**律师看法与报价总结**

# 亿诚律所 (冯永强20190328)

1. 你们合同定的房屋使用权，肯定不是物权。物权是法定的，有明确的几种。使用权属于物权的只有一种，即建设用土地使用权是物权的一种。买卖合同的特征，是所有权的转让。所以不是房屋买卖。你们合同的70年房屋使用权，**不是物权，那么就是属于债权。本质上是租赁。**在所有人保持其物权基础上，在特定时期内使用权转让给其他人使用。租赁纠纷。按住建部，公租房纠纷，按民法的民事纠纷来处理。租期最长20年，超过20年的不认同。
2. 目前房子还没有移交给公司，如果不移交给公司，即使合同有效，但也将没有履约能力。要公司履约，只要论证，跟你们签合同的主体，有自由处理这个房子的能力，它就有履约的可能。**认定房子产权，就看土地使用权**，土地使用权和地上盖房子的，应是同一个主体。(目前看，土地使用权是属于国有独资公司，软件谷发展公司。) 项目规划公示，可以查出建设单位，就是目前产权所有者。产权人跟你们签合同是否为同一个主体，就是公司是否有履行的条件。
3. 影响租房权利，因素：**房子是不是合法建的；是不是住宅。**工业配套用地可以是住宅，也可能是研发大楼。公租房的性质跟你们的合同关系不大。合同本身没办法套到公租房上去。**即使房子纳入到公租房，也不影响你们行使合同权利。**
4. 如果建设单位跟合同主体不是同一家，不能履行合同，考虑赔偿。关于赔偿：因为不是物权，不是房子所有权买卖合同。所以只能**赔偿20年的租金差价**，即：目前的市场租金与我们购房合同的租金差价。50万租70年，从交付到2078年结束还有57年，那么就是50万实际租57年。每年租金500000/57=8772，目前市场租金价格按一期4000每月算，租金每年48000，**20年的租金差（48000-8772）\*20=784560元。**
5. 非法集资，非法吸收公共存款等四种形式，还本付息或者固定收益，这个情况不能告公司非法集资。
6. 律师前期费用每人1000-2000，后期按标的物，一般10-15%，人多的，比例相对会小些。
7. 诉讼费是给法院的，45W的标的，约1W。如果胜诉，由对方拿这个钱。
8. 在合同有效的情况下，签订合同的双方没有对错之分。
9. 在房子不能给，不能履约的情况下，**再变更诉讼请求**，申请赔偿。
10. 不动产在雨花台区，级别管辖权不能改变，只能在当地打。一审是最关键的。二审到中院。申请再审，到省级。江苏省再审率8%不到。
11. 这类案件通常是风险收费：6000元/人，不再做风险代理。二审根据一审赔偿额度收取费用。一审赔的少，二审免费代理。

# 北京盈科

1. **合同肯定是有效的，因为公司胁迫你们签中止协议就是对方认为合同有效。**其中某个条款可能无效，比如法院判定是一个长租，只会支持20年，不会是70年。
2. 法院可能判定为：一、变相的房屋买卖合同，这种可要求履约，无法履约则赔偿房价。二、长租，只支持20年，无法履约则按租赁赔偿。
3. 大家签合同的主体不同，有中兴新软件、股份公司、上海中兴、中兴软件等，几家公司只要有交叉性，有关联性，他们有权签定这个购房合同，就有履约的可能。
4. **诉讼时效3年，是从你知道自己的权益受到侵害时算起。**
5. **诉讼+媒体报道，通过舆论施压，对大公司的企业形象影响极大**，小公司就无所谓了。在真的判决前，**调解阶段**，法官会尽力说服公司拿出办法调解。
6. 不管是否为公司内部分房问题，法院肯定会受理，不可能不受理。只要起诉，肯定会立案，肯定会受理。起诉方要交纳诉讼费的。这明显是一个合同纠纷。
7. 三种退款方式，诉讼的话，合同一样有效。
8. 你们先签的合同，后来才按公租房办的手续。你们签合同时，房子不是公租房，而是保障房。后来他把房子弄成了公租房，是公司的责任。不管房子性质如何，你们不仅有合同，事实上已经履行了合同义务。
9. 针对房屋土地性质，只能在本地南京发起诉讼。
10. 必然先有土地使用权，才可能跟大家签这个合同。
11. 报价：按总数100人左右，**基本费3000**，判决或调解拿到手的金额（不愿扣减公司补偿部分）**提成12%**。拿到居住权的情况下30万，转商品房再加5万。

# 江苏艾玛律所(20190615)

1. **2011年出台的江苏省公租房管理条例，已经确定了后续房子只有三种方式：商品房、拆迁安置房、公共租赁住房。**2013年签的合同，是在公租房条例出来以后；这块地是工业配套用地，中兴目前跟政府协定按照公租房来建设，那么你们都不满足公租房的资格，所以合同无法履约。-----梅山的例子？此种说法是否有因果关系？感觉逻辑不相关。
2. 公租房管理办法，这种地方性法规，不会导致合同无效，但可以导致无法履约。
3. 集资建房，90年代—2011年，中兴在2013年的合同签订过程中，有明显的过错。他没有认识到，不能再集资建房了。签合同时已经不具备履约条件了。
4. 集体诉讼属于重大诉讼，会在中兴的财报中体现，打击应该很大。
5. 艾玛收费 **不做风险代理** 大致算了一下 按100平，雨花区2014年12月到2019年5月的增值部分，签合同的过错比例7：3，法庭可能认可的预期收益大概94万，七八十万有把握。律师费每人1万。

# 炜衡(20190725)

打钱、住进去、让公司起诉我们。可行性？行为是去占有，债权不是物权，不能占有这个有争议的物权。合同只是债权。登记后才能有物权。如何才能合法地拿到这个使用权？

首先判断合同性质是买卖还是租赁。如果判定为租赁，你们就输了。只有20年使用权。如果判定为租赁，赔偿不会有多少钱。官司不能往租赁方面打。

对我们有利的是买卖。根据现有顾海军的判例，法院基本会判断为买卖。如果是公司律师，也不会往租赁方向转。因为在中国司法界，已有案例，不认可租赁关系。判决书确定的事实，是不可以更改的。我们的合同2013年签的，同一期的一样，当时的土地性质也一样。

公司侧拿出公租房，主要目的是证明—你们不符合公租房的标准，合同是无效的。

合同有效，基本你们就赢了。合同有效的情况下，八九不离十继续履行；合同有效但不能履行。法官要保证你们70年的居住收益，赔偿基准：雨花100平房子70年的使用权，不管是租还是买。

最差的结果：解除合同，意味着合同压根不存在，合同解除造成的损失赔偿不大，基本等效于公司的补偿方案。

法律规定本身是模糊的，也没有先例，律师不能给出赔偿额度；目前用第三方评估价值或损失，意义不大。有的律所可能扩大了你们的间接损失。房屋的产权价值跟你们永远无关。可以内部转让，买卖的也只是使用权。

往来邮件，录像，证据做实。打官司就是打证据，在主要问题上把证据夯实。

# 东南律所(20190611)

##### 服务期到了之后，离职对后续权益或赔偿的影响：

法理来说没有问题，但律师建议保守一点，要提起诉讼后再离职。

##### 属于集资建房吗？

更像集资建房，不像租赁

##### 服务期的补偿：

服务期本身是合同履行的一个条件，服务期的补偿和违约补偿不能同时有

##### 证据的有效性和保存：

是个问题，律师建议尽早做证据公证保全

##### 赔偿的角度：

没有定违约金，只能赔偿损失

可以参考一期转让价格，但只是理论上的，要考虑我们的过错

##### 双方过错的问题：

我们是否明知道不合法

##### 诉讼的形式：

每个人的诉讼请求都有细微的差别，不可能走集体诉讼，还是单个的案子，有些资料可以用一份就可以

审理时，一般会合并审理，是否合并审理，效果上是一样的

肯定在雨花法院诉讼，不符合中级法院的条件

##### 需要代表吗

需要，确定诉讼后要选

##### 退款对赔偿的影响：

应该没有

##### 收费：

200万，法院诉讼费22800

风险：先收2万，收回超过的部分的20%（剔除公司已经给的17万）

##### 诉讼期

公司发律师函后，我们要三个月内诉讼

# 天熙

认为是集资建房。

收费：风险代理，前期3000 + 后期赔偿额的20%

# 国成律所(20190616)

1. 合同无效：合同与一期的相同，一期的是违建，你们二期合同中的房子事实上已经不存在了。
2. 争取到的赔偿很少。赔偿损失，是看对你们已经造成的，有什么呢？
3. 你们都是知识分子，不可能不懂合同里面的风险，只是当时受低价拿房的利益驱使，签合同时双方都是对等的，你们是冲着利益去的，所以你们在其中有过错。跟公司共同钻法规空子，签了一个无效合约，现在后果要共同承担。合同有效性越弱，我们分担的责任越大，对他们越有利。
4. 安居房只是公司给你的一个福利，最后不给也没有什么错。

3. 公司给解约函，在合同无效的基础上，直接回他不接受。**建议走信访。申请公开所有安居房建设的政府文件、与公司的协议。**

4. 不愿意接此案子，更不愿意按风险代理，因为无法达成你们期望的赔偿额度。选择律所时，律师能接受风险代理的，才可能有一些把握。完全不接受风险代理，就只是前期收款很多，那么只是想挣律师费的。

# 大成

材料我看了，但很遗憾的告诉你，这个案子我们所不能接，因为有客户利益冲突(中兴通讯是北京大成律师事务所的客户)。

在利冲这块我们也没办法。

# 陈伟民(张工联系的)

陈律师：个人认为走法律诉讼风险比较大。

同事：风险比较大，是民事诉讼，还是其他？

陈律师：民事诉讼。

同事：其他的可能性呢？

陈律师：我个人觉得找媒体曝光应该更有效果。

# 曹坤(邵工联系的)

不能履行，其实不是政策原因，是所有权的原因。这个房屋的所有权是政策国有资产公司的，而非中兴的。现在你们只要落实一个问题，就是土地使用权的问题，如果是政府或其代理人的，就不必再为此事纠缠了。如果土地使用权是政府的，合同其实是有效的，但不能履行，也没有违约金条款，所以你们能挽回的不多。中兴和政府通过某种安排，可以使用这些房屋，但政府不同意。和转租要经业主同意一个意思。

关于赔偿：不会考虑等价权益补偿，违约金是约定的，合同双方没有约定违约金。赔偿的是实际损失，实际损失就是本金加利息。你讲的预期收益损失和机会成本，法律不认可。

有同事指出，**曺律师关于赔偿的说法，跟公司法务的看法一样。冯律师跟北京盈科的律师，至少认为还有20年租金**。