

新疆大学、中国邮政集团公司乌鲁木齐市分公司返还原物纠纷二审民事判决书

案由返还原物纠纷 [点击了解更多](#)
发布日期2018-12-25

案号(2018)新01民终3291号
浏览次数103



新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院 民事判决书

(2018)新01民终3291号

上诉人(原审原告):新疆大学,住所地乌鲁木齐市胜利路。

法定代表人:卫利·巴拉提,新疆大学校长。

委托诉讼代理人:杨玉萍,新疆盛业(乌鲁木齐)律师事务所律师。

委托诉讼代理人:李春雷,新疆元正律师事务所律师。

被上诉人(原审被告):中国邮政集团公司乌鲁木齐市分公司,住所地乌鲁木齐市沙依巴克区。

负责人:张建强,该分公司总经理。

委托诉讼代理人:卫星,北京德恒(乌鲁木齐)律师事务所律师。

上诉人新疆大学因与被上诉人中国邮政集团公司乌鲁木齐市分公司(以下简称邮政公司市分公司)返还原物纠纷一案,不服乌鲁木齐市天山区人民法院(2018)新0102民初3741号民事判决,向本院提出上诉。本院于2018年9月17日立案后,依法组成合议庭,开庭进行了审理。上诉人新疆大学的委托诉讼代理人杨玉萍、李春雷,被上诉人邮政公司市分公司的委托诉讼代理人卫星到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

新疆大学的上诉请求:1、请求二审法院判令撤销(2018)新0102民初3741号民事判决书,改判邮政公司市分公司腾退涉案房屋并支付房屋租赁费310,384.80元;2、本案的一、二审的诉讼费、邮寄送达费由邮政公司市分公司承担。事实及理由:1.双方的法律关系实际为房屋租赁合同关系。本案中我方提供土地,原乌鲁木齐市邮政局(以下简称市邮政局)投资102,791元,我方培训大楼的一层中235.14m²的房屋和235.14m²的地下室作为三屯碑邮局使用,该楼全部产权归我方所有,市邮政局投资获取回报就是项目建成后在一定年限内无偿使用。该权利实质属于租赁

权，市邮政局为项目投入的资金应为预付的租金。《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二十七条的规定，合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只以租赁或者其他形式使用房屋的，应当认定房屋租赁合同。2.我方与邮政公司市分公司之间房屋租赁合同是不定期租赁，我方可以随时要求解除合同。《协议书》没有约定市邮政局对房屋的使用期限，市邮政局自1986年开始使用涉案房屋，使用时间已经超过30年。依据合同法第二百一十四条的规定租赁期限不得超过20年，超过20年的超过部分无效。合同法第二百三十六条的规定，租赁期间届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。本案租赁合同20年到期后，市邮政局继续使用该房屋，原租赁合同继续有效，但期限变为不定期。另外依据合同法第十一条规定，履行期限是合同必备条款，协议书对邮政局房屋使用期限没有约定，依据合同法第二百三十二条当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确依据本法第六十一条的规定仍不能确定的，视为不定期租赁，当事人可以随时解除合同，但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。3.我方已经给邮政公司市分公司发出解除合同的通知，双方的合同已经于2017年4月10日解除，且符合法律规定。综上，请求二审法院查清以上事实，支持我方的上诉请求。

邮政公司市分公司辩称，1、双方签订的协议书属于合作建房协议书，不是合作开发房地产，在1984年签订合同时双方意思表示真实有效，不适用2015年司法解释；2、双方涉案合同并未解除；3、新疆大学主张的使用费无事实及法律依据。综上，请求二审法院驳回新疆大学的上诉请求。维持一审判决。

新疆大学向一审法院提出诉讼请求：1、请求人民法院判令邮政公司市分公司腾退乌鲁木齐市天山区胜利路新大校门对面三屯碑邮政支局占用235.14平方米的房屋和235.14平方米的地下室；2、请求判令邮政公司市分公司支付2017年4月25日-2018年3月25日的房屋占用费310,384.80元。

一审法院认定事实：1984年7月26日，新疆大学与市邮政局签订《协议书》一份，约定“新疆大学（以下简称新大）为了帮助乌鲁木齐市邮政局在胜利路新建三角碑邮政支局（以下简称邮局），经双方协商，就有关问题达成如下协议：一、新大拟定在临街修建的经济部干部培训大楼一层中，计划200m²左右，作为邮局营业

办公用房。二、上述200m²的邮政支局，房地权属新大所有，投资使用权属邮局。三、投资金额按该楼决算单价计。为不影响工程进度，经双方初步估计每m²按250元计，共计50,000元。开工后一次予以付清，竣工决算时多退少补。四、该楼交付使用后，有关水、暖、电及维修等，按国家有关规定计量收费。五、该房只能做邮局专用，不得转让它用。此协议双方各存三份，自盖章之日起生效。”1986年10月8日，新疆大学与市邮政局签订《移交、结算付款议定书》一份，约定：“新大和邮局双方协商，在胜利路新大对面干部培训大楼一层中为邮局修建三甬碑邮政支局一事，现已竣工。经验收质量基本合格。就有关事项经双方再次洽谈，在维持原协议的基础上达成如下协议：1、该支局实建面积235.14m²，地下室235.14m²于1986年9月20日交付使用。2、上述总建面积费用，经核定总造价为102,791元（另室外上下水、外线引进、锅炉安装、用地征购费等其他费用鉴于邮局财力有困难，新大为支持邮局为本校及社会服务，经新大同意，不再给邮局摊销）。3、开工前已预付5万元，其余52,791元于87年上半年（六月底前）一次付清。4、交付使用后的有关水、电、暖均按国家有关规定计量收费。5、此协议各存三份，自盖章之日起生效。”上述合同签订后，新疆大学与市邮政局依约履行。

2014年2月18日，市邮政局名称变更为新疆维吾尔自治区邮政公司乌鲁木齐市分公司。2015年4月9日，新疆维吾尔自治区邮政公司乌鲁木齐市分公司名称变更为中国邮政集团公司乌鲁木齐市分公司。

2017年4月10日，新疆大学向邮政公司市分公司送达解除合同通知书，该通知书载明“.....为缓解办学压力，我方依据《中华人民共和国合同法》的相关规定，依法行使合同解除权。现依法通知贵方：一、我单位与乌鲁木齐市邮政局于1984年7月26日签订的《协议书》于2017年4月10日正式解除。二、请贵方在本合同解除之日起15日内（最迟在2017年4月25日18时前）搬出标的房屋，搬出属贵方的物品，并将房屋及原附属设备、设施归还给我方.....”

一审法院认为，当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实，应当提供证据加以证明，但法律另有规定的除外。在作出判决前，当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的，由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。主张法律

关系变更、消灭或者权利受到妨害的当事人，应当对该法律关系变更、消灭或者权利受到妨害的基本事实承担举证证明责任。新疆大学与市邮政局签订的协议书是双方当事人的真实意思表示，内容不违反法律法规的强制性规定，系有效合同，对双方具有法律约束力。根据协议约定，双方形成合作建房合同关系，邮政公司市分公司享有涉案房屋的使用权。新疆大学并未举证证实双方在合同履行过程中存在法定或约定解除合同的情形，故新疆大学于2017年4月10日向邮政公司市分公司送达解除合同通知书的行为，未能发生解除合同的法律效力。新疆大学要求邮政公司市分公司返还涉案房屋及支付房屋占用费无事实和法律依据，不予支持。邮政公司市分公司的抗辩意见成立，应当予以采信。遂判决：驳回新疆大学的诉讼请求。

本院在二审期间，本院组织双方当事人对新证据进行了举证和质证。新疆大学提交：1、门牌号码变更证明、情况说明一份，证明涉案房屋已经取得产权证；2、新政发【1984】18号文件，证明涉案房屋基建投资经过了人民政府审核批准。3.1984年1月24日教育厅文件、1985年5月6日乌鲁木齐市城市规划管理局建筑施工许可证一份、平面图一份，证明涉案房屋得到了本市规划局的同意和审批；4、新疆大学与电信局的协议书一份，证明其已电信局签订了租赁合同。

邮政公司市分公司质证为：对证据1、2、3、4组证据的真实性均认可，但合法性不认可，且以上证据与本案诉争的问题无关，对关联性不认可。

本院对新疆大学提交的以上证据的真实性、合法性予以确认，对关联性结合本院认定事实及证据综合认定。

本院二审查明的事实及所依据的证据与一审法院一致。

本院认为，新疆大学与原邮政局于1984年7月26日签订的《协议书》及1986年10月8日签订的《移交、结算付款议定书》约定，将由新疆大学修建的位于胜利路新大校门对面临街的经济干部培训大楼一层中235.14m²左右房屋及235.14m²的地下室，作为原邮政局营业办公用房，原邮政局向新疆大学交付102,791元。新疆大学于1986年9月20日将房屋及地下室交由原邮政局使用，原邮政局也已支付了协议约定的全部费用。该协议内容为双方当事人的真实意思表示，并实际履行，对此本院予以确认。原邮政局名称经过变更现由邮政公司市分公司承继原邮政局于涉案协议中的权利义务，双方不持异议，对此，本院亦予以确认。

根据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权纠纷案件适用法律问题的解释》第十四条“本解释所称的合作开发房地产合同，是指当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资，共享利润、共担风险合作开发房地产为基本内容的协议”；第二十七条“合作开发房地产合同约定提供资金的当事人不承担经营风险，只以租赁或者其他形式使用房屋的，应当认定为房屋租赁合同。”的规定，合作开发房地产是指两方以上当事人为合作开发房地产而共同出资、共享利润、共担风险的法律行为，但本案中原邮政局与新疆大学之间达成的协议并不符合此种法律形式，原邮政局在该协议中并不承担新疆大学建设经济干部培训大楼的任何风险，也不享有任何利润，双方之间不存在合作开发房地产法律关系。而司法解释第二十七所规定的情形为合作开发房地产法律关系的特殊情况，在双方意思表示的外在形式上是合作开发房地产与内在真实合意为租赁房屋，则应当以双方真实意思确定法律关系，在此种情况下的“合作开发房地产合同”应当定性为房屋租赁合同。从本案中新疆大学与原邮政局在达成协议的内容来看，双方仅是针对新疆大学经济干部培训大楼一层中235.14m²左右房屋及235.14m²的地下室，作为原邮政局营业办公用房进行了约定，并没有租赁房屋的意思表示，根据该协议的约定，原邮政局向新疆大学支付的款项，不是合作开发房地产的合作款，更不是租金。故新疆大学提出根据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权纠纷案件适用法律问题的解释》第二十七条之规定，其与原邮政局以合作开发房地产的形式，建立房屋租赁法律关系的上诉理由，本院不予采纳。

综上所述，新疆大学基于其认为双方为房屋租赁法律关系，要求解除其与原邮政局签订的《协议书》、《移交、结算付款议定书》的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费5,955.77元，上诉人己新疆大学已预交，由其负担。

本判决为终审判决。

审判长 陈琛

审判员 冯宁

审判员 卫杨
二〇一八年十月三十一日
书记员 刘杨