

孟新华与湖北桂乡置业有限责任公司、葛斌合资、合作开发房地产合同纠纷一审民事判决书

咸宁市咸安区人民法院（2015）鄂咸安民初字第00218号

原告孟新华。

委托代理人陈新贵、梅进白，湖北海舟律师事务所律师。

被告湖北桂乡置业有限责任公司（以下简称桂乡置业公司）。

法定代表人钱定钧，桂乡置业公司董事长。

委托代理人周文宁，湖北开成律师事务所律师。

被告葛斌。

委托代理人周友权。

原告孟新华与被告桂乡置业公司、葛斌合资、合作开发房地产合同纠纷一案，本院受理后，依法由审判员梁劲松独任审判，公开开庭进行了审理。原告孟新华的委托代理人梅进白，被告桂乡置业公司的委托代理人周文宁、被告葛斌的委托代理人周友权均到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告孟新华诉称，2013年被告桂乡置业公司授权被告葛斌以其名义与原告签订《联营合同》，合同约定双方共同进行咸宁市公路规费收稽处职工宿舍危房改造工程，原告向被告桂乡置业公司支付100万元保证金。后原、被告协商一致，该合同解除，由被告将100万元保证金退还原告，现已超过还款期限，但二被告经原告多次催讨至今未还款，为此，诉至法院，要求判令二被告退还原告100万元，并承担违约金80万元。

原告孟新华为支持其诉讼主张，向本院提交了如下证据：

证据一、原告身份证复印件。证明原告的诉讼主体资格。

证据二、被告身份信息。证明被告的诉讼主体资格。

证据三、授权委托书。证明被告葛斌系由被告桂乡置业公司与原告签订和履行合同，两被告应共同向原告承担责任。

证据四、联营合同。证明两被告与原告的关系及合同约定。

证据五、被告桂乡置业公司证明。证明2013年8月30日原告按合同约定向被告桂乡置业公司支付保证金100万元的事实。

证据六、解除合作协议书。证明原告与被告约定解除合同、被告应向原告退还100万元保证金的事实及被告的违约责任。

证据七、还款计划。证明被告未按约定向原告还款的事实。

证据八、律师函、快递单及快递查询记录。证明原告向被告主张权利，但被告拒绝履行的事实。

证据九、葛斌与吴楚豪《补充合同》。证明被告应向原告承担违约责任的计算方式。

被告桂乡置业公司辩称，其不是适格被告，对葛斌的授权是葛斌必须以公司的名义参加谈判，没有委托他签订合同，他签订合同的行为，是其自己的行为，与桂乡置业公司无关，之后桂乡置业公司也未追认，故桂乡置业公司不承担连带责任。

被告桂乡置业公司为支持其抗辩理由，向本院提交了如下证据：

证据一、营业执照、机构代码证、法定代表人身份证明。证明被告桂乡置业公司基本情况。

证据二、《证明》。2013年8月30日被告桂乡置业公司收到葛斌100万元，该款由孟新华汇入桂乡置业公司账户。

证据三、《说明》、收据、银行转账电子回单。证明2013年8月30日孟新华汇入桂乡置业公司账户的款项由葛斌支配；葛斌2013年9月2日取走50万元，由咸宁新海建材科技有限公司转入葛桂先账户；另50万元用于抵偿葛斌太乙路小区项目部应付给咸宁新海建材科技有限公司的混凝土款。

证据三、账目核对单。证明葛斌向咸宁新海建材科技有限公司归还混凝土款50万元后双方对账的情况。

被告葛斌辩称，1、原告如将被告桂乡置业公司认定被告，则葛斌不应作为被告；2、根据合同约定，葛斌没有违约，原告主张的违约金过高，不符合法律规定；3、双方已协商解除合同，双方应按解除合同来处理。

被告葛斌未提交证据。

经庭审质证，被告桂乡置业公司、葛斌对原告孟新华提交的证据一、二无异议，原告孟新华、被告葛斌对被告桂乡置业公司提交的证据一无异议，本院依法予以采信。

被告桂乡置业公司对原告孟新华提交证据三的真实性无异议，但认为授权委托书只授权葛斌参加项目谈判，没有授权签订合同，授权有效期是2013年8月12日至2013年9月12日；对证据四、六、七、九认为其不是合同当事人，对真实性无法判断；对证据五的真实性无异议，但认为是收到葛斌100万元，不是收到原告孟新华100万元；对证据八的真实性及证明内容均有异议，认为受托律师以孟新华的单方资料为主进而确认单方事实，桂乡置业公司不因该函而承担义务。被告葛斌对原告提交的证据三除同被告桂乡置业公司的质证意见外，另认为如是委托与被委托关系，则由法人承担责任；对证据四认为原告只能选择其中之一被告为主体主张权利；对证据五同意被告桂乡置业公司质证意见；对证据六、七认为合同解除，权利义务灭失；对证据八认为未向葛斌主张权利；对证据九认为合同主体是葛斌，对第三方无约束力。原告孟新华对被告桂乡置业公司提交的证据二的真实性无异议，但认为收到的是原告的款项，不是葛斌的；对证据三、四认为与本案无关。被告葛斌对被告桂乡置业公司提交的证据无异议。

对上述有争议的证据，本院认为，原告孟新华提交的证据三被告对其真实性无异议，本院对证据本身予以采信；证据四是原告与被告葛斌签订的联营合同，合同明确把被告桂乡置业公司作为了第三方，故该证据本院采信原告与被告葛斌的合同关系，对被告桂乡置业公司的质证意见予以采信；证据五、六、七进一步说明原告与被告葛斌合同关系的履行、解除等情况，与被告桂乡置业公司无关，本院予以采信；证据九因合同与被告桂乡置业公司无关，故原告发函对被告桂乡置业公司亦不产生法律效力，该证据本院不予采信；证据九与证据六解除合作协议书相牵连，本院对证据本身予以采信。被告桂乡置业公司提交的证据二同原告提交的证据五，本院予以采信；证据三、四因通过以上证据的分析，被告桂乡置业公司不是合同的相对方，对这两份证据在本案中不宜采信。

经审理查明，2013年8月12日被告桂乡置业公司委托被告葛斌以其公司的名义参加咸宁市物流局天通苑项目的合同谈判及有关事宜，授权日

期2013年8月12日至2013年9月12日。2013年8月27日原告孟新华（乙方）与被告葛斌（甲方）签订联营合同，约定甲乙双方合作对咸宁市公路规费收稽处职工宿舍进行危房改造，成立湖北桂乡置业有限责任公司通天苑项目部，甲方持有51%股份，乙方持有49%股份，甲方负责项目运作中及时投入所需资金的51%，甲方负责与桂乡置业公司协调上缴管理费事宜，费用总额为20万元，负责与桂乡置业公司商定100万元保证金的管理办法，乙方负责项目运作中及时投入所需资金的49%，为对甲方获得本项目所做出的努力给予补偿，一次性付给甲方190万元（包干），合同还约定了其他权利义务。同日，原告根据被告葛斌的要求汇款100万元到被告桂乡置业公司账户，被告桂乡置业公司出具证明，证明收到葛斌100万元，经由原告孟新华汇入。2014年7月19日甲、乙双方签订解除合作协议书，约定原有甲、乙双方在2013年8月27日所签订的合作开发“天通苑”小区项目，因甲方原因至今不能如期实施，现经甲、乙双方协商，双方同意从即日起解除原甲、乙双方所签订的合作开发“天通苑”小区项目协议书，甲方退还乙方2013年8月30日所交100万元保证金，由于甲方目前资金周转困难，故该款只能分期偿还（见还款计划表），如甲方到期不能按时偿还则承担利息并赔偿损失（赔偿按甲方与吴楚豪解除合同协商赔偿标准计算）。被告葛斌还款计划为2014年7月19日至8月20日还款20万元，8月20日至9月20日还款20万元，9月20日至10月20日还款20万元，10月20日至11月20日还款40万元。解除合作协议书签订后，原告多次向被告催讨无果，为此，原告诉至本院，要求依法处理。

同时查明，2013年9月4日甲方葛斌与乙方吴楚豪签订补偿合同约定甲方同意除如期如数返还50万元本金外（于2013年10月8日一次性），另向乙方支付清40万元补偿金（注：含违约金、利息、合同可获得利益等费用在内）。

本院认为，原告与被告葛斌签订的联营合同、解除合作协议书约定的是双方进行房地产开发，合同签订虽然是双方当事人真实意思的表示，但因双方当事人不具备房地产开发经营资质，违反了法律的强制性规定，合同无效。被告葛斌明知自己无房地产开发经营资质而与原告进行合作，并收取原告的资金100万元，其对合同无效要承担主要责任，原告对被告葛斌是否具备房地产经营资质不进行审查，亦有一定责任。被告葛斌收取原告的100万元因合同无效应退还给原告，对给原告造成的利息损失，根据原告及被告葛斌的过错，本院酌情由被告葛斌从收款日2013年8月30日起按年利率5%计算承担利息损失，其余利息损失由原告自行承担，故原告要求被告葛斌退还100万元本院予以支持，但原告要求被告承担违约金80万元的诉求本院予以部分支持赔偿相应的利息损失。因此，被告葛斌辩称不承担责任的辩解意见不成立，本院不予支持，但其辩称违约金过高的辩解意见成立，本院予以支持。原告是与被告葛斌发生的合同关系，与被告桂乡置业公司无关，故被告桂乡置业公司辩称其不承担连带责任的辩解意见成立，本院予以支持。为维护正常的经济秩序，保护当事人的合法权益，依照《中华人民共和国合同法》第五十二条第五项、第五十八条、《最高人民法院》第十五条第二款、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条的规定，判决如下：

一、被告葛斌在本判决生效后15日内退还原告孟新华100万元，并承担从2013年8月30日起按年息5%计算的利息损失；

二、驳回原告孟新华的其他诉讼请求。

如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本判决书发生法律效力后，义务人必须自觉履行义务，义务人未如期履行义务的，权利人应于本判决书确定给付之日两年内向本院申请强制执行，否则本判决书丧失法律的强制力。

案件受理费6900元，由被告葛斌承担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于湖北省咸宁市中级人民法院。上诉人应在提交上诉状时按照不服判决部分的上诉请求数额及《诉讼费用交纳办法》第十三条第一款的规定预交案件受理费。湖北省咸宁市中级人民法院诉讼费专户名称：湖北省咸宁市中级人民法院；开户行：中国农业银行股份有限公司咸宁温泉支行；账号：17×××89-222；上诉人在上诉期届满后七日内仍未预交的，按自动撤回上诉处理。

审判员梁劲松

书记员曾淦宁