

某集团公司诉某村委会、某镇政府合资合作开发房地产合同纠纷案

——合资合作开发房地产合同中当事人未约定出资方投资权益补偿的，应以土地增值收益为基础，按投资方实际投资比例确定补偿金额

关键词 民事 合资合作开发房地产合同 不可归责于双方当事人 合同解除 未约定 投资权益补偿金额

基本案情

2002年5月11日，某集团公司作为协议乙方、某村委会作为协议甲方，签订《合作开发土地协议》，约定：双方为配合闵行区关于改造“城中村”有关精神，决定对于甲方所辖区域内的地块进行村镇旧区改造，合作开发建设商品房，经协商一致，达成土地合作开发协议，约定由甲方负责开发地块的动迁安置，具体事宜另行商议确定；开发地块中使用权属甲方，出让给乙方，动迁安置由甲方负责；属其他单位或个人使用的，由甲方协助乙方办理动迁安置补偿事宜。动迁安置和补偿费用由乙方直接支付给被动迁方或其他相关方；开发土地的动迁安置和补偿费采用承包方式，承包费为140万元/亩，包括但不限于土地出让金、动拆迁补偿费、劳动力安置费用、青苗补偿费、各项相关征地税赋和甲方的收益等。乙方将在甲方所在地注册登记成立项目公司，实施具体旧区改造和建设工程，甲方应提供必要的条件，予以通力合作和配合。2002年5月14日，某集团公司向某村委会支付前期投资款500万元。2002年6月14日，某集团公司支出163.2万元为某村委会下属的上海某实业公司购置宝马牌轿车一辆。2002年11月29日，某集团公司向某村委会支付前期投资款600万元。

2003年2月27日，上海市闵行区人民政府召集规划局、土地管理局、某镇政府、计划委员会、某集团公司、某村委会等单位就“某国际会展中心规划、用地、动拆迁”召开前期协调会，并印发会议纪要，确定案涉地块规划建设某国际会展中心，对该项目的规划、用地、动拆迁等事项予以协调；项目开发建设涉及的具体事宜，由某镇政府牵头区有关部门与某集团公司签订项目开发意向书，待条件成熟后签订正式开发协议。2003年3月12日，闵行区政府决定在某镇某村内规划建设某国际会展中心，项目立项按照区政府审批权限，由某镇政府牵头申报，区计委办妥有关手续。2003年4月16日和2003年9月24日，某集团公司向某镇“改造办”分别支付前期投资款500万元、1000万元。

2006年6月30日，闵行区政府召开关于某中央商务区开发建设事宜的专题会议，明确该地块规划用途调整为中央商务区，鉴于D公司在该地块的前期投入，同意西街坊内生产性服务业功能由该公司与某镇集体经济组织联合开发。D公司服从区政府对该地块规划调整，由某镇处理好该地块中D公司前期投入资金的补偿问题。2006年8月7日，闵行区人民政府对上述会议精神印发了专题会议纪要。

2006年10月30日，某村委会、某镇政府“改造办”作为甲方、某集团公司作为乙方，双方签订一份《协议书》，约定：根据闵行区政府2006年8月7日的办公会议纪要，就案涉地块前期开发投资款项结算及补偿问题达成如下协议：一、2002年5月14日至2003年9月24日，乙方分四次支付某路项目前期开发费用2600万元给某镇政府及某村，其中某镇“改造办”1500万元、某集团公司1100万元，作为项目开发用地“农转非”政府贴费（包括耕地开垦费、耕地占用税），乙方应某村委会要求，为方便项目开发工作，由乙方下属地块项目公司D公司代某村垫款购置宝马车一辆，计163.2万元。以上发生直接费用双方确认无误；二、甲方

同意就上述投资款本金分期归还。第一期1500万元于本协议签订之日起三日内归还，余款1263.2万元在地块内项目启动时或本项目用地招标拍卖后一个月内归还；三、根据区政府2006年8月7日会议纪要，同意给乙方下属项目公司D公司相应补偿。此补偿款作为甲方对乙方在漕宝路地块项目前期投资的回报（包括：资金利息、项目前期有关费用、适当的投資权益等），考虑到该地块开发项目所有资金均系乙方支付，故同意将补偿款直接支付给乙方。某村委会及某镇“改造办”在协议的甲方落款处盖章，某集团公司在协议乙方落款处盖章。某镇政府作为见证方在协议的见证方落款处盖章。2006年11月2日，某村委会向某集团公司退还投资款1500万元。后某集团公司通过诉讼收回投资款1263.2万元及利息。2006年11月，邻近案涉地块的闵行区某街道某号地块出让，出让价格折合每亩424万元。涉案地块至今未开发，也未挂牌出让。

某集团公司向法院起诉，主张根据《合作开发土地协议》约定，由被告某村委会、某镇政府应当向其支付投资权益补偿款9750万元。

被告某村委会辩称：由于政府规划变更，导致双方签订的合作开发协议无法继续履行，并非被告违约。某村委会同样失去了土地开发而获益的机会。两被告已支付了原告资金占用利息，不应再支付投资补偿款。

被告某镇政府辩称：原告主张投资权益补偿的前提是土地开发未能如期进行，由于政府规划调整导致合作开发协议提前终止，并非被告单方面违约。被告已就原告的利息损失作了补偿。提前解除协议是由区政府主导，协议中未约定投资权益补偿的计算方式，因此某镇政府无法计算原告的权益补偿。

上海市闵行区人民法院于2019年12月23日作出（2018）沪0112民初22512号民事判决：被告某村委会、某镇政府于判决生效之日起十日内支

付某集团公司投资补偿款2500万元。宣判后，被告某集团公司、某镇政府提出上诉。上海市第一中级人民法院于2020年9月24日作出（2020）沪01民终2896号民事判决：驳回上诉，维持原判。

裁判理由

法院生效裁判认为：某集团公司与某村委会签订的《合作开发土地协议》合法有效，因政府规划变更导致协议无法继续履行，系不可归责于双方当事人的原因导致合同解除，某集团公司与某村委会、某镇政府另行签订《协议书》，某村委会与某镇政府同意向某集团公司补偿前期投资回报。本案需要解决当事人未约定出资方投资权益补偿的具体计算方式时，如何合理确定投资权益补偿的金额的问题。

一、以土地增值收益为基础

本案中，某村委会出地，某集团公司出资，合作开发土地，共享利益，共担风险。虽然合作开发地块未实际开发，但《合作开发土地协议》解除时存在可以确定的利益——土地增值收益，从共享利益、共担风险的利益共同体角度，某集团公司有权享有该土地增值收益，应以《合作开发土地协议》解除时的土地增值收益为基础确定投资权益补偿的金额。

（一）确定《合作开发土地协议》签订时的土地成本

根据约定，合作开发地块暂测面积约为380亩，动迁安置和补偿费用由某集团公司直接支付给被动迁方或其它相关方，开发地块的动迁安置和补偿费采用承包方式，承包费为140万元/亩，包括但不限于土地出让金、动拆迁补偿费、劳动力安置费用、青苗补偿费、各项相关征地税赋等。据此，以某集团公司如果取得开发地块土地使用权所需要投入的成本确定合作协议签订时的土地成本，即： $140\text{万元}/\text{亩} \times 380\text{亩} = 5.32\text{亿元}$ 。

(二) 确定《合作开发土地协议》解除时的土地价值

上海市闵行区政府于2006年6月30日召开的专题会议内容确定了合作开发地块的规划变更，某集团公司知晓且无异议，后某集团公司与某村委会、某镇政府于2006年10月签订《协议书》，对合作开发地块前期开发投资款项结算及补偿问题达成一致意见，实际系当事人合意解除《合作开发土地协议》。由于合作开发地块至今未挂牌出让，无法得出当时及现在的实际土地价值，因此以临近的闵行区某街道某地块于2006年11月出让时的每亩424万元为参考标准，计算解除时的土地价值为： $420\text{万元}/\text{亩} \times 380\text{亩}=15.96\text{亿元}$ 。

(三) 确定土地增值收益

以协议解除时的土地价值减去协议签订时的土地成本得出土地增值收益，即： $15.96\text{亿元}-5.32\text{亿元}=10.64\text{亿元}$ 。

二、投资方按实际投资比例享有土地增值收益

鉴于某集团公司实际投入的前期资金为2763.2万元，占其需要投入的5.32亿元的5.2%，其享有的土地增值收益亦应以该比例计算，即某集团公司前期投资额占比5.2%的土地增值收益为： $10.64\text{亿元} \times 5.2\%=5660.48\text{万元}$ 。

三、结合公平原则和诚实信用原则确定投资权益补偿的金额

在市场经济活动中，政府与企业都是平等的民事主体，具有平等的法律地位，享受平等的法律保护。本案中，政府与企业合作开发房地产，《合作开发土地协议》因不可归责于双方当事人的事由解除，双方当事人不承担违约责任。但当事人另行签订《协议书》，某村委会、某镇政府同意向某集团公司补偿关于房地产的前期投资回报，包括资金利息、项目前期费用、适当的投资权益等，某村委会、某镇政府即应积极履行投资权益补偿。考虑到某村委会、某镇政府已向某集团公司返还前期

投资金额及资金占用利息等因素，最终在略低于某集团公司按比例享有的土地增值收益5660.48万元之50%的范围内酌情确定投资权益补偿金额为2500万元。本案的妥善审理依法保护了民营企业的合法权益，促进经济持续健康发展，为营造稳定公平透明、可预期的法治化营商环境提供司法服务保障。

裁判要旨

合资合作开发房地产合同因不可归责于双方当事人的事由导致合同解除，当事人对出资方投资权益补偿的计算方式没有约定的，应以土地增值收益为基础，按投资方实际投资比例，结合公平原则和诚实信用原则，合理确定投资权益补偿的金额，保护企业合法权益，优化法治营商环境。

关联索引

《中华人民共和国民法典》第583条（本案适用的是1999年10月1日施行的《中华人民共和国合同法》第113条）

一审：上海市闵行区人民法院（2018）沪0112民初22512号民事判决（2019年12月23日）

二审：上海市第一中级人民法院（2020）沪01民终2896号民事判决（2020年9月24日）

本案例文本已于2024年2月26日作出调整