

法苑周刊

Law Home Weekly

本刊主笔：王睿卿

主笔闲话

走过 2018



岁末年终，一年一度的“CCTV2018 年度最具网络影响力人物”如期而至。10 位“CCTV2018 年度法治人物”及两位(组)“CCTV2018 年度最具网络影响力人物”的获奖者，组成了 2018 年的法治面孔。他们代表着一年来为法治事业奉献的无数劳动者，他们代表着无数默默耕耘、无私奉献的法治战线工作者，敢担当、有作为，为社会和谐发展和人民生活幸福提供最有力的保障。

其中，许多年度法治人物来自于基层，如重庆市大渡口区律师唐帅、福建省漳州市龙文区人民法院执行局局长陈少华；“8·27 昆山反杀案”中作为检察机关代表提前介入、配合公安机关成功进行处置的检察官王勇；以为民服务为宗旨、全面牵头做好“最多跑一次”改革工作的俞韵，调解协议履行率高达 100%、让新时代“枫桥经验”焕发新活力的杨光照……

今年的年度法治人物中，依旧不乏上海的面孔，她就是上海政法学院党委副书记、院长刘晓红。

她是自贸区法治建设的探索者，是争取国际规则话语权的践行者，是上海地方法治建设的推动者，也是人才培养和法学研究的示范者。作为法学教授，从教 30 余年来始终坚持以德修身、为人师表，培养了大批优秀法治人才。与学生亦师亦友，深受学生喜爱，被学生们称为“心中最美的校长”。

这次年度法治人物的颁奖礼，恰逢全面深入贯彻落实党的十九大精神的开局之年，也正值改革开放 40 周年，可谓意义深远。

曾经的未来正在进入历史，新的历史已准备好书写未来。走过 2018，在 2019 年第一个工作日的早晨，祝福你，我的读者！祝福你，我的法治中国！

王睿卿

租赁农用地违法搭建产生损失究竟由谁承担

上海宝山法院：租赁双方均应承担责任

□法治报记者 王睿卿  
法治报通讯员 蒋梦娴

“五违四必”区域环境综合整治是市委、市政府为进一步改善市容市貌、促进经济转型升级作出的重要决策。自“五违四必”行动开展以来，市民们明显感受到了区域环境得到的显著提升，大家拥有了更加宽敞整洁的街区、更加干净有序的道路。而与此同时，一些土地租赁合同纠纷案件进入了法院。承租人租赁农用地，还在土地上进行了违法搭建。搭建被行政执法部门拆除后，出租人是否需对承租人搭建损失进行赔偿？近期，上海市宝山区人民法院审理了这样一起土地租赁合同纠纷案件，通过案件释明了土地租赁合同中违法搭建赔偿处理的规则。

租赁农地上违法搭建

租赁双方“胆儿够肥”

2012 年 10 月，上海某村委会与上海某五金加工厂签订土地租赁合同，约定，村委会将 2.5 亩耕地出租给五金加工厂使用，租期 13 年，年租金 5 万元。租赁合同还约定，五金加工厂租赁土地后用于建造生产厂房，如有上级部门要求拆违，责任由村委会承担。

租赁双方明知耕地不得用于非农用途，却仍置国家法律规定于不顾。合同签订后，五金加工厂未经审批，即在土地上搭建了厂房、办公楼等用于生产经营。

违法建筑被依法拆除

承租人起诉巨额索赔

由于五金加工厂存在违法用地、违法建筑、违法排污及安全隐患等问题，“五违四必”区域环境综合整治期间，村委会所在镇政府发出整治告知书，限期消除违法行为。2017 年 1 月，五金加工厂在租赁土地上的违法搭建被相关部门依法拆除。

五金加工厂认为，自己在土地上的搭建虽然没有经过行政审批，但好歹是经过村委会同意的，前后投资花费了两、三百万元。这还未能经营多久，所有的搭建却被拆除了，可谓损失惨重。建造投资“打了水漂”不算，经营利润也得不到了。经营初始，五金加工厂将整个厂房用于生产，年净利润在 20 万元左右；此后，五金加工厂还曾将一半面积对外出租，租金收益也有 20 万

元左右，现在这些好处都没有了。既然租赁合同有约定，拆违的责任由村委会承担，那村委会就应当赔偿全部损失。

五金加工厂将村委会起诉至宝山法院，要求村委会赔偿建筑物被拆除产生的损失 200 万元。

被告村委会辩称，五金加工厂承租耕地用于建造生产厂房，违法了国家法律规定，租赁合同是无效的，所以关于“村委会赔偿损失”的约定也是没有法律效力的。五金加工厂的违法建筑不应当得到保护。此外，村委会既不清楚五金加工厂搭建的具体面积和内外结构，也不清楚搭建到底花了多少钱，但一定没有加工厂所说的那么多，所以不同意五金加工厂的赔偿请求。

法院判决：

租赁合同无效 双方均需担责

案件审理中，原被告对于被拆建筑物的面积和造价到底是多少各执一词。几次开庭中，五金加工厂对于搭建物的结构、面积和造价的陈述多次发生变化，始终无法提供搭建房屋时的施工合同、图纸、发票及付款凭证。五金加工厂所能提供的，仅有房屋被拆除前拍摄的几张照片和几段视频。专业鉴定机构表示，根据这些影像资料，无法评估出建筑物造价。而另一边，村委会坚持着对五金加工厂的建造情况“不清楚”、对五金加工厂的所有陈述“不认可”的“两不”原则。

最终，宝山法院的法官调取了五金加工厂办理工商登记时的《工商登记核定表》，核定表上加盖了村委会的公章，终于查明了违法搭建的建筑面积为 1000 平方米。

宝山法院经审理后认为，将耕地出租用于非农建设的土地租赁合同无效，合同关于“由村委会承担赔偿责任”的条款也属无效条款。根据法律规定，土地租赁合同无效，有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。本案中，五金加工厂作为耕地的承租人、违章建筑的建造方、实际使用人及相关收益方，理应对损失承担主要过错责任；村委会作为耕地的出租人，对合同无效及由此导致的相关后果也应承担相应的过错责任。法院最终结合租赁双方的过错程度、合同履行时间、租金金额、租赁双方收益情况等案件事实，结合建筑物面积，酌情确定由村委会向五金加工厂支付补偿款 25 万元。

一审宣判后，五金加工厂提起上诉，后在二审期间撤回上诉。现该案已生效。

法官说法：

合同无效责任分摊

过错收益均应考量

根据土地管理的相关法律规定，将耕地出租用于非农建设的土地租赁合同效力属无效无疑，而出租人在耕地上建造搭建，相关建筑物未获得建设工程规划许可证，相关地上搭建属违法搭建亦无疑。此类案件所涉及的法律问题在于，无效土地租赁合同履行期间内，承租人的地上违法搭建物被拆除，出租人是否应当向承租人承担赔偿责任？赔偿责任如何进行分担？

关于第一个法律问题即出租方是否应当承担赔偿的问题。法院认为，对于建筑物赔偿责任的认定应当结合过错责任原则为法理依据。若主张不予赔偿的观点未平衡债的利益，客观上会造成对承租人事实上的不公平，且对于从土地租赁的源头打击违法用地、违法建筑来说并不有利。

从城市管理的角度来说，违法建筑可谓是城市中的“毒瘤”，理应得到铲除。从行政法的角度来说，这种行政管理上的“铲除毒瘤”应当以行政机关不向违法建筑的搭建方给予经济赔偿为前提，只有这样，才能使得违法建筑的势头得到控制，才能有效地抑制违法建筑的搭建和使用冲动。但从调控平等主体之间的民事法律关系角度来说，站在租赁合同的法律关系来说，出租方对于违法用地、违法建筑本身存在过错，其向承租方理应承担不可豁免的赔偿责任。

关于第二个法律问题即租赁双方赔偿责任如何分摊。承租人经出租人同意在土地上进行违法搭建的，土地租赁合同无效时，违法搭建被拆除致使此承租人产生损失，法院应当根据租赁双方各自导致租赁合同无效、搭建违法建筑的过错程度，结合合同履行情况、租赁双方收益情况等主客观因素等，对建筑物的造价费用在土地租赁合同双方之间进行合理分摊。

至于赔偿标准的确定，应实现有效平衡双方权利义务与责任关系，从而在产生违法用地和违法建筑的根源上对相关责任方进行惩戒，对民事权利进行保护。具体来说，考虑分配责任比例时，法院需要考虑的因素包括：1、租赁双方导致土地租赁合同无效的过错程度；2、租赁双方导致地上搭建违法的过错程度；3、租赁双方因履行土地租赁合同的收益情况。



一精神病男子入室盗窃  
依法获刑七个月

近日，安徽省明光市人民法院以盗窃罪判处精神发育中度迟滞的被告人卢某有期徒刑七个月，并处罚金三千元。

2018 年 10 月 1 日零时许，被告人卢某来到明光市明法路某“婴童水育生活馆”，将门锁损坏，进入店内窃取现金 400 元。2018 年 10 月 9 日 2 时许，被告人卢某来到明光市大润发金街某奶茶店，将门锁损坏，进入店内盗取现金 2000 余元。经合肥市精神病医院司法鉴定所鉴定，被告人卢某精神发育迟滞（中度），是限制刑事责任能力人。

法院审理认为，被告人卢某以非法占有为目的，秘密窃取他人财物，价值 2400 余元，数额较大，其行为已构成盗窃罪。被告人卢某曾因故意犯罪被判处有期徒刑，在刑罚执行完毕后五年内再犯应当判处有期徒刑以上刑罚之罪，系累犯，依法应从重处罚；被告人卢某系限制刑事责任能力人，依法可从轻处罚；案发后，被告人卢某如实供述自己的罪行，依法可从轻处罚。

合伙人赖账不分红  
法院判决支付利润 3 万元

合伙投资开展业务后，公司经营良好，退股结算后合伙人却拒绝支付盈利的利润给退伙人。近日，江西省萍乡市安源区人民法院审结一起合伙协议纠纷，判令被告支付原告分得利润款 3 万元。

2017 年 6 月，陈某与罗某合伙经营电梯业务，陈某投资 4 万元，先后在萍乡市多处安装了电梯。2018 年 2 月陈某退股并进行了结算，罗某退还了陈某投资款 4 万元。陈某分得 3 万元，罗某出具了欠条一张，载明罗某欠陈某 3 万元，此款于 2018 年 8 月底前付清。该款到期后，罗某没有支付，陈某遂起诉至法院。

法院认为，原、被告合伙经营后，双方协商原告陈某退伙，并进行了结算，被告罗某已退还原告陈某投资款 4 万元，原告分得利润 3 万元，被告向原告出具了欠条，欠款到期后没有偿还，违反了诚实信用原则，对原告的诉讼请求应予以支持。

买菜挪车互不相让  
大打出手获刑八个月

近日，陕西省三原县人民法院审理一起故意伤害案件，被告人犯故意伤害罪被判处有期徒刑八个月，缓刑一年二个月。

经审理查明，被告人左寇将其用于拉菜的面包车停在三原县一菜市场冷库前的路上，阻挡了王夏蕾的去路，王夏蕾让左寇挪车，左寇让王夏蕾等自己买完菜再挪，王夏蕾让其立即挪车，否则就要放车轮胎气，并弯腰作出要放车后右轮胎气的动作，二人为此发生冲突。在此过程中，被告人左寇用手将王夏蕾推到，致王夏蕾左手受伤。后二人发生撕扯，在撕扯过程中，王夏蕾抓住被告人的左手，咬到被告人的左手背上，在被告人用力抽回其手时，造成王夏蕾牙齿损伤。经咸阳市公安局司法鉴定中心鉴定，王夏蕾的损伤程度属轻伤一级。

法院审理后认为，被告人左寇故意伤害他人身体，致人轻伤，其行为已构成故意伤害罪。

王睿卿 整理