



福州是中国东南沿海重要都市，是近代中国最早开放的五个通商口岸之一，最早在秦汉时期名为“冶”，而后因为境内一座福山而更名“福州”。可能是因为天高皇帝远的缘故，福州市的营商环境近年来经常被企业诟病，当地政府一些重要的职能部门乱作为、胡作为给企业造成巨大损失却无处说理，极大地伤害了企业家创业的热情。

近日，福州中以实业有限公司（以下简称“中以公司”）负责人向多家媒体反映，爆出公司被福州市有关部门不兑现承诺导致早年属于公司的80亩土地得而复失、本来说好拨付的近亿元补偿款也迟迟不能兑现。2016年中以公司与福州市政府、福州自规局、福州土发中心签订了仓山区龙江村79.81亩土地的使用协议，后因种种原因未能交付使用，补偿款至今不见踪影。

### 拿地后未能办理土地使用权证

据记者了解，中以公司系中国轻工业原材料总公司（下称“中轻公司”）的下属公司。中轻公司在计划经济时期长期担任国家轻工业物资保障的重要角色，改革开放初期亦承担着积极引进高科技等建设国家的重要任务。中轻公司在福建的第一个投资项目就是福建第一座百米高楼厦门华联大厦。出于战略布局考虑，中轻公司经营分为五大片区，中轻公司重点战略项目投资会在多地同时筹建预落地公司，因此1996年在福建注册成立了中以公司，作为拟定战略项目投资的首选。

中以公司负责人透露，1997年，闽政[1997]地65号《福建省人民政府关于征用土地并供给合资企业福州中以实业有限公司厂房及配套设施用地的批复》，同意位于福州市仓山区龙江村79.81亩左右的土地由中以公司使用。1997年3月20日，中以公司与福州市国土资源局（即现在的福州市自然资源和规划局，下称“福州自规局”）签订《福州市工业项目用地土地使用权合同》，于1997年11月签订《补充合同》。

这出闹剧的发生还要从律师、法官联手“导演”的法院将《合作建房合同纠纷》恶意地判决为《土地使用权转让纠纷》的奇冤案件说起：

2011年5月，惠州市金恒实业有限公司（下称金恒公司）与惠州市冯悦中房地产开发有限公司（下称冯悦中公司）签订了《合作建房合同》，合同约定金恒公司用土地入股，占股份30%并承担土地相关的30%费用；冯悦中公司出资办理报建、组织投入全部建设资金、组织开发建设等，占股份70%。金恒公司收取了悦中公司借款2000万元人民币，双方开始了4年的合作蜜月期。

2015年以来，由于房价暴涨近五倍，土地价格飙升供不应求，市场利益空间巨大，一起在律师的策划操作下恶意毁约、枉法裁判的闹剧就此拉开帷幕。

2015年2月，金恒公司便开始延迟盖章办理项目手续，到2015年9月，完全拒绝盖章办理手续，一审判决也认定2016年开始金恒公司完全不配合办理报建手续。开始实施恶意解除与冯悦中公司合作的系列违约行为。

期间，金恒公司不配合办报建，做了与冯悦中公司毁约的准备。在与冯悦中公司合作期间，金恒公司找到另外合作的伙伴后，金恒公司律师与新的合作伙伴有目的地开展了利用审判权解除与冯悦中公司合作的准备工作。新合作伙伴出钱，律师、法官、鉴定师联盟勾结，全方位为

彼时，中以公司按照福州市国土局（现福州市自规局）等相关部门的要求缴纳了相关税费。后因合同用地上有其他权利人，中以公司未能进行厂房建设及配套设施建设，未能开展经营，亦无法办理土地使用权证。在79.81亩的土地中，有10.48亩的加油站占地已由中以公司向出让入龙江加油站购买取得并入中以公司用地。但是另有三亩左右的龙江建材厂占地，因政府隐瞒或疏忽，未将第三方龙江建材厂的土地产权事实告知中以公司，导致始终无法交付净地。

“根据省政府及市政府的批文、批复，案涉地块已经批准给中以公司使用，未能完成交付土地的原因是政府原因造成的，中以公司依然是该地块土地权益的享有人。因中以公司成立后无法正常开展建设运营，中轻公司曾多次与省、市政府交涉均未得到解决，故只能在其他地区启动备用地块。从批地至今，相关土地一直被不法人员侵占建设并用于盈利，相关部门始终没有介入查处。”中以公司代表说道。

### 以水系治理为名解除原协议

2017年，根据福州市市、区关于水系治理的有关部署，仓山区三江口拆迁指挥部启动“胪雷河项目”征迁工作，该项目设计中以公司上述土地。2017年10月10日中以公司通过上级单位中轻公司向福州市人民政府（以下简称“市政府”）市长送达了《关于协商处理公司在福州市工业用地的函》，市政府于2018年10月份作出[2018]444号《关于研究推进五一新城安置房项目建设等问题的纪要》，认定中以公司取得的仓山区龙江村相关土地因为用地原规划功能已调整，原合同不具备继续履行的条件。

后根据2018年12月12日的GZ2018CJ01988号《福州市人民政府办公厅文件办理告知单》，明确由福州自规局与中以公司签订解除协议，福州市土地发展中心（以下简称“福州土发中心”）

## ■ 营商环境

# 一央企子公司福州投资缘何被骗？中以公司近亿元补偿款去向成谜

直接将案涉土地纳入收储盘子，补偿事宜由福州土发中心与中以公司结算，市财政局和福州自规局配合，涉及胪雷河整治部分先行交付给新区集团使用。

福州市政府等相关部门在上诉过程中自证确认存在违法补偿9362.54万元（含7766.34万元房屋征收补偿费及1596.2万元的征地补偿费）。

中以公司与福州自规局于2019年2月19日签订《关于解除福州中以实业公司项目用地土地使用权合同的协议》。协议签订过程中，中以公司享有权益的土地已经部分被新区集团开发使用。但福州自规局及第三人福州土发中心互相推诿，一直未与中以公司结算，中以公司至今未取得相应土地补偿款。

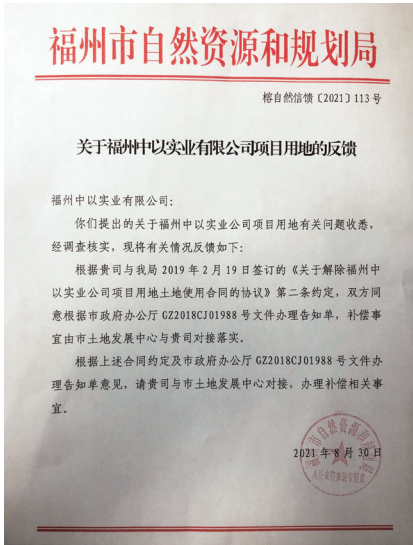
因此，中以公司于2019年3月份向莆田市中级人民法院提起诉讼请求福州市政府、福州自规局及福州土发中心履职及补偿，案件先后经过四次审判最终驳回了中以公司对福州市政府的起诉，生效判决认定福州自规局才是适格的履职及补偿主体。故中以公司于2022年1月10日重新向福州市仓山区人民法院对福州自规局提起行政诉讼，请求履行行政职责并支付3亿多的补偿款。目前，案件正在审理过程中。

### 质疑土地监管部门存在利益输送

根据中以公司提供的线索，记者发现在莆田中院（2020）闽03行初43号案一审判决市政府应支付1.47亿收储金额后，市政府在（2021）闽行终14号上诉案件的上诉状中自认“……案涉地块的征收补偿安置总费用约为9362.54万元（含7766.34万元房屋征收补偿费及1596.2万元的征地补偿费……”的违法事实。

根据《土地使用合同》及补充协议，中以公司已足额缴纳费用。记者并未发现市政府、自规局等部门在行政诉讼过程中所述的欠款问题。根据《福州市工业项目用地土地使用权补充合同》的约定，事实上原加油站部分也已经折抵了相关需要缴纳的费用。至于支付给案外人的费用，根据中以公司与案外人龙江村委会之间的《土地协议》第四条约定“征地手续办妥时应一次性付清土地价款”，实际上因未能最终办理好土地使用权手续的缘故，中以公司依约定无需向案外人支付任何价款。

到底是何种势力可以长期侵占中以公司地块违法建设并盈利？何种势力能够让相关部门在明知是违法建筑而依然补偿9000多万元？谁在背后迟迟不让中以公司应得的利益落实？



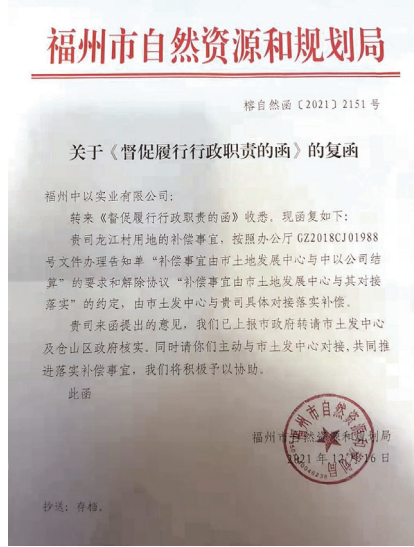
据中以公司这位负责人讲述：补偿问题自2016年至今相关部门一直相互推托拒不履职，严重侵害中以公司的合法权益。未取得土地使用权证完全系因地上存在第三方产权未能交付净地，中以公司不存在任何过错，但当地市政府、自规局等相关部门至今迟迟未予解决。中以公司自成立之日起一直诚信经营，目前尚未发现市政府、自规局等部门在行政诉讼过程中所述的欠款的问题。根据《土地使用合同》及补充协议，中以公司已足额缴纳费用。

### 公司享有权益的部分土地被占用

根据《福州市工业项目用地土地使用权补充合同》的约定，事实上原加油站部分也已经折抵了相关需要缴纳的费用。至于支付给案外人的费用，根据中以公司与案外人龙江村委会之间的《土地协议》第四条约定“征地手续办妥时应一次性付清土地价款”，实际上因未能最终办理好土地使用权手续的缘故，中以公司依约定无需向案外人支付任何价款。中以公司的这位负责人还向记者表示，79.81亩土地应缴纳的土价款项计算应扣除1.91亩及加油站的10.48亩后计算，所以在手续办妥后应付款项为7万元/亩×(79.81-1.91-10.48)-20万元(已经缴纳青苗费)=451.94万元(以上数据在档案中可查)。

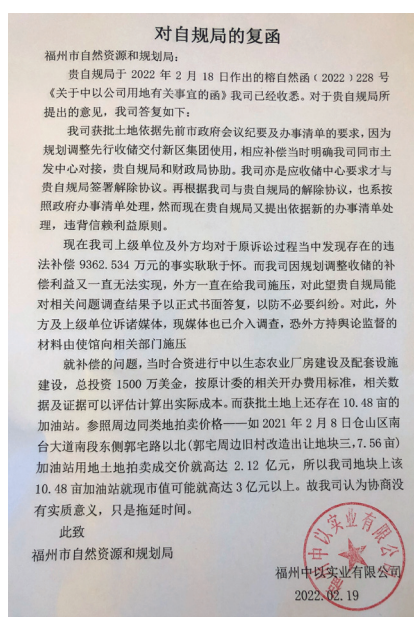
记者了解到，在莆田中院一审判决市政府应支付1.47亿收储金额后，

中以公司认为，作为土地权益的法定监管部门，没有确认过中以公司的土地权益，已经严重妨碍了司法公正。



### 主管副市长曾批示督办处理

据中以公司代表说，不久前，市政府又一改之前的会议纪要及办事清单，指示福州市自规局与中以公司对接落实用地补偿事宜。2022年2月18日，福州自规局向中以公司作出榕自然函〔2022〕228号《关于中以公司用地有关事宜的函》，根据市政府办公厅办理告知单（编号GZ2022CJ00151号）精神，提出按照返还中以公司支付款项原则予以补偿。福州中以公司于2022年2月19

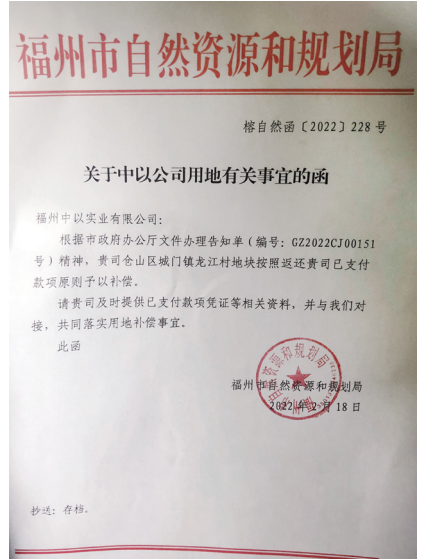


日对福州自规局予以复函，阐明中以公司上级单位及外方均对诉讼过程中违法补偿问题耿耿于怀，加之中以公司利益

一直无法实现，希望能够对违法补偿事项予以及时书面回复。而且中以公司阐明市政府一改之前的会议纪要及办事清单，在土地协议解除后又提出新的办事清单违背信赖利益原则。

就补偿问题，当时合资进行中以生态农业厂房建设及配套设施建设总投资1500万美金，按原计委的相关开办费用标准，相关数据及证据即可以估算计算出实际成本。而获批的土地上10.48亩加油站，参照周边拍地的价格就高达3亿元以上，所以中以公司表明协商没有实质意义，只是拖延时间。

鉴于中以公司遭遇灭顶之灾、血本无归的境况，中以公司向省高院及相关纪检部门多次反映，主管的朱副市长也签转了中以公司提交的《关于督促履行行政职责的函》，而作为土地管理部门的福州自规局给中以公司的回函却表示对违法补偿事实不知情。福州自规局已于2021年12月16日向对中以公司进行了书面复函（榕自然函〔2021〕2151号），称就以中公司以公司反映的诉争土地上9000多万元违法补偿的相关问题已经上报给市政府，转请土发中心及仓山区政府核实。



中以公司负责人最后表示：“我们是一家与以色列合作设立的公司，以色列方占中以公司60%股份。公司担心如果问题不能妥善处理，外方可能通过外交手段介入，届时必将有损于国际形象。今后，公司还会在法律规所许可范围内更好地维护公司自身合法权益，同时也会始终坚决维护国家形象，信任政府。”

注：本文图片由中以公司提供（本报记者：吴晖 严树杰）

## ■ 企业讲堂

# 惠州大亚湾 诉讼闹剧的幕后故事

枉法裁判做准备。

2016年年中开始，金恒公司律师出面以金恒公司出律师费、出受理费、出预付款为诱惑，先后多次找参与项目建设的工程队鼓动他们诉讼冯悦中公司，并公然说，只要你们诉讼冯悦中公司，就能把冯悦中公司踢出合作，金恒就能拿回项目。鼓动四家诉讼冯悦中公司，金恒支付了1450万元给了诉讼的人，制造冯悦中公司诉讼多、债务多、无履行能力的证据。

在完成股东诉讼后的2016年10月28日，金恒公司便与找好的地产老板邱子君签订了合作开发《悦中家园》项目《合同书》。金恒公司如法炮制收取了邱子君3000万元的所谓借款，同年11月，金恒公司按照承诺将金恒公司法定代表人变更为邱子君。邱子君开始出钱，金恒公司获取了更大的利益，此时金恒公司彻底将冯悦中公司出卖。

2016年12月金恒公司将冯悦中公司告上法庭，要求法院判决与冯悦中解除建房合同。这本来是一桩在制造证据基础上的违背社会道德底线、违背诚信原则的恶意诉讼，但由于金恒公司操控个别法官、休庭633天等待被股东的恶意诉讼资

料作为证据，全然不顾冯悦中公司抗辩，做出了与事实、证据、法律相悖的判决。

一审、二审金恒公司均完胜，合作建房纠纷判决为土地使用权转让纠纷，金恒公司补偿冯悦中公司工程款1330余万元。合作九年、悦中公司辛辛苦苦投资2个多亿的项目，就这样被金恒公司利用审判权踢出了合作。

冯悦中公司就大亚湾区法院（2016）粤1391民初2470号《民事判决书》上诉到惠州市中级法院。2019年4月5日二审庭审的头一天下午，冯悦中得到了金恒公司与新合作伙伴邱子君的合作《合同书》和金恒公司给邱子君的《承诺书》。

二审法官不顾冯悦中公司提交新证据的抗辩，金恒律师一句复印件不认可，法官便不再调查。冯悦中公司提交的《请法院调取新证据原件的申请》法官也没有调取。这样能够形成证据链的、确凿的证据，能够而且证明金恒恶意诉讼的证据，二审法官不理睬。二审法院便做出了驳回上诉的（2019）粤13民终号1558《民事判决书》。

冯悦中公司的代理律师称，冯悦中公司在法理、情理、事理上都是站得住

脚的。之所以输掉诉讼，主要在于本来是裁判员角色的办案法官亲自上场帮着金恒公司一方与冯悦中公司对抗，判决的证据事实是不能成立的。加上金恒公司代理律师恶意诉讼、虚假诉讼。金恒公司在审判的保护伞下打得冯悦中公司节节败退，眼巴巴看着辛苦九年投资十几个亿利润的抢被金恒抢走，冯悦中公司还要承担被抢走项目的已完结的工程款及赔偿款等近亿元。

目前冯悦中公司在被执行中煎熬，而金恒公司却在抢回的工地上热火朝天地建设着。倍受羞辱的法定代表人、老军人冯悦中生不如死，几次要在法院门前自焚，都被亲友制止并严格看管。公司的律师和代理人始终说在处理中，安慰其在希望中度日如年。惠州市政法干部违反违纪举报电话受理并转到大亚湾政法委后，大亚湾法院院长召见了冯悦中等人后，便查无音信。就这样，一场闹剧在审判的保护伞下以最大的力度用一纸判决，不但使冯悦中公司黯然出局，而且造成冯悦中公司直接和预期利润损失近10亿元。可以说是金恒公司逼死了悦中公司。

杨立新是中国人民大学法学院教授，

博士生导师；中国民法学研究会副会长；全国人大常委会法工委立法专家委员会立法专家；中国人民大学民商事法律科学研究中心学术委员会副主任；参与民法典编纂。杨立新认为：“金恒公司在未与冯悦中公司解除合作合同的前提下，擅自与他人就案涉土地再次签订项目合作开发合同，金恒公司属于违约行为。冯悦中公司是否具有履约能力不是直接触发合同解除的法定事由，且目前证据无法认定冯悦中公司不具备针对本合同的履约能力。”

两审法院认为金恒公司可以根据《合同法》第94条解除《合作建房合同》的另一主要原因是：冯悦中公司因涉案项目已被多人起诉，且涉案金额巨大，涉案土地也因冯悦中公司的多次诉讼被法院多次查封，如今4年建设工期已过，涉案项目仍未取得报建手续，被告仅多起诉 讼缠身，又被法院列入失信被执行人，原告的目的已无法实现。

《合同法》第94条规定了合同解除的法定事由，即因不可抗力致使不能实现合同目的；在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不

履行主要义务；当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；当事人一方迟延履行 务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；法律规定的其他情形。是否具有履行能力是对合同当事人客观经济状况的评价，不等于也不意味着必然存在迟延履行违约行为，也不属于致使不能实现合同目的的其他违约行为。相应的，根据《合同法》第六十八条、第六十九条关于不安抗辩权及其行使规则的规定，不具备履行能力是可能触发合同相对人行使不安抗辩权的情形。

本案中，双方未约定合同解除的相关情形，冯悦中公司未有迟延履行债务或者其他违约行为致使不能实现合同目的的行为，即使其不具备履行合同的能力也不直接触发《合同法》第94条的适用。”

法院、顾问公司、评估公司很给办案法官和律师的面子，把涉案的同一个地块、同一个工程的造价在30多天内在600多万元变成了1200多万元。如此随意评估，最终导致大亚湾法院形成对冯悦中公司的错误判决，给冯悦中公司造成直接经济损失近3000余万元，公司名誉一落千丈，因已经与冯悦中合作的公司受错误判决影响，不再与悦中合作，导致悦中公司的其他两个开发项目都停工成为烂尾项目。

（张宏亮）