中华人民共和国最高人民法院

民 事 裁 定 书

(2017)最高法民终368号

上诉人（原审原告）：常州长兴诺廷山房地产开发有限公司。

法定代表人：王乾之。

委托诉讼代理人：周体敏。

委托诉讼代理人：王飞。

被上诉人（原审被告）：常州长兴集团房地产开发有限公司。

法定代表人：汤燕雯。

委托诉讼代理人：马鹏飞。

上诉人常州长兴诺廷山房地产开发有限公司（以下简称诺廷山公司）因与被上诉人常州长兴集团房地产开发有限公司（以下简称长兴房地产公司）公司分立纠纷一案，不服江苏省高级人民法院（2016）苏民初48号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭对本案进行了审理。

本院认为,本案诺廷山公司依据2013年的公司分立决议及2014年的《土地使用权变更登记协议》提起诉讼,请求确认武国用（2010）第1201769号土地使用权归其所有，长兴房地产公司应将该土地使用权变更登记至诺廷山公司名下，如不能办理变更登记则应赔偿诺廷山公司损失。事实上，2014年8月1日长兴房地产公司已将同一土地出让合同项下的武国用（2007）第1203027号土地使用权变更登记至诺廷山公司名下。2016年9月29日长兴房地产公司向国土部门申请将涉案土地使用权变更至诺廷山公司名下时，国土部门以诺廷山公司股权已经发生变更为由，答复“不能办理土地变更相关手续”。

2015年3月1日起施行的《不动产登记暂行条例》第三条规定：“不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等，适用本条例。”2016年1月1日公布的《不动产登记暂行条例实施细则》第二十六条、第二十七条就申请变更登记、转移登记的情形分别予以明确。据此，不动产登记区分了不动产的变更登记和转移登记等情形。本案中，国土部门出具的“不能办理土地变更相关手续”的签署意见及《情况说明》，虽明确答复本案不符合不动产变更登记的情形，且告知土地使用权如需从长兴房地产公司转移至诺廷山公司需符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条的规定，但并未明确本案土地使用权是否符合第三十九条规定的要求，是否可以办理转移登记等。而2006年9月13日长兴房地产公司与常州市国土资源局武进分局签订的《国有土地使用权出让合同》第二十条约定，“……（长兴房地产公司）取得出让土地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押，但首次转让（包括出售、交换和赠与）剩余年期土地使用权时，应当经出让人（常州市国土资源局武进分局）认定符合下列第一款规定之条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上”。一审判决以涉案“武国用（2010）第1201769号土地使用权证地块为尚未实际开发的净地”为由作出涉案土地“不符合土地使用权出让合同约定和法律规定的进行投资开发或完成开发投资总额的25%以上的情形，故该土地使用权发生物权变动的条件尚不具备”的认定，亦与本院二审中向常州市国土资源局武进分局相关工作人员了解到的上述25%的判断应以土地出让合同为准的情况不符。因此，一审判决关于涉案土地使用权能否登记至诺廷山公司名下的相关事实并未查清，有必要进一步向有权机关调查核实。

同时，鉴于双方当事人在具体履行公司分立决议及《土地使用权变更登记协议》的过程中，诺廷山公司的股权结构和不动产登记相关规定均出现了新的变化，一审法院可以根据前述调查核实的情况向当事人释明涉案土地使用权登记的路径选择并征询当事人的意见。如果涉案土地可以进行转移登记，可能涉及双方协助配合办理相关手续和税费的确认及负担问题。如果因当事人原因致使转移登记无法继续进行，可能涉及责任承担问题。上述一系列问题的处理，有待根据案件的具体审理情况，结合当事人的诉讼请求、相关法律规定、有权机关的意见、当事人的约定及过错程度等因素综合考量。

综上，原判决认定基本事实不清，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第三项的规定，裁定如下：

一、撤销江苏省高级人民法院（2016）苏民初48号民事判决；

二、本案发回江苏省高级人民法院重审。

上诉人常州长兴诺廷山房地产开发有限公司预交的二审案件受理费2548600元予以退回。

审 判 长　马东旭

审 判 员　王展飞

审 判 员　汪　军

二〇一七年十二月二十七日

法官助理　曹　健

书 记 员　刘伟腊