括一切所需的货币补偿、产权调换购房款、公证费、佣金、税金、手续费等费用；（b）补偿安置房屋的改造及装修等工程的费用；（c）提供由具备拆迁评估资质及符合市国土局要求的房地产评估机构出具该等房价值的评估报告所产生之评估费用；（d）乙方的劳务报酬、利润及税费；（e）其它一切因完成本委托合同不可或缺的工作及责任的所有费用，如差旅费、交通费、餐饮费等。

第五套付款方式.....5.2.....（a）乙方在完成该等房屋中其中一间或多间的拆迁补偿工作，就中间过程或/和结果向甲方出具书面报告及提供完整证明依据，证明依据包括：（i）已由拆迁人及被拆迁人/代管人签署及盖章并已公证及通过广州市城市房屋拆迁管理办公室鉴证及备案的《广州市城市房屋拆迁补偿协议书》的原件；及（ii）被拆迁人/代管人收妥全部赔偿款项之证明文件、收据或发票（直接由甲方支付予市国土局的款项除外）。若采用房屋产权调换的拆迁补偿方法，则乙方须同时提供已完成房屋产权调换的证明文件。.....

第六条 保证及承诺 6.1 就本委托合同项下已完成由拆迁人及被拆迁人/代管人签署及盖章并通过广州市城市房屋拆迁管理办公室鉴证及备案的《广州市城市房屋拆迁补偿协议书》的相关房屋，乙方保证及承诺如下：（a）乙方保证于甲方已就相关房屋支付乙方本委托合同项下应支付的补偿费用后，甲方不会因任何原因（包括补偿面积与房屋面积有所差异）而再须就本地块支付任何形式的拆迁补偿费用。如最终甲方仍须就本地块支付任何形式的拆迁补偿费

用，乙方同意及承诺前述之费用由乙方承担及支付；（b）乙方保证本地块之拆迁结案工作不会因相关房屋的任何拆迁补偿诉求而遭到任何影响。……”该合同附件一《[REDACTED]广场 A 地块（广南）房屋拆迁补偿明细表》记载了 26 间被拆迁房屋的地址、地号及补偿面积。

同日，原告 [REDACTED]（甲方）与被告（乙方）签订《委托合同》，约定：甲方为广州市 [REDACTED] 广场 B 地块之实际权益拥有者/开发商；甲方就本地块尚有 24 间房屋仍待补偿安置；本委托合同的合同总价为人民币 53509470 元正；其余合同条款与上述 [REDACTED] 和被告签订的《委托合同》一致。合同附件一《[REDACTED] 广场 B 地块（[REDACTED]）房屋拆迁补偿明细表》记载了 24 间被拆迁房屋的地址、地号及补偿面积。

同日，原告 [REDACTED]（甲方）与被告（乙方）签订《委托合同》，约定：甲方为广州市 [REDACTED] 广场 C 地块之实际权益拥有者/开发商；甲方就本地块尚有 7 间房屋仍待补偿安置；本委托合同的合同总价为人民币 14197339 元正；其余合同条款与上述 [REDACTED] 和被告签订的《委托合同》一致。合同附件一《[REDACTED] 广场 C 地块（[REDACTED]）房屋拆迁补偿明细表》记载了 7 间被拆迁房屋的地址、地号及补偿面积。

2010 年 1 月 20 日至 2011 年 5 月 6 日间，广 [REDACTED] 公司（拆迁人、甲方）与越秀区房管局（被拆迁人、乙方）就 [REDACTED] 广场 A、B、C 地块的 50 间被拆迁房共签订了 48 份《广州市城市房屋拆迁补偿协议书》，约定甲方拆除乙方房屋，产别为代管房，双方同意按

异地产权调换补偿方式办理原址房屋的补偿，并在合同中约定了产权调换房的地址、面积、评估价格等。

2011年10月17日，广州市城市房屋拆迁管理办公室向市国土房管局产权地籍处发出《关于房屋拆迁补偿安置情况的函》（穗房拆函〔2011〕387号），载明：“市规划局于1988年4月8日核发了《国家建设征用土地通知书》（〔1988〕城地批字第260号），批准了广州市广[]总公司（原广[]公司）使用[]广场西侧用地……经查，该地块已拆迁结案（穗房拆结字〔2010〕21号）。……”

另查明，案涉三份《委托合同》所载明的57间被拆迁房屋中大部分为房管部门代管房，采用异地产权调换补偿方式拆除代管房而未能及时办妥产权调换手续的，房管部门持续向拆迁人收取房租租金。至本案立案时，房管部门仍向原告收取租金的被拆迁房数量为16间，均为已签订《广州市城市房屋拆迁补偿协议书》的代管房，具体地址门牌为：（1）[]；（2）[]；（3）[]；（4）[]；（5）[]；（6）[]；（7）[]；（8）[]；（9）[]；（10）[]；（11）[]；（12）[]；（13）[]；（14）[]；（15）[]；（16）[]；以下合称“案涉16间被拆迁房”。

关于房屋租金缴纳事宜，广[]公司（甲方）、原告[]（乙方）、新骏公司（丙方）曾共同签订《委托缴款协议》，约

定：就越秀区房管局委托丙方向甲方收取沿江路174号等34间门牌房屋之房屋租金事宜，甲方委托乙方向丙方缴付该等房屋租金。该协议无记载签订日期。

2010年5月19日，越秀区第二房管所、新骏公司向广●●公司发出《催交房租通知》：“贵单位征用的一德路85号等房屋的地块，每月租金为342666.40元，贵单位从2009年7月至2010年5月止的房屋租金补偿款至今仍未依时缴交，共11个月，合计欠缴纳租金补偿款3769265.80元。……”2012年6月8日至2017年12月4日间，越秀区第二房管所、新骏公司陆续向原告●●●●●发出13份《催交房租通知》，载明原告●●●●●征用地块的房屋自2011年12月至2017年12月间合计欠缴租金补偿款7467075.7元。上述《催缴房租通知》所附欠租明细中记载的房屋地址门牌均为案涉三份《委托合同》附件记载的被拆迁房屋。2019年1月15日，越秀区第二房管所、新骏公司向原告●●●●●发出《关于交纳征用地块房屋租金的通知》，载明案涉16间被拆迁房从2018年1月至2019年6月合计应缴纳租金1519615.80元。

原告●●●●●于2010年6月7日向新骏公司付款3769265.8元，于2011年12月29日向新骏公司付款5861373.4元，于2012年7月27日向新骏公司付款1795053元，于2013年1月15日向新骏公司付款592956.7元，于2013年8月1日向新骏公司付款508248.6元，于2013年12月25日向新骏公司付款508248.6元，于2014年7月28日向越秀区房管局付款508248.6元，于2015年1月31日向越秀区房管局付款508248.6元，于2015年7月28

日向越秀区房管局付款 508248.6 元，于 2016 年 1 月 27 日向越秀区房管局付款 508248.6 元，于 2016 年 8 月 24 日向越秀区房管局付款 508248.6 元，于 2017 年 2 月 17 日向越秀区房管局付款 508248.6 元，于 2017 年 7 月 21 日向越秀区房管局付款 506538.6 元，于 2018 年 1 月 19 日向越秀区房管局付款 506538.6 元，以上合计付款 14 次共 17097714.9 元，每次付款均备注“租金”或“租金补偿款”。

2015 年 12 月 8 日，三原告向被告发函称：“就广州 [REDACTED] 广场项目地块 [REDACTED] 等由贵司负责解决拆迁补偿之代管房事宜，根据广州市越秀区第二土地房屋管理所及广州市新骏物业管理有限公司于 2015 年 12 月 2 日发出之《催交房屋通知》，直至发出该通知当日，尚余 16 间已签定拆迁补偿协议之代管房未有办妥相关之永迁房接管手续，导致我司仍然须要缴付该等代管房之租金补偿款。就上述事宜，我司已多次敦促贵司必须加快完成永迁房接管手续，惟贵司至今仍未完成有关工作。我司保留追究因永迁房移交问题而导致我司须多支付租金补偿款等损失之权利。……”

2016 年 11 月 14 日，被告向三原告出具《情况说明》：“……荔湾、广 [REDACTED] 公司为了解决 [REDACTED] 广场拆迁历史遗留问题，友好协商订立合作关系，主要办理拆迁安置、补偿的事宜。其中有部份房屋以不交吉产权调换，由于产权归属不清以至不能移交，需要广 [REDACTED] 公司配合。……我司一直在和广 [REDACTED] 公司、房屋管理部门办理移交验收工作……我司一直和广 [REDACTED] 公司积极处理落实房源……”

2017年2月25日，三原告向被告发出《关于尽快履行〈委托合同〉的催告函》：“……贵司有义务在90个日历天内完成提供产权调换房，但至今仍有16个门牌号，47户尚未办理永迁房……因贵司未提供产权完整的调换房，广州市国土资源和房屋管理局越秀区分局（委托广州市新骏物业管理有限公司）持续向我方收取被拆迁房屋的租金。自2010年1月起至2016年12月，新骏公司共向我方收取租金共计¥14028639.30元，随后将继续以每六个月¥508248.60元向我方收取租金。上述租金是贵司未能按约完成《委托合同》项下的委托事项所导致……该租金应由贵司承担。鉴上，我方催促贵司尽快履行如下义务：1.在接函之日起60日内提供剩余的16个门牌号47户永迁房……3.在接函之日起30日内赔偿我方已产生的租金损失¥14028639.30元，并赔偿随后产生的租金损失。……”

2017年6月5日，被告向三原告发函称：“位于[]广场项目是贵司与广州市[]总公司合作开发项目，地块最初由广[]公司负责征地及办理用地手续，后贵司委托我司协助广[]公司办理征地手续。……[]广场地块历史情况较为复杂，且位于中心城区核心地段，备受关注。经我司努力和各有关部门协助，得以特事特办，在公房未全部移交的情况下，完成地块征地拆迁手续，使项目能够顺利推进……”

2018年6月8日，越秀区第二房管所向广[]公司发出《关于[]地块产权移交补偿问题的函》，载明：“贵司征用的[]地块，在移交补偿过程中，存在如下问题：

1. 拟补偿房屋中有部分房屋已登记为私房，有业权人并已取得产权证... 2. 拟补偿外区的房屋共 21 套（已减除私房）一直未能通过外区验收... 3. 拟补偿越秀区的房屋在验收过程发现较多问题...”该函件附件 2《广●公司征用●地块移交补偿情况明细表》中具体列举了 17 间被拆迁房屋对应的拟移交接管房屋验收存在问题，包括拟移交接管房屋为私房、未通过外区验收、面积不对、房屋破旧、使用人对产权有异议等等；该 17 间被拆迁房屋中有 15 间即为案涉未办妥产权调换的被拆迁房。

庭审中，三原告及被告均确认以下事实：三原告是广州市●广场 A、B、C 地块的土地使用权人和开发商；三原告原与广●公司合作，由广●公司作为上述地块拆迁人解决地块历史遗留拆迁问题，后因广●公司未能完成拆迁工作，故三原告与被告签订案涉《委托合同》，委托被告继续完成拆迁；三原告已向被告全额付清案涉《委托合同》约定的合同价款；因被拆迁房未完成产权调换手续，故房管局持续向拆迁人收取房屋公租房。三原告确认原告●公司、原告●公司以往应缴纳的案涉房屋租金均由原告●公司支付，并确认其尚未缴纳 2019 年 1 月 15 日《关于交纳征用地块房屋租金的通知》中记载的 2018 年 1 月至 2019 年 6 月应缴租金 1519615.80 元。被告确认尚有 16 间被拆迁房未完成产权调换手续，并表示无法确定何时可完成产权调换手续，同时明确表示不同意另行向房管部门提供 20 个门牌号被拆迁房的产权调换房。

本院认为，三原告分别与被告签订的《委托合同》是当事人

的真实意思表示，内容无违反法律法规的强制性规定，合法有效，各方均应恪守履行。本案争议焦点有四：一是本案涉及三份《委托合同》项下的权利义务应否分案处理；二是被告是否构成违约；三是如果被告违约，被告应否向三原告赔偿损失及赔偿金额的确定问题；四是被告应否向越秀区房管局提供20个门牌号的被拆迁房屋的产权调换房。

关于争议焦点一，本案涉及三份《委托合同》项下的权利义务应否分案处理的问题。被告提出原告的诉讼请求及主张涉及三份合同，应予分案处理。本院认为，根据2011年10月17日广州市城市房屋拆迁管理办公室向市国土房管局产权地籍处发出的《关于房屋拆迁补偿安置情况的函》（穗房拆函〔2011〕387号），可知案涉三份《委托合同》所涉地块实际上是一个整体即[REDACTED]广场西侧用地，且三份《委托合同》在实际履行过程中均未作区分，无论是原被告之间的往来函件，还是房管部门催交租金通知以及原告缴纳租金的行为，均是将三份《委托合同》项下事务合并处理，故三原告在本案中就三份《委托合同》一并提出诉讼请求和主张，并无不当。

关于争议焦点二，被告是否构成违约的问题。根据《委托合同》条款4.2“上述合同总价为包干性质，除本委托合同另有规定外，甲方无须亦无责任向乙方支付任何其它费用。合同总价已包括下列费用：（a）为完成该等房屋拆迁补偿工作的一切费用……”以及条款5.2（a）“……若采用房屋产权调换的拆迁补偿方法，则乙方须同时提供已完成房屋产权调换的证明文

件……”等约定，可知案涉《委托合同》为包干性质，即由三原告支付合同价款，委托被告包干完成[REDACTED]广场 A、B、C 地块的拆迁补偿工作。对于采用异地产权调换补偿方式的被拆迁房屋，确保房屋产权调换手续完成是被告在案涉《委托合同》项下合同义务的应有之义。现被告未能提供证据证明其已完成案涉 16 间被拆迁房屋的产权调换手续，被告已经构成违约。

关于争议焦点三，被告应否向三原告赔偿损失及赔偿金额的确定问题。《委托合同》条款 1.5 约定：“乙方承诺于本委托合同签署之日起 90 个日历天内完成本委托合同的委托工作。如乙方不能于上述限期内完成本委托合同的委托工作……若上述之延误属乙方之原因所造成，乙方须赔偿甲方一切因此而引致之一切损失。”合同签订时间是 2009 年 9 月 22 日，被告依约应于 2009 年 12 月 20 日前完成《委托合同》项下义务，但被告至今仍未履行完其合同义务，已明显超出合同约定期限。《委托合同》条款 3.1 (b) 约定：“如乙方采用房屋产权调换的拆迁补偿方法，乙方必须对该等用于产权调换的房屋的产权完整性及房屋质量承担一切责任，如该等房屋的产权及/或质量出现问题，乙方须赔偿甲方由此引起的一切损失。”根据越秀区第二房管所向广[REDACTED]公司发出的《关于[REDACTED]地块产权移交补偿问题的函》及其附件《广源公司征用[REDACTED]地块移交补偿情况明细表》，可知案涉 16 间被拆迁房未能完成产权调换手续的主要原因是拟用于产权调换的房屋产权或质量等存在争议，导致产权调换房无法被房管部门接管。因此，本案中委托工作未能如期完成的责任在于

被告，被告依约应当赔偿三原告因此遭受的损失。

关于赔偿金额的确定问题。由于被告未能如期完成被拆迁房屋的产权调换手续，导致房管部门持续向原告收取租金，被告应当赔偿原告自2010年1月起实际支出的租金及利息损失。原告于2010年6月7日至2018年1月19日之间共向新骏公司和越秀区房管局支付案涉被拆迁房屋自2009年7月至2017年12月的租金17097714.9元；根据2010年5月19日越秀区第二房管所、新骏公司向广公司发出《催交房租通知》，案涉被拆迁房屋2009年7月至12月的租金为2055998.4元（ 342666.40×6 ）；则原告实际支付的2010年1月至2017年12月的租金为15041716.5元（ $17097714.9 - 2055998.4$ ），三原告主张被告向其偿付15041716.5元的租金损失，并自原告每次支付租金之日起至被告实际清偿之日止按照中国人民银行同期同类贷款利率计算原告所付租金的利息损失，合理合法，本院予以支持。至于2018年1月以后的租金，因三原告并未实际支付，故三原告主张被告赔偿该部分租金缺乏依据，本院不予支持。关于三原告主张被告承担其已支付的财产保全保险费的问题，因《委托合同》中并未明确约定财产保全保险费的负担，而财产保全保险费也不属于诉讼中必然发生的费用，因此本院对三原告该项诉请不予支持。

关于争议焦点四，被告应否向越秀区房管局提供20个门牌号的被拆迁房屋的产权调换房的问题。《中华人民共和国合同法》第一百一十条规定：“当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以要求履行，但有下列情形之一的

的除外：（一）法律上或者事实上不能履行；（二）债务的标的
不适于强制履行或者履行费用过高；（三）债权人在合理期限内
未要求履行。”三原告主张被告向越秀区房管局提供20个门牌号
的被拆迁房屋的产权调换房，实际上是要求被告继续履行《委托
合同》项下的拆迁补偿义务，具体而言，包括提供符合要求的产
权调换房、促成拆迁人与被拆迁人越秀区房管局重新签订《广州
市城市房屋拆迁补偿协议书》等等。现原告表示其要求被告提供
的“合适的产权调换房”并无具体指向，被告则明确表示不同意
另行提供产权调换房，而且即使被告另行提供产权调换房，也仍
需取得被拆迁人的同意并经过被拆迁人验收。可见该项债务标的
无法强制履行，不属于法律规定的可以要求违约方继续履行的情
形。故对三原告该项诉讼请求，本院不予支持。三原告作为案涉
地块的使用权人和开发商，可继续与被拆迁人协商解决未完成的
拆迁补偿事宜，在此过程中如产生相关支出或损失，三原告可另
循法律途径解决。是在案被告何台柯能来？

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第一
百零七条、第一百一十条、第一百一十三条第一款，《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》第九十条
的规定，判决如下：

一、被告广州市荔湾[]公司自本判决发生法律效力之
日起十日内向原告[]
[]赔偿租金
15041716.5元及利息（利息以3769265.8元为基数从2010年6

月 7 日起，以 5861373.4 元为基数从 2011 年 12 月 29 日起，以 1795053 元为基数从 2012 年 7 月 27 日起，以 592956.7 元为基数从 2013 年 1 月 15 日起，以 508248.6 元为基数从 2013 年 8 月 1 日起，以 508248.6 元为基数从 2013 年 12 月 25 日起，以 508248.6 元为基数从 2014 年 7 月 28 日起，以 508248.6 元为基数从 2015 年 1 月 31 日起，以 508248.6 元为基数从 2015 年 7 月 28 日起，以 508248.6 元为基数从 2016 年 1 月 27 日起，以 508248.6 元为基数从 2016 年 8 月 24 日起，以 508248.6 元为基数从 2017 年 2 月 17 日起，以 506538.6 元为基数从 2017 年 7 月 21 日起，以 506538.6 元为基数从 2018 年 1 月 19 日起，按照中国人民银行同期同类贷款利率计算至实际清偿之日止）。

二、驳回原告

的其他诉讼请求。

如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务的，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

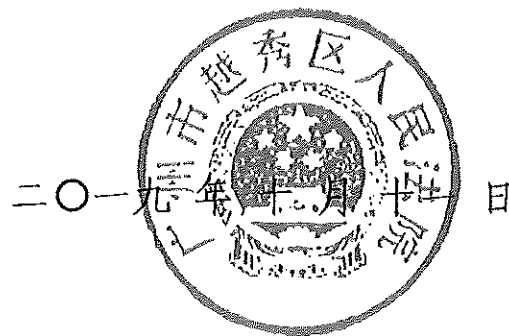
案件受理费 150296 元、保全费 5000 元，由原告
负担 10871 元，被告广州市荔湾
公司
负担 144425 元。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于广东省广州市中级人民法院。

审 判 长 廖嘉娴

人民陪审员 徐燕琼

人民陪审员 金恩培



本件与原本核对无异

书 记 员 杨 丰

严志荣