

百年大楼空关近三年一朝“解冻”

上海二中院执行交付,将促历史保护建筑重新面世

□法治报见习记者 王川

上海中山东一路上成片的历史建筑群，构成了独一无二的外滩风景线，而其中的一座百年历史保护建筑却卷入了一场房屋租赁官司。最终经过上海市第二中级人民法院审理（以下简称上海二中院），于 2016 年判决租赁方某物业管理(上海)有限公司（以下简称物业公司）归还系争房屋，并向房屋所有权公司上海某（集团）有限公司（以下简称集团公司）支付拖欠的房屋租金 1.9 亿余元、违约金及逾期返还房屋的占有使用费。

然而，判决生效后，房屋却迟迟未归还。房屋逾期返还的占有费仍在大量增长。

日前，上海二中院执行局法官主持双方多次协商，终于促成这一系争房屋的归还交付工作。

质量问题引发房屋租金之争

原告集团公司是中山东一路 1 号的所有权人，2015 年底，该公司将承租该大楼的物业公司告上法庭，请求法院判令解除双方签订的房屋租赁合同，并要求物业公司归还系争房屋，同时支付拖欠的房屋租金和违约金共 2 亿余元。

原告方集团公司称，2011 年 11 月 14 日，其与物业公司就系争房屋签订租赁合同。合同约定，该公司将系争房屋整栋按现状出租给物业公司作商业用途；租赁期为 20 年，自 2011 年 3 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日止；合同还约定了延期支付租金的违约责任及合同解除权行使的条件等内容。

集团公司于 2009 年 12 月 28 日将系争房屋交付给物业公司，并形成了房屋及附属设施交接的书面文件及合同约定的房屋质量检测报告，完成房屋交付的全部义务。但至本案起诉时止，物业公司一再拖延支付租金，其行为已构成根本性违约。根据合同约定，公司有权行使合同解除权并追究其违约责任。

物业公司辩称，该公司交付的房屋抗震性能未达到国家抗震鉴定标准，不符合合同约定的目的，且存在屋面漏水、外立面空鼓、脱落等质量问题，导致其无法按照合同约定使用，质量问题持续期间的租金应予免除。其次，物业公司指出双方曾就租金的支付达成一致意见，集团公司同意其延付租金，故其认为集团公司无权解除合同。同时，物业公司未按期支付租金系事出有因，请求法院依法驳回解除租赁合同的诉请，并适当减免租金及违约金。

上海二中院审理后认为，集团公司与物业公司签订的合同系双方真实意思表示，合法有效，双方均应依约履行。物业

公司在 2009 年系争房屋交付前就知晓该房屋的性能等相关情况，并在对房屋进行验收后，同意按验收时的状况接受交付。现其主张房屋不符合合同约定的目的，缺乏依据，法院不予采纳。

其次，物业公司主张系争房屋存在质量问题影响其合理使用，但并未提供相应证据，因此公司据此要求免除租金的抗辩主张不成立。此外，物业公司所提供的函件、租金还款计划均系其单方出具的文件，不能证明与集团公司就延迟支付租金一事达成一致。据此，物业公司关于其延迟支付租金系基于合理理由、不构成违约的抗辩意见不能成立，因此集团公司有权主张解除合同。

拖延两年未履行判决，法官多次沟通房屋交付成功

自 2016 年 9 月 19 日判决以后，该大楼就处于封闭状态，迟迟未能履行判决实现交付。物业公司始终认为，自己为修缮大楼已经付出了 2 亿余元的代价，可大楼至今不仅没有开门营业过，自己所投入的大量经费和设备如今已经难以和大楼分割，可谓损失惨重。

就这样，大楼内的时间仿佛静止了，但租金的计算却并未停止。

近期，集团公司来到上海二中院请求法院对本案强制执行。执行局承办法官钱松青再次全面了解了案情以及双方的最新情况，并分别与执行双方进行了多次沟通，最终达成了交付涉案房屋的初步共识。

2018 年 6 月 29 日下午，钱松青一行冒着酷暑，来到位于外滩的涉案大楼，与这起执行案件的双方就涉案大楼进行交接。

走进大楼，可以看到楼内处于半装修状态，水泥、钢筋、板材等建筑材料仍旧堆放在大楼内。“因为开始打官司之后，

楼就被法院查封了，我们一直派保安看守着大门，不允许施工队进来拿走这些建材，”被执行人物业公司相关负责人说，所以楼内现在依旧是之前装修时的样子。

“你们现在对这些建材有什么主张？”钱松青问道。被执行人回复称，这些建材属于装修公司所有，并不是自己的财产，所以应该由装修公司搬走。同时，被执行人表示，自己在楼内已经没有可移动的财产，但是由于公司先期对大楼进行加固和装修投入了大量的经费，而且其所购置的包括空调等一些大型设备也已经全部安装在大楼中，这些固定的设备如今已经无法和大楼分割，因此申请将这些设备折抵部分租金。

申请执行人则表示，由于承租人违约，已经安装的设备将不能折抵租金。眼看双方就要在这个问题再次僵持起来，钱松青法官及时指出，被执行人确实在大楼的加固和装修投入了巨额资金，因此建议申请执行人考虑折价问题。

“今天我们首先还是要把场地先移交完毕，”钱松青明确，被执行人当天应当把大楼门房钥匙移交给申请执行人。由于现场还留有装修公司的许多建筑材料，彻底搬离需要一定时间，因此钱松青提出，大楼移交之后，这些材料由申请执行人保管一个月。在这一个月內，申请执行人需要配合装修公司搬运建材，若一个月内未全部搬离，剩余的物资由申请执行人处置。

当天，天气非常炎热，半装修状态的大楼内更是闷热异常。钱松青法官一行还是仔细地从大楼一层到顶楼楼顶，对大楼逐层进行了拍照取证，明确了各类建材所在位置。双方当事人也对各类物资的归属做了一一确认，并明确了监控室、配电间等各类功能用房位置及使用情况。

最终，双方交接了门房钥匙，确认了建筑物资保管期限，顺利完成了大楼交接。

法官说法>>>

促成交付，为双方及时止损

双方完成涉案房屋交接后，不仅申请执行人与被执行人双方都大大舒了口气，而且执行法官钱松青心中也落下一块大石。

钱松青告诉记者，该执行案件中，由于涉案房屋始终处于装修状态，物业公司拿到房屋后并未实际营业，所以没有其他

收入。如果继续占有房屋，只会让房租滚成天文数字，受损的是执行双方当事人。

带着让双方脱离泥潭、及时止损的初衷，法官分别对双方进行了劝说，并且争取力促房屋先交付完成，其他争议暂且搁置处理。

法官的执行思路得到了执行双方的认

可，为顺利交付房屋提供了前提基础，随着“第一步”房屋的交付完成，后续的执行工作也将有条不紊地开展。

钱松青表示，这样的处置结果社会意义也非常明显，可以预期不久的将来，外滩的这座百年老楼又将重新面世，以崭新的面貌回到公众的视野中。



广西首例生产销售假药刑附民公益诉讼案宣判

“我认罪、悔罪，我已深刻认识到假药对社会和人民群众身体健康带来的危害性，现在后悔不已。案发以来，我常常忏悔，自己生产、销售假药的违法犯罪行为严重损害了国家利益和社会公共利益，我向社会公众和被冒用的药品生产企业表示深深的歉意！”黎某当庭说。

7 月 19 日下午，广西首例生产、销售假药刑事附带民事公益诉讼一案，在广西省阳朔县人民法院开庭审理。阳朔县人民法院院长苗小所和阳朔县人民检察院检察长胡晓晖分别出庭担任审判长和公益诉讼人。该案合议庭由三名审判员和四名人民陪审员组成。

据了解，黎某早在 2004 年、2009 年在广州打工时就因犯盗窃罪和故意伤害罪分别被判刑入狱，出狱后不思悔改，不想通过正当劳动赚取合法钱财，而是以生产、销售假药作为谋生的手段。出乎其意料的是，他的这一“发财

工程”因自己在制假窝点玩炮仗引起公安机关介入而终止。

经法院审理查明：2017 年 4 月至 7 月期间，黎某为牟取非法利益，在阳朔县城租用一民房作为生产、销售假药的窝点，从网上购买阿普唑仑片等原料、包装盒、标签、说明书以及制作假药设备，并从网上搜集资料学习相关的制作技术，冒用某药品企业自行生产阿普唑仑片，随后在网上通过 QQ 群以 30—80 元的价格将假药销往全国各地，累计获利五千多元。案发后，公安机关和药监部门从黎某的制假窝点内查获假药阿普唑仑片 1 瓶、已封口无标识假药 18 瓶、未封口无标识假药 102 瓶、散装药品 3412.5 克及各类包装盒、标签、说明书等制假材料和制假设备等物品。经鉴定，黎某租用的民房未取得任何药片生产资质，属假药生产窝点，其生产的阿普唑仑片（含半成品）按假药论处。经食品药品检验所检验，从已封口无标假药、未

封口无标识假药、散装假药片中均检出阿普唑仑片成分。

法院审理后认为，黎某受利益驱使生产销售假药，且从案发之日起至今，未对自己所生产、销售的假药采取任何召回、销毁措施，使社会公共利益持续处于受侵害的状态，其行为已构成生产、销售假药罪。

最终，法院综合本案的事实和相关量刑情节，经合议庭评议后，当庭以生产、销售假药罪判处黎某有期徒刑一年十个月，并处罚金二万五千元，判决黎某于 2018 年 8 月 30 日之前在检察日报刊登经本院或阳朔县人民检察院认可的警示公告，并在检察日报上向社会公众赔礼道歉，其违法所得的款项和扣押的涉案物品依法没收，上缴国库。

当天下午，桂林市部分人大代表、政协委员、媒体记者、群众等一百五十余人参与了旁听。（来源：人民法院网）

法官说法>>>

公益诉讼，是针对损害社会公共利益的违法行为提起的诉讼。根据法律规定，人民检察院可以作为公益诉讼的主体。本案中黎某通过生产假药，向社会不特定的公众销售假药，侵害了群众人身健康安全，侵害了社会公共利益。检察机关在依法追究其刑事责任的同时，通过公益诉讼方式追究其民事责任，可以加大打击力度、加重违法成本，从而有利于规范药品市场秩序，维护社会公共利益。