附件1：

全市法院优化法治营商环境

服务保障高质量发展典型案例申报表

推荐单位：高青县人民法院（加盖公章）

|  |  |
| --- | --- |
| 名 称 | 依法认定缔约过失责任，助力企业纾难解困——某公司与某村委土地租赁合同纠纷 |
| 申报单位 | 高青县人民法院唐坊人民法庭 |
| 联系人及电话 | 杨梦莹13973303501 |
| 主要内容 | 一、案情简介2014年8月30日，原告某公司与被告某村委会签订土地使用协议，协议中约定原告为长期从事运输事业发展，租用被告位于村南头潍高路北侧的废弃的鱼塘，由原告负责填平整理后使用，土地使用期限为壹拾伍年（2014年8月30日至2029年8月30日）。协议签订后，原告将池塘填平工程交由案外人吕某某承揽，并实际支付工程费用110 000元 ，后因涉案池塘排除妨害纠纷，经由法院作出民事判决书，确认原、被告签订的土地使用协议无效。二、裁判结果本院认为，本案在立案时案由为确认合同无效纠纷，因原、被告签订的土地使用协议在人民法院已作出生效判决确认中无效，本案所争议问题为合同无效后损失赔偿问题，系因基础合同引发的诉讼，故其案由确立为土地租赁合同纠纷较为恰当。另外，本案系民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，应适用当时的法律、司法解释的规定。《中华人民共和国合同法》第四十二条规定：“当事人在订立合同过程中有下列情形之一，给对方造成损失的，应当承当担损害赔偿责任：（一）假借订立合同，恶意进行磋商；（二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；（三）有其他违背诚实信用原则的行为。”《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定：“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。” 《中华人民共和国村民委员会组织法》第二十四条：“涉及村民利益的下列事项，经村民会议讨论决定方可办理：（一）本村享受误工补贴的人员及补贴标准；（二）从村集体经济所得收益的使用；（三）本村公益事业的兴办和筹资筹劳方案及建设承包方案；（四）土地承包经营方案；（五）村集体经济项目的立项、承包方案；（六）宅基地的使用方案；（七）征地补偿费的使用、分配方案；（八）以借贷、租赁或者其他方式处分村集体财产；（九）村民会议认为应当由村民会议讨论决定的涉及村民利益的其他事项。”本案中，第一，涉案土地为村集体土地，被告某村委会作为土地出让方，应当知晓涉案土地性质为农业用地，明知原告租赁土地用于非农建设（发展运输事业），却未及时就土地性质问题向原告履行告知义务；第二，涉及农村集体土地的租赁应当召开村民会议，并经村民会议决议同意，某村委会在签订涉案土地使用协议时未提交村民会议表决，致使协议签订程序不合法。另外，土地使用协议签订后，某公司依照合同约定对池塘进行填平，池塘现状与交付时确有变化，在庭审中某公司提交案外人吕某某出具的收到条以及中国农业银行转账记录一份，证实某公司已实际支付池塘填平费用110 000元，后土地使用协议经人民法院作出生效判决确认合同无效，涉案土地整理后某公司一直未能使用，某村委会的上述行为对无效合同的签订存在过错，某村委会现作为涉案土地使用权的所有人和管理的实际受益人，理应在合同确认无效后对某公司的损失承担一定的赔偿责任。《中华人民共和国土地管理法》第四十三条规定：“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地；但是，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。前款所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征收的原属于农民集体所有的土地。” 从上述法律规定可以看出，任何单位（公司）或个人进行建设，如果不符合规定的集体土地的使用权主体资格，则必须依法申请使用国有土地。某公司与某村委会签订的协议系土地租赁合同，原告租赁被告的集体土地用于非农建设，该集体土地应当依法申请并经土地行政主管部门审批变更为国有土地后，方可按照规定程序办理租用手续，原告在签订协议时未进行国有土地申请亦未取得用地批准手续，故在缔约过程中亦存在一定过错。《中华人民共和国合同法》第五十八条：“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。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， 对于缔约过程中双方过失程度及赔偿数额的认定，结合原告某公司和被告某村委会在签订协议时的过错程度，池塘填平实际支出费用、池塘现状及管理等基本状况，本院酌定被告某村委会承担70%责任，某公司承担30%责任，即某村委会赔偿某公司经济损失77 000元。被告某村委会经本院合法传唤无正当理由未到庭参加诉讼，应视其已放弃了一审中举证、质证的抗辩权利。综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第四十二条、第五十八条，《中华人民共和国土地管理法》第四十三条、第六十三条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十七条规定，判决如下：一、被告山东省淄博市高青县芦湖街道某村村民委员会赔偿原告淄博某运输有限公司经济损失77 000元，于本判决生效之日起十日内付清；二、驳回原告淄博某运输有限公司其他诉讼请求。三、典型意义《中华人民共和国合同法》第五十八条规定了合同无效后的责任分担问题。合同无效的过错赔偿，是行为人违反先合同义务的缔约过失赔偿责任，是对造成对方信赖利益损失的赔偿。合同无效后法律后果主要有：一是合同自始没有法律约束力；二是合同无效不影响合同中有关解决争议条款的效力，三是行为人因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。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。本案在审理过程中，一是遵循诚信原则合理分配责任。在确定合同无效后，依据本案原告的诉讼请求，确认因合同无效实际造成的损失，明确双方的缔约过失责任及相应比例；二是遵循公平公正原则确定损害赔偿责任。依据所造成的实际损失，依据双方过错程度、池塘填平实际支出费用、池塘现状及管理等基本状况，准确认定责任范围，减少原告某公司因无效合同所造成的损失。被告某村委会作为涉案土地使用权的所有人和管理的实际受益人，因涉案土地为村集体土地，被告某村委会作为土地出让方，知晓涉案土地性质为农业用地，明知原告租赁土地用于非农建设（发展运输事业），却未及时就土地性质问题向原告履行告知义务；同时涉及农村集体土地的租赁应当召开村民会议，并经村民会议决议同意，某村委会在签订涉案土地使用协议时未提交村民会议表决，致使协议签订程序不合法，酌情认定70%的责任。原告某公司应当知晓集体土地应依法申请并经土地行政主管部门审批变更为国有土地后，方可按照规定程序办理租用手续，某公司在签订协议时未进行国有土地申请亦未取得用地批准手续，故在缔约过程中亦存在一定过错，酌定承担30%责任。土地流转是乡村振兴的重中之重。案件审理一方面体现了法院审理坚持案结事了、政通人和的理念，有效解决土地流转过程中合同签订不规范的问题，为土地流转提供发展样本；另一方面法院充分考虑民营企业的生存困境，坚持高效能动的司法理念，畅通涉企案件的绿色通道，最大限度降低因无效合同带给企业的损失，为本地企业纾难解困、提振发展信心。体现了法院主动融入发展大局、坚决服从大局、依法服务大局，全力服务保障土地流转及营商环境高质量发展。 |

**备注：一个案例一张表单。**