

中华人民共和国最高人民法院

民事判决书

(2011)民提字第203号

申请再审人(一审第三人、二审被上诉人、原再审申请人、原审被申请人):方辉,男,1983年2月6日出生,汉族,住浙江省临海市杜桥镇杜西路128号。

申请再审人(一审第三人、二审被上诉人、原再审申请人、原审被申请人):方耀,男,1999年8月29日出生,汉族,住浙江省临海市杜桥镇杜西路128号。

法定代理人:虞建芳,女,1960年2月11日出生,汉族,系方耀之母,住浙江省临海市杜桥镇杜西路128号。

申请再审人(一审第三人、二审被上诉人、原再审申请人、原审被申请人):陈国强,男,1959年11月10日出生,汉族,住浙江省淳安县龙源乡姚家村。

以上申请人共同委托代理人:白砚军,北京市秦华律师事务所律师。

被申请人(一审原告、二审上诉人、原审被申请人、原再审申请人):浙江五联建设有限公司,住所地浙江省台州市椒江区中山东路281号。

法定代表人:郑道南,该公司董事长。

委托代理人:徐维华,北京徐维华律师事务所律师。

委托代理人:周东成,该公司员工。

被申请人(一审被告、二审被上诉人、原再审被申请人、原审申请人):海南昌台物资燃料总公司,住所地海南省海口市机场西路民航大院内。

法定代表人:王天福,该公司总经理。

委托代理人:陆欣,上海市亚太长城律师事务所律师。

委托代理人:王宏柱,该公司员工。

方辉、方耀、陈国强(以下简称方辉等三人)为与浙江五联建设有限公司(以下简称五联公司)、海南昌台物资燃料总公司(以下简称昌台公司)确认土地使用权转让合同无效纠纷一案,不服浙江省高级人民法院(以下简称浙江高院)(2009)浙民再字第32号民事判决,向本院申请再审。本院于2011年4月27日作出(2011)民再申字第87号民事裁定提审本案。本院受理后,依法组成合议庭,于2011年6月30日对案件进行了询问,方辉等三人的委托代理人白砚军和何碧玉,五联公司法定代表人郑道南及其委托代理人徐维华,昌台公司的委托代理人陆欣和王宏柱到庭参加了询问,本案现已审理终结。

2001年11月19日,五联公司起诉至浙江省台州市中级人民法院(以下简称台州中院)称,根据其昌台公司建设工程施工合同纠纷一案的民事调解书,昌台公司应支付五联公司合同信誉金、工程款共计270万元。昌台公司为逃避债务清偿,在诉讼过程中将已被法院查封的土地使用权以418万元的极低价转让给方辉等三人,致使五联公司债权无法实现。请求法院判决确认昌台公司与方辉等三人签订的土地使用权转让协议无效,撤销方辉等三人的土地使用权证,诉讼费用由昌台公司承担。

昌台公司答辩称,五联公司起诉的欠款事实存在,土地使用权转让并非是为了逃避债务,公司法定代表人当时被羁押,对转让的结果也不清楚。本案低价转让行为违法,应宣布无效。

第三人方辉等三人答辩称,案涉土地使用权转让不存在明显低价的情况,其受让时也不知道五联公司与昌台公司之间的债权债务关系,受让的过程根本不存在违法之处,方辉等三人不仅已支付全额转让金,且已领取国有土地使用权证。五联公司作为合同之外的第三人,无权主张合同无效。请求依法驳回五联公司的诉讼请求。

台州中院一审查明:1997年10月20日,浙江省临海市人民政府与昌台公司签订了《关于昌台公司在临海市进行海涂围垦开发的协议》,约定将位于临海市东洋镇的红脚岩二期围区交由昌台公司进行开发,围区总面积约为2400亩,协议有效期为70年。1999年5月17日,昌台公司将上述围区约2000亩土地,以每亩每年100元的价格出租给胡建满、胡宣法,租期为5年至2004年年底止。1999年6月29日,临海市土地估价事务所根据昌台公司的委托,对讼争涉及的2400亩(1600008平方米)土地进行评估,评估价为每平方米31元,总地价为4960万元。1999年7月2日,临海市土地管理局对该评估结论予以确认。

2000年7月5日,台州中院在审理上海隧道工程股份有限公司(以下简称隧道公司)诉昌台公司拖欠工程款纠纷一案中,根据隧道公司的申请,作出(2000)台民初字第22号民事裁定,查封昌台公司对地处临海市东洋镇红脚岩二期围区内的2400亩海涂地的土地使用权,查封期间土地不得转让、抵押,并在同月9日前将该裁定书送达至各方当事人。

2001年5月9日,昌台公司与方辉等三人达成了《关于临海

市东洋镇红脚岩二期围区土地使用权转让协议》(以下简称《转让协议》),约定“转让的土地面积约 2400 亩(以实测面积为准),转让价为 418 万元;昌台公司将其在 1997 年 10 月 20 日与临海市人民政府签订的关于昌台公司在临海市进行海涂围垦开发的协议中约定的有关权利、义务转让给方辉等三人。办理土地使用权转让手续时必须进行地价评估,原则上按实际转让价评价,由昌台公司负责做好工作”等内容。2001 年 6 月 13 日,昌台公司根据其与方辉等三人的约定,委托浙江省地产评估中心有限公司对讼争涉及的 1562693.17 平方米土地进行评估,评估价为每平方米 3.40 元,总地价为 531.32 万元。同月 18 日,临海市土地管理局根据方辉等三人的申请,作出临土发(2001)5 号文件,将讼争的土地确认给方辉等三人。同月 25 日昌台公司与方辉等三人为明确有关权利、义务,又达成协议,约定“变更前所有涉及围区的债权债务均由昌台公司自行承担,与方辉等三人无关。”次日,该协议由临海市公证处作了公证。

2001 年 7 月 25 日,临海市土地管理局发出临土发(2001)12 号文件,认为昌台公司有隐瞒欺骗行为,故收回临土发(2001)5 号关于红脚岩二期围区国有土地使用权的确认的通知,临海市土地管理局于同月 28 日将该文件送达给方辉等三人。

2001 年 6 月 1 日,台州中院就隧道公司诉昌台公司拖欠工程款纠纷一案作出(2000)台民初字第 22 号民事判决,判决由昌台公司支付隧道公司工程款 6120313 元。该案执行中,根据隧道公司申请,台州中院于 2001 年 11 月 19 日作出(2001)台法民执字第 197 号民事裁定,解除了对讼争涉及土地的查封,并于同月 25 日、30 日将该裁定书送达给协助执行单位临海市土地管理局和隧道公司。申请执行人隧道公司从法院领到执行款 200 万元和

4120313 元的债权凭证一份。

临海市土地管理局在收到法院的解封裁定书后,于 2001 年 12 月 17 日发出临土发(2001)13 号文件,将讼争涉及的 2481.55 亩(1650827.36 平方米)土地使用权确认给方辉等三人,确定使用年限 70 年,即自 1997 年 11 月 1 日至 2067 年 11 月 1 日。2002 年 4 月 26 日,方辉等三人取得了讼争土地的土地使用权证。

2002 年 4 月 1 日,台州中院作出的(2001)台民初字第 39 号民事调解书生效,昌台公司应付给台州市第五建筑安装工程公司工程款和合同信誉金共 270 万元。同年 5 月 17 日,台州市第五建筑安装工程公司更名为五联公司,五联公司承受了原台州市第五建筑安装工程公司的所有权利和义务。五联公司申请执行昌台公司的财产无着,故诉至法院。

审理过程中,台州中院于 2003 年 5 月 16 日委托台州中天资产评估有限公司对案涉土地的价值进行评估,确定土地面积为 1650827.36 平方米(折合 2476.24 亩),每平方米价值 10.67 元,总价值为 1762 万元。

台州中院一审认为,五联公司先是以原台州市第五建筑安装工程公司的名义起诉,因原台州市第五建筑安装工程公司已经改制变更为五联公司,其债权、债务由五联公司承受,在诉讼过程中,五联公司要求将原告主体变更为五联公司,予以准许。方辉等三人称台州市第五建筑安装工程公司已被注销,原告主体资格不符,但未提供相关证据,不予采信。土地使用权被查封期间,昌台公司对土地使用权无处分权。昌台公司虽然是在讼争土地使用权被法院查封期间与方辉等三人达成《转让协议》,但后来(2001)台法民执字第 197 号民事裁定解除了对讼争土地使用权的查封,昌台公司即恢复取得了对土地使用权的处分权。临海市土地管理局于

2001年11月25日收到法院的解封裁定后,办理了昌台公司与方辉等三人间的土地使用权变更登记手续,对土地使用权转让效力进行了确认。昌台公司与方辉等三人之间签订的《转让协议》系合同双方当事人自愿签订,不违反法律、行政法规的强制性规定,应认定合法有效。五联公司主张昌台公司为了逃避债务的清偿,将已被法院查封的财产非法转移,将土地使用权以奇低价格转让给方辉等三人,致使五联公司的债权无法实现,要求确认转让合同无效的诉讼请求缺乏法律依据。即使昌台公司以低价转让土地使用权,并不必然导致合同无效。如五联公司认为低价转让行为侵犯其权益,应主张行使撤销权。本案审理过程中,考虑到对《转让协议》效力的认定与五联公司主张不一致,故告知五联公司可变更诉讼请求为要求撤销昌台公司的转让行为,但五联公司拒不变更,坚持原诉讼请求。是否撤销土地使用权证的职权属土地管理部门,五联公司要求撤销方辉等三人的土地使用权证,不属于人民法院民事诉讼管辖范围。五联公司的诉讼请求不能成立,依法不予支持。2003年10月15日作出(2002)台民一初字第115号民事判决:驳回五联公司的诉讼请求。一审案件受理费30910元、诉讼保全费21420元、其他诉讼费100元、鉴定费23120元,合计75550元,由五联公司负担。

三 五联公司不服一审判决,向浙江高院提出上诉,要求支持其一审所提诉讼请求。

浙江高院二审还查明:2000年1月25日,临海市土地管理局作出临土地管理(2000)06号文件,即《土地使用权确认书》,确认昌台公司拥有案涉土地的使用权。2001年4月28日临海市土地使用权发证办公室作出临土发(2001)4号文件,即《红脚岩二期围区国有土地使用权确认通知》,确认案涉土地使用权归属昌台公

司。本案所涉土地的价值为1762万元。2001年6月27日方辉等三人支付土地转让款388万元,其中263万元直接支付给昌台公司,125万元依据双方的约定支付给胡建满、胡宣法;同年11月19日之前,昌台公司将收到的土地转让款中的150万元作为支付给隧道公司的执行款交给一审法院;方辉等三人代昌台公司交付15万元土地转让款给一审法院,作为昌台公司支付隧道公司的执行款;以上合计,方辉等三人已支付土地转让款403万元。

浙江高院二审认为,二审争议焦点是:五联公司的诉讼主体资格问题及其是否享有确认《转让协议》无效的诉权问题;关于《转让协议》的效力问题。(一)台州市第五建筑安装工程公司在此前已改制变更为五联公司,后者对前者在权利义务上具有承继关系,故一审法院依五联公司的请求将原告名称变更为五联公司并无不当。五联公司虽不是签订《转让协议》的当事人,但从其主张看,五联公司认为《转让协议》绝对无效,且该绝对无效的合同影响了其债权的实现,因此可认为其与本案有直接的利害关系,故应认定五联公司享有确认案涉合同无效的诉权。(二)根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零二条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十七条等规定,查封期间的土地属禁止流通物。在案涉土地被法院查封期间,昌台公司与方辉等三人签订土地使用权转让协议,违反了上述强制性规定,故应认定《转让协议》无效。此种无效属绝对无效,不因查封这一无效原因的消灭,嗣后成为有效。昌台公司明知案涉土地被查封,并欠有五联公司、隧道公司等单位的债务,除案涉土地外无其他价值较大的财产,还仍与方辉等三人签订《转让协议》,其逃避债务、损害五联公司等债权人利益的主观恶意明显。但五联公司认为方辉等三人亦存在主观恶意,昌台公司与该三人恶意串通,依据不足,不予采信。综上,五联公

司与本案之诉存在正当的利益关系,故其享有确认案涉《转让协议》无效的诉权。《转让协议》违反了有关法律的强制性规定,应属无效。在土地被查封期间,昌台公司作为案涉土地的使用权人,其处分权并不因此受影响,不存在查封期间无处分权、解封后恢复处分权的问题,而只是因为该土地属于禁止流转物,转让因合同标的违法而无效。一审根据《合同法》第五十一条的规定认定协议有效,并不正确。至于五联公司要求撤销方辉等三人的土地使用权证的问题,不属人民法院受理民事诉讼案件的范围。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第(二)项、第一百零八条第一款第(四)项、《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十七条第一款第(二)项之规定,于2004年6月10日作出(2003)浙民一终字第280号判决:(一)撤销台州中院(2002)台民一初字第115号民事判决;(二)确认《转让协议》无效。三、驳回五联公司要求撤销方辉等三人的土地使用权证的起诉。一审案件受理费30910元、诉讼保全费21420元、其他诉讼费100元、鉴定费23120元,合计75550元,由昌台公司与方辉等三人各负担37775元。二审案件受理费30910元,由昌台公司与方辉等三人各负担15455元。

方辉等三人不服二审判决,向最高人民法院申请再审称,一、五联公司不具备请求确认其与昌台公司签订的土地使用权转让协议无效的诉讼主体资格;二、《转让协议》合法有效,二审判决认定错误;三、其与昌台公司之间不存在恶意串通、损害他人利益的行为。请求撤销二审判决,依法确认《转让协议》有效并驳回五联公司的其他诉讼请求。2004年9月18日最高人民法院以(2004)民一监字第438号函要求浙江高院审查该案,该院于2005年1月30日作出(2004)浙民监字第258号驳回再审申请通知。2006年3

月9日最高人民法院作出(2004)民一监字第438-2号民事裁定,指令浙江高院进行再审。

浙江高院第一次再审认为,1、关于合同的效力问题。二审判决认定合同无效的理由是查封期间的土地属禁止流通物。在案涉土地被法院查封期间,昌台公司与方辉等三人签订土地使用权转让协议,违反了有关法律的强制性规定。五联公司再审明确表示以二审判决认定合同无效的理由作为其主张合同无效的理由,而不再将其主张的昌台公司与方辉等三人恶意串通,低价转让财产损害其利益作为理由,因此再审中,各方对于合同效力问题,争议的焦点集中在二审判决的上述理由是否能够成立。查封、抵押等行为只是对标的物的流转在一定期间内进行一定的限制,即在查封、抵押等期间的转让行为受到一定条件的约束,不能自由流转,而非标的物本身的法律性质决定其绝对不能转让。根据有关法学词典及法律规定中对禁止流通物及限制流通物所作的解释,禁止流通物是指依照法律规定不允许在任何民事主体之间流通的物。查封财产不能认定为禁止流通物或限制流通物,而只是在一定期间内限制流通的物。一旦限制其转让的行为解除,这些标的物仍然能够流通转让。另外,《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第48条规定说明,被查封财产并非绝对禁止流通,在法院的准许和控制之下是可以转让的。事实上,本案所涉及土地使用权的转让也得到了查封法院即一审法院的认可,因为方辉等三人支付的部分转让款作为昌台公司的执行款直接被一审法院执行给了昌台公司的另一债权人、同时也是申请查封土地的申请人隧道公司。二审判决将查封土地认定为禁止流通物不当。土地使用权转让应理解为由双方协商、签订转让合同、办理转让变更登记手续等一系列行为所组成的一个完整的过程,签订

合同行为仅仅是转让行为当中的一个环节,合同的签订并不代表转让行为的完成,因此,不能以签订合同的时间作为转让行为实际发生和完成的时间。虽然《转让协议》是在土地被查封期间签订,土地管理部门也在查封期间将土地使用权确权给了方辉等三人,但这一确权行为嗣后已被土地管理部门所撤销,再次转让登记行为发生在土地使用权解封以后。因此,本案所涉土地使用权转让并非如二审判决所认定的是发生在土地使用权被查封期间。土地使用权解封以后,昌台公司与方辉等三人未就土地使用权转让问题重新签订协议,但是昌台公司的法定代表人在一审法院找其谈话时,明确表达了土地使用权转让系该公司与方辉等三人的自愿买卖行为,在土地解封后仍愿意将该土地使用权以原价格转让给方辉等三人,并将转让款付给隧道公司的意思表示。方辉等三人在土地使用权已解封并以昌台公司仍表示愿意继续履行合同为据向土地管理部门办理了土地使用权转让登记手续,是双方合意的体现,也是双方对土地使用权转让的再次确认。临海市土地管理局给予办理了变更登记手续,是行政机关对查封土地在解封后依法可以转让的确认。至于五联公司在诉讼中提出的转让价格过低的问题,土地使用权转让是一种市场交易行为,转让的价格是否合理完全由交易双方根据当时的市场情况来作出判断。根据昌台公司法定代表人在一审法院所作调查笔录中的陈述反映,该公司曾就该土地使用权转让事宜与多个买家进行过协商,但均因对方不能一次性付款而未果。之所以能与方辉等三人达成协议,是因为方辉等三人可以一次性付款。昌台公司法定代表人一再表示,与方辉等三人的交易行为完全是昌台公司自愿的,而且价格也是合理的。因土地使用权转让是昌台公司与方辉等三人的真实意思表示,且不存在双方恶意串通损害第三人利益以及违反法律、法规的

禁止性规定的情况,故依法应当认定有效。2、关于五联公司的诉讼主体资格问题。根据方辉等三人在再审期间所作的在其确认《转让协议》有效的请求得到支持的情况下,放弃要求确认五联公司不享有诉权的再审申请事项。现合同效力已被确认,故诉权问题已非本案双方争议焦点,对此问题不再进行审查。综上,案涉合同效力应予认定。二审判决认定查封期间的财产属禁止流通物,适用法律不当;认定昌台公司在查封期间转让查封财产,违反了法律的禁止性规定,也与事实不符。方辉等三人的再审申请理由成立,予以支持。依法于2006年10月20日作出(2006)浙民再终字第4号民事判决:一、撤销浙江高院(2003)浙民一终字第280号民事判决;二、维持(2002)台民一初字第115号民事判决。二审案件受理费30910元,由五联公司承担。

五联公司不服该判决,申请再审称,(一)原审程序违法。最高人民法院指令浙江高院再审本案时,没有裁定撤销浙江高院(2004)浙民监字第258号驳回再审申请通知书,该驳回再审申请通知书仍然有效。一审有二份内容相反且均盖有一审法院红印的判决书,故一审判决违法无效。(二)《转让协议》系双方在查封期间签订、履行,违反了法律的强制性规定,属绝对无效。原再审判决依据《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第48条的规定,以查封期间案涉土地使用权转让得到了一审法院的许可为由,认定合同有效,系适用法律错误。一审法院2001年11月19日作出的解封裁定至今没有送达被执行人昌台公司,因而不具有法律效力。土地解封后,昌台公司与方辉等三人既未对原协议进行补正或签订新的协议,也未向土地管理部门提出再次确权的申请,以一审法院执行人员对王天福的提审笔录内容作为昌台公司仍表示继续履行原转让协议的依据,理据不足。

(三)案涉土地使用权的转让价及评估价过低,协议双方恶意串通,损害了国家及第三人的利益,属无效。请求撤销原再审判决,确认《转让协议》无效,撤回要求撤销方辉等三人土地使用权证的诉讼请求。

昌台公司答辩称,浙江高院(2004)浙民监字第258号驳回再审申请通知书仍然有效;本案系由王素萍及个别法官恶意串通权钱交易引起,《转让协议》违反法律强制性规定,当属无效。

方辉、方耀答辩称,(一)复查程序与再审程序不同,原再审程序并不违法,一审是否存在两个内容完全相反的判决书,需要核实。(二)被查封财产只是在流转上受到一定限制,并非绝对禁止流通,在查封法院的准许下可以转让,且物权行为受限制不影响转让合同债权行为的效力。土地解封后,昌台公司再次对土地使用权转让进行了确认,表明转让完全是双方的真实意思表示。(三)双方约定的转让价格符合当时的市场行情,不存在明显低价的问题,方辉等三人不存在与昌台公司恶意串通损害其债权人的行为。(四)根据合同的相对性原则,合同当事人才能主张合同无效,五联公司不具备本案原告的主体资格。原再审判决认定事实清楚,判决结果并无不当,请求驳回五联公司的请求。

对当事人提供的一些新的证据,在浙江高院组织下各方当事人进行了质证。

浙江高院第二次再审认为,(一)关于五联公司是否具备原告主体资格的问题。根据《中华人民共和国合同法》第五十二条规定,利益受损的第三人与合同效力有直接利害关系,具有可诉利益,应享有诉权。五联公司虽不是案涉土地使用权转让协议的当事人,但其以昌台公司逃避债务,在土地被法院查封期间与方辉等三人恶意串通签订土地使用权转让协议,以极低价非法转让土地

使用权,致使其债权无法实现为由提起合同无效的确认之诉,是享有诉权的,具备原告主体资格。(二)关于《转让协议》的效力问题。首先,关于查封财产转让的效力认定。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十七条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第48条等规定,案涉土地被一审法院查封期间,昌台公司与方辉等三人未经一审法院准许擅自签订《转让协议》,违反了法律的强制性规定,应认定无效。2001年12月13日隧道公司诉昌台公司拖欠工程款纠纷一案的执行人员提审王天福的笔录内容反映,当时未向王天福说明案涉土地已裁定解封、隧道公司已拿到200万元等具体执行情况,而且王天福对执行人员所作的陈述,也不能视为双方就土地使用权转让重新达成了合意。以王天福在提审笔录中的表示为据,认定是昌台公司在解封后对土地使用权转让的再次确认,认为临海市土地管理局办理的变更登记手续是行政机关对查封土地在解封后依法可以转让的确认,缺乏事实和法律依据。其次,关于协议双方是否存在恶意串通损害国家、集体或者第三人利益的问题。《转让协议》因违反法律的强制性规定而归于无效,故恶意串通损害国家、集体或者第三人利益这一合同无效的法定事由是否成立,不影响对合同的效力认定。一审期间,台州市中级人民法院委托台州中天资产评估有限公司对案涉土地的价值进行评估,确定为1762万元。虽然方辉等三人对评估结论有异议,但并未申请重新鉴定,因此原一审、二审对该评估结论予以确认,并无不当。本案审理中,昌台公司亦自认因围垦案涉土地所负的工程款债务有1000多万元,却与方辉等三人约定以418万元的价格转让案涉土地使用权,显属不合理的低价。昌台公司明知案涉土地被查封,并欠有五联公司及隧道公司等案外债权人1000多万元的工程款,除案涉土地外无

其他价值较大的财产,却仍以不合理的低价转让其土地使用权,逃避债务、损害五联公司等债权人利益的主观恶意明显。综上,五联公司以案涉《转让协议》系双方在查封期间签订,违反法律的强制性规定为由,主张协议无效的理由成立。因五联公司明确撤回要求撤销方辉等三人土地使用权证的诉讼请求,故对该诉请不作审理。原再审判决认定事实不清,适用法律错误,应予纠正。于2009年11月30日作出(2009)浙民再字第32号民事判决:(一)撤销浙江高院(2006)浙民再终字第4号民事判决;(二)维持浙江高院(2003)浙民一终字第280号民事判决。

方辉等三人向本院申请再审理,浙江高院第二次再审判决在认定事实,适用法律方面均有错误,请求驳回五联公司的诉讼请求。主要事实和理由:1、浙江高院第二次再审判决认定《转让协议》无效属错误,缺乏事实和法律依据。表现在:(1)援引《中华人民共和国城市房地产管理法》第37条之规定判决本案,属于适用法律不当。(2)错误地认定双方在土地查封期间签订《转让协议》违反法律强制性规定,忽略了土地使用权转让实际发生在案涉土地被解封之后的事实,割裂了土地使用权有效转让必须办理批准、变更登记手续的法定条件,背离了昌台公司法定代表人王天福再次确认同意转让案涉土地使用权的真实意思表示。(3)认定临海市土地管理局违反程序将涉案土地使用权确权给申请人,证据不足。2、方辉等三人与昌台公司之间不存在恶意串通、损害他人利益的行为。(1)本案转让价格合理,不存在以极低价格转让的问题。(2)以一审期间评估机构给出土地评估值1762万元为据认定昌台公司低价转让是错误的。第一、评估机构及其评估人员不具备土地评估资质。第二、该评估报告将与争议土地毫无关系的洞港二期的造价也作为争议土地的估价依据显然是错误的。第三、

该评估报告采用收益现值法得到的土地使用价值为每平方米 11.41 元,那么反推出的土地租金基数是每亩 800 元/年。而根据昌台公司与胡建满、胡宣法 1999 年 5 月签订的土地租赁协议表明至 2005 年 1 月 1 日前案涉土地租金为每亩 100 元/年。事实上案涉土地租金目前也最高不过每亩 400 元/年。如此巨大的租金差异,不难看出该评估报告存在的诸多疑点。(3)昌台公司与方辉等三人之间不构成恶意串通。3、确认五联公司享有原告诉讼权,证据不足。五联公司对案涉合同仅享有撤销权而不享有确认合同无效的权利。因为五联公司不是合同的当事人,基于合同的相对性原理,其无权要求主张合同无效,一审法院的释明也说明了这一问题。

五联公司答辩称,浙江高院第二次再审判决和本案二审判决认定事实和适用法律正确,方辉等三人申请再审的请求和理由均不能成立,应予驳回。主要事实和理由:1、认定《转让协议》无效,是在依据本案事实和法律原则的基础上作出的,正确合法。2、方辉等三人与昌台公司之间的恶意串通行为表现在:(1)在土地查封期间签订《转让协议》,将评估价值为 4960 万元、大坝总投资为 1700 多万元的标的物,以四百多万元的低价成交;(2)与王素萍串通谋划,合伙对当地国土局的要人进行贿赂;(3)方辉等三人贿赂买通了台州中院的李荣达,去上海监狱接见昌台公司法定代表人王天福,按照他们的需要对王天福进行威胁、诱逼;(4)临海市国土局在短短的三个多月的时间里,将收回的土地又重新确权给方辉等三人,没有腐败和恶意串通是绝对不可能的。方辉等三人与昌台公司王素萍、当地国土局及台州中院某些人,围绕实施取得 2400 亩土地的巨大利益目标,进行了多方面的恶意串通,不仅损害了五联公司等多家债权人的利益,也严重损害了昌台公司的利益。3、五联公司具备本案原告的主体资格。案涉《转让协议》属

于绝对无效合同,作为第三人为了维护国家、集体、第三人的利益,拥有合法的诉权。五联公司享有确认合同无效的权利,是基于昌台公司与方辉等三人签订合同是恶意串通,损害了五联公司的合法权益,作为昌台公司的债权人,对昌台公司以逃避债务清偿为目的的所为的损害债权人合法权益的行为提起诉讼,理应享有诉权。

昌台公司答辩称,浙江高院第二次再审判决结果正确,应予维持,请求驳回方辉等三人的此次再审申请。《转让协议》属于自始、绝对无效的合同。昌台公司对案涉土地进行了大量投入,除了自身投入的2000多万元外,还欠付隧道公司等多家企业债务1000多万元。昌台公司法定代表人王天福在上海被刑拘审查期间,原在昌台公司工作的王素萍擅自涂改王天福向其出具的委托书的委托事项,与方辉等三人恶意串通于2001年5月在土地查封期间签订《转让协议》,以418万元的低价非法转让案涉土地使用权。昌台公司没有收到任何土地转让款,还使昌台公司的债权人的权益遭受到了极大的损害,对此应依法追究。方辉等三人用金钱买通台州中院法官李荣达,一方面欺骗隧道公司让其申请解封,另一方面又对王天福进行威逼,诱逼其作出同意将土地以418万元转让给方辉等三人的口供。隧道公司领取债权凭证但是债权并没有完全实现,故不可视为撤回执行申请,《转让协议》也不存在因为王天福的问话笔录而产生效力补正也不存在溯及既往的效力问题。

本院认为,本案再审期间当事人的争议焦点是:(一)五联公司的诉讼主体资格问题,即其是否为本案的适格原告;(二)《转让协议》的效力问题。具体分析认定如下:

(一)关于五联公司的诉讼主体资格问题。

本案已经几级法院多次审理,五联公司虽不是《转让协议》的

合同当事人,但其以昌台公司与方辉等人恶意串通,以极低价非法转让土地使用权,致使其合法债权无法实现为由提起确认合同无效之诉,具有可诉性,符合《民事诉讼法》第一百零八条之规定。浙江高院再审时认定五联公司享有诉权,是可行的。

(二)关于《转让协议》的效力问题。

五联公司主张确认合同无效,主要有两点理由:其一,《转让协议》违反法律强制性规定,其二,昌台公司与方辉等三人之间恶意串通,符合《合同法》第五十二条第二款和第五款关于合同无效的法律规定。1、关于五联公司以昌台公司与方辉等三人签订《转让协议》因违反法律强制性规定故依据《合同法》第五十二条第五款规定而属于无效的观点应否支持。昌台公司与方辉等三人签订《转让协议》时,虽然正值案涉土地使用权处于被法院查封期间,但是法院的查封行为,并不意味着该土地使用权属于法律意义上的绝对不能转让,只是合同标的物因受到限制而依法不能在查封期间产生物权变动的法律效果。也就是说,案涉土地使用权是否被查封,不影响双方签订《转让协议》行为的合法成立,更不能据此作为认定《转让协议》无效的评判依据。浙江高院第一次再审时关于“查封、抵押等行为只是对标的物的流转在一定期间内进行一定的限制,即在查封、抵押等期间的转让行为受到一定条件的约束,不能自由流转,而非标的物本身的法律性质决定其绝对不能转让”的表述,是正确的。相反,其第二次再审时,认为《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十七条以及《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第48条等系法律强制性规定,《转让协议》违反上述法律规定的行为符合《中华人民共和国合同法》第五十二条第五款关于合同无效的规定情形继而认定合同无效,属于适用法律错误,应予纠正。2、关于五联公司以

《转让协议》因昌台公司与方辉等三人之间恶意串通故依据《合同法》第五十二条第二款规定而属于无效的观点应否支持。《合同法》第五十二条第二款规定“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益”的合同无效，五联公司如果依据该条款规定主张合同无效，不仅要证明五联公司《转让协议》损害了其利益，还必须证明昌台公司与方辉等三人之间存在恶意串通。而从法院多次对案件的审查情况分析，五联公司所举证据仅能证明昌台公司存在恶意，诸如王素萍代表昌台公司行贿、有关人员被判刑或者被所在单位处理等事实，仅仅能够证明昌台公司存在过错，无法证明方辉等三人存在恶意，更不能证明昌台公司与方辉等人之间存在恶意串通、共谋行为。除前述理由外，五联公司还一再强调《转让协议》价格畸低。按照不同的目的和要求，案涉土地被先后三次进行评估且每次评估结论的价格都相差得较为悬殊。由于五联公司并未能证明进行土地评估是案涉土地使用权转让必经的前置程序且转让价格必须以评估结论为准，故其不能以转让价格畸低为由否定合同效力，更不能仅凭转让价格低就得出当事人之间存在恶意串通的结论。五联公司无法充分证明昌台公司与方辉等三人之间存在恶意串通，其基于《合同法》第五十二条第二款之规定主张他人所签合同无效的诉讼请求，依法不能支持。而且，五联公司关于浙江高院第一次再审程序违法等观点和理由，亦均不成立。

关于昌台公司的问题。昌台公司将政府手中取得的土地通过与他人签订合同方式转让，是平等民事主体之间的行为。昌台公司的王天福以及王素萍，均在不同时期、不同场合下就本案合同效力等重要问题上前后作出相互矛盾的意思表示。关于合同效力问题，王天福时而称有效，时而又主张因违反法律强制性规定而无效。王素萍在取得昌台公司授权后，先是积极筹划、运作案涉土地

使用权的转让事宜,后又出具材料证明案涉土地转让没有得到王天福的同意以及被逼迫骗取王天福授权。浙江高院鉴于王素萍与昌台公司之间存在利害关系,对昌台公司提供的王素萍的证明材料未予采信,并无不当。纵观全案,昌台公司对于《转让协议》的效力等问题出尔反尔、在办理转让事宜过程中向相关人员行贿,原审法院对其主观恶意的认定,是正确的。昌台公司系《转让协议》的一方当事人,协议签订后,其并未向人民法院提起诉讼,现在五联公司以其作为被告要求确认合同无效的本案诉讼中,昌台公司亦认为合同无效,对其在本案中的答辩意见及理由,不予采信。

昌台公司与方辉等三人签订的《转让协议》合法有效,双方均应依约履行。虽然因合同标的处于被法院查封状态而暂时无法办理土地权属的变更登记手续,但是一旦该限制情形消失,方辉等三人要求对方继续履行合同的主张就应当得到支持而无需双方必须重新协商并达成新的协议方可。2001年11月19日,台州中院根据隧道公司的申请裁定解除了对案涉土地使用权的查封,临海市土地管理局于2001年12月17日将案涉土地使用权的归属确认给方辉等三人,方辉等三人于2002年4月26日取得了土地使用权证书。可见,方辉等三人最终取得案涉土地使用权时,限制办理土地使用权权属变更登记的情形已经不复存在。虽然围绕案涉土地使用权的归属问题,临海市土地管理局曾经先后几次作出处理,不过从作出各次行政行为的时间上看,其发现案涉土地被法院查封故撤销原来将土地确权给方辉等三人的决定以及得知法院解封后再次确认给方辉等三人并为其办理转让变更登记的一系列行为和做法,并无不当。

综上所述,五联公司主张合同无效的理由均不能成立。方辉等三人的再审请求和理由成立,应予支持。浙江高院的第二次再

审,法律适用错误,应予纠正。其第一次再审,虽然在说理时某些地方论述不够准确、妥当,但是其判决结果正确,可以维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第(二)项、第一百八十六条第一款之规定,判决如下:

一、撤销浙江省高级人民法院(2009)浙民再字第32号民事判决;

二、维持浙江省高级人民法院(2006)浙民再终字第4号民事判决。

本判决为终审判决。

审 判 长 王友祥
审 判 员 刘银春
代理审判员 肖 峰



二〇一一年十二月二十日

本件与原本核对无异

书 记 员 唐 倩