中华人民共和国最高人民法院

民 事 判 决 书

（2016）最高法民终715号

上诉人（原审原告）：山西通盛房地产有限公司，住所地山西省太原市。

法定代表人：王月强，该公司董事长。

委托诉讼代理人：宋建中，山西双丰律师事务所律师。

委托诉讼代理人：王宁，山西双丰律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：山西东民集团有限公司，住所地山西省太原市四方钢材市场。

法定代表人：李向东，该公司董事长。

委托诉讼代理人：梁芳，山西弘韬律师事务所律师。

委托诉讼代理人：葛福资，山西丹清律师事务所律师。

原审第三人：太原市城区农村信用合作联社阳曲信用社（原太原市尖草坪区阳曲农村信用合作社），住所地山西省太原市尖草坪区。

负责人：陈喜明，该信用社主任。

委托诉讼代理人：周杏梅，山西杏梅律师事务所律师。

委托诉讼代理人：李虎民，山西杏梅律师事务所律师。

上诉人山西通盛房地产有限公司（以下简称通盛公司）与被上诉人山西东民集团有限公司（以下简称东民公司）、原审第三人太原市城区农村信用合作联社阳曲信用社（以下简称阳曲信用社）房屋买卖合同纠纷一案，不服山西省高级人民法院（2011）晋商初字第12号民事判决，向本院提起上诉。本院于2016年11月1日立案后，依法组成合议庭，开庭进行了审理。通盛公司的委托诉讼代理人宋建中、王宁，东民公司的法定代表人李向东及其委托诉讼代理人梁芳、葛福资，阳曲信用社的负责人陈喜明及其委托诉讼代理人周杏梅、李虎民到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

通盛公司上诉请求：撤销原判，维持山西省高级人民法院（2005）晋民初字第21号民事调解书的结果。事实和理由：一、一审判决适用法律错误。1.通盛公司因东民公司严重违约，要求解除与东民公司的房屋买卖合同一案，早在2005年6月23日就以（2005）晋民初字第21号民事调解书的形式结案，已发生法律效力，并执行完毕。2010年，阳曲信用社以案外人的身份对（2005）晋民初字第21号民事调解书向最高人民法院申请再审，最高人民法院作出（2010）民提字第41号民事裁定，发回山西省高级人民法院重审，要求审查是否存在侵害阳曲信用社利益的问题。东民公司存在严重违约事实，且营业执照已被吊销，根本无力再履行合同，通盛公司要求解除合同有法律依据，不存在侵犯阳曲信用社权益的问题。一审判决以“如解除该协议，在诉争房产的处理上将会侵害第三人利益”为由，判决不支持解除合同，没有法律依据。2.《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》（以下简称《买卖合同司法解释》）是2012年7月1日才颁布实施的。本案早在2005年就审结，该规定不适用本案。而且，该解释第三十四条关于所有权保留是否适用于不动产的规定，并不影响通盛公司行使合同解除权。此外，该解释以《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）为依据，《物权法》是2007年颁布生效的，同样不适用于本案。3.通盛公司与阳曲信用社之间的利益冲突属于执行程序中解决的问题，一审法院放在审判中处理是错误的。《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》中对如何执行有明确规定。一审判决认为东民公司应付通盛公司的房款“应继续拍卖38号房产，在归还第三人阳曲信用社贷款和利息后的剩余拍卖款项中支付”，没有法律依据。本案在原执行过程中，已将东民公司支付的348万元，在扣除东民公司应承担的税费后，划回法院执行账户，将房屋返还通盛公司。通盛公司在清理现场时，还代东民公司支付和退还了水、电、暖气费共计708427．99元及清退租赁户的费用，一审判决对此未予体现。4.双方明明是房屋买卖合同纠纷，标的物是物。“所有权保留”条款的效力，不能认为对讼争房产的物权已转化为债权。东民公司严重违约后，通盛公司有权解除合同。何况合同中还有自动解除条款。一审判决认定合同有效，那么自动解除条款必然有效。二、一审判决认定事实不清。1.山西省高级人民法院2004年5月19日作出的（2004）晋民初字第16号民事调解书是以合法形式掩盖非法目的的调解书。阳曲信用社的5000万元贷款是发放给九家企业的，在发放时有汽车做质押。而东民公司的担保是在贷款严重违约逾期分文未还的情况下提供的。请求二审法院将此案也一并调回审查。2.通盛公司为东民公司代垫的过户税费，东民公司尚未支付，只是在执行时，从348万元中扣除，一审法院对此未查明。3.控制38号房期间的租赁收入要扣除税费等后，才能算收入，一审法院未查明。4.在执行过程中，为顺利执行，通盛公司代垫的水、电、暖气费、退还的租赁费等未查明。5.目前38号房产使用人投入了巨资改造装潢，一审法院未查明。三、一审程序违法。阳曲信用社参加本案诉讼不符合法律规定。而阳曲信用社既然成为本案当事人，法院就应审查5000万元贷款的合法性，一审法院也未审查。

东民公司答辩称，一、案涉《房屋买卖协议》不能解除，应当继续履行，一审判决是正确的。1.《房屋买卖协议》约定了解除条件，通盛公司未按约定行使解除权，也未向东民公司发出催告或通知，故放弃了约定解除权的行使，因此也不能行使法定解除权。2.根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》(以下简称《商品房买卖司法解释》)第十五条的规定，通盛公司因未履行催告程序，而不能请求法院判令解除合同。而且，通盛公司在解除权发生之日起一年内未行使，解除权已经消灭。3.通盛公司对案涉房产已经不再享有物权，并且该房屋上有阳曲信用社等众多债权人的保全，若判令解除合同，将会侵害东民公司、阳曲信用社及其他众多债权人的利益。二、本案争议发生在2005年，只是因生效调解书被撤销而发回重审，而且《买卖合同司法解释》是对《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）分则第九章的解释，故本案应当适用该司法解释。三、通盛公司与东民公司签订的《清算协议》是东民公司单方作出的妥协，没有生效，也没有实际履行，故不能作为本案证据使用，也不能作为本案定案的依据。四、通盛公司要求东民公司承担过户税费，主张房屋租赁收入应当扣除税费后再进行抵扣，没有任何依据。此外，通盛公司主张的水、电、暖气费和改造装潢费用，其在一审中并未提出，不属于本案审理范围。综上，应驳回通盛公司的上诉请求，维持原判。

阳曲信用社述称，一、通盛公司的上诉请求不明确，二审判决不能维持已被撤销的调解书。二、对案涉房屋享有物权的是东民公司，阳曲信用社对该房屋享有保全债权，通盛公司仅享有的是未保全任何财产的债权，阳曲信用社的债权应优先于通盛公司的债权。三、案涉房屋的物权归属直接影响到阳曲信用社的债权能否实现，故阳曲信用社与本案存在利害关系；而且，通盛公司提起本案诉讼，在性质上应属于执行异议中的停止执行之诉，阳曲信用社参加本案诉讼的目的是要求执行案涉房屋，一审法院实际上是对两个诉进行合并审理。因此，阳曲信用社是本案合法的有独立请求权的第三人。四、《买卖合同司法解释》应当适用于本案，而且，该司法解释第三十四条的规定，与我国民法学界的通说也是一致的，即所有权保留条款不适用于不动产。此外，通盛公司也以自己的行为放弃了所有权保留的权利。五、本案当事人之间存在约定解除条款，但通盛公司没有证据证明其向东民公司送达了解除通知。六、由于本案当事人之间存在约定解除条款，故不存在适用法定解除的条件。七、通盛公司主张解除合同，属于滥用合同解除权，如得到支持，将严重侵害阳曲信用社的合法权益。八、通盛公司提出的退还东民公司348万元款项以及其他与房屋占有期间收益和成本支出等争议均不属于本案审理范围，双方可通过其他方式另行处理。

通盛公司向一审法院起诉请求：1.依法解除双方2003年10月8日的房屋买卖《协议书》；2.判令东民公司返还属于通盛公司所有的丽阳城底商1—2层，并承担一切手续税费；3.判令东民公司承担违约责任，支付违约金173.92万元；4.判令东民公司承担一切诉讼费用。

一审法院认定事实：2003年1月至6月间，阳曲信用社先后为九家企业发放贷款5000万元，东民公司为九家企业提供担保。贷款期限届满后，九家企业均未能按约履行还款义务。2003年10月8日，通盛公司与东民公司签订商品房买卖《协议书》，将通盛公司开发建设的太原市西羊市38号楼1幢一、二层房产（以下简称38号房产）转让给东民公司，双方约定：“丽阳城底商l—2层，建筑面积为7388.56平方米，东民公司以每平方米9000元均价、共计66497040元价款，购买上述商用房；产权证由通盛公司代东民公司办理，所涉及税费由东民公司负担；双方业务往来中，通盛公司已使用东民公司钢材等建筑材料，计3480000元，折抵部分房款，剩余东民公司应付通盛公司的房款63017040元，东民公司在2004年10月31日前付清，东民公司在未付清房款之前，上述房产的所有权仍归通盛公司所有；如东民公司不能在规定的时间付清应付房款，每日按万分之三承担违约责任，如违约时间超过三个月，双方的买卖关系自动解除，发生的一切税费由东民公司承担；东民公司已付的房款，通盛公司扣除三个月的违约金后退还东民公司。”随后通盛公司将38号房产过户给东民公司。2004年4月12日，阳曲信用社因与东民公司一般担保合同纠纷，向一审法院提起诉讼，并申请对东民公司38号房产进行诉讼保全。一审法院作出（2004）晋立民保字第2号裁定，查封了38号房产。2004年5月19日，一审法院根据阳曲信用社与东民公司达成的调解协议作出（2004）晋民初字第16号民事调解书，内容为：“东民公司于2004年7月25日前将本金5000万元及利息1941720元（截止2004年3月20日）偿还阳曲信用社，逾期利息按合同约定的偿付。”一审法院之后向东民公司发出执行通知书，责令其限期履行应尽的法律义务，但东民公司在规定期限内未履行。阳曲信用社申请强制执行（2004）晋民初字第16号民事调解书。一审法院于2004年10月9日作出（2004）晋执字第20号裁定：“冻结、划拨东民公司在银行的存款54544397.20元或查封、扣押、拍卖、变卖其同等价值的财产。”38号房产进入强制执行程序。一审法院委托司法技术鉴定中心对被查封房产进行了估价，并定于2005年5月20日由双方当事人到一审法院选定拍卖机构。

2005年5月28日，通盛公司以所有权保留为由向一审法院提出执行异议，同时，以房屋买卖合同纠纷为由向一审法院提起民事诉讼。诉讼中，通盛公司与东民公司达成调解协议，约定东民公司返还38号房产给通盛公司。一审法院于2005年6月23日作出（2005）晋民初字第21号民事调解书，确认了该调解协议的内容。2005年9月9日，通盛公司将38号房产过户登记在自己名下。阳曲信用社不服，向最高人民法院申请再审，最高人民法院于2010年11月4日作出（2010）民提字第41号民事裁定，撤销了（2005）晋民初字第21号民事调解书，发回一审法院对本案进行重审。

另，通盛公司和张素珍于2010年8月20日签订《房屋租赁合同》，约定太原市西羊市38号楼丽阳城一、二层房屋由张素珍租赁20年，2011年1月—2020年12月为第一阶段，2021年1月—2030年12月为第二阶段，年租金为：第一年3000000元；第二年3000000元；第三年3100000元；第四年3600000元；第五年3700000元；第六年3800000元；第七年3900000；第八年4000000元；第九年4100000元；第十年4200000元。

一审法院认为，本案的焦点问题是：一、2003年10月8日通盛公司与东民公司签订的房屋买卖《协议书》能否解除；二、东民公司是否应该承担违约责任，违约金应如何计算；三、东民公司尚欠通盛公司房款数额是多少。

关于第一个焦点问题。2003年10月8日，通盛公司与东民公司签订了房屋买卖《协议书》，约定了东民公司所购房屋面积，价款及房款交付方式等，同时约定：“东民公司以每平方米9000元均价、共计66497040元价款，购买上述商用房；产权证由通盛公司代东民公司办理，所涉及税费由东民公司负担；双方业务往来中，通盛公司已使用东民公司钢材等建筑材料，计3480000元，折抵部分房款，剩余东民公司应付通盛公司的房款63017040元，在2004年10月31日前付清，东民公司在未付清房款之前，上述房产的所有权仍归通盛公司所有。”协议签订后，东民公司取得了房屋的产权证，但没有按照协议约定支付相应房款。据此，通盛公司认为东民公司严重违约，侵害了通盛公司的合法权益，合同已无继续履行的必要，应予以解除。按照协议约定，所涉买卖房屋的所有权应归通盛公司所有。一审法院认为，所有权保留是指在转移财产所有权的商品交易中，根据法律的规定或者当事人的约定，财产所有人转移标的物的占有于对方当事人，但仍保留其对该财产的所有权，待对方当事人支付一部或全部价款或完成特定条件时，该财产的所有权发生转移的一种法律制度。《合同法》第一百三十四条规定：“当事人可以在买卖合同中约定买受人未履行支付价款或其他义务的，标的物所有权属于出卖人。”此条虽规定了所有权保留制度，但对其客体范围未作限制。《买卖合同司法解释》第三十四条规定：“买卖合同当事人主张合同法第一百三十四条关于标的物所有权保留的规定适用于不动产的，人民法院不予支持。”就本案而言，2003年10月8日，通盛公司与东民公司签订的丽阳城底商1-2层房屋买卖《协议书》第三条虽然约定了“所有权保留”条款，但与相关法律规定相悖，应认定为无效条款。据此，通盛公司对讼争房产的物权拥有已转化为债权，鉴于该条款无效的独立性并不影响协议其余部分的效力，原东民公司所签房屋买卖《协议书》应认定有效。目前本案讼争房产虽然登记在通盛公司名下，但通盛公司取得房产所依据的（2005）晋民初字第21号民事调解书已被最高人民法院（2010）民提字第41号民事裁定撤销，通盛公司取得该房屋所有权的行为无效，通盛公司应将该房屋所有权返还东民公司。综上，通盛公司要求解除案涉《协议书》的主张已无法律依据和事实基础，如解除该《协议书》，在讼争房产的处理上将会侵害第三人利益，因此，一审法院对其请求不予支持。

关于第二个焦点问题。根据《协议书》第四条约定，东民公司在合同履行过程中，未能在规定时间内付清房款，构成违约，应逾期按每天万分之三支付违约金承担违约责任。由于该讼争房产目前由通盛公司占有、使用、收益，东民公司的违约责任应于2004年11月1日起计算截止至2005年6月23日，即（2005）晋民初字第21号民事调解书生效之日。

关于第三个焦点问题。通盛公司诉称本案讼争房产合同价款为66498040元，双方在业务往来中，通盛公司使用东民公司钢材等建筑材料计3480000元，折抵部分房款，东民公司应付通盛公司房款63017040元。东民公司辩称已付通盛公司房款22056435元，通盛公司所诉与事实不符。一审法院在本案审理过程中，积极组织三方当事人进行调解，通盛公司、东民公司双方为彻底解决该纠纷，对双方的所有账目往来情况进行了核对，并于2013年2月17日签订了《清算协议》，其中第一条为：“一、经核对，截止目前，乙方在2003年10月8日买卖合同项下，尚欠甲方房款63017040元。已付的348万元，税费支付130万元，诉讼费支付342495元，扣划到法院1837505元。”一审法院认为，上述《清算协议》是双方当事人在一审法院组织调解过程中形成的真实意思表示，是双方对所欠房款的清算条款，虽然由于其他原因三方未达成调解意向，但以上清算条款是可以采信的，东民公司应欠通盛公司剩余房款63017040元。

综上所述，一审法院认为，通盛公司与东民公司签订的商品房买卖《协议书》应继续履行。通盛公司限期将38号房产过户给东民公司。通盛公司在控制38号房产期间的租赁及相关收益与东民公司应付通盛公司的房款及违约金和利息相折抵，不足部分如东民公司无能力偿还，应继续拍卖38号房产，在归还阳曲信用社贷款和利息后的剩余拍卖款项中支付。一审法院于2004年5月19日根据阳曲信用社与东民公司的调解协议作出的（2004）晋民初字第16号民事调解书还在发生法律效力，应继续履行，对阳曲信用社的相关诉请，一审法院不再重复审理。阳曲信用社认为通盛公司与东民公司恶意串通、伪造协议，制造虚假诉讼的主张，无事实证据证实，一审法院不予支持。一审法院根据《合同法》第一百零七条、第一百一十四条，《买卖合同司法解释》第三十四条规定，判决：一、通盛公司与东民公司于2003年10月8日签订的太原市西羊市38号丽阳城底商一、二层商品房买卖《协议书》继续履行；二、通盛公司于判决生效后三十日内将太原市西羊市38号丽阳城底商一、二层商品房返还东民公司；三、东民公司于判决生效后三十日内支付通盛公司剩余房款63017040元及违约金（按剩余房款每天万分之三支付，于2004年11月1日起计算至2005年6月23日）和利息（于2005年6月24日起计算至本判决生效之日，按中国人民银行同期贷款利率计算），通盛公司在控制太原市西羊市38号丽阳城底商一、二层商品房期间的租赁及相关收益与东民公司应付房款及违约金和利息相折抵；四、驳回通盛公司其他诉讼请求；五、驳回阳曲信用社的诉讼请求。如未在判决指定期间履行金钱给付义务，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，加倍支付迟延履行债务期间的利息。一审案件受理费由东民公司承担342495元，阳曲信用社承担266545元。

本院二审期间，通盛公司对其一审诉讼请求第一项又进行了进一步明确，即依据《合同法》第九十四条的规定，通过诉讼的方式行使法定解除权，请求人民法院判令解除其与东民公司之间的《协议书》。

通盛公司（甲方）、东民公司（乙方）于2013年2月17日签订了《清算协议》，其中第一条约定：“经核对，截止目前，乙方在2003年10月8日买卖合同项下，尚欠甲方房款63017040元。已付的348万元，税费支付130万元，诉讼费支付342495元，扣划到法院1837505元。”通盛公司、东民公司均认可该《清算协议》的真实性。

本院对一审法院认定的其他事实予以确认。

本院认为，根据当事人的上诉请求、答辩意见以及有关证据，并经当事人当庭确认，本案二审争议焦点为：一、2003年10月8日通盛公司与东民公司签订的《协议书》应否解除；如应解除，则东民公司应否返还《协议书》项下房屋并承担相应税费。二、一审是否对有关房屋所有权转移税费、水电暖气费及租赁费等事实的认定不清。三、一审是否存在程序错误。

一、关于2003年10月8日通盛公司与东民公司签订的《协议书》应否解除以及相应法律后果的问题

根据案涉《协议书》的约定，通盛公司的主要义务是将案涉房屋交付给东民公司并协助办理产权转移手续，东民公司的主要义务是在2004年10月31日前付清购房款66497040元。通盛公司于当月即将房屋所有权转移登记至东民公司名下，并将案涉房屋交付给东民公司占有使用；而除了抵顶购房款的348万元材料款外，东民公司至今仍欠通盛公司绝大部分购房款未付，显然已经构成严重违约，导致通盛公司的合同目的不能得到实现，故符合《合同法》第九十四条规定的解除合同的情形。对此，通盛公司于2005年即已提起诉讼主张相应权利，虽然在诉讼中形成的（2005）晋民初字第21号民事调解书在2010年被本院（2010）民提字第41号民事裁定所撤销，但通盛公司在合同解除条件具备后，东民公司未催告其行使解除权的情况下，已经及时通过提起诉讼的方式主张权利，故并不符合《合同法》第九十五条、《商品房买卖司法解释》第十五条第二款规定的解除权消灭的情形。此外，《合同法》第九十三条规定了当事人的约定解除权，第九十四条规定了当事人的法定解除权，两者之间在行使上并不矛盾或互相排斥，在当事人未行使约定解除权、但符合法定解除条件时，可行使法定解除权解除合同。本案中，虽然当事人在《协议书》中约定了解除条件，但通盛公司未予行使的行为并不导致其法定解除权的丧失，故其有权主张行使法定解除权解除《协议书》。综上，通盛公司通过提起本案诉讼的方式请求解除案涉《协议书》，有事实和法律依据，本院予以支持。

《合同法》第九十七条规定：“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，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施、并有权要求赔偿损失。”本案中，案涉房屋已登记在通盛公司名下，并为通盛公司占有使用，虽然基于当事人达成的调解协议而制作的（2005）晋民初字第21号民事调解书已被撤销，但当事人在案涉房屋已经解除查封的情形下进行的房屋所有权转移登记，实系基于当事人之间就此达成的合意，故该调解书的撤销并不能直接影响已经完成的案涉房屋所有权的变动，亦不会对案涉《协议书》解除后房屋所有权恢复原状构成障碍。因此，对于通盛公司主张的返还案涉房屋的请求，应予支持。相应地，对于东民公司已付的购房款348万元，通盛公司亦应予以返还。此外，由于东民公司未按约定支付购房款，构成违约，根据当事人在《协议书》中的约定，逾期支付在三个月以内的，应按每日万分之三支付违约金，据此计算违约金金额为1739270.30元，现通盛公司请求东民公司支付173.92万元，符合约定，本院予以支持。

二、关于一审是否对有关房屋所有权转移税费、水电暖气费及租赁费等事实的认定不清的问题

通盛公司主张的过户税费，指的是将案涉房屋所有权从东民公司转移至通盛公司而应缴纳的税费。由于系东民公司违约导致的房屋返还，相应税费应由东民公司负担。但通盛公司没有提供证据证明实际发生的税费金额，故一审法院对此事实未予认定，并无不当，通盛公司对此可另行主张。

对于通盛公司控制案涉房屋期间的租赁收入及应扣除的税费，执行过程中通盛公司代垫的水、电、暖气费、退还的租赁费，案涉房屋的改造装潢费用，除了当事人为了调解而于一审庭审后达成的《清算协议》中对有关费用进行了约定外，当事人均未提供证据证明上述费用实际发生的金额。由于《清算协议》系为调解而签订，在调解并未达成的情况下，除其中有关尚欠购房款金额的约定因结合其他证据可以证明外，对于该协议中的其他约定，因无其他证据证明，故无法加以认定，一审法院对此未予认定，并无不当，通盛公司对此可另行主张。

综上，一审判决对有关房屋所有权转移税费、水电暖气费及租赁费等事实未作出认定，并不构成认定事实不清。

三、关于一审程序是否存在错误的问题

本案系由阳曲信用社提出案外人申请再审，被本院提审并发回进入重审程序，阳曲信用社亦针对本案所涉《协议书》及房屋所有权提出了独立的诉讼请求，故一审法院同意其作为有独立请求权的第三人参加本案诉讼，无明显不当。

但是，应当指出的是，一审法院认为通盛公司解除《协议书》的理由不能成立，从而判决《协议书》继续履行，在程序上存在一定瑕疵，应予纠正；对于案涉房屋是否为东民公司财产而得以强制执行，阳曲信用社的债权是否需借此得以实现，以及如何协调一审判决继续履行《协议书》的情况下通盛公司的债权与阳曲信用社的债权的问题，系执行程序解决的问题，应由执行部门负责，一审判决在“本院认为”部分对此问题所作处理，有违审执分离的原则，本院对此予以纠正。

此外，对于一审判决适用《买卖合同司法解释》是否错误的问题，本院认为，《买卖合同司法解释》自2012年7月1日起施行，其第四十六条第二款规定：“本解释施行后尚未终审的买卖合同纠纷案件，适用本解释；本解释施行前已经终审，当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的，不适用本解释。”而本案系已经生效的（2005）晋民初字第21号民事调解书为本院（2010）民提字第41号民事裁定所撤销，并由一审法院按照审判监督程序进行审理的再审案件，故本案不适用该解释，一审判决以该解释第三十四条之规定为依据作出的认定，系适用法律错误，应予纠正。当然，需要指出的是，这并不意味着通盛公司根据保留案涉房屋所有权的约定从而对抗阳曲信用社对案涉房屋的申请执行的理由因此成立。

综上，通盛公司的上诉请求部分成立。本院依照《中华人民共和国合同法》第九十四条、第九十七条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项规定，判决如下：

一、维持山西省高级人民法院（2011）晋商初字第12号民事判决第五项“驳回太原市城区农村信用合作联社阳曲信用社的诉讼请求”；

二、撤销山西省高级人民法院（2011）晋商初字第12号民事判决第一项、第二项、第三项、第四项；

三、解除2003年10月8日山西通盛房地产有限公司与山西东民集团有限公司签订的《协议书》；

四、山西东民集团有限公司返还《协议书》项下的山西省太原市西羊市38号楼1幢一、二层房屋给山西通盛房地产有限公司；

五、山西通盛房地产有限公司于本判决生效后三十日内返还山西东民集团有限公司已付购房款348万元；

六、山西东民集团有限公司于本判决生效后三十日内支付山西通盛房地产有限公司违约金173.92万元；

七、驳回山西通盛房地产有限公司的其他诉讼请求。

一审案件受理费609040元，按照一审判决执行；二审案件受理费609040元，由山西东民集团有限公司负担342495元，由太原市城区农村信用合作联社阳曲信用社负担266545元。

本判决为终审判决。

审　判　长　韩　玫

代理审判员　司　伟

代理审判员　沈丹丹

二〇一七年六月二十八日

书　记　员　李海燕