

海南鑫泉源房地产开发有限公司与海口国家高新区发展控股有限公司合资、合作开发房地产合同纠纷 二审民事判决书

海南鑫泉源房地产开发有限公司与海口国家高新区发展控股有限公司合资、合作开发房地产合同纠纷二审民事判决书

海南省高级人民法院
民事判决书

(2018)琼民终 352 号

上诉人（一审被告）：海南鑫泉源房地产开发有限公司。

法定代表人：余光泉，董事长。

委托诉讼代理人：马召林，该公司总经理。

委托诉讼代理人：严波，海南中邦律师事务所律师。

被上诉人（一审原告）：海口国家高新区发展控股有限公司。

法定代表人：龙翔春，董事长。

委托诉讼代理人：邓平，该公司职员。

委托诉讼代理人：肖玲，北京大成（海口）律师事务所律师。

上诉人海南鑫泉源房地产开发有限公司（以下简称鑫泉源公司）因与被上诉人海口国家高新区发展控股有限公司（以下简称高新控股）合作开发房地产合同纠纷一案，不服海南省海口市中级人民法院（2016）琼 01 民初 330 号民事判决，向本院提起上诉。本院于 2018 年 3 月 28 日立案后，依法组成合议庭，于 2018 年 5 月 15 日公开开庭进行了审理。上诉人鑫泉源公司的委托诉讼代理人马召林、严波，被上诉人高新控股的委托诉讼代理人邓平、肖玲到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

鑫泉源公司上诉请求：1、撤销一审判决，改判驳回高新控股一审的全部诉讼请求；2、高新控股承担一、二审诉讼费。事实与理由：一、本案《合作开发合同书》及补充协议

（以下简称涉案合同）不符合依约解除的条件。涉案合同约定高新控股应提供合法有效的可开发利用的商品房项目建设用地，项目以高新控股的名义进行开发建设，涉案项目环保、人防、消防等报批手续以高新控股名义进行申报。同时约定项目开发周期为三年，双方应尽各自最大之努力使项目在涉案合同生效之日起120日内开工建设，因高新控股或政府审批原因导致上述期限在项目用地不具备开发条件的情况下，时间相应顺延。高新控股提供的涉案三个地块在签约时尚不具备房地产开发的核心条件，高新控股于2014年12月23日才取得涉案3地块大部分土地证，其中1203号地块尚有7.42亩土地证至今尚未取得，约定的合作开发时间均应顺延。涉案土地控制性详细规划的确定是相关片区地块办理土地证、开发商编制具体修建性详细规划的必要前提。但涉案3地块的控制性详细规划于2014年6月才被海口市人民政府审批通过，合作时限亦应顺延。涉案项目的环境影响评估报告审批是项目用地取得《建设工程规划许可证》的前提，但涉案C1203和C1301地块环境影响评估报告于2015年11月19日才经审批通过，C1401地块的环境影响评估报告于本案起诉后的2016年12月20日才经审批通过，这些都是导致开发进度迟延的原因。根据涉案合同约定，上述事由均属于因高新控股或政府审批原因影响开发进度应当顺延合作开发周期的事由。因此，鑫泉源公司履行合同中并不存在迟延履行违约行为，不符合涉案合同第十条第四款约定的项目合作开发审批之后，因鑫泉源公司的原因导致合同无法履行或实际进度比经确认的计划期限延误90日以上，高新控股有权解除合同的约定。一审判决确认高新控股依约享有单方解除的权利，认定事实错误。

二、涉案合同不符合法定解除条件。首先，一审判决认定涉案合同符合法定解除的条件，超出了高新控股的诉讼主张范围。高新控股提起本案诉讼是依据《中华人民共和国合同法》（以下简称合同法）第九十三条规定请求依据《合作开发合同书》第十条第四款之约定解除涉案合同中C1401地块的合作关系的，并未依据合同法第九十四条主张依法解除合同，一审判决却依据合同法第九十四条关于法定解除的规定，认定鑫泉源公司因违约行为致使涉案合同目的不能实现，据此解除涉案合同中C1401地块的合作关系，明显超出审理范围，显属适用法律错误。其次，从双方履行合同过程看，鑫泉源公司投入了足够的资金，积极办理各项手续，为涉案项目的开发建设做了大量工作，期间也没有任何违约行为。鑫泉源公司一直按照海口国家高新技术产业开发区管理委员会（以下简称高新区管委会）和高新控股的要求分期推进涉案项目开发建设，其中涉案项目一期建设已基本完成，二期地块的环境影响评估报告也在本案起诉后已审批通过，双方合作开发涉案土地实现各自利益的合同目的可以实现，不具备依法解除的条件。

三、一审判决解除涉案整体项目其中一个地块的合作关系不符合情理，损害项目业主利益，

也会让鑫泉源公司对第三方承担责任。C1203、C1301 和 C1401 地块是作为一个项目整体进行合作开发的，一审判决判令解除双方依法签订的合同中关于 C1401 地块的合作关系，将会严重破坏该合作项目的整体性，不符合《海南省人民政府关于加强新建住宅小区配套公共服务设施建设管理的意见》（琼府〔2017〕96 号）第二条“新建住宅小区项目配套公共服务设施应当与住宅主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用”的规定，以及中共中央、国务院《关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》第七条“完善政府守信践诺机制”的规定。由于涉案项目的幼儿园、游泳池等业主公共配套设施均集中规划建设在 C1401 地块，解除 C1401 地块的合作关系会造成公共配套设施建造的延迟，导致购房业主的不满，造成严重的社会安全隐患。根据涉案合同第四条第四款约定，所有与项目有关的合同均以高新控股为签约主体，发票开具给高新控股。同时双方应与项目合同的第三方签订三方协议，相关的合同责任均由鑫泉源公司实际承担。商品房销售合同及其他对外经济合同虽以高新控股的名义签订，但相关合同责任却由鑫泉源公司实际承担。解除 C1401 地块的合作关系将会使鑫泉源公司承担巨大的经济损失。综上，请求法院判决撤销一审判决，改判驳回高新控股的一审诉讼请求。

高新控股答辩称：一、一审法院查清案件基本事实后，认定鑫泉源公司导致涉案项目开发进度严重逾期，符合客观事实，判决合法公正。涉案合同约定高新控股提供建设用地，鑫泉源公司提供全部开发建设资金并负责项目开发建设及经营管理工作。合同约定合作项目的开发周期为三年，从涉案合同生效之日起计算。此外，鑫泉源公司应在涉案合同签订之日起 30 天内，向高新控股报送项目工作计划，经高新控股确认后执行。鑫泉源公司负责在涉案合同生效之日起 60 日内完成项目方案设计，方案设计须经高新控股确认后报主管部门审批，报建获得批准后应在 30 日内完成施工设计。涉案合同第十条第四款约定，项目合作开发审批后，因鑫泉源公司导致涉案合同无法履行或者实际进度比高新控股确认的计划期限延误 90 天以上的，高新控股有权解除合同。但自涉案合同签订后，鑫泉源公司履约一直滞后。涉案项目的环境影响报告审批延迟，双方都有责任，合作开发周期可以适当顺延。因此，2015 年 11 月 17 日高新管委会向高新控股发出《关于同意海鑫椰都项目分两期建设的意见》，同意将涉案项目分两期建设，一期为 C1301 地块和 C1203 地块，二期为 C1401 地块。2015 年 11 月 19 日 C1301 地块和 C1203 地块的环境影响评估报告审批通过，此时该两地块同时具备了开发条件，应同期一并开发建设。目前 C1301 地块的房产已开始办理交房手续，而 C1203 地块于 2017 年 3 月才取得《建筑工程规划许可证》，C1203 地块的建设严重滞后的原因，导致涉案项目整体开发进度严重逾期。在一期两个地块都具备开发条件时，鑫泉源公司仅对 1301 号地块进行开发。鑫泉

源公司曾申请缓交一期的城市基础配套费，可见其资金不足是导致 1203 号地块开发滞后的原因。虽然涉案合同约定，项目以高新控股名义开发建设，但项目的具体方案设计、施工、建设手续办理等都由鑫泉源公司负责，其主导建设涉案项目的开发进度，超过合同约定开发周期，属于鑫泉源公司违约，符合涉案合同第十条第四款约定解除的条件。

二、涉案土地是否办理土地证不影响地块的实际使用，至今未办土地证的 7.42 亩土地权属问题并未对鑫泉源公司前期开发工作造成实际障碍。双方签订涉案合同时，高新控股已取得项目地块的土地使用权证，只是土地性质是工业用地，2014 年 12 月变更为商住用地。高新控股与海口市药监局已就 C1203 地块中的 7.42 亩土地达成置换协议。7.42 亩土地未办至高新控股名下并不影响涉案项目开发建设，在高新控股出具权属证明后，海口市秀英区人防办核发了人防审批文件，高新管委会也核发了项目规划许可证，一审判决认定 C1203 地块中的 7.42 亩土地权属问题对鑫泉源公司开发工作未造成实际障碍正确。

三、一审判决认定本案符合依约解除合同和依法解除合同的条件正确。高新控股是依据涉案合同第十条第四款的约定解除合同，该条款包含了依约解除合同和依法解除合同的条件。高新控股起诉依据的是涉案合同第十条第四款约定的经高新控股确认的计划期限延误 90 日以上，高新控股有权解除合同。从实际开发进度看，即使扣除必要顺延的时间，涉案项目也不可能在具备开发条件后三年内完成，因此，高新控股认为涉案合同目的已无法实现，鑫泉源公司的违约行为属于根本违约，符合依法解除合同的条件，高新控股起诉解除涉案项目尚未进入实质开发的 C1401 号地块的合作关系，有事实和法律依据。

四、涉案项目三地块系独立规划报建，解除 C1401 地块的合作关系，并不会破坏涉案项目的整体性以及造成社会安定隐患。涉案项目的开发商对外是高新控股，不存在鑫泉源公司对外承担责任的问题。涉案项目三地块在建设开发过程中分别规划、分别报建，解除 C1401 地块的合作关系不会导致前面两个地块无法开发。涉案项目的规划许可证、施工许可证、房屋预售许可证等都在高新控股名下，商品房买卖合同也是高新控股与购房人签订，由高新控股对购房人承担直接责任。高新控股把 C1401 号地块收回后会按照对购房人承诺进行建设，不会破坏涉案项目的整体性。C1401 地块至今未取得规划许可证、施工许可证，也未实际施工，尚未进入实质性开发阶段，不存在鑫泉源公司对外承担责任的问题。综上，鑫泉源公司的上诉请求没有事实和法律依据，请求法院依法驳回鑫泉源公司的上诉请求。

一审高新控股起诉请求：1. 解除高新控股与鑫泉源公司签订的涉案合同中关于 C1401 地块（土地作价出资价值为 112075470 元）的合作关系；2. 判令鑫泉源公司承担本案的诉讼费用。

一审法院认定事实：2013年11月8日，高新控股与鑫泉源公司签订《合作开发合同书》，约定双方合作开发建设位于海口市南海大道南侧的“药谷综合广场”项目，项目用地面积为75120平方米（约112.68亩），高新控股负责提供商品房项目建设用地，参与项目开发建设并监督。鑫泉源公司提供本项目全部开发建设基金，负责对本项目的经营管理工作；鑫泉源公司提供约1.5亿资金合作建设创业孵化中心项目，产权归高新控股，从分配款中优先返还给鑫泉源公司。项目以高新控股的名义开发建设，建成后双方按比例进行利用分配，按高新控股分得28%，鑫泉源公司分得72%。第五条约定，高新控股负责提供本项目之合法有效的土地使用权证明，保证本项目土地使用权证的合法性、真实性，负责提供有关手续，协助鑫泉源公司办妥本项目的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房预售许可证》以及有关消防、环保、人防等事项的报批手续，负责协调政府有关部门的关系，确保项目顺利完成开发建设，负责办理本项目合作开发的政府审批及登记手续。鑫泉源公司按照经高新控股确认的本项目工作计划如期投入全部资金，保障建设工程按时、按质完成，负责在本合同正式生效之日起60日内完成本项目方案设计，并承担设计费用。方案设计须经高新控股确认后到政府主管部门审批，报建获得批准后30日内完成施工设计。在施工期间，项目规划如果需要调整或变更需征得高新控股书面同意。第六条约定，开发计划和周期，本项目开发周期为三年（本合同正式生效之日起计算），双方应尽使本项目在本合同生效之日起120天内开工建设，因高新控股或政府审批原因导致上述项目用地不具备开发条件的情况下，时间相应顺延。本合同签订之日起30日内，鑫泉源公司向高新控股报送项目工作计划，经高新控股确认后执行。本合同签订后，鑫泉源公司向高新控股支付定金200万元。第十条约定，本项目合作开发审批之后，因鑫泉源公司原因导致本合同无法履行或者实际进度比高新控股确认的计划延误90天以上或者鑫泉源公司违反本合同第九条第7项的约定的，高新控股有权解除合同，鑫泉源公司无权要求返还定金。本项目总体规划通过之后，任何一方不得擅自解除合同后终止合同。否则，违约方应赔偿守约方的所有经济损失等。2014年，高新控股、鑫泉源公司签订《补充协议》，主要约定：建成后的房屋销售收入先扣除以高新控股为纳税或缴费主体需缴纳的税费，剩余的部分由双方按原比例分配，本项目的销售期为本合同签订之日起四年等。

上述合同及补充协议签订后，双方完成合作项目的规划、设计、审批、报建、施工等事项：

2014年4月10日，双方合作的药谷工业园区C1203、C1301、C1401地块控制性详细规划修改方案通过专家评审会；高新管委会于2014年4月30日将该控制性详细规划修

改方案分别在《海南日报》《海口晚报》上公示，公示时间为 30 天。

2013 年 11 月 4 日，高新控股、鑫泉源公司与海南海协建设项目工程咨询有限公司签订的《建设项目可研报告、立项报告、项目建议书合同书》，海南海协建设项目工程咨询有限公司于 2014 年 5 月出具的《海口国家高新区海鑫邕都项目可行性研究报告》。

2014 年 7 月 17 日，高新管委会向高新控股发出的《海口国家高新区企业固定资产投资项目备案通知书》[海高新备（2014）14 号]，对海鑫邕都项目准予立项备案。

2014 年 7 月 25 日，海口市人民政府办公厅向海口市财政局、海口市国土资源局发出《海口市人民政府办公厅关于同意将狮子岭、药谷工业园共 160.03 亩土地作价出资给高新控股的批复》[海府办函（2014）186 号]，该批复同意将海口市药谷工业园的 C1301、C1401-1、C1401-2、C2702-1、C1203-2 号地块作价 342222984 元出资给高新控股。

2014 年 7 月，高新控股、鑫泉源公司与海南时利和建设项目管理有限公司签订《工程建设招标代理合同》及鑫泉源公司与海南时利和建设项目管理有限公司签订《签订〈招标代理合同〉的补充说明》。

2014 年 8 月 8 日，高新管委会对海鑫邕都项目在勘察、设计、施工、监理等方面的《招标事项核准意见表》上盖章核准。

经过招投标确定：海南柏森建筑设计有限公司为海鑫邕都项目设计的中标人，高新控股、鑫泉源公司遂委托该公司为海鑫邕都项目设计和 C1301 地块园林景观设计。海南水文地质工程地质勘察院为海鑫邕都项目勘察的中标人，高新控股、鑫泉源公司委托该院为海鑫邕都岩土工程详细勘察，该院于 2014 年 9 月出具勘察报告，经专家审查合格。

海南柏森建筑设计有限公司针对 C1203、C1301 和 C1401 地块制作修建性详细规划方案，该方案于 2014 年 8 月 8 日通过了专家评审，高新管委会于 2014 年 8 月 19 日将该修建性详细规划进行公示，公示期为 15 天。

2014 年 10 月 8 日，高新控股向海口市环境保护局申请办理海鑫邕都项目的环评审批初审手续。

2014 年 10 月 14 日，海口市人民防空办公室同意核发 C1301 地块项目的人防规划许可手续。

2014 年 10 月 30 日，海口市地震局同意 C1301 地块的抗震报建工作。

2014 年 11 月 20 日，海口市水务局批复同意 C1301 地块的水土保持方案。

2014 年 11 月 24 日，海口市国家安全局批准 C1301 地块国安报建。

2014 年 12 月 9 日，海口市水务局批准了 C1301 地块节水设计方案。

2015 年 1 月 10 日，经海南国盾人防建设工程咨询有限公司审查合格，海口市人民防

空办公室同意办理 C1301 地块项目的人防施工报建手续。

2015 年 3 月 11 日，海南省防雷中心通过海鑫邕都 C1301 和 7A 某售楼部的防雷及设备接地工程施工设计。

2015 年 9 月 24 日，高新管委会同意通过海鑫邕都一期规划设计方案。高新控股、鑫泉源公司委托海南中科环境检测有限公司进行废气（烟尘、油烟、粉尘、臭气等）检测，经检测，因海南椰岛酒厂污水处理站在空气中排放的臭气浓度一直超标，C1401 地块的环评无法通过。经高新控股请示，高新管委会于 2015 年 11 月 17 日向高新控股发出《高新管委会关于同意海鑫邕都项目分两期建设的意见》[海高新函（2015）600 号]同意将海鑫邕都项目分两期建设，一期为 C1203 和 C1301 地块的 39955 平方米土地，二期为 C1401 地块的 34940 平方米土地。

2015 年 11 月 19 日，海口市秀英区环境保护局向高新控股发出《海口市秀英区环境保护局关于批复海鑫邕都（一期）项目环境影响报告表的函》，C1203 和 C1301 地块的环评审批获得通过。

2015 年 11 月 25 日，高新管委会向高新控股颁发关于海鑫邕都一期（1 某楼、2 某楼、商业综合楼和 C1301 地块地下室）的《建设工程规划许可证》（海高新建字第 2015-23 号）。

2015 年 12 月 2 日，海口市气象局向高新控股发出《防雷装置设计核准意见书》[项目编号：xxx]，准予办理 1 某楼、2 某楼、商业综合楼的防雷装置施工手续。

2015 年 12 月 28 日，高新控股、鑫泉源公司与海南第五建设工程有限公司签订《海鑫邕都项目一期（C1301 地块）建设工程施工合同》，约定由该公司承建海鑫邕都项目 C1301 地块工程。同日，高新控股、鑫泉源公司委托海南航达工程建设监理有限公司对 C1301 地块工程进行监理工作，高新控股、鑫泉源公司又与海南航达工程建设监理有限公司签订《建设工程监理合同》，高新控股、鑫泉源公司委托海南航达工程建设监理有限公司对 C1301 地块工程进行监理工作，

2015 年 12 月 31 日，海口市建设工程施工图设计文件审查服务中心出具编号为 ×××9-1-2015 的《海南省房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书》载明，C1301 地块的施工图设计文件经审查合格。

2016 年 3 月 16 日，高新管委会向高新控股颁发关于海鑫邕都一期（1 某楼、2 某楼、商业综合楼和 C1301 地块地下室）的《建筑工程施工许可证》（海高新 201603160101）。

2016 年 4 月 14 日，高新控股因办理民用建筑人防工程规划许可审批的需要，向高新

管委会提交《高新控股关于出具海鑫邕都项目 C1203 地块土地权属证明的请示》（高新发控〔2016〕155 号），要求高新管委会协调出具海鑫邕都项目 C1203 地块 4948 m²（7.42 亩）土地的权属证明。

2016 年 4 月 14 日，海口市人民防空办公室同意办理 C1401、C1203 地块人防规划许可手续。高新管委会于 2016 年 4 月 15 日向市民防局出具《证明》，请该局为高新控股办理人防手续。海口市公安消防支队于 2016 年 4 月 19 日出具《建设工程消防设计审核意见书》（海公消审字〔2016〕第 0132 号）载明，C1301 地块的消防设计基本合格。

2016 年 4 月 27 日，高新管委会向高新控股颁发关于海鑫邕都一期（7A 某楼）的《建设工程规划许可证》（海高新建字第 2016-07 号）。

海南地质综合勘察设计院于 2016 年 6 月 16 日出具编号为 xxx-2016126 的《海南省房屋建筑和市政基础设施工程勘察文件审查合格书》，载明：7A 某楼的勘察文件经审查合格。

2016 年 7 月 20 日，海口市住房和城乡建设局向高新控股颁发关于海鑫邕都一期 1 某楼、2 某楼及地下室的《海口市商品房预售许可证》。

高新管委会于 2016 年 7 月 21 日向高新控股颁发关于海鑫邕都一期（7 某楼、8 某楼、C1203 地块地下室）的《建设工程规划许可证》（海高新建字第 2016-15 号）。

2016 年 8 月 26 日，海南有色工程勘察设计院出具编号为 xxx-2016-Y0503 的《海南省房屋建筑和市政基础设施工程勘察文件审查合格书》，载明：7 某楼、8 某楼、C1203 地块地下室的勘察文件经审查合格。

高新控股于 2016 年 8 月 11 日与海口市建设工程施工图设计文件审查服务中心签订的海鑫邕都一期 7A 某楼《施工图设计文件审查协议书》约定，该中心为 7A 某楼提供施工图审查服务。

鑫泉源公司出资建设的海鑫邕都一期 C1301 地块中的两幢商住楼 1 某楼、2 某楼及地下室已建成并于 2016 年 10 月 3 日开盘销售。

2016 年 12 月 8 日，高新管委会向高新控股发出《海口国家高新区企业固定资产投资项目备案通知书》[海高新备(2016)46 号]载明：海鑫邕都项目一期 C1203 地块准予登记备案，备案期为两年。

另查明，2016 年 4 月 22 日，高新控股向鑫泉源公司发《律师函》，载明：因鑫泉源公司未能按要求顺利推进项目建设，开发进度远未达到高新控股对于项目开发的预期，催促鑫泉源公司采取相应的措施履行合同义务，且鑫泉源公司未与高新控股就提供 1.5 亿资金建设创业孵化中心项目达成进一步共识，提出变更项目销售分配比例，即按高新

控股分得 30%，鑫泉源公司分得 70%。鑫泉源公司未予回应，高新控股遂于 2016 年 8 月 11 日向鑫泉源公司发出《高新控股关于回收海鑫邕都项目药谷 C1401 地块告知函》[高新发控函（2016）128 号]，载明：因鑫泉源公司未能按照要求顺利推进项目建设，开发进度远未达到项目开发预期，导致高新控股合法权益无法按原计划实现，项目土地也因闲置处于被依法收回的危险之中，且经双方多次沟通、协调，但鑫泉源公司未能按要求采取有效措施消除违约情形，为保障项目顺利开发建设，高新控股要求部分解除双方合作合同，收回合作项目药谷 C1401 地块。2016 年 11 月 30 日，高新控股又向鑫泉源公司发出《高新控股关于推进海鑫邕都项目一期开发建设事宜的函》[高新发控函（2016）195 号]，载明：按照市政府审批意见“收益太低，收益太慢，剩余土地必须收回”，高新控股、鑫泉源公司就收回项目开发土地（药谷 C1401 地块，约 52 亩）经协商未能达成一致，高新控股按诉讼程序向法院提起诉讼。因本次诉讼标的为项目二期（C1401 地块），不涉及项目一期已开发建设地块（C1203、C1301 地块），要求鑫泉源公司继续积极推进项目一期建设，履行相关权利义务。

2016 年 8 月 30 日，鑫泉源公司回函，载明：高新控股所提供的土地存在环评手续不完善，导致 C1401 地块环评审批未能通过的责任在高新控股，且项目诸如游泳池、幼儿园、会所、大型景观以及人防工程等主要配套设施均投放在二期 C1401 地块，明确表示不同意解除双方合作合同。

又查明，2014 年 12 月 23 日，海口市国土资源局向高新控股颁发海口市国用（2014）第 009821 号、第 009823 号、第 009824 号、第 009825 号《国有土地使用权证》，面积共计 69947.61 平方米。高新控股承认用于合作用地中的 4948 m²（约 7.42 亩）土地仍未办妥土地使用权证，但称其与海口市药监局签订了土地置换协议，不影响双方合作开发。

一审法院认为，本案争议焦点为：高新控股、鑫泉源公司签订的涉案合同中关于 C1401 地块的合作关系是否应解除。

高新控股主张，从双方签订合同至本案起诉时已经过三年时间，由于鑫泉源公司的开发进度已严重超过合作合同约定的开发周期，导致高新控股的回款计划无法按期实现，且 C1401 地块长期处于闲置状态，也存在被政府收回的风险，鉴于项目 C1401 地块尚未报建且并未实际进入施工阶段，为维护高新控股的合法权益，高新控股有权解除涉案合同中与鑫泉源公司关于 C1401 地块的合作关系。鑫泉源公司则认为，政府对控制性详细规划审批、修建性详细规划审批过晚，直接造成合作项目后续开发建设的整体迟延；上海红星美凯龙集团事件的负面影响，高新控股提供的三地块环评审批延迟，海南

椰岛酒厂污水处理站导致的空气中臭气浓度一直超标等原因，C1401 地块无法通过环评，也导致了 C1301 和 C1203 地块迟延取得证照及 C1401 地块迟延开发建设的原因之一，高新管委会同意海鑫邕都项目分两期进行建设，不仅是政府审批同意的结果，也体现了高新控股的意愿；高新控股至今未办妥 4948m²（约 7.42 亩）土地使用权证，严重影响了项目的开发报建；截止至 2016 年 12 月 25 日，鑫泉源公司已经收到了海口市秀英区环保局关于 C1401 地块环评通过的审批文件，已经具备了报建施工的全部条件，是高新控股的原因拒绝为该地块办理项目备案及规划报建手续；高新控股对鑫泉源公司所有对外用印审批时间过长，一定程度上也影响了项目开发建设的进度。根据《合作开发合同书》第六条：“因高新控股或政府审批原因导致上述期限在项目用地不具备开发条件的情况下，时间相应顺延”的规定，开发周期应得以顺延。鑫泉源公司在合同签订前，为项目开发建设开展了大量的准备工作，合同签订后，鑫泉源公司在控制性详细规划调整、修建性详细规划评审，项目可行性研究报告、项目立项备案、项目单体报建文本、项目环评、人防、国安等各种报建手续、项目图审的过程中均按照步骤紧凑地开展工作，且 C1203、C1301 和 C1401 地块作为一个整体进行合作开发，不可分割，三地块的人防工程是整体报建，合作项目中的幼儿园、游泳池、会所、大型景观等业主公共配套设施均集中规划建设在 C1401 地块，C1401 地块方案设计已经完成、环评也审批通过，完全具备报建条件，如收回 C1401 地块，将严重破坏该合作项目的整体性，造成严重的社会安全隐患。高新控股完全是因政府的行政指令主张部分解除合同，而鑫泉源公司并不存在违约行为，涉案合作项目逾期开发的原因在高新控股和政府而非鑫泉源公司，高新控股以鑫泉源公司违约为由要求解除双方签订的涉案合同，毫无事实和法律依据，不应予以支持。对此，一审判决认为，第一，高新控股、鑫泉源公司签订的涉案合同，均是当事人的真实意思表示，内容未违反法律、行政法规的强制性规定，上述合同和补充协议合法有效，对当事人具有约束力，双方均应按照合同约定履行合同义务。第二，上述合同及协议签订后，高新控股按约定提供项目用地，鑫泉源公司提供资金合作开发涉案房地产，双方从签订合同开始至本案起诉时，合作的三年期限已届满，鑫泉源公司完成了涉案项目的控制性详细规划调整、修建性详细规划评审，可行性研究报告、立项备案、环评、人防、国安、图审等报建手续和项目建设及房产销售，其中：1. C1301 地块于 2015 年 11 月 25 日取得建设工程规划许可证，2016 年 3 月 16 日取得施工许可证等，其中两幢商住楼已建至主体结构封顶并于 2016 年 10 月 3 日销售开盘；2. C1203 部分地块于 2016 年 4 月 27 日取得建筑工程规划许可证，进行了营销中心建设装修及住宅区桩基工程施工；3. C1301 地块于 2014 年 10 月 14 日完成了人防规划报建，C1203 地块、C1401 地块于

2016年4月4日完成了人防规划报建；4.C1401地块尚未完成规划设计及施工报建。第三，合作项目用地为C1301地块、C1203地块、C1401地块，从鑫泉源公司所完成以上工作看，鑫泉源公司仅完成了海鑫邨都一期所属C1301地块的房地产项目报批、建设及房产销售，但海鑫邨都一期所属C1203部分地块的房地产项目，鑫泉源公司至2016年4月27日才取得建筑工程规划许可证及进行该地块住宅区桩基工程施工，处在初期开发阶段。第四，C1203地块中7.42亩土地权属证书虽还未办至高新控股名下，但该地块的报批手续是由高新控股出具的相关证明，也予办理人防、环保、建筑工程规划许可证，可见该7.42亩土地权属对鑫泉源公司前期开发工作并未造成实际障碍。第五，关于政府审批、上海红星美凯龙集团进驻事件、海南椰岛酒厂污水处理、项目用章等原因对合作项目的影 响。虽鑫泉源公司主张的上述相关事项均可能导致合同延迟履行，但合作项目已经高新管委会同意分二期进行建设，且从履行情况看，合作项目用地C1301地块、C1203地块、C1401地块均系独立报建审批。如上所述，双方合作的海鑫邨都一期所属C1301地块上项目建设已基本完成，但同属于海鑫邨都一期的C1203地块开发进度仍在初期阶段，而C1401地块仅完成了人防规划报建，尚未完成规划设计及施工报建，且C1301地块面积所占合同用地比例不到三分之一，显然整体项目开发进度已严重逾期。综上，鑫泉源公司的开发进度严重超过合同约定的开发周期，导致高新控股合同目的不能实现。根据《合作开发合同书》约定：本项目开发周期为三年（本合同正式生效之日起计算），双方应尽使本项目在本合同生效之日起120天内开工建设，因高新控股或政府审批原因导致上述项目用地不具备开发条件的情况下，时间相应顺延。第十条约定，本项目合作开发审批之后，因鑫泉源公司原因导致本合同无法履行或者实际进度比高新控股确认的计划延误90天以上或者鑫泉源公司违反本合同第九条第七项约定，高新控股有权解除合同。以及根据合同法第九十三条“当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。”及该法第九十四条“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：……（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；（五）法律规定的其他情形。”的规定，高新控股主张解除涉案合同中关于C1401地块的合作关系，有事实和法律依据，予以支持。鑫泉源公司关于其不存在违约行为，不应解除合同的抗辩理由不成立，不予采纳。综上，依照合同法第八条、第九十三条第二款、第九十四条第一款第四项、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条规定，判决如下：解除高新控股与鑫泉源公司签订的涉案合同中关于C1401地块的合作关系。案件受理费602177.35元，由高新控股负担240870.94元，鑫泉源公司负担361306.41元。

本院二审查明，一审判决认定的事实均有经过庭审质证依法采纳的证据证明，且双方当事人二审无争议。本院对一审判决认定的事实予以确认。

本院二审期间，双方当事人又相继提交了本案诉讼后形成的涉案项目的建设工程规划许可证等新的证据。本院组织双方当事人进行了证据交换和质证，双方当事人对其真实性等均无异议。这些证据可证明：

2016年12月20日，涉案项目二期C1401地块的环境影响报告表经海口市秀英区生态环境保护局审批通过。

2017年3月22日，高新控股取得涉案项目一期C1203地块的《建设工程规划许可证》。

2017年5月27日，高新控股取得涉案项目一期C1203地块的《建筑工程施工许可证》。

2017年11月2日，海口市秀英区环保局向高新区管委会发出《关于责令海鑫邕都项目立即停止建设的函》，因涉案项目未依据环保相关法律法规落实环评文件及批复要求，完成药谷工业园中C12、C13及C14地块划出工业开发区相关手续，责令涉案项目停止建设。

2018年5月28日，海口市国土资源局向高新控股发出关于拟收回海口市国用（2014）第009823号、海口市国用（2014）第009825号土地证项下国有建设用地使用权的《收回土地使用权事先告知书》。

2018年6月6日，高新控股与海口市国土资源局签订《挂账收回国有土地使用权协议书》，约定：根据环境保护部办公厅《关于加强城市建设项目环境影响评价监督管理工作的通知》[环办（2008）70号]“在工业开发区、工业企业影响范围内可能危害群众健康的区域内不得审批新、扩建居民住宅项目”的规定，高新控股名下位于海口国家高新区药谷工业园C1401、C1401-2两宗地（本案诉争C1401地块）现无法报批建设；海口市国土资源局以挂账收回的方式收回上述两宗地块国有土地使用权[土地证号：xxx、海口市国用（2014）第0098某某号]，收回面积共计34939.69平方米，收回总价款127642059.43元。同日，海口市国土资源局在海口日报上登出《关于注销土地登记的通告》，通告注销该两宗土地登记。

本院认为：本案二审争议焦点是高新控股和鑫泉源公司涉案合同中关于C1401地块的合作关系解除条件是否具备、应否解除。

高新控股与鑫泉源公司签订的涉案合同，是双方当事人在平等互利的基础上协商签订的，内容合法且反映了双方真实意思，为有效合同，对双方均有约束力，也是本案纠

纷处理的依据。涉案合同对合作双方的权利、义务和责任作出了明确约定。其中，作为甲方的高新控股依约应当承担的主要义务和责任是：《合作开发合同书》第二条第一款约定的“甲方提供约 112.68 亩建设用地”，该条第三款约定的“甲方提供符合本合同第一条约定的商品房项目建设用地”；第五条第一款第一项约定的“提供本项目之合法有效的土地使用权证明，保证本项目《土地使用权证》的合法性、真实性”，该条第三项约定的“甲方负责办理本项目合作开发的政府审批及登记手续，为办理所售房屋产权证提供相关手续和便利”等。作为乙方的鑫泉源公司依约应当承担的主要义务和责任是：《合作开发合同书》第二条第一款约定的“本项目的全部开发、建设等资金由乙方提供”，第四款约定的“乙方提供的资金包括但不限于本项目所需的全部建筑、设施设备及安装资金和本项目的勘察、规划设计、环境、绿化、消防、环保、人防、小区道路等报建及建设费用”；第五条第二款第一项约定的“按照甲方确认的本项目工作计划如期投入项目建设所需的全部资金”等。此外，《合作开发合同书》第六条对项目开发周期作了约定：“本项目的开发周期为三年（本合同正式生效之日起计算）。双方应尽各自最大之努力，使本项目在本合同生效之日起 120 天内开工建设。因甲方或政府审批原因导致上述期限在项目用地不具备开发条件的情况下，时间相应顺延”；第十条对违约责任也作了约定，其中第四款约定：“因乙方原因导致本合同无法履行或实际进度比经甲方确认的计划期限延误 90 天以上……甲方有权解除合同”。

高新控股提出本案诉讼，请求解除涉案合同中 C1401 地块合作关系的事实根据，一是项目开发进度远未达到高新控股对于项目开发的预期，特别是 C1401 地块未完成规划和施工报建，二是项目开发进度已严重超过合同约定的开发周期（三年），导致高新控股的回款计划无法按期实现，合同目的落空，且 C1401 地块长期处于闲置状态，存在被依法收回的风险；其合同依据，一是《合作开发合同书》第六条“本项目的开发周期为三年（本合同正式生效之日起计算）”，二是《合作开发合同书》第十条第四款“因乙方原因导致本合同无法履行或实际进度比经甲方确认的计划期限延误 90 天以上”；其法律根据是合同法第九十三条，即“当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同”。

对此，本院认为，首先，本案项目开发进度未达预期，开发周期将超过合同约定的三年，主要是由于高新控股未能依约履行提供合作开发项目所必须的商品房项目建设用地所致。从本案一审业已查明且双方当事人均无争议的事实可以看出：高新控股与鑫泉源公司于 2013 年 11 月 8 日签订《合作开发合同书》，五个月后的 2014 年 4 月，双方合作的三块土地的控制性详细规划修改方案才通过政府审批；一年多后的 2014 年 12 月才

取得三地块符合房地产开发条件的《国有土地使用权证》，而其中 C1203 地块中尚有 4948 m²（约 7.42 亩）土地使用权证仍未办至其名下；两年后的 2015 年 11 月，双方合作开发的三地块中只有 C1203、C1301 两地块环评获得通过，高新区管委会下文同意将涉案项目分为两期分别进行建设（其中，C1203、C1301 地块为一期，C1401 地块为二期）。之后，一期开发建设的 C1203、C1301 两地块相继办理了《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》，进行商品房合作开发建设和预售。本院庭审中，双方当事人也认为环评获得通过是房地产开发建设和办理《建设工程规划许可证》及其之后相关审批手续的前提条件。而上述两地块环评通过时，《合作开发合同书》约定的三年开发周期已过去了两年。在上述两地块获得环评通过至高新控股提起本案诉讼之日短短一年时间内，该两地块作为高新区管委会同意先期开发的商品房建设项目一期所需的规划许可、施工许可和房屋预售许可等手续相继办妥，部分房屋已建成并出售。由此可见，在高新控股按照合同约定的义务提供了可以进行商品房项目建设的土地之后，鑫泉源公司投资建设的进度并不缓慢，更不属于“严重滞后”。但在《合作开发合同书》签订刚届满三年，第三块土地 C1401 尚未获得环评通过的情况下（该地块环评在起诉一个月之后获得通过），高新控股即以项目进度严重超过开发周期等为由于 2016 年 11 月提起本案诉讼，请求解除 C1401 地块的合作关系。虽然《合作开发合同书》第六条第一款虽然约定了“本项目开发周期为三年。双方应尽各自最大之努力，使本项目在本合同生效之日起 120 天内开工建设”，但也同时作出了“因甲方或政府审批原因导致上述期限在项目用地不具备开发条件的情况下，时间相应顺延”的约定。本案合同履行过程中，三年开发周期可以顺延的事项很多，仅一期开发的两地块环评二年后才获得通过一项，已可以将合作开发周期顺延二年。可见，鑫泉源公司的投资开发并未“严重滞后”或超过“开发周期三年”，不构成违约，更不构成根本违约。因此，高新控股以鑫泉源公司的投资建设“严重超周期”、“进度未达到预期”，已构成“严重违约”导致“合同目的落空”等为由，请求解除 C1401 地块的合作关系，没有合同依据、事实根据和法律依据。其次，根据《合作开发合同书》第十条第四款的约定，高新控股有权解除合同的事由是“因乙方原因导致本合同无法履行或实际进度比经甲方确认的计划期限被延误 90 天以上”。但高新控股提起本案诉讼后，包括在本院二审庭审中回答法庭询问时，始终未明确主张是基于哪一项“甲方确认的计划期限延误 90 天以上”。即，作为高新控股提起本案诉讼，请求解除 C1401 地块合作关系的事实根据，高新控股只提出了合同依据即《合作开发合同书》第十条第四款，并未提出该约定的解除事由成立的相应事实主张，更未就此提供证据予以证明。因此，高新控股以《合作开发合同书》第十条

第四款“因乙方原因导致本合同无法履行或实际进度比经甲方确认的计划期限延误 90 天以上……甲方有权解除合同”为合同依据，以合同法第九十三条“当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同”的规定为法律依据，请求解除 C1401 地块的合作关系，因缺乏事实根据而不应获得支持。一审判决以鑫泉源公司对项目投资开发进度严重逾期，开发进度严重超过合同约定的开发周期，导致高新控股合同目的不能实现为事实根据，以《合作开发合同书》第六条和第十条第四款为合同依据，依照合同法第九十三条和第九十四条的规定，判令解除 C1401 地块合作关系，认定事实和适用法律均有错误，应依法据实纠正。但是，本案二审中，海口市国土资源局经海口市人民政府批准，已有偿收回本案诉争的 C1401 地块国有土地使用权，并注销了该地块土地国有使用权登记。由于本案诉争 C1401 地块的国有土地使用权已被政府有偿收回，高新控股已不再享有该地块国有土地使用权已被注销，双方继续合作开发该地块的基础已不存在，因此，《合作开发合同书》中约定的 C1401 地块的合作关系应当终止履行。

综上所述，一审判决认定事实和适用法律错误，应予撤销；鑫泉源公司的上诉理由成立，本院予以采纳，但因本案二审诉讼中双方合作开发土地中 C1401 地块发生土地权属变化，其上诉请求无法获得支持。依照《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、撤销海南省海口市中级人民法院（2016）琼 01 民初 330 号民事判决；

二、终止履行海口国家高新区发展控股有限公司与海南鑫泉源房地产开发有限公司签订的《合作开发合同书》及《补充协议》中关于 C1401 地块的合作关系。

一审案件受理费 602177.35 元由海口国家高新区发展控股有限公司负担；二审案件受理费 602177.35 元，由海口国家高新区发展控股有限公司负担 541960.35 元，由海南鑫泉源房地产开发有限公司负担 60217 元。

本判决为终审判决。

审 判 长 钱志勇

审 判 员 王庆伟

审 判 员 朱润生

二〇一八年十一月十九日

法官助理 钟小敏

书 记 员 王宇婷

附相关法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百七十条第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

（一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定；

（二）原判决、裁定认定事实错误或者适用法律错误的，以判决、裁定方式依法改判、撤销或者变更；

（三）原判决认定基本事实不清的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审，或者查清事实后改判；

（四）原判决遗漏当事人或者违法缺席判决等严重违反法定程序的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审。

原审人民法院对发回重审的案件作出判决后，当事人提起上诉的，第二审人民法院不得再次发回重审。

（共印 15 份）

© 北大法宝：（www.pkulaw.com）专业提供法律信息、法学知识和法律软件领域各类解决方案。北大法宝为您提供丰富的参考资料，正式引用法规条文时请与标准文本核对。

欢迎查看所有[产品和服务](#)。法宝快讯：[如何快速找到您需要的检索结果？法宝 V6 有何新特色？](#)