

委托拆迁合同公租房承担义务主体之争

许光玉 许晓冰*

【主题提要】

2020年我国颁布了《中华人民共和国外商投资法》，意在更大范围开放，更多维度保护外资企业作为市场主体的合法权利。本案在如何保护外资企业合法权利方面，有较大的参考、警示和教育意义。

【案情简介】

某广公司是广州市某广场 A、B、C 地块的土地使用权人和开发商，某广公司原与广州市某源总公司(以下简称某源公司)合作，由某源公司作为上述地块拆迁人解决地块历史遗留拆迁问题，后因某源公司未能完成拆迁工作，故某广公司与广州市荔湾某公司(以下简称荔某公司)于2009年9月22日签订案涉《委托合同》，委托荔某公司继续完成拆迁，荔某公司负责与本地块拆迁人某源公司及被拆迁人/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、负责提供评估报告、及时支付有关为完成该等房屋拆迁补偿工作的一切费用，承诺于合同签署之日起90个日历天内完成委托工作，如不能在限期内完成仍须继续与有关单位协商及完成上述委托工作。该合同总价为包干性

*许光玉，广东省律师协会海事海商法律专业委员会副主任，广东海建律师事务所主任；许晓冰，广东海建律师事务所律师。

质，某广公司已向荔某公司全额付清案涉《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，以往应缴纳的案涉房屋租金均由某广公司中的某南公司支付。在此期间，某广公司也多次发函荔某公司催促尽快履行合同义务并赔偿已产生的租金损失。最终，荔某公司确认尚有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。

2019年某广公司向广州市越秀区人民法院起诉，要求荔某公司支付16间拆迁房屋公租房15041716.5元及利息，为未办妥产权调换手续的16间拆迁房提供合适的产权调换房。本案代理律师主要从两方面主张观点：

一、荔某公司是否构成违约

(一) 荔某公司是否有交付合适产权调换房的义务

《委托合同》载明某广公司是地块实际权益拥有者/开发商，某源公司是合作开发该地块的拆迁人，某广公司负担所有的拆迁费用。由于该地块面积大，涉及拆迁的房屋多，直到2009年某源公司仍未完成全部拆迁工作。某广公司为加快拆迁进度，委托具有资质的荔某公司完成剩余的拆迁工作。《委托合同》签订后虽然某源公司名义上为拆迁人，实际上所有拆迁补偿工作由荔某公司进行，荔某公司在收取委托费用后包干完成所有的拆迁相关工作，支付一切拆迁费用。《委托合同》中约定的门牌号中有大量的广州市越秀区房管局代管房，需要以提供调换房方式进行补偿，故签订合同的目的之一就是要被告购买符合规定的调换房，并协调房管局接收。合同中也明确约定荔某公司有义务提供调换房、保证调换房产权及质量，并最终获得房管局接收调换房的文件。由此可见，拆迁补偿的全流程(购买调换房→保证产权及质量→协调签署《拆迁补偿协议书》→房管局接收调换房并出具证明文件)。荔某公司称其仅负责协调、付款，不负责提供调换房的说法，毫无合同依据，只是逃避责任的说辞。

另荔某公司在与某广公司来往函件中一直承认购买调换房、协调房管局验收调换房、办理移交手续等都属其合同义务，且一直在“努力履行”。因此，荔某公司是负有交付合适产权调换房的义务。

(二) 荔某公司是否未履行完提供调换房的合同义务

2009年9月22日双方签订合同时,某广公司委托荔某公司完成57个门牌拆迁,虽然荔某公司协调越秀区房管局于2010年签署了一批《房屋拆迁补偿协议》,但时至今日越秀区房管局明确仍存在19个门牌未完成提供调换房,并罗列调换房的产权及质量问题,且该局仍每半年向某广公司发出《催缴房租通知》,就其中的16个门牌追收公租房。显然,荔某公司未履行完其合同义务,已经构成违约。

二、荔某公司是否应赔偿损失及赔偿金额的问题

本案中《委托合同》涉及的57个门牌的房屋大部分是房屋管理局的代管房,拆迁代管房就应向房管局交付公租房,直到提供合适的调换房被房管局接收,公租房才停止产生。荔某公司未能在合同约定的履行期限内向房管局提供合适的调换房,导致原应因产权调换完成而停止缴交的公租房一直在持续产生。

荔某公司辩称某源公司是拆迁人因此公租房缴纳的义务主体是某源公司,而某广公司同意代某源公司支付公租房,因此不能向其主张,该说法没有依据。某广公司与荔某公司订立《委托合同》之目的,就是委托荔某公司作为实际拆迁人,包干完成剩余拆迁补偿工作,支付房屋拆迁补偿工作的一切费用,某广公司无须再支付任何形式的拆迁补偿费用。某源公司是名义上的拆迁人,与荔某公司履行合同项下的支付义务无关。某广公司多次催促荔某公司与房管局完成产权交接手续,并交公租房,但荔某公司拖延提供调换房,也不缴纳公租房。某广公司为减少因荔某公司违约行为造成损失的扩大,只能代为向房管局缴纳公租房。缴纳公租房是某广公司在荔某公司违约情形下迫不得已的选择,何况某广公司在来往函件中多次提及公租房,从未放弃追索公租房的权利。

所以,因荔某公司违约导致某广公司缴纳的16个门牌号的公租房15041716.5元及利息应获得赔偿。

越秀区人民法院一审认定案涉《委托合同》为包干性质,即由某广公司支付合同价款,委托荔某公司包干完成广州市某某广场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荔某公司在案涉《委托合同》项下合同义务的应有之义,因荔某公司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,已经构成违约。荔某公司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某广公司收取租金,故某广公

司主张荔某公司应偿付租金及利息合理合法。一审判令荔某公司自本判决发生法律效力之日起十日内向某广公司赔偿租金1504716.5元及利息。

荔某公司不服判决向广州市中级人民法院提起上诉，广州市中级人民法院认定上诉请求不成立，驳回上诉，维持一审判决。

【争议焦点】

2009年9月22日，某广公司与荔某公司签署《委托合同》，约定90日内完成广州市某某广场A、B、C地块的拆迁及补偿工作，但至今仍有16间被拆迁房未办妥产权调换手续，而荔某公司声称已完成合同约定的拆迁补偿问题，合同义务不包含提供合适的产权调换房，那荔某公司是否构成违约？因未能提供合适的调换房，房管所持续收取这些房屋的公租房租金而导致某广公司遭受损失是否应获得赔偿？

【案例评析】

一、本案特殊历史背景造成本案争议

本案地块征拆始于1988年，经历了近20年的曲折过程。港资（恒某集团）进入内地房地产业与国有企业（某源公司）合资合作成立开发公司并由某源公司控股，项目地块的拆迁由此某源公司作为拆迁人。虽然合作中约定拆迁人负责组织并完成拆迁，但某源公司拿到巨额合作款项后久拖不完成拆迁，项目面临烂尾危机的情况下恒某集团无奈自救，再斥巨资另行委托第三方（即本案被告荔某公司，原为国企）辅助拆迁。然而，荔某公司依然未能完成拆迁，导致被拆迁人之一——房管局连续收取被拆迁的公租房租金近十年，造成港资方重大损失，港资方两次巨额出资拆迁，还另行遭受损失约2000万元。

作为港资方的代理律师，从何处为港资方挽回损失，应选择哪一个法律关系作为本案切入点至关重要。代理人经过审阅全部材料并再三斟酌，选择港资方与荔某公司的委托合同作为切入点。

二、本案的争议较大

本案起诉后双方陷入重大争议：

1. 公积金损失, 应由“法律上的拆迁人”承担, 还是“实际处理拆迁的辅助人”承担?

代理律师的思路是: 应当合理区分对外、对内两组关系。外部关系是法律上的拆迁人一被拆迁人之间的合同关系, 在此关系中, 某源公司对被拆迁人承担责任。对内关系是某广公司一荔某公司之间的委托关系, 在此关系中, 荔某公司对某广公司承担责任, 担保某广公司无损。而本案诉争的焦点是“内部关系”, 不应当与外部关系的权利义务相混淆。

2. “拆迁结案”是否等同于“完成拆迁”?

荔某公司认为本项目已经“拆迁结案”, 项目获得土地使用权证, 其委托义务也全部完成。

代理律师的思路是: 需要区分“拆迁结案”与“完成拆迁”。主管部门对拆迁的态度是, 凡被拆迁人全部签署拆迁补偿协议或有拆迁补偿安排, 就视为该地块已“拆迁结案”并批复结案文件, 不审查该协议或安排是否能落实到位。而“完成拆迁”是指拆迁协议、安排的内容全部履行完毕, 例如, 已经按约定为被拆迁人提供所有的置换房。本案公积金是因房屋置换未完成而起, 荔某公司委托义务明显未完成。

某广公司因荔某公司未完成委托义务而导致支付巨额公积金的索赔获得一审、二审法院的支持。

【专家点评】

某本案存在“合作开发关系”“拆迁补偿协议关系”“委托拆迁关系”等多个法律关系, 存在“法律上的拆迁人”“实际拆迁人”的不同主体。本案委托代理人准确选择“委托拆迁关系”作为案件的切入点, 准确锁定“实际拆迁人”的权利义务, 最终明确公积金由实际拆迁人承担, 为委托人解决了十余年来困扰企业发展的问题, 为企业挽回了重大损失, 实现了为企业排忧解难的目的。本案对建设粤港澳大湾区法治化营商环境起到一些推动作用。

某广公司与荔某公司委托合同纠纷案主要涉及因产权调换房未到位造成的公积金损失由谁承担的问题, 这主要涉及“法律上的拆迁人”以及“实际处理拆迁事务

人”两个主体，而究竟由谁承担，需要解决以下两个方面的问题：一是本案争议的法律关系是什么；二是在确定的法律关系下，荔某公司是否负担及完成了合同约定义务。

本案存在多重法律关系，包括拆迁补偿合同关系、合作开发合同关系、委托拆迁合同关系等。其中，委托拆迁合同关系是某广公司与荔某公司（实际拆迁人）之间的内容关系，拆迁补偿合同关系是某源公司（法律上的拆迁人）与被拆迁人之间的外部关系。在厘清上述法律关系的基础上，代理律师准确地选择了“委托拆迁关系”作为案件切入点，并基于合同相对性原理，要求荔某公司履行义务。

在委托拆迁合同关系下，荔某公司是否负担并履行完合同义务？根据双方之间的约定，荔某公司负责包干完成所有的拆迁相关工作……获得房管局接收调换房的文件。据此，交付调换房是其应尽之义务，荔某公司有无履行完这一义务？争议焦点在于“拆迁结案”是否等于“拆迁完成”。“拆迁完成”是指房屋拆迁主管部门在被拆迁人全部签署拆迁补偿协议的情况下，出具《拆迁结案函》，这也标志着拆迁活动在行政管理程序上的终结。但“拆迁结案”并不以拆迁协议约定内容履行完毕为前提。而“拆迁完成”，从委托合同的约定看，不仅意味着拆迁结案，还应包括协议约定内容全部履行到位，如完成提供调换房义务。代理律师通过对“拆迁结案”与“拆迁完成”概念的区分，认定荔某公司并未完全履行委托合同约定之义务，进而需承担给守约方造成的损失，可谓有理有据。

本案的胜诉不仅为公司成功追回数十年的损失，也树立了我国契约严守、依法治国的良好形象，优化了大湾区法治营商环境建设，为粤港澳大湾区建设起到保驾护航的作用。

（点评人：龚军伟，广州市律师协会房地产与城市更新专业委员会主任）