

赖某娣与于都县某兴房地产开发有限公司等房屋拆迁安置 补偿合同纠纷案

——使用笼统用语表述违约责任的，法院应以根据具体违约情节确定违约责任

关键词 民事 民事主体间房屋拆迁补偿合同 房屋拆迁安置补偿合同
违约责任 固定违约金 违约金调整原则

基本案情

赖某娣诉称，其房屋被某兴公司拆迁未及时还建，故向一审法院提出诉讼请求：1. 一年内恢复重建被拆迁商住楼136.36m²；2. 按月租4500元赔偿8个月房租增加款21600元和起诉后至恢复重建期间的租金（按同区域租金标准计算）；3. 支付违约金20万元；4. 三被申请人承担连带责任。某兴公司辩称延期交房系因规划变更等不可抗力造成，其不应承担责任。法院经审理查明：赖某娣原有砖混结构三层房屋一栋，坐落于于都县贡江镇长征西路南侧（福田公园），土地面积为30.84m²，建筑面积为115.65m²。2012年10月13日，赖某娣与某兴公司签订了《拆建协议书》，载明：某兴公司取得福田商住楼后面全部剩余土地的开发权，与赖某娣房屋相邻，赖某娣将房屋纳入某兴公司的统一规划。赖某娣将上述房产交予某兴公司拆建；某兴公司自拆除之日起按月向赖某娣支付月补偿金1600元，一年后每月1800元，至交付店面止；某兴公司交付房屋的最后期限为某兴公司向赖某娣发出的拆迁通知函指定的拆迁时间起算36个月；店面全部拆除后，如某兴公司在一年内未动工则应按房屋原貌重建；如果赖某娣未按某兴公司的书面通知停租停用则应支付违约金20万元并继续履行合同；如果店面全部拆除后某兴公司未全面履行协

议则应支付违约金20万元并继续履行协议。某鑫公司和某升公司对合同履行予以担保，双方还对置换房产等事宜作了明确约定。2012年10月13日，某兴公司书面通知赖某娣其房屋将于2012年11月1日进行拆除，赖某娣于次日书面通知其房屋承租人于月底前搬出。某兴公司自2012年10月起向赖某娣支付补偿金，2013年10月起按1800元/月支付。在此期间，某兴公司陆续拆除了赖某娣及其临近的房屋，但是，由于某兴公司于签订合同时未预料到的客观因素，拆除和新建工程未能按照某兴公司计划进行。2013年3月至2014年5月期间，贡江派出所多次接到某兴公司及其他人的报警，称有村民阻挠本案工程的施工。由于某兴公司无法在约定的最后期限交付房屋，赖某娣等业主通过各种渠道反映问题，要求某兴公司增加补偿金、支付违约金等未果。2015年9月29日，某兴公司书面答复赖某娣等业主，单方承诺自10月份起将月租金从1800元提高到2300元，并每满一年每月递增500元至交付房屋为止。赖某娣等相关业主认为低于临近店铺的租金补偿标准，故未予接受。某兴公司仍按1800元的金额向赖某娣支付补偿金。在此期间，某兴公司逐步完善了各项开发手续，项目进展较快。某兴公司于2016年7月26日取得圣世广场（原福田购物中心）用地项目的建设用地规划许可证，当年12月取得该项目建设工程规划许可证。因某兴公司未能如期交付置换房产，赖某娣遂提起本案诉讼。2016年2月28日，赖某娣等31人就本案事实以某兴公司违约为由，曾向一审法院提起共同诉讼，请求某兴公司承担违约责任、某鑫公司和某升公司承担连带责任。2016年3月8日，一审法院受理了该案。2016年4月12日，一审法院以不宜共同诉讼为由驳回了赖某娣等31人的起诉。2017年12月26日赖某娣出具个人安置确认书，确认某兴公司还建的房屋坐落和具体位置为71301号，房屋面积148.75平方米，套内面积120.53平方米，车位F88号，面积为标准车位面积。2017年12月27日，赖某娣签订

承诺书，将安置房屋调换至81901房，房屋面积161.6平方米，其中套内建筑面积130.90平方米，车位调换至F64号，面积为标准车位面积。

2013年5月8日，林某生与某兴公司签订拆建协议书，约定林某生将其所有的位于长征西路临街面店面和住房交与某兴公司拆迁，由某兴公司在原位置予以实物补偿安置，某兴公司在协议签字后从2013年6月1日起按月支付林某生店面补偿金为每月人民币3500元，每满一年在上年补偿金的月基数上每月增加500元整，直付至某兴公司所建的店面交付使用时止。再审审理中，三被申请人表示，可以在2019年10月前向再审申请人交付房屋。

江西省于都县人民法院于2017年3月20日作出（2016）赣0731民初1926号民事判决：一、赖某娣与某兴公司继续履行2012年10月13日签订的《拆建协议书》；二、某兴公司应于判决生效后30日内向赖某娣支付合同期限届满后三个月催告期之违约金6240元；自2016年2月1日起按月支付补偿金2300元，每满一年在月基数上每月增加500元，直付至交付店面使用时止；三、驳回赖某娣要求某兴公司、荣鑫公司、东升公司赔偿租金损失的请求；四、驳回赖某娣要求某兴公司、某鑫公司、某升公司承担连带责任的请求；五、驳回赖某娣的其他诉讼请求。赖某娣和某兴公司均不服提出上诉，江西省赣州市中级人民法院于2017年9月18日作出（2017）赣07民终1713号民事判决：一、维持江西省于都县人民法院（2016）赣0731民初1926号民事判决第一、三、五项；二、撤销江西省于都县人民法院（2016）赣0731民初1926号民事判决第二、四项；三、某兴公司按月支付赖某娣补偿金（自2015年11月起按每月1800元计算支付至交付房屋时止）；四、某兴公司按月支付赖某娣违约金（自2015年11月起按每月1600元计算支付至交付房屋时止）；五、某鑫公司和某升公司对某兴公司的上述债务承担连带责任。赖某娣申请再审，江西省高

级人民法院于2018年11月29日作出（2018）赣民再228号民事判决：一、撤销江西省赣州市中级人民法院（2017）赣07民终1713号民事判决和江西省于都县人民法院（2016）赣0731民初1926号民事判决；二、某兴公司本判决生效后30日内向赖某娣支付逾期交房租金损失，租金按照每月4800元（含拆建协议书约定的每月1800元经济补偿）的标准自2015年11月1日起计算至某兴公司向赖某娣交付拆建协议书约定的房屋时止；三、某兴公司于本判决生效后30日内向赖某娣支付违约金6万元；四、某鑫公司和某升公司对上述第二项、第三项判决确定的某兴公司的债务承担连带责任；五、驳回赖某娣的其他诉讼请求。

裁判理由

法院生效裁判认为，因再审申请人赖某娣对二审判决驳回其要求恢复重建被拆迁的商住楼并无异议，双方均有继续履行拆建协议书意愿，赖某娣与某兴公司在二审判决后亦在继续履行拆建协议书，赖某娣选好确定了还建房屋的具体位置和车位，因此，本案再审争议焦点可以归纳为：1. 某兴公司是否构成违约；2. 如果构成违约，某兴公司应如何承担违约责任，赖某娣要求某兴公司按照同区位房租标准赔偿自约定交房日起至实际交房日止的租金和承担20万元违约金能否得到支持。下面分别评判如下：一、关于某兴公司是否构成违约的问题。赖某娣与某兴公司签订拆建协议书后，按照协议要求将房屋交给某兴公司，某兴公司拆除赖某娣房屋后未按照合同约定于2015年11月1日前将还建房屋交付于赖某娣，已经构成违约。某兴公司辩称其无法按期交付房屋的原因是由于政府征收土地存在问题、规划变更、村民阻工和天气等原因造成，但上述原因与赖某娣并无关系，某兴公司并未举证赖某娣存在阻工等行为。

《中华人民共和国合同法》第一百二十一条规定，当事人一方因第三人的原因造成违约的，应当向对方承担违约责任。当事人与第三人之间的

纠纷，依照法律规定或者按照约定解决。某兴公司作为专业房地产开发公司，对于房地产开发建设所需具备的条件和政府规划许可等各种手续办理程序是清楚和了解的，其在签订拆建房屋协议书时即应当进行合理预测以避免可能无法按期交房的后果，因而，即使某兴公司抗辩的事实成立，亦不构成不可抗力。某兴公司主张可以免除违约责任的理由不能成立，某兴公司未能按照协议书约定的期限交付房屋，应当承担违约责任。二、关于某兴公司如何承担违约责任的问题。赖某娣要求某兴公司按同区位租金标准（2015年4500元/月，每逾期一年加500元/月租金）支付逾期交房期间租金和按合同约定赔偿20万元违约金。《中华人民共和国合同法》第一百一十二条和第一百一十四条规定了合同一方当事人不履行合同义务时应当赔偿损失或者承担合同约定的违约金。本案中《拆建协议书》第四部分第2条约定“店面全部拆除后，如甲方未按本协议约定的条款全面履行，则视为甲方违约，除支付违约金贰拾万元给乙方外，还必须全面履行该协议。”该条款约定的违约金数额虽然明确，但该约定使用的“甲方未按本协议约定的条款全面履行”用语表述确实存在未区分违约情节轻重程度的问题，如不区分甲方违约情节，只要甲方有违约行为即承担20万元违约金，确实会造成违约责任的承担与违约行为的性质、情节轻重程度严重不匹配的情形，该条款的违约情形约定不明，不能直接根据该条约定直接认定某兴公司应承担20万元违约金的违约责任。但《拆建协议书》系双方真实意思表示，《拆建协议书》第四部分第1条亦有再审申请人方违约时应承担20万元违约金的约定，可见，双方在订立协议时，均预见到了违约方可能承担20万元的违约金支付责任，因此，在守约方的实际损失未超过20万元时，宜以20万元作为合同约定的违约责任总额考量。本案中，某兴公司违约导致的后果是赖某娣无法按期使用房屋，由此导致的损失主要是房屋租金损失，该租金应当参

照同地段区域房屋租金确定。赖某娣提交了某兴公司对同地段区域林某生另一商住楼的租金补偿标准为2013年6月1日起每月3500元，每满一年每月增加500元，林某生的商住楼在长征西路，与赖某娣的商住楼属于同地段区域，被申请人虽然不认可赖某娣主张的租金水平，但亦未提供证据反驳，且该租金水平系某兴公司自己支付的租金，可以将某兴公司对林某生另一商住楼的租金补偿标准作为确定本案再审申请人租金损失的参照。参照上述租金标准，为便于计算，不再按年增加租金标准，应酌情确定某兴公司逾期交房给赖某娣造成的租金损失按照每月4800元为标准计算，因拆迁协议书亦约定了在逾期交房的情况下某兴公司应继续支付每月1800元的经济补偿，该约定亦有弥补再审申请人损失之意，因此，确定的每月4800元租金损失包含了拆迁协议约定的经济补偿1800元，某兴公司应在拆迁协议书约定的1800元经济补偿基础上，增加赔偿赖某娣每月3000元的租金损失。上述租金损失某兴公司应当从拆迁协议书约定的房屋交付日即2015年11月1日开始计算至房屋交付时止。根据上述分析，综合衡量某兴公司每月另行赔偿再审申请人租金损失3000元、某兴公司表示可以在2019年10月前交付房屋和拆迁协议约定的20万元违约金等因素，再审酌定某兴公司另一次性向赖某娣支付违约金6万元。2015年11月1日后，某兴公司已经支付的补偿金和按照二审判决支付的违约金应按实际金额从某兴公司应当支付的租金损失和违约金中扣除。某鑫公司、某升公司对某兴公司上述债务承担连带责任。

裁判要旨

合同约定的违约金数额虽然具体，但对违约行为使用“甲方未按本协议约定的条款全面履行”等笼统用语表述，未区分违约情节轻重程度的，可能导致违约责任的承担与违约行为的性质、情节轻重程度严重不匹配。此种条款属于违约情形约定不明，应根据违约情节的轻重确定具

体违约责任和相应的违约金数额。

关联索引

《中华人民共和国民法典》第509条、585条（本案适用的是1999年施行的《中华人民共和国合同法》第60条、114条）

一审：江西省于都县人民法院（2016）赣0731民初1926号民事判决（2017年3月20日）

二审：江西省赣州市中级人民法院（2017）赣07民终1713号民事判决（2017年9月18日）

再审：江西省高级人民法院（2018）赣民再228号民事判决（2018年11月29日）