

湖南省高级人民法院

民事判决书

(2022)湘民终 189 号

上诉人（原审原告）：怀化宏宇地产置业有限公司，住所地：湖南省怀化市鹤城区顺天路西侧宏宇新城三完小本部商业 1 栋 201 室。

法定代表人：陈某勇，该公司执行董事。

委托诉讼代理人：王峰，北京市天同（南京）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：宋峰，北京市天同（南京）律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：怀化宏宇房地产开发有限公司，住所地：湖南省怀化市鹤城区顺天南路（顺天桥头宏宇新城售楼中心）。

法定代表人：黄某飞，该公司董事长。

委托诉讼代理人：李健，男，该公司员工。

委托诉讼代理人：丁锋，浙江信顺律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：浙江万达建设集团有限公司，住所地：浙江省诸暨市浣东街道东二路 107 号万达财富大厦。

法定代表人：周某，该公司董事长。

委托诉讼代理人：丁林阳，浙江振邦律师事务所律师。

委托诉讼代理人：刘婕妤，浙江振邦律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：周某成，男，1960 年 3 月 4 日出生，汉族，住浙江省诸暨市。

委托诉讼代理人：黄勇，湖南宏峰律师事务所律师。

委托诉讼代理人：黄修，湖南宏峰律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：怀化宏宇地产发展有限公司，住所地：湖南省怀化市鹤城区顺天南路宏宇新城橡树湾售楼部。

法定代表人：周某成，该公司董事长。

委托诉讼代理人：朱朝焕，湖南沐森律师事务所律师。

原审第三人：黄某飞，男，1963年12月6日出生，汉族，住浙江省诸暨市。

委托诉讼代理人：李健，男，该公司员工。

委托诉讼代理人：丁锋，浙江信顺律师事务所律师。

原审第三人：陈某勇，男，1967年6月18日出生，汉族，住上海市杨浦区。

委托诉讼代理人：李倩，北京市天同（南京）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：冯露，北京市天同（南京）律师事务所实习律师。

原审第三人：吴某安，男，1957年4月19日出生，汉族，住浙江省诸暨市。

上诉人怀化宏宇地产置业有限公司（以下简称宏宇置业公司）与被上诉人怀化宏宇房地产开发有限公司（以下简称宏宇开发公司）、浙江万达建设集团有限公司（以下简称万达公司）、周某成、怀化宏宇地产发展有限公司（以下简称宏宇发展公司）、原审第三人黄某飞、陈某勇、吴某安合同纠纷一案，湖南省怀化市中级人民法院于2021年7月9日作出

（2021）湘12民初26号民事判决。宏宇置业公司不服该判决向本院提起上诉。本院于2021年10月14日作出（2021）湘民终1003号民事裁定，将本案发回重审。2022年3月3日，湖南省怀化市中级人民法院作出（2021）湘12民初431号民事判决。宏宇置业公司不服，向本院提起上诉。本院于2022年5月

10日立案后，依法组成合议庭开庭进行了审理。上诉人宏宇置业公司的委托诉讼代理人王峰、宋峰，被上诉人宏宇开发公司的委托诉讼代理人丁锋、李健，被上诉人万达公司的委托诉讼代理人丁林阳、刘婕妤，被上诉人周某成的委托诉讼代理人黄勇、黄修，被上诉人宏宇发展公司的委托诉讼代理人朱朝焕，原审第三人黄某飞的委托诉讼代理人丁锋、李健，原审第三人陈某勇的委托诉讼代理人李倩到庭参加诉讼。原审第三人吴某安经传票传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

宏宇置业公司的上诉请求：一、撤销（2021）湘12民初431号民事判决，改判支持宏宇置业公司原审全部诉讼请求。二、本案诉讼费、保全费由宏宇开发公司、万达公司、周某成、宏宇发展公司承担。事实及理由：一、本案是宏宇开发公司分立后的内部主体之间关于置换土地权益分配纠纷，而非宏宇开发公司与外部主体之间履行土地出让、土地置换合同纠纷。原审判决混淆内外关系，将宏宇开发公司内部利益分配与对外土地出让关系混为一谈，混淆了不同主体之间的权利义务关系，导致判决结果错误。2018年2月4日各方当事人签订的《关于公司存续分立的补充协议》（以下简称《分立补充协议》）对置换土地权益分配作出明确约定：除刘塘路95亩置换土地权益归黄某飞外，剩余置换土地由陈某勇、吴某安、周某成、万达公司协商处置，黄某飞、宏宇开发公司对剩余置换土地不再享有权利。后陈某勇、吴某安成立宏宇置业公司，周某成、万达公司成立宏宇发展公司，宏宇置业公司和宏宇发展公司分别取得陈某勇与吴某安、周某成与万达公司在公司分立中的相应财产权益。但宏宇开发公司未经宏宇置业公司同意，于2020年4月1日擅自与怀化市城市建设投资有限公司（以下简

称城投公司）、怀化市自然资源和规划局（以下简称市资规划局）签订《协议书》，将剩余置换土地冲抵宏宇发展公司实际已占用但未缴纳土地出让金的土地，导致宏宇发展公司获得了全部剩余置换土地，褫夺宏宇置业公司对剩余置换土地的全部利益。宏宇开发公司此举严重损害宏宇置业公司合法权益，应当承担侵权损害赔偿责任，宏宇发展公司及其股东周某成、万达公司作为直接受益者，应当在其实际不当获利范围内承担连带赔偿责任。至于怀化市自然资源和规划局与宏宇开发公司之间的土地出让合同关系项下是否存在土地缺口，以及宏宇置业公司是否应当补缴土地出让金或补缴多少，应在土地出让合同法律关系项下另案解决。二、宏宇开发公司的行为符合侵权责任构成要件，应当承担侵权赔偿责任。原审判决认定宏宇开发公司没有构成侵权，认定事实和适用法律错误。1. 《分立补充协议》明确约定剩余置换土地权益由陈某勇、吴某安与周某成、万达公司共同享有，黄某飞、宏宇开发公司不再享有权利。同时约定，若陈某勇、吴某安与周某成、万达公司双方其中一方愿意取得置换土地处置权则应支付对方人民币 8000 万元。另外，无论是三份土地置换合同，还是 2020 年 4 月 1 日《协议书》，均明确记载城投公司负有向宏宇开发公司提供土地的义务，即宏宇开发公司应当获得置换土地是客观存在且已经确定的。尽管本案当事人对于应置换土地的具体面积存在争议，但不影响对宏宇开发公司应当获得置换土地这一基本事实的认定。即使按照原审判决认定的仅为 154.57 亩，宏宇置业公司对该 154.57 亩置换土地也有 50% 的权益。原审判决以置换土地面积存在误差为由，否定陈某勇、吴某安为股东的宏宇置业公司对剩余置换土地 50% 的权益，基本事实认定严重错误。2. 宏宇开发公司明知其对剩余置换土地不再享有任何权益，却

未经宏宇置业公司同意，擅自与市资规局、城投公司签订案涉《协议书》，主观恶意明显，行为违法。至于宏宇开发公司对缩减土地是否存在主观故意，是否应对缩减土地承担责任，仅涉及宏宇开发公司赔偿金额问题，不影响对其主观恶意的认定。即使如原审判决所称，宏宇开发公司对置换土地剩余面积由 202 亩缩减至 154.57 亩不承担责任，也不能据此否定宏宇开发公司未征得宏宇置业公司同意而擅自签订《协议书》的事实。原审判决仅以宏宇开发公司对缩减土地不承担责任为由，回避宏宇开发公司未经宏宇置业公司同意擅自签订《协议书》的事实，未认定宏宇开发公司主观恶意及行为违法，明显错误。

3. 原审判决以宏宇发展公司并未额外获得土地且宏宇置业公司免于承担应补缴的土地出让金为由，否定《协议书》已将应置换土地利益全部让渡给宏宇发展公司的事实，认为本案不存在损害结果，认定事实严重错误。《协议书》中用以冲抵应置换土地的，是原第二项目部周某成、万达公司开发的 3#地块中 68.57 亩土地和 4#地块中 86 亩土地，已经包含在 2009 年 2 月 28 日《国有建设用地使用权出让合同》出让的 1377 亩土地内，该合同明确了土地出让价格，宏宇发展公司已获得 68.57 亩和 86 亩土地使用权证书，宏宇开发公司与国土部门之间仅存在土地出让金多退少补的结算问题和土地出让的手续完善问题。即使存在所谓未完成收储的瑕疵，也仅需要在完成收储后，在《国有建设用地使用权出让合同》项下按照约定价格补缴土地出让金。根据《分立补充协议》第四条关于 3#地块和 4#地块形成的债权债务以及税款由宏宇发展公司和周某成、万达公司共同承担的约定，该补缴土地出让金的义务应由宏宇发展公司承担，与宏宇置业公司无关。退而言之，即使宏宇置业公司应当承担部分补缴土地出让金的义务，也应按照《国有建设

用地使用权出让合同》已确定的价格即每亩 35 万元进行补缴，并按照《分立补充协议》约定，根据占用土地面积的比例在宏宇置业公司与宏宇发展公司之间进行分担。如果宏宇开发公司未擅自签订《协议书》，且宏宇置业公司获得 154.57 亩中 50% 的权益，即便按照《协议书》确定的土地现价 220 万/亩来计算，宏宇置业公司也可直接获得约 16940 万元（ $154.57 \text{ 亩} \times 220 \text{ 万/亩}$ ），的收益，远远超过宏宇置业公司应当补缴的土地出让金。三、宏宇发展公司及周某成、万达公司应在不当得利范围内，与宏宇开发公司承担连带责任。宏宇发展公司明知置换土地权益由其与宏宇置业公司共同享有，却通过与其存在共同利益的宏宇开发公司签订《协议书》，非法获取 154.57 亩土地，豁免了本应承担的 3#、4#地块部分土地出让金，构成不当得利。周某成、万达公司作为宏宇发展公司股东，根据《分立补充协议》的约定与陈某勇、吴某安共同享有置换土地权益，应当与宏宇发展公司共同承担上述责任。四、即使宏宇置业公司不再主张宏宇开发公司擅自放弃 46.61 亩置换土地利益的责任，宏宇开发公司仍应承担将剩余置换土地权益全部让渡给宏宇发展公司的赔偿责任 16940 万元。宏宇发展公司、周某成、万达公司应当将不当得利范围内收益全部返还给宏宇置业公司。即使不按实际损失赔偿，也应参照《分立补充协议》第三条约定的 8000 万元及月利率 2% 的标准予以赔偿。

宏宇开发公司辩称：引起本案纠纷的根本原因是怀化市人民政府没有按《成交确认书》约定的 1633 亩向宏宇开发公司供地。一、宏宇开发公司没有违法行为，不具有过错。1. 根据各方当事人 2016 年签订的《怀化宏宇房地产开发有限公司内部股东矛盾框架协议》（以下简称《框架协议》）约定，涉案 330 亩安置土地由黄某飞另行处置，收益超过 1.3 亿元部分归黄某

飞所有，而到了 2018 年各方签订的《分立补充协议》约定，剩余置换土地处置权变成了陈某勇、吴某安、周某成、万达公司所有。四方应另行签订《剩余置换土地的处置协议》来明确详细的处置方案。但无论哪方取得置换土地处置权，均应在 2018 年 12 月 31 日前一次性支付对方 8000 万元款项。上述约定可以明确，陈某勇、吴某安、周某成、万达公司应在 2018 年 12 月 31 日前与政府达成置换土地的结算，至少四方应形成处置方案。但截至 2020 年 4 月，陈某勇、吴某安、周某成、万达公司既未形成处置方案，也未与怀化市人民政府对接，协调置换土地结算事宜。四方存在急于行使自己权利的情况下，宏宇开发公司为公司及各股东权益，当然有权与市资规局、城投公司签订土地结算《协议书》。宏宇置业公司认为不与其协商的情况下擅自签订协议对置换土地的权益进行处分，主观恶意明显的观点错误。2. 宏宇开发公司与市资规局、城投公司签订的《成交确认书》《国有建设土地使用权合同》《土地置换协议》

《协议书》均系行政协议，虽然签约主体不同，但均是怀化市人民政府的行为，市资规局、城投公司仅是上述合同的实施主体。行政协议具有政府主导，决定权在于政府的特点，体现的是政府意志。《协议书》从内容上看，市资规局也是将剩余置换土地 154 亩加上宏宇开发公司以 220 万/亩购买的 22 亩土地放入到了 3#、4#地块中，该内容在《关于解决宏宇公司土地置换遗留问题的请示》（以下简称《请示报告》）已经明确。宏宇开发公司并不存在过错。3. 在怀化市政府招商引资之下，宏宇开发公司在怀化投资土地进行开发，后几份协议是《国有建设土地使用权出让合同》签订以后在履行过程中，根据政府实际情况不断磋商的反映，2019 年 6 月《怀化市人民政府

（2019）第 22 次专题会议纪要》以及 2019 年 11 月《关于解决

宏宇公司土地置换遗留问题的请示》两份文件均是将土地出让与土地置换一并处理。因此，应作为一个整体考虑、分析，而不能分割成一个个独立的合同，作为一个单独事件予以分析法律关系，否则缺少了外在联系以及内在因果关系。二、宏宇置业公司没有损害后果。《框架协议》系在怀化市人民政府主导监督之下签订，分配方案对各股东相对公平。其中 4#地块 86 亩在签订《框架协议》前已经开发完毕，尚需完善用地手续。3#地块中 62 亩已办理土地使用权证且 153 亩土地全部由宏宇开发公司实际占有。由于怀化市人民政府决定以 1377 亩实际供地，中间的土地缺口刚好处于本应分配给两项目部的 3#、4#地块，若该土地不能取得，势必导致两项目部之间土地分配不均。签订《框架协议》解决各股东矛盾的目的也落空。同时，假设宏宇开发公司没有用置换土地来弥补 3#、4#地块的缺口，宏宇开发公司需要额外支付 220 万元/亩对价向政府购买 3#、4#土地的缺口。根据《分立补充协议》第五条约定，宏宇置业公司也应承担相应的土地款，宏宇置业公司得到的土地价值与应承担的土地款相等，因此不发生实际的损失，也没有损害宏宇置业公司的合法权益。综上，请求法院依法驳回宏宇置业公司的上诉请求，维持原判。

万达公司辩称：一、原审法院对宏宇置业公司主张的土地置换关系与本案的土地出让关系存在关联性的认定正确。本案的纠纷并不仅仅如宏宇置业公司所称的是宏宇开发公司分立后的内部主体之间关于置换土地权益分配纠纷那样简单，甚至可以说自 2008 年 11 月宏宇开发公司与怀化市国土资源交易中心签订《成交确认书》后，事件的发展都与土地出让和土地置换密不可分。从后续《国有建设用地使用权出让合同》《框架协议》《土地置换合同》《协议书》等合同的内容可以看出各方

均是将土地出让的遗留问题与土地置换方案一并处理，并最终通过土地置换完成了土地出让合同的履行。关联性问题具体到本案中，不仅在事实上存在关联，对于宏宇内部主体之间约定的权利义务也有影响。首先，《框架协议》《分立补充协议》中关于安置置换地的前提来自于三份没有实际履行的《土地置换合同》。其次，宏宇开发有限公司得到的置换土地为 250.38 亩，而非宏宇置业公司主张的 297 亩。且在扣除黄某飞已经获得的 95.85 亩后，宏宇开发公司对剩余 154.57 亩安置地置换地的处理是履行当事人之间协议的正当行为。《框架协议》第一条“土地分配方案”中的第 1 点、第 2 点明确了第一项目部和第二项目部的土地分配方案，该分配方案是基于 1633 亩的土地总量而达成的，其中明确了第二项目部取得的 4#地块面积为 125 亩，黄某飞和第二项目部取得的 3#地块的面积为 153 亩。但 4#地块在合法性上缺少 86 亩，3#地块在实际供地数量上缺少 91 亩，所以宏宇开发公司在 2020 年 4 月 1 日通过置换解决 4#地块、3#地块实际供应缺少土地，符合《框架协议》的约定。二、原审判决认定宏宇开发公司没有构成侵权，认定事实和适用法律正确。1. 宏宇开发公司作为土地受让方，有权与政府相关部门以及城投公司协商剩余应置换土地的遗留问题，基于政府会议纪要的大背景，与政府方面协商达成平等协议，在实事求是的基础上与城投公司签订平等协议的行为不属于违法行为，也不存在主观过错。2. 宏宇置业公司不存在受到损害的事实。第一，宏宇置业公司主张其权利的来源为《分立补充协议》。该协议第三条剩余置换土地处置办法中，涉及置换土地分配时并没有说分给宏宇置业公司或由宏宇置业公司享受，而是约定了由陈某勇、吴某安、周某成以及万达公司来协商处理。因此，宏宇置业公司并不享有权益。第二，该协议同时明

确，关于剩余安置土地的详细处置方案已经四位股东商议决定后另行签署《剩余安置置换土地的处置协议》为准。可见，该协议中关于安置地分配并没有确定权益享受人。既然连权益都无法确定由宏宇置业公司享有，自然也就不存在所谓“权益受损”。三、周某成、万达公司不构成不当得利，不需要承担连带责任。2020年《协议书》解决3#地块满足153亩、4#地块满足120.5亩是基于2016年《框架协议》第一条土地分配方案第1点的约定，该约定系五个股东共同认可，周某成、万达公司并没有获得第1点约定之外的额外土地，不构成不当得利。四、《分立补充协议》第三条第3点约定“如一方愿意取得置换土地处置权……”不应在本案中适用。该点约定为附生效条件的民事法律约定，前提是对剩余安置置换土地（具体为刘塘路156亩扣除已置换95.83亩后剩余的60.17亩、潘家田76亩及城投公司指定地块104亩）取得处置权，但现在周某成、万达公司并没有取得上述置换土地的处置权，故该条款未达到生效条件，不应适用。综上，原审人民法院认定事实清楚，判决合法合理。请求二审法院依法驳回宏宇置业公司上诉，维持原判。

宏宇发展公司辩称：同意万达公司的答辩意见。

周某成辩称：《框架协议》合法有效，宏宇发展公司取得3#、4#地块系经各方一致同意，是《框架协议》约定下实现权利的一种方式。宏宇置业公司上诉的事实和理由错误，请求驳回其上诉请求。

黄某飞陈述意见与宏宇开发公司答辩意见一致。

陈某勇述称：一、宏宇置业公司基于各方合同约定和法律规定，具有提起本案诉讼的主体资格。1. 2016年宏宇开发公司五位股东做出《怀化宏宇房地产开发有限公司股东会关于公司

分立的决议》（以下简称《公司分立决议》），一致同意宏宇开发公司分立为三家公司，其中宏宇开发公司存续，由黄某飞负责经营；宏宇置业公司由分立前的第一项目部（陈某勇和吴某安）负责设立经营；宏宇发展公司由分立前的第二项目部（万达公司、周某成）负责设立经营。分立后三家公司的股东人员、股权结构保持不变。随后，陈某勇、吴某安与周某成、黄某飞、万达公司分别签署《股权代持协议》，约定由周某成代陈某勇持有宏宇置业公司 20% 股权、黄某飞代吴某安持有宏宇置业公司 20% 股权、万达公司代陈某勇及吴某安各持有宏宇置业公司 10% 股权，宏宇置业公司实际股东为陈某勇、吴某安。同样的，宏宇发展公司亦存在类似的股权安排。综上，现宏宇开发公司实际股东为黄某飞，宏宇置业公司实际股东为陈某勇、吴某安，宏宇发展公司实际股东为周某成、万达公司，各方对此有明确的协议安排。

2. 案涉置换土地权益属于宏宇置业公司和宏宇发展公司。至于各方签订的《分立补充协议》，是各股东对宏宇公司分立后形成的三家公司之间权利义务分配的约定。由于协议签订时宏宇发展公司尚未正式注册成立，所以由各实际股东代表公司协商签约，这并不排除由宏宇置业公司和宏宇发展公司最终享有和主张剩余置换土地权利。结合前述约定，并参照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（三）》第二条关于公司对发起人订立合同的责任承担之规定，陈某勇与吴某安、周某成与万达公司分别作为宏宇置业公司和宏宇发展公司的发起人，为设立公司订立的合同，在公司成立后亦理应由公司承继合同权利义务。因此，宏宇置业公司具备提起本案诉讼的主体资格。

二、本案中宏宇开发公司与宏宇置业公司之间系侵权法律关系，宏宇置业公司被侵害的权利来源于土地被占用的事实以及《土地置换合

同》和《分立补充协议》的约定，该权利系具有物权属性的债权请求权。其实质是物权期待权，宏宇置业公司享有对剩余置换土地占有、使用、收益、处分的物权利能的期待，应当得到保护。在宏宇置业公司和宏宇发展公司协商最终处分前，置换土地的权利应归属于宏宇置业公司和宏宇发展公司共同享有。参照《中华人民共和国物权法》第一百零三条、第一百零四条规定，宏宇置业公司有权取得剩余置换土地中的一半份额。

三、宏宇开发公司在明知对剩余置换土地权益不享有任何权利的情况下实施侵害宏宇置业公司的违法行为，导致宏宇置业公司合法权利严重受损，符合侵权责任构成要件，应当承担侵权损害赔偿责任。宏宇开发公司签订案涉《协议书》从未告知陈某勇及宏宇置业公司并征得同意，其行为是对宏宇置业公司财产权利的擅自处分，直接导致宏宇置业公司丧失其应当享有的全部土地份额，宏宇置业公司及其股东受到巨大损失。且《协议书》后，宏宇置业公司无法再向城投公司主张权利，宏宇置业公司遭受的损害结果不可逆转。另外，宏宇开发公司主观过错明显。由于3#地块系黄某飞和宏宇发展公司共同开发经营，黄某飞以属于宏宇置业公司的置换土地解决3#地块的土地缺口，显然是利用其实际控制宏宇开发公司的便利，为避免自身损失而作出的侵权行为。宏宇开发公司本应将侵权取得的置换土地中的一半返还给宏宇置业公司，鉴于现已无法直接返还土地，宏宇开发公司应当以签订《协议书》时的土地使用权价格向宏宇置业公司赔偿损失，可参考《协议书》中约定的后续出让价格220万元/亩进行计算。四、周某成、万达公司及宏宇发展公司与宏宇开发公司恶意串通损害宏宇置业公司利益，构成共同侵权，应与宏宇开发公司承担连带责任。二审庭审中，宏宇开发公司称四位股东对《协议书》签订情况知情，但没有证

据证明曾告知宏宇置业公司及其股东，可推知其曾与其他股东进行协商。结合《协议书》将剩余置换土地利益全部让渡给宏宇发展公司的内容，应当认定该协议系宏宇开发公司与万达公司、周某成及其代表的宏宇发展公司恶意串通损害宏宇置业公司的结果，构成共同侵权。退而言之，周某成、万达公司及宏宇发展公司因宏宇开发公司无权处分行为实际获益，应在其实际获益的范围内，与宏宇开发公司承担连带赔偿责任。根据承担责任的金额，与宏宇置业公司的上诉意见一致。综上，作为宏宇置业公司股东，陈某勇恳请二审法院在查明案件事实的基础上，判决支持宏宇置业公司全部诉讼请求。

吴某安述称：1. 吴某安作为宏宇置业公司的股东，自始至终都不同意此次诉讼。2. 吴某安作为宏宇开发公司的股东，对于宏宇开发公司与城投公司、市资规局签订的《协议书》没有异议。宏宇开发公司最终受让土地面积与招商引资合同确有出入，但这些损失是有特殊历史原因的，宏宇开发公司所有股东应共同面对。

宏宇置业公司一审起诉请求：一、判决宏宇开发公司赔偿宏宇置业公司损失 22220 万元，并支付相应利息（以 22220 万元为基数，按照 2%/月的标准，从 2020 年 4 月 1 日起计算至实际支付之日止，暂计至 2021 年 1 月 12 日起诉之日为 4251.42667 万元）；二、判令宏宇发展公司、万达公司、周某成对第一项诉讼请求中的 16940 万元向宏宇置业公司承担连带责任。

一审法院认定事实：2007 年 8 月 7 日，宏宇开发公司经工商登记注册成立，注册资本为 2000 万元，由股东黄某飞、吴某安、周某成、陈某勇各出资 500 万元。2008 年 11 月 12 日，宏

宇开发公司股东变更为黄某飞、吴某安、周某成、陈某勇、万达公司，股东各出资 400 万元。

2008 年 11 月 24 日，宏宇开发公司与怀化市国土资源交易中心签订《成交确认书》，确认宏宇开发公司竞得编号为 2008-28 号地块的国有建设用地使用权，并确认以下事项：1、地块位置：五 0 七厂以东、太平溪以南、环城路以西、正清路以东；2、土地净用地面积：1088663 m²（约合 1633 亩）；3、土地挂牌单价 530 元/m²；4、土地挂牌成交总价 576991390 元。

2009 年 2 月 28 日，就上述地块，宏宇开发公司与怀化市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：XC（1）059883]，约定该合同项下出让宗地面积为 918121.2 m²（约合 1377 亩），单价为 530 元/m²，出让价款为 576991390 元（挂牌成交总价款，即按 1633 亩计算出让价款）。宏宇开发公司称，该《国有建设用地使用权出让合同》签订后，怀化市国土部门实际供地为 1377 亩，宏宇开发公司已经支付的土地出让价款有四亿多元，目前尚未就土地价款与怀化市国土部门进行最后的结算。

2010 年 8 月 31 日，城投公司与宏宇开发公司签订《土地置换合同》，约定城投公司用坐落在刘塘路与锦溪南路交汇处西南角的配置用地（规划净用地面积共 100360 m²），置换宏宇开发公司已依法取得的出让地中的江秀片区赵家山 1#、2#和江秀片区杨村三个安置区（规划净用地面积共 131503 m²）。2011 年 9 月 8 日，城投公司与宏宇开发公司签订《江秀片区居民安置区土地置换合同》，约定城投公司用位于云集路以南，潘家田路以北，环城路以东 76.2 亩土地置换宏宇开发公司云集路以北，花溪路以南，迎宾路以西的 60 亩土地（即现市看守所及食

品总厂家属区地块），用于城投公司江秀片区居民安置区建设用地。2012 年，城投公司与宏宇开发公司签订《土地置换合同》，约定城投公司用位于潘家田路以南与环城东路以东的配置用地（规划净用地面积共 69083 m²），置换宏宇开发公司已依法取得的出让地中的花溪路与迎宾路交汇处东南侧和环城路西侧（规划净用地面积约分别为 40008.45 m²、23359 m²）。城投公司向宏宇开发公司的置换使用的上述三块土地除 46.61 亩外其他均在《国有建设用地使用权出让合同》合同项下的 1377 亩土地范围之内（46.61 亩在《成交确认书》确认的 1633 亩范围之内）。2013 年，城投公司根据《土地置换合同》，将位于刘塘路与锦溪南路交汇处西南侧的 95.85 亩土地置换给宏宇开发公司指定的开发公司名下。

2016 年 6 月 30 日，在怀化市房产管理局的见证下，黄某飞作为甲方、周某成作为乙方、万达公司作为丙方、吴某安作为丁方、陈某勇作为戊方、宏宇开发公司作为己方签订了《框架协议》，周某成在协议落款乙方和丙方处予以签字，吴某安在丁方处予以签字，陈某勇在戊方处予以签字，怀化市房产管理局作为见证人加盖公章。协议主要内容如下：“本协议基于以下事实产生：第一、黄某飞、周某成、万达公司、吴某安与陈某勇五方系宏宇公司之股东。2012 年宏宇公司分立为两个项目部，吴某安与陈某勇组建了第一项目部（下称第一项目部）、周某成与万达公司组建了第二项目部（下称第二项目部）……第一、土地分配方案。1、宏宇公司名下 1#、4#、6#、9#地块由第二项目部开发经营；3#地块 153 亩由黄某飞和第二项目部共同开发经营。2、宏宇公司名下 2#、7#、10#、11#与 5#地块由第一项目部开发经营。（5#地块上现有第二项目部建设的临时设施，在第一项目部整个地块拆迁完毕及办理好

规划许可证后无条件自行拆除)。3、宏宇公司 8#地块土地用于修建中学(除宏宇公司置换土地 35 亩外),建设主体为第二项目部,由其负责筹集资金、开发施工等相关事宜,学校建成后移交给怀化市人民政府,产权归属怀化市人民政府,中学周围的商铺归第二项目部所有。4、宏宇公司名下 330 亩置换土地(刘塘路 156 亩、潘家田 76 亩及城投指定地块 104 亩)由黄某飞另行处理,所得收益 1.3 亿元由各股东再行分配,高于 1.3 亿部分归黄某飞一人所有。每处置一笔,在处置获得收入后 10 天内分配一笔。5、第一、二项目部应按本协议所确定的土地分配方案将属于各自项目部土地的所有土地款交款发票、凭据、土地证等资料在本协议签订之日起 30 日内在政府主管部门监督下相互完成移交事项……”。上述《框架协议》中的 4#地块即柏景湾项目,该项目于 2012 年 2 月 3 日取得建设用地规划许可证(地字第 201202008 号),确定用地面积为 88865.09 m²(约合 133.3 亩),并于 2013 年 1 月 9 日起至 2015 年 1 月 23 日期间就修建的房屋先后取得商品房预售许可证。柏景湾项目在《框架协议》签订前即已全部开发完毕,其中有 86 亩土地因在开发时政府尚未收回国有土地使用权,故未办理土地出让手续,该 86 亩土地不在《国有建设用地使用权出让合同》合同项下的 1377 亩土地范围之内,但在《成交确认书》的 1633 亩土地范围之内。2016 年 7 月 19 日,怀化市房产管理局下发了怀房函[2016]4 号《关于落实〈怀化宏宇房地产开发有限公司内部股东矛盾协调框架协议〉的通知》,通知要求宏宇开发公司各股东按照《框架协议》执行。

2016 年 9 月 29 日,黄某飞、周某成、万达公司、吴某安与陈某勇签署了《公司分立决议》,主要内容有:“二、会议决议内容。本次会议做出的如下决议经代表公司 100%表决权的

股东一致同意通过：（一）分立形式。宏宇开发公司采取存续分立的方式，分立为三家公司，其中宏宇开发公司存续，另新设两家房地产开发公司。（二）分立前后公司的名称。1、宏宇开发公司名称保持不变，该公司由黄某飞负责经营；新设的其中一家房地产开发公司名称为宏宇置业公司，该公司由分立前的宏宇开发公司第一项目部负责设立经营；另一家房地产开发公司名称为宏宇发展公司，该公司由分立前的宏宇开发公司第二项目部负责设立经营。2、分立后三家公司的股东人员、股权结构与分立前宏宇开发公司的股东人员、股权结构保持不变，即股东都为黄某飞、吴某安、陈某勇、周某成与万达公司五位，且五位股东在分立后三家公司的持股比例各为 20%。

（三）分立后注册资本……（四）资产分配与分立后原公司债权、债务的承继方案。1、宏宇公司资产分配与分立后原公司债权、债务承继方案详见 2016 年 6 月 30 日达成《框架协议》。2、明确《框架协议》中约定的由第一项目部开发经营的地块与剩余物业分配至新设的宏宇置业公司名下，并由其开发、所有并承担债权债务；由第二项目部开发经营的地块与剩余物业分配至新设的宏宇发展公司名下，并由其开发、所有并承担债权债务……”。2016 年 12 月 14 日，宏宇置业公司经工商登记注册成立，注册资本为 800 万元。

2017 年 12 月 30 日，黄某飞作为甲方、吴某安作为乙方、陈某勇作为丙方、周某成作为丁方、万达公司作为戊方与宏宇开发公司作为己方签署了《怀化宏宇房地产开发有限公司土地分配及转移登记协议》，约定：1、宏宇公司名下的 2# 地块 [土地证号：怀国用（2013）第出 4×**，即剑桥名门项目用地]（约 144.69 亩）、5# 地块 [土地证号：怀国用（2013）第出 8×**即剑桥凯瑞名门项目用地（约 136.35

亩)]、7#地块 [土地土地证号：怀国用 (2009) 第出 9××1 号 (除橡树湾和宏宇中学后) (约 80 亩)]、**块 [土地土地证号：怀国用 (2013) 第出 8××3 号与怀国用 (2013) 第出 843—4 号 (约 44.**]、11#地块 [土地土地证号：怀国用 (2013) 第出 8××2 号 (约 14.**]，由宏宇公司第一项目部即宏宇置业公司开发经营。其中 2#地块已开发建设完毕，正在办理初始登记阶段；5#地块正在开发报建阶段；7#、10#及 11#地块属于未开发阶段。2、宏宇开发公司名下的 1#地块 [土地土地证号：怀国用 (2011) 第出 4×**星河湾项目用地 (约 87.53 亩)]、3#地块 [土地证土地证号：怀国用 (2011) 第出 1××2 号]、4 [土地证土地证号：怀国用 (2013) 第出 1×**景湾项目用地 (约 125.3 亩)]、6#地块 [土地证号土地证号：怀国用 (2015) 第出 6×**湾项目用地 (约 173.14 亩)]、8#地块 [土地证号：土地证号：怀国用 (2009) 第出 9××1 号]、9 地证号：土地证号：怀国用 (2009) 地出 92—2 号 (约**宏宇开发公司第二项目部即宏宇发展公司经营。

2018 年 2 月 4 日，宏宇置业公司作为甲方，宏宇发展公司作为乙方，吴某安、陈某勇作为丙方，周某成、万达公司作为丁方，黄某飞作为戊方，宏宇开发公司作为己方，签订《分立补充协议》，协议内容为：“……二、关于戊方权益。2016 年 6 月 30 日签订的《框架协议》中明确：‘宏宇公司名下 330 亩安置置换土地以 1.3 亿元的处置价包干由黄某飞进行处置后按股份比例分配所得收益，高于 1.3 亿元部分归黄某飞一人所有’。因该条款受到了不确定因素的限制，为确保戊方权益不受影响，就 95 亩置换土地权益归戊方 (根据权责一致原则，因使用该笔款项相应的责任亦由戊方自行承担，而与丙方、丁方

无关)外,丙方支付戊方 1000 万元,丁方支付戊方 3000 万元
(该 3000 万的组成为:95 亩置换土地权益中戊方交付给丁方的 2000 万,丁方需要返还给戊方;除此之外丁方需要另行支付 1000 万)。该笔款项自丙方实际开发的宏宇新城 5#、7#、10#、11#与丁方实际开发的宏宇新城 3#(注:该地块戊方存在一定面积的土地权益)、9#土地正式各自变更到甲方、乙方名下(以甲方、乙方取得国有土地使用权证之日为准)且公司分立全流程工作办理完结(丙方、丁方各自独立计算付款期限)后 7 个工作日内支付,届时不支付的,丙方及丁方就未付款项应支付月利率 2%的违约金。三、剩余置换土地处置办法。

(1) 剩余安置置换土地由丙方、丁方协商处理,戊方、己方不再享有权利。剩余安置置换土地的处理由丙方与丁方四位股东决议即可处置。(2) 丙、丁方应在签订本《补充协议》后再行商议剩余安置置换土地的处置方案。(3) 丙、丁双方其中一方如愿意取得置换土地处置权则应支付对方人民币 8000 万元,无论置换土地能否落实到位,或能否达到(330 亩-95 亩=235 亩)都按此金额履行支付义务。(4) 8000 万元款项在 2018 年 12 月 31 号前一次性支付完毕,取得置换土地处置权的任何一方如逾期支付给对方的,则按应付金额月利率的 2%承担违约金,直至支付完毕止。(5) 无论安置置换土地的处置权给丙方或丁方,其余各方都应无条件地按丙方或丁方要求配合做好工作,如逾期办理或造成损失的,责任方应向丙方或丁方赔偿损失。备注:各方已明确知晓该置换土地在本补充协议签订后可能无法落实之后果,但仍同意按该约定执行。关于剩余安置置换土地的详细处置方案由丙方与丁方四位股东商议决定另行签署《剩余安置置换土地的处置协议》,并以《剩余安置置换土地的处置协议》约定的处置方案为准。四、债权债务以及税务

清缴的责任承担……五、关于剩余应上缴政府土地款的处置方法。1、己方与城投公司（或怀化市国土局）在土地款结算上，丙方、丁方与戊方在本协议签署后即刻安排专人与城投公司（或怀化市国土局）对账，若尚欠政府土地款的，由丙方、丁方承担，戊方无需承担，丙方、丁方按各自享有的实际土地面积占宏宇新城总开发亩数的比例在对账完成后7个工作日内缴清；若有政府土地款可退还的，退款亦由丙方、丁方按各自享有的实际土地面积占宏宇新城总开发亩数的比例享有，戊方不享有……十一、2020年12月31日之后，戊方随时有权提出对己方进行清算注销，协议其他各方必须无条件配合，届时需要支付的所有款项由丙方、丁方按各自开发、享有的土地比例支付，与戊方、己方无关。十二、本补充协议是《框架协议》与《公司分立决议》的补充，同《框架协议》与《公司分立决议》有不一致的，以本补充协议为准；有不尽之处以《框架协议》与《公司分立决议》为准。十三、鉴于甲方、乙方尚未经工商登记注册成立，故两家公司由各自实际控股股东在本补充协议上签字或盖章，即由丙方与丁方完成签字或盖章后即视为甲方、乙方已同意本补充协议。甲方、乙方不盖章不影响本补充协议的生效……”。2018年2月6日，宏宇发展公司经工商登记注册成立，注册资本为800万元。

怀化市人民政府2019年6月10日（2019）第22次《怀化市人民政府专题会议纪要》中称，原则同意怀化市征收安置办和城投公司的请求采取土地置换的方式解决赵家山3号地块村民安置区的土地问题，此项工作在2019年6月15日前完成。由市资规局、城投公司、怀化市征收安置办负责，将之前整个宏宇地块的置换情况进行梳理核实，用位于花溪路与顺天南路交汇处西南侧的91.89亩土地与还需置换给宏宇开发公司的土

地（以最终核实的为准）进行等价置换，置换后剩余的土地按市场价挂牌出让。

市资规局、城投公司 2019 年 11 月 29 日呈报给怀化市人民政府的《请示报告》中称：“一、基本情况。2008 年，宏宇公司竞得位于锦溪南路以东，太平溪以南、环城路以西、正清路以北地块，经最终确权确认，宏宇公司竞得地块红线范围内净地面积 918121.2 m²（1377.18 亩），成交单价 530 元/m²（大约 35.3 万元/亩），土地总价款 48660.4236 万元。为推进宏宇地块红线范围内征地拆迁工作，解决村（居）民安置地问题，经报请市人民政府批准，城投公司与宏宇公司 2010 年至 2012 年签订三份《土地置换合同》。合同约定：因村（居）民安置区占有宏宇公司的土地另行选址进行等价置换。截止到目前，已履行完成置换的土地位于刘塘路与锦溪南路交汇处，净地面积 63887.25 m²（95.83 亩），其他约定的置换土地未履行到位。2019 年以来，为妥善解决宏宇公司土地置换遗留问题，在市人民政府指导下，市资规局、市征收安置办、城投公司及宏宇公司等单位多次协调，达成一致意见，按照“尊重历史、面对现实”、“区域内等面积置换、区域外等价置换”原则，明确地块红线范围整体算账的解决思路。二、处理原则和方案。2019 年 8 月，经市国土规划测绘院核实，宏宇地块红线范围内共有 6 个村（居）民安置区，净地面积 198009.69 m²（297.01 亩），其中安置区占用宏宇公司的土地净面积为 170205 m²（250.38 亩）。宏宇公司土地红线范围内原有 266.76 亩国有土地未收回，不在出让面积范围内，因顺天南路、花溪路建设占用 42.24 亩，6 个村（居）民安置区占用 31077.59 m²（46.61 亩），位于顺天路东西两侧，花溪路南侧剩余 118604.83 m²（177.91 亩）国有储备土地未出让，根据市人民

政府专题会议精神（[2019]第 22 次），该部分土地一并纳入整体置换算账范围内，超出的面积由市资规局挂牌出让。2013 年，城投公司根据《土地置换合同》将位于刘塘路与锦溪南路和交汇处西南侧的 95.85 亩土地置换给宏宇公司指定的开发公司名下。为进一步解决宏宇公司土地置换遗留问题，经多方协商同意该部分已完成置换的 95.85 亩土地与安置区占用宏宇公司地块范围内的等面积土地（95.85 亩）评估后双方补差，评估基准日设定在置换地挂牌成交之日（2013 年 5 月 15 日）。经中介评估公司出具的报告经双方核实，宏宇公司就该 95.83 亩置换地需支付给城投公司土地差价 415.2671 万元。截止目前，安置区占用宏宇公司的土地还剩 154.55 亩（250.38 亩—95.83 亩）未置换完成，根据会议纪要精神（[2019]第 22 次），各方一致同意用位于顺天路东西两侧、花溪路南侧剩余 118604.83 m²（177.91 亩）国有储备土地进行置换。鉴于上述宗地均位于宏宇公司红线范围内，根据多方协商的意见，按照“区域内同等容积率等面积置换”原则进行置换。经置换核减后，顺天路西侧、花溪路南侧尚余 23.38 亩土地，建议协议出让给宏宇公司，理由如下：（一）本次置换给宏宇公司的置换地及剩余的 23.38 亩土地在宏宇公司出让的 1633 亩红线范围内；（二）原市规委会已批准宏宇公司红线范围内整体规划设计方案已包含 23.38 亩地块的规划方案；（三）顺天路西侧、花溪路南侧地块已经规划为商业综合体，剩余的 23.38 亩土地如果单独规划建设，对商业综合体的建设产生影响；（四）本次剩余的 23.38 亩土地难以确定具体位置。现市资规局、城投公司、宏宇公司就解决宏宇置换土地遗留问题将签订土地置换三方协议。该协议签订履行后，市资规局与宏宇公司 2008 年签订的《国有土地使用权出让合同》，城投公司与宏宇公司的

《土地置换合同》已全部履行完成，互相不再追究违约责任。下一步城投公司与宏宇公司就地块进行整体算账，对历年来的账务进行全面清理对接，核算清楚。”各方当事人对《请示报告》的真实性、合法性均无异议，一审法院对该《请示报告》叙述的与本案有关的事实予以认定，但其中关于相关土地的面积以2020年4月1日《协议书》中确定的数额为准。

2020年4月1日，市资规局作为甲方、城投公司作为乙方、宏宇开发公司作为丙方签订《协议书》，主要内容为：

“协议背景。1、土地挂牌情况。2007年8月，乙方与丙方签订《城市基础设施建设招商合同》及补充合同，合同约定：乙方为筹集顺天路、云集路、花溪路、太平溪防洪堤等城市基础设施建设资金，拟将锦溪南路以东、太平溪以南、环城路以西、正清路以北地段，总面积约2601亩，净地约2054亩，依法出让给丙方开发建设。2008年11月24日，丙方通过挂牌竞得五〇七厂以东、太平溪以南、环城路以西、正清路以北土地使用权，挂牌净地面积1088663平方米（约1633亩），成交单价530元/平方米，成交总价款为576991390元。2、出让合同签订情况。因该宗地在挂牌时尚有迎丰预制厂、看守所、福乐得及金秋梨基地177840.39平方米（266.76亩）国有划拨土地未收回。经市政府领导同意，2009年2月28日，丙方与甲方签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：XC[1]059883），填写的出让面积为918121.2平方米（约1377亩），土地单价530元/平方米，成交价款为摘牌的1633亩的土地出让金总价款576991390元。3、安置地占地情况。经甲、乙、丙三方核实确认，在丙方土地使用权红线范围内6个村（居）民安置区共占用土地166933.1平方米（250.4亩）。4、安置区已置换土地情况。为解决村（居）民安置需占用丙方

红线范围内土地问题，自 2010 年起，乙方与丙方先后三次签订《土地置换合同》。按照等价值置换的原则，乙方已将位于刘塘路与锦溪南路交汇处西南侧的 63887.25 平方米（95.83 亩）土地过户至丙方指定的开发公司名下，尚余有 103045.85 平方米（154.57 亩）土地未置换完毕。为妥善处理甲方与丙方之间土地出让及乙方与丙方之间土地置换存在历史遗留问题，根据怀化市人民政府确定的“尊重历史、面对现实”，“区域内等面积置换、区域外等价置换”的基本原则，经甲乙丙三方以及市征收安置办等单位就此进行多次协商，就丙方竞得土地的交付及置换等问题达成以下协议，并签订本协议。

第一条、土地置换细则。经甲、乙、丙三方商议达成以下置换意见：

1、区域内等面积置换：原整体规划区域内未出让给丙方的 177840.39 平方米（266.76 亩）国有储备土地，除去顺天南路、花溪路建设占有 28179.42 平方米（42.27 亩），建设 6 个村（居）民安置区占用 31077.59 平方米（46.61 亩），剩余 118583.38 平方米（177.88 亩）国有储备土地置换安置区占用丙方红线范围内土地 103045.85 平方米（154.57 亩）。置换后尚余国有储备土地 23.31 亩（ $118583.38 \text{ 平方米} - 103045.85 \text{ 平方米} = 15537.53 \text{ 平方米}$ ）。

2、区域外等价值置换：鉴于乙、丙双方根据签订的《土地置换合同》，在区域外已完成 95.83 亩置换土地的事实。按等价值置换的原则，该置换土地按原置换土地挂牌成交之日为评估基准日评估后补差。经乙方、丙双方确认，63887.25 平方米（95.38 亩）土地评估单价为 2102 元/平方米，评估总价值为 134290999.50 元；丙方被安置区占用的土地评估单价为 2037 元/平方米，63887.25 平方米（95.38 亩）土地评估总价值为 130138328.25 元，丙方需向乙方支付置换土地差价 4152671.25 元。

第二条、原整体规划区域内剩余土地处

置。整体规划区域内置换后剩余的国有储备土地 23.31 亩处理方案经报市人民政府研究批准，同意按协议方式出让给丙方，确定单价为 220 万元/亩……”对于上述《协议书》的履行情况，宏宇开发公司称，《协议书》中的 154.57 亩置换土地已经登记在宏宇开发公司名下，宏宇开发公司已按《协议书》的约定支付相应 23.31 亩出让地的土地款。各方当事人均认可《协议书》中 154.57 亩的置换土地被分成两部分：一部分是 3#地块中尚未签订土地出让合同的 68.57 亩，另一部分是 4#地块柏景湾项目中尚未签订土地出让合同的 86 亩。

2020 年 4 月 13 日，怀化市国土资源规划设计测绘院绘制《怀化宏宇房地产公司与怀化市城投公司土地置换位置分布图》，城投公司、市资规局、宏宇开发公司分别盖章予以认可。《怀化宏宇房地产公司与怀化市城投公司土地置换位置分布图》中的“说明”中注明：1、宏宇开发公司的柏景湾小区占用国有划拨土地面积 57330.54 平方米（86 亩）；2、湖天组团 D-5-17 地块（储备中心编号地块）划拨用地面积 61274.29 平方米（91.91 亩）。上述“湖天组团 D-5-17 地块”、“柏景湾小区”分别为本案争议的 3#地块、4#地块。

一审法院认为，本案根据宏宇置业公司的诉求，应为侵权责任及不当得利纠纷。根据双方当事人的诉辩主张，本案争议焦点如下：

一、关于宏宇置业公司向宏宇开发公司提起的侵权之诉与向万达公司、周某成、宏宇发展公司提起的不当得利之诉能否合并审理的问题。因根据宏宇置业公司的诉讼理由，其主张万达公司、周某成、宏宇发展公司在本案获得的不当得利系因宏宇开发公司的侵权行为导致，故本案侵权之诉与不当得利之诉存在内在联系和因果关系，可以在本案一并审理。

二、关于宏宇置业公司是否具备本案原告诉讼主体资格的问题。虽然《框架协议》与《公司分立决议》签订时，宏宇置业公司不是上述协议的协议方，但根据《公司分立决议》

“（四）资产分配与分立后原公司债权、债务的承继方案。1、宏宇公司资产分配与分立后原公司债权、债务详见2016年6月30日达成《框架协议》。2、明确《框架协议》中约定的由第一项目部开发经营的地块与剩余物业分配至新设的宏宇置业公司名下，并由其开发、所有并承担债权债务；由第二项目部开发经营的地块与剩余物业分配至新设的宏宇发展公司名下，并由其开发、所有并承担债权债务”之约定，因为已经明确由第一项目部（陈某勇与吴某安为股东）开发经营的地块与剩余物业分配至新设的宏宇置业公司名下，并由其开发、所有并承担债权债务，那么宏宇置业公司在2016年12月14日设立后依据《公司分立决议》的上述约定承担原第一项目部的所有债权债务，这其中就必然包括对安置地主张相应的分配权益，故宏宇置业公司有权提起本案诉讼，具备本案原告的诉讼主体资格。

三、关于宏宇置业公司主张的土地置换关系与本案的土地出让关系是否存在关联性的问题。因从本案的《国有建设用地使用权出让合同》、《框架协议》、《土地置换合同》、《公司分立决议》、《分立补充协议》以及《协议书》约定的内容均可以认定，本案的土地出让关系与土地置换关系存在紧密联系，无论是分立前的宏宇开发公司股东之间，还是市资规局作为《协议书》的合同一方参与城投公司与宏宇开发公司就土地置换的协商，均是将土地出让的遗留问题与土地置换方案一并处理，并最终通过土地置换完成了土地出让合同的履行，且宏宇置业公司据以主张权利的《分立补充协议》第十二条也作出了“本补充协议是《框架协议》与《公司分立决议》的补充，

同《框架协议》与《公司分立决议》有不一致的，以本补充协议为准；有不尽之处以《框架协议》与《公司分立决议》为准”的约定，故应认定本案的土地置换关系与本案的土地出让关系存在紧密的关联性，不宜机械的分割处理。

四、关于宏宇开发公司是否构成侵权的问题。其一，宏宇置业公司认为其应该享有 202 亩置换土地使用权的 50%权益的主张是否成立。宏宇置业公司该主张的依据是根据《分立补充协议》的约定，但在签订该补充协议时，预计的土地置换面积是 330 亩，该补充协议的约定也只是明确了宏宇开发公司享有 95 亩土地权益，对于在当时预计的剩余 235 亩（330 亩-95 亩）土地权益的约定是由宏宇置业公司的实际股东陈某勇、吴某安与宏宇发展公司的实际股东周某成、万达公司协商处理，并由该四位实际股东商议决定另行签署《剩余安置置换土地的处置协议》，并以《剩余安置置换土地的处置协议》约定的处置方案为准。此后，因为无论宏宇置业公司或者宏宇发展公司以及各自实际股东，均未就剩余置换土地的处置协商一致，也未曾达成过《剩余安置置换土地的处置协议》，且最终宏宇开发公司实际获得的全部置换土地面积只有 250.4 亩，扣除黄某飞已经获得的 95.83 亩，剩余待置换土地面积只有 154.57 亩，故宏宇置业公司关于其对于待置换土地 202 亩享有 50%的权益的主张，并无事实和法律依据。其二，宏宇开发公司是否存在擅自处置全部待置换土地，将剩余应置换土地面积由 202 亩缩减为 154.57 亩的问题。对于剩余应置换土地的遗留问题，宏宇开发公司积极与政府相关部门以及城投公司协商争取，是其作为土地受让方的权利和义务，并不存在擅自处置的问题；虽然最后《协议书》确定的剩余置换土地面积为 154.57 亩（总置换面积 250.4 亩-黄某飞已经获取的 95.83 亩），不如《分立补充

协议》预计的 330 亩面积，但根据《怀化市人民政府专题会议纪要》、市资规局、城投公司 2019 年 11 月 29 日呈报给怀化市人民政府的《请示报告》和 2020 年 4 月 13 日怀化市国土资源规划设计测绘院绘制《怀化宏宇房地产公司与怀化市城投公司土地置换位置分布图》以及《协议书》中“安置地占地情况。经甲、乙、丙三方核实确认，在丙方土地使用权红线范围内 6 个村（居）民安置区共占用土地 166933.1 平方米（250.4 亩）”的描述可以认定，该剩余置换土地的面积并非宏宇开发公司在与城投公司协商过程中故意进行了缩减，或者进行了其他利益交换，而是在政府相关部门的主导下实际测绘出来的置换面积，且对于可能出现的置换土地缩减问题，《分立补充协议》中已经有“各方已明确知晓该置换土地在本补充协议签订后可能无法落实之后果”的约定，故实际置换土地面积比《分立补充协议》的预期有所缩减并不能归咎于宏宇开发公司的责任。其三，宏宇开发公司是否存在将剩余置换土地让渡给宏宇发展公司，从而侵害宏宇置业公司权益的问题。剩余置换土地全部为宏宇发展公司或者万达公司、周某成享有的结果是由于政府相关部门在怀化市人民政府确定的“尊重历史、面对现实”，“区域内等面积置换、区域外等价置换”的基本原则下，为一并解决土地出让和土地置换中的遗留问题，在与城投公司、宏宇开发公司确定土地置换方案时，将剩余置换土地放在了在《协议书》签订时早已经开发的 3#、4#地块上。而根据《框架协议》中“宏宇公司名下 1#、4#、6#、9#地块由第二项目部开发经营；3#地块 153 亩由黄某飞和第二项目部共同开发经营”的约定，且 3#、4#地块在《协议书》签订时已经实际由第二项目部或黄某飞开发，黄某飞此前已经获得了其应的土地置换面积，故放在第 3#、4#地块上的置换土地也只能由第二项

目部即宏宇发展公司或者万达公司、周某成享有。故并不能认定是宏宇开发公司将剩余置换土地让渡给了宏宇发展公司；且因宏宇置业公司并无证据证明其对与剩余置换土地享有多少权益，故也不能认定宏宇开发公司侵害了宏宇置业公司的合法权益。其四、宏宇置业公司在本案是否存在直接损失的问题。因本案已经缴纳的土地出让款均系分立前的宏宇开发公司所缴纳，宏宇置业公司已经实际获得《框架协议》中“宏宇公司名下 2#、7#、10#、11#与 5#地块由第一项目部开发经营”约定的第一项目部应获得土地权益，也无需再为剩余的置换土地缴纳土地款，故其在本案并没有发生直接的实际损失，并无侵权后果的发生。从前述四点可以认定，宏宇开发公司在本案并没有构成侵权。

五、关于万达公司、周某成、宏宇发展公司是否构成不当得利的问题。因本案最终实际获得的 250.4 亩安置置换土地的去向是：黄某飞获得 95.83 亩，这是《分立补充协议》明确约定的，各方当事人均无异议；剩余的 154.57 亩：给了位于第二项目部（即万达公司、周某成、宏宇发展公司）4#地块中的 86 亩，这是宏宇开发公司分立前已开发完毕的，只是土地使用权证颁发时尚有 86 亩是集体土地没有征收，是解决土地出让的遗留问题所必须的。根据《框架协议》的约定，4#地块均是分给第二项目部的，那么其中的 86 亩只能是给予第二项目部，第二项目部也相应为此承担了债权债务和该开发项目的质量维修义务；余下的 68.57 亩是位于第二项目部的 3#地块内，3#地块经国土部门测量发证的总面积为 153.77 亩，这 153.77 亩还包括了国土部门后面征收并出让的 23.31 亩，而按照《框架协议》的约定，分给第二项目部 3#地块的土地面积应该是 153 亩。故万达公司、周某成、宏宇发展公司在本案并没有获得《框架协

议》约定以外的土地，其获得的剩余置换土地权益拥有合法依据，并不构成不当得利。综上，本案因宏宇置业公司既没有证据证明宏宇开发公司构成侵权，也没有证据证明万达公司、周某成、宏宇发展公司构成不当得利，故对于宏宇置业公司要求宏宇开发公司赔偿其损失 22200 万元及利息、并要求万达公司、周某成、宏宇发展公司对其中 16940 万元及利息承担连带责任的诉讼请求，因没有事实和法律依据，原审法院不予支持。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款、第一百四十七条以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条之规定，一审法院判决如下：驳回怀化宏宇地产置业有限公司的诉讼请求。案件受理费 1365371.33 元，诉讼保全费 5000 元，均由怀化宏宇地产置业有限公司负担。

本院二审期间，宏宇置业公司向本院新提交了一组证据《股东代持情况》（包括情况说明 1 份，股东代持协议 5 份、（2020）湘 1202 民初 2307 号民事判决书 1 份），拟证明虽然三家公司登记的股东及股权结构相同，但存在代持关系，实际股东并不相同。其中，宏宇置业公司实际股东为陈某萍、陈某勇、吴某安。宏宇开发公司向本院新提交了一份证据合同编号为 2020019 的《国有建设用地使用权出让合同》，拟证明案涉 3#、4#地块在 2020 年 7 月完善了土地出让手续。另外，为查明案件事实，本院依职权就 2020 年《协议书》的签订、置换土地的由来等情况向城投公司进行了调查，并制作《调查笔录》。本院组织各方当事人对上述证据进行了质证。

宏宇置业公司质证意见为：1. 对《国有建设用地使用权出让合同》的真实性予以认可，对合法性、关联性不予认可，3#

地块仍然登记在宏宇开发公司名下，由宏宇发展公司进行开发，双方存在重大利益关联。2. 对《调查笔录》的真实性、合法性、关联性均认可，可以证明宏宇开发公司的侵权的行为和主观故意明显。

宏宇开发公司质证意见为：1. 对《股东代持情况》真实性、合法性、关联性均有异议，即使真实性、合法性成立，但陈某萍作为隐名股东也不能对外行使权利，应以登记的 5 名股东表决意见来审查是否对外诉讼。2. 对《国有建设用地使用权出让合同》的真实性、合法性、关联性无异议，可证明没有多取得土地。3. 对《调查笔录》的真实性、合法性、关联性无异议，所以选择红线范围内土地置换具有客观原因。一是因为三份置换协议对应的土地已经出让给案外人，二是案涉 4#地块中的 86 亩，在 2020 年置换前已经开发完毕，如不选择红线内置换，4#地块上开发的柏景湾小区会因土地权属问题变成违章建筑，购房人将无法办理不动产权证。三是 2008 年出让时未收回的土地正好在 3#地块中间，如不选择红线范围内置换，3#地块开发困难，该地也会因被 3#地包围没有通道无法开发利用。四是选择红线外土地置换存在程序问题，而红线内未出让的土地宏宇开发公司不一定拿得到，会导致历史遗留问题无法解决。五是签订框架协议时，3#、4#地块面积存在明显不足，按协议签订之本意，应在土地可补足前提下补足差额。所以，2020 年三方协议是解决土地出让合同遗留问题最经济、最有效的手段。

万达公司质证意见为：1. 对《股东代持情况》中《陈某勇与万达公司关于怀化置业公司之股权代持协议（授权委托书）》真实性无异议，合法性、关联性有异议，该协议系双方为规避国家税收政策而签订，属于以合法形式掩盖非法目的。

《股东代持情况》中的其他代持协议以及（2020）湘 1202 民初 2307 号民事判决书与万达公司无关。2. 对《国有建设用地使用权出让合同》的真实性、合法性无异议。3. 对《调查笔录》的真实性、合法性无异议，可以表明（1）2008 年土地出让时存在瑕疵，实际上只按照 1377 亩供地；（2）如果不通过本次置换解决柏景湾地块和 3#地块，政府势必会对红线范围内剩余的国有土地按照招拍挂处理，宏宇开发公司不一定拿得到，则 2016 年各方股东签订的《框架协议》的第一条土地分配方案第 1 点将落空，该点落空后，将导致第一项目部和第二项目部的土地分配明显不对等，将再次引发股东之间的矛盾。

周某成质证意见为：1. 对《股东代持情况》真实性、合法性、关联性均有异议，即使真实性、合法性成立，但陈某萍作为隐名股东也不能对外行使权利，应以登记的 5 名股东表决意见来审查是否对外诉讼。2. 对《国有建设用地使用权出让合同》的真实性、合法性、关联性无异议，可证明没有多取得土地，该土地尚登记在宏宇开发公司名下，周某成不是土地出让合同权利人。3. 对《调查笔录》的真实性、合法性、关联性无异议，所以选择红线范围内土地置换具有客观原因。一是因为三份置换协议对应的土地已经出让给案外人，二是案涉 4#地块中的 86 亩，在 2020 年置换前已经开发完毕，如不选择红线内置换，4#地块上开发的柏景湾小区会因土地权属问题变成违章建筑，购房人将无法办理不动产权证。三是 2008 年出让时未收回的土地正好在 3#地块中间，如不选择红线范围内置换，3#地块开发困难，该地也会因被 3#地包围没有通道无法开发利用。四是选择红线外土地置换存在程序问题，而红线内未出让的土地宏宇开发公司不一定拿得到，会导致历史遗留问题无法解决。五是签订《框架协议》时，3#、4#地块面积存在明显不

足，按协议签订之本意，应在土地可补足前提下补足差额。所以，2020年三方协议是解决土地出让合同遗留问题最经济、最有效的手段。

宏宇发展公司质证意见与周某成质证意见相同。

黄某飞质证意见与周某成质证意见相同。

陈某勇质证意见为：1.对《股东代持情况》真实性、合法性、关联性均认可。2.对《国有建设用地使用权出让合同》的真实性予以认可，对合法性、关联性不予认可，3#地块仍然登记在宏宇开发公司名下，由宏宇发展公司进行开发，双方存在重大利益关联。3.对《调查笔录》的真实性、合法性、关联性均认可，可以证明宏宇开发公司的侵权的行为和主观故意明显。

吴某安质证意见为：1.对《股东代持情况》真实性、合法性、关联性均有异议。《股东代持情况》出台的原因系股东多不在湖南怀化，为方便分立后宏宇开发公司、宏宇发展公司的负责人在实际经营过程中作出决策不需要经常召开股东会找其他股东签署股东会决议等文件，省去不必要的麻烦。因此这些代持协议和授权委托书都没有签署时间。对于署名吴某安、陈某勇、陈某萍的《股权代持协议》不予认可，吴某安本人从未签署过这份《股权代持协议》。2.对《国有建设用地使用权出让合同》《调查笔录》的真实性、合法性予以认可，恰好说明了宏宇开发公司与市资规局签订的《协议书》合法有效，宏宇开发公司没有侵害任何股东的权益。

本院对上述证据认定如下：一、对于《股东代持情况》中的《陈某勇与周某成关于宏宇置业公司之股权代持协议》《吴某安和黄某飞关于宏宇置业公司之股权代持协议》《陈某勇与万达公司关于宏宇置业公司之股权代持协议》《吴某安和万达

公司关于宏宇置业公司之股权代持协议》，尽管各方对代持协议的合法性存在争议，但并不否认签署了上述协议，本院对其真实性予以认可。（2020）湘 1202 民初 2307 号民事判决书具有真实性、合法性，本院予以采信。上述四份代持协议结合（2020）湘 1202 民初 2307 号民事判决书、一审中提交的《框架协议》《公司分立决议》《分立补充协议》以及各方当事人在本案中的陈述，可以证明虽然三家公司登记的股东及股权结构完全相同，但这是三家公司为了享受“特殊性税务处理政策”而进行合意的结果，各公司的实际经营者和控制股东不同。宏宇开发公司实际由黄某飞经营，宏宇发展公司实际由周某成、万达公司经营，宏宇置业公司实际由陈某勇、吴某安经营。各公司的实际股权权益亦由实际经营股东享有。二、《股东代持情况》中署名吴某安、陈某勇、陈某萍的《股权代持协议》与本案不存在关联性，本院不予采信。三、对 2020019 号《国有建设用地使用权出让合同》予以采信，可以证明市资规划局与宏宇开发公司在 2020 年 7 月 21 日签订案涉 3#、4#地块中 118583.38 m²（约 177.87 亩）的《国有建设用地使用权出让合同》，其中等价置换面积为 103045.85 平方米，协议出让面积为 15537.53 平方米，成交价为 5128.9387 万元。四、对《调查笔录》予以采信，可以证明：1.《协议书》签订过程中，均系宏宇开发公司与城投公司、市资规划局进行磋商。宏宇置业公司、宏宇发展公司、陈某勇、吴某安、万达公司、周某成均未参与。2.如果未签订该《协议书》，宏宇开发公司拟取得 2020019 号《国有建设用地使用权出让合同》项下的国有土地使用权，需要通过招拍挂程序公开竞价，如能竞得，需按照竞拍价缴纳土地出让金。

本院二审查明，2016 年签订《框架协议》进行土地内部分配时，系按照已经开发和正在开发的由原开发的项目部取得、尚未开发的由第一项目部和第二项目部抽签取得的方式进行。按照《框架协议》确定的分配方案、《怀化宏宇房地产开发有限公司土地分配及转移登记协议》以及土地使用权证计算，第一项目部分配所得的土地总面积为 429.24 亩，第二项目部分配所得的土地总面积为 507.93 亩。

二审另查明，《分立补充协议》第四条“债权债务以及税务清缴的责任承担”的具体约定为：“因开发建设巴萨名门·北区、巴萨名门·南区（包括宏宇小学）、剑桥名门及 5#、7#、10#和 11#地块而形成的债权债务及税款（包括税务清缴）由甲方（宏宇置业公司）和丙方（陈某勇、吴某安）共同承担；因开发建设星河湾、柏景湾、橡树湾及 8#、9#地块、3#地块形成的债权债务以及税款（包括税务清缴）由乙方（宏宇发展公司）与丁方（周某成、万达公司）共同承担。上述债权债务及税款（包括税务清缴）均与宏宇公司及戊方（黄某飞）无关。……因上述项目开发引发的债务（包括但不限于工程款、利息、违约金、律师费等），应按照本条约定确定债务承担方，并由债务承担方予以承担。……”

二审查明的其他事实与一审法院一致，本院予以确认。

本院认为，因本案相关法律事实发生在《中华人民共和国民法典》施行前，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条的规定，应当适用当时的法律和司法解释相关规定。根据各方当事人的诉辩意见，本案二审的争议焦点为：1. 宏宇开发公司对宏宇置业公司是否构成侵权。如有，应如何承担责任；2. 宏宇发展公司、万达公

司、周某成是否构成不当得利。如构成，应如何承担责任。具体评析如下：

一、关于宏宇开发公司对宏宇置业公司是否构成侵权、是否承担侵权责任的问题。

宏宇置业公司上诉主张，宏宇开发公司明知宏宇置业公司是剩余置换土地的实际权利人，却与他人签订《协议书》，对剩余置换土地擅自进行处置，侵害了其权益，应当承担侵权损害赔偿责任。对此，本院认为，宏宇置业公司的权益基础来源于《框架协议》《分立补充协议》的约定，其本质是债权。债权具有相对性，一般情况下不受侵权法的保护，但我国侵权责任的立法并未将债权排除在保护范围之内，在极其例外、适用债的制度不足以保护债权人的财产权益又符合侵权责任构成要件的情况下，可通过侵权损害赔偿予以保护。根据《中华人民共和国侵权责任法》第六条第一款规定：“行为人因过错侵害他人民事权益，应当承担侵权责任”。一般而言，行为人承担侵权责任，需满足以下四个要件：行为人具有违法行为、造成了他人财产或人身损害、违法行为和损害后果之间存在因果关系、行为人主观上存在过错。

（一）宏宇开发公司是否存在违法行为。本院认为，2018年六方签订的《分立补充协议》中，已经约定“剩余安置置换土地由丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）协商处理，戊方（黄某飞）、己方（宏宇开发公司）不再享有权利”。上述约定是宏宇开发公司及股东内部在宏宇开发公司分立过程中对相关财产的处置，是内部之间的利益分配约定，不违反法律、行政法规强制性规定，亦不损害他人合法权益，合法有效，对合同各方当事人均具有约束力。《分立补充协议》签订后，虽然仍然是宏宇开发公司对外代表各方与政府有

关部门磋商相关事宜，但宏宇开发公司实际上对剩余置换土地已不享有任何权益。在此情况下，宏宇开发公司未通知实际权利人陈某勇、吴某安以及继受债权债务的宏宇置业公司并征得其同意，擅自对外签订《协议书》，直接对实际权利人享有的剩余置换土地权利进行了处置，构成了无权处分。宏宇开发公司称其系在丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）怠于行使权利情况下，为公司和全体股东利益而为之。对此，本院认为，实际权利人怠于行使自己的权利并不意味着宏宇开发公司可以自行处分他人权利。宏宇开发公司该抗辩理由，本院不予支持。

（二）是否给宏宇置业公司造成损失。一方面，根据《分立补充协议》第3条约定，丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）共同对剩余置换土地享有权利。因合同未明确各自的份额，根据宏宇置业公司的主张以及公平原则，本院确认丙丁各享有50%。另一方面，根据《分立补充协议》第五条关于剩余应上缴政府土地款的处置方法约定：“己方（宏宇开发公司）与城投公司（或怀化市国土局）在土地款结算上，丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）与戊方（黄某飞）在本协议签署后即刻安排专人与城投公司（或怀化市国土局）对账，若尚欠政府土地款的，由丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）承担，戊方（黄某飞）无需承担，丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）按各自享有的实际土地面积占宏宇新城总开发亩数的比例在对账完成后7个工作日内缴清；若有政府土地款可退还的，退款亦由丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）按各自享有的实际土地面积占宏宇新城总开发亩数的比例享有”可知，如分配的土地中存在需补交的土地出让金，

应当按丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）各自占有的土地总面积的比例来分担。根据二审查明的事实，丙方（陈某勇、吴某安）和丁方（周某成、万达公司）各自享有的实际土地面积分别为 429.24 亩和 507.93 亩，因此，丙、丁方分担比例分别为 45.80%和 54.20%。另外，宏宇置业公司、宏宇发展公司成立后，分别承继了丙方（陈某勇、吴某安）和丁方（周某成、万达公司）的权利义务，根据《中华人民共和国民法总则》第七十五条第一款“设立人为设立法人从事的民事活动，其法律后果由法人承受”以及《最高人民法院关于适用《中华人民共和国公司法》若干问题的规定（三）》第二条“发起人为设立公司以自己名义对外签订合同，合同相对人请求该发起人承担合同责任的，人民法院应予支持；公司成立后合同相对人请求公司承担合同责任的，人民法院应予支持”之规定，上述对剩余置换地的权益及补交出让金的义务应由两公司承继，其中，对于宏宇置业公司而言，其应享有的权利是剩余置换土地 50%财产价值，本应承担的义务是补交 45.80%的土地出让金。对于宏宇发展公司而言，其应享有的权利是剩余置换土地 50%财产价值，本应承担的义务是补交 54.20%的土地出让金。

《协议书》签订后，由于《协议书》采用用 3#、4#地块中原未完成出让的土地来解决土地置换遗留问题，怀化市政府不再按照《土地置换合同》约定的地块位置给予置换地，也未再补收 3#、4#地快上原未出让土地的出让金，导致宏宇置业公司客观上丧失了对 50%剩余置换地的财产价值，同时也无需再补交 45.80%的土地出让金。因此，宏宇置业公司实际上的损失仅为 50%剩余置换地财产价值减去 45.80%的土地出让金，以及从损害发生至获得赔偿期间产生的利息。其中，（1）对于剩余置

换地的财产价值，宏宇置业公司主张应按照 202 亩×220 万元/亩计算。本院认为，根据《中华人民共和国侵权责任法》第十九条规定：“侵害他人财产的，财产损失按照损失发生时的市场价格或者其他方式计算”，宏宇置业公司上述损失发生在 2020 年《协议书》签订时，届时该土地使用权的市场价值可参照同时出让的相邻位置的 23.38 亩土地的单价 220 万元/亩计算。在面积上，三份《土地置换合同》约定的置换土地面积只是土地大概面积，协议上明确以最终规划为准。经政府最终测算，政府因安置用地占用的原宏宇开发公司的土地为 250.4 亩，减去已经置换到位的 95.83 亩后，尚有 154.57 亩未置换完毕，因此，面积上应按照 154.57 亩计算，而不是宏宇置业公司主张的 202 亩。（2）对于本应补交的土地出让金，因为《协议书》后不用再补交，所以政府并未明确也不会再明确补交的标准。考虑到《协议书》采取的是“区域内等面积置换”，多出的面积 23.38 亩挂牌出让。因此，酌定参照《协议书》中一同出让的 23.38 亩土地的出让单价 220 万元/亩计算。宏宇置业公司主张即使其应承担部分土地出让金，也应按照 35 万元/亩计算。本院认为，35 万元/亩系 2009 年出让土地的价格，从《请示报告》《协议书》和《调查笔录》可知，对于原来国有储备土地，政府已经明确不在 2008 年出让范围之内，因此，政府在 2020 年显然不可能同意其按照 35 万元/亩补交，从 2020 年根据《协议书》同时完成出让的另外 23.31 亩原国有储备土地政府系按照 220 万元/亩的协议价出让亦可推知。另外，如果 2020 年能够按照 35 万元/亩的价格补交土地出让金，宏宇开发公司亦不会采取完全不对等方式来完成土地置换和土地出让。因此，宏宇置业公司的上述主张不能成立，本院不予支持。

（3）对于利息，因合同对此并无明确约定，本院结合本案实

际，酌定从侵权行为发生之日 2020 年 4 月 1 日起，按照同类贷款市场报价利率计算至实际支付之日止。

综上，宏宇置业公司实际上的损失为 14282268 元（ $50\% \times 220 \text{ 万元/亩} \times 154.57 \text{ 亩} - 45.80\% \times 220 \text{ 万元/亩} \times 154.57 \text{ 亩}$ ）及利息（以 14282268 元为基础，按照同期贷款市场报价利率，从 2020 年 4 月 1 日起算至实际支付之日止）。

至于宏宇置业公司主张土地出让与土地置换是两个法律关系，不应一同处理的问题。本院认为，虽然土地出让金补交问题源自分立前宏宇开发公司已经占有尚未出让的土地，而土地置换系政府占用了分立前宏宇开发公司已取得使用权的土地做了安置地需要再补齐，两者的缘由并不相同，但因为 2020 年协议书将两件事捆绑在一起解决，导致宏宇开发公司的处分行为造成的后果既有置换地不能再取得也有土地出让金不用再交纳，因此，计算侵权损失时，应当为两者相抵后的实际损失，如将两者分开处理，不仅不符合侵权责任之规定，也不符合本案实际，造成显失公平，因此宏宇置业公司的上述主张不能成立，本院不予支持。

至于宏宇置业公司主张 2008 年《成交确认书》已经明确出让土地为 1633 亩，政府未按《成交确认书》面积供地系政府责任，不存在对 266 亩划拨地补交土地出让金的问题。本院认为，虽然《成交确认书》记载出让土地面积约 1633 亩，但因该宗地在挂牌时尚有 266 亩国有划拨地未收回，因此，2009 年市资规局与宏宇开发公司签订《国有建设用地使用权出让合同》时，明确出让面积约 1377 亩。在《协议书》中亦对此进行了明确。二审法院向怀化城建投公司调查取证时，其亦明确如果不采取等价置换方式，宏宇开发公司要取得案涉土地，需要缴纳

土地出让金。因此，宏宇置业公司的上述主张，本院不予支持。

宏宇置业公司还主张即使要补交土地出让金，依据《分立补充协议》第四条，也应当由宏宇发展公司补齐，不应由宏宇置业公司和宏宇发展公司共同承担。对此，本院认为，第一，

《分立补充协议》第四条系关于“债权债务以及税务清缴的责任承担”的约定，其具体内容为：“因开发建设巴萨名门·北区、巴萨名门·南区（包括宏宇小学）、剑桥名门及 5#、7#、10#和 11#地块而形成的债权债务及税款（包括税务清缴）由甲方（宏宇置业公司）和丙方（陈某勇、吴某安）共同承担；因开发建设星河湾、柏景湾、橡树湾及 8#、9#地块、3#地块形成的债权债务以及税款（包括税务清缴）由乙方（宏宇发展公司）与丁方（周某成、万达公司）共同承担。上述债权债务及税款（包括税务清缴）均与宏宇公司及戊方（黄某飞）无关。”“因上述项目开发引发的债务（包括但不限于工程款、利息、违约金、律师费等），应按照本条约定确定债务承担方，并由债务承担方予以承担。……”可见，第四条所指的债务是指因开发建设所形成的债务，不包括土地使用权原始取得中需要支出的土地出让金。第二，签订《框架协议》《分立补充协议》的目的系为了解决公司分立过程中的财产分配问题，解决内部股东之间的矛盾，其基础是分配的公平。宏宇开发公司在分立前原占有的土地上存在尚未出让的土地，是 2009 年签订《国有土地使用权出让合同》后即形成的事实。在内部分配土地时，各方即已知道待分配土地中有部分土地存在出让瑕疵问题，只是不知道具体的位置。所以，《分立补充协议》第五条关于剩余应上缴政府土地款的处置方法约定：“己方（宏宇开发公司）与城投公司（或怀化市国土局）在土地款结算上，

丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）与戊方（黄某飞）在本协议签署后即刻安排专人与城投公司（或怀化市国土局）对账，若尚欠政府土地款的，由丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）承担，戊方（黄某飞）无需承担，丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）按各自享有的实际土地面积占宏宇新城总开发亩数的比例在对账完成后7个工作日内缴清；若有政府土地款可退还的，退款亦由丙方（陈某勇、吴某安）、丁方（周某成、万达公司）按各自享有的实际土地面积占宏宇新城总开发亩数的比例享有”，符合合同目的，否则将导致分配不均，使为解决股东内部矛盾的《框架协议》的目的落空。因此，关于土地出让金的交纳，应适用第五条约定而非第四条。即由宏宇置业公司与宏宇发展公司按照各自实际占有的土地面积比例承担。

（三）宏宇开发公司的处分行为与宏宇置业公司的损失是否存在因果关系。从上述分析可知，宏宇开发公司的处分行为直接造成了宏宇置业公司的权利受损，两者存在因果关系。

（四）宏宇开发公司是否存在过错。宏宇开发公司辩称其系在宏宇置业公司（陈某勇、吴某安）、宏宇发展公司（周某成、万达公司）怠于协商后续处置方案和行使处置权的情况下积极处理遗留问题，并无过错。本院认为，诚然，无论是宏宇开发公司完成存续性分立前还是分立后，对外都是以宏宇开发公司名义与政府有关单位签订《国有建设用地使用权出让合同》《土地置换合同》等一系列合同。作为解决土地出让和土地置换遗留问题的《协议书》，由宏宇开发公司出面签订，符合惯例做法，也有利于完成相关行政审批。合同相对方城投公司、市资规局并不知晓宏宇开发公司、宏宇置业公司、宏宇发展公司内部已经对剩余置换土地进行了再分配，其与宏宇开发

公司签订《协议书》并无过错。但就宏宇开发公司而言，其明知自己代表的是宏宇置业公司（陈某勇、吴某安）、宏宇发展公司（周某成、万达公司）双方利益，也知道如果按照《协议书》履行，会造成原先约定的权利归属主体发生重大变化，仍然在未征得实际权利人的同意的情况下直接签订该协议，存在过错。且根据《框架协议》，宏宇开发公司对3#地还享有三分之一权益，因此，与城投公司及市资规局签订《协议书》，亦能弥补自身享有一定权利的3#地上的土地瑕疵，其主观上具有通过无权处分获得自身利益的意愿。因此，宏宇开发公司应对宏宇置业公司的损失承担全部责任。

综上，本院认定宏宇开发公司构成侵权，应当赔偿宏宇置业公司损失为14282268元及利息（以14282268元为基数，按照同期贷款市场报价利率，从2020年4月1日起算至实际支付之日止）。

二、关于宏宇发展公司、万达公司、周某成是否构成不当得利，是否应当返还的问题。

宏宇置业公司主张置换土地154.57亩中有一半权益应属于宏宇置业公司所有，现宏宇发展公司、万达公司、周某成实际占有154.57亩全部土地，没有法律依据，应当向宏宇置业公司连带赔偿不当获利16940万元（154亩×220万/亩×50%）。对此，本院认为，《中华人民共和国民法总则》第一百二十二条规定：“因他人没有法律根据，取得不当利益，受损失的人有权请求其返还不当利益。”根据该条规定可知，不当得利的构成要件包括四个方面：一方取得利益；另一方受到损失；获益与受损之间存在因果关系；一方获益无法律根据。

第一，不当得利中的“一方取得利益”不仅包括财产利益上的负担消灭，也包括债务的免除或减少。宏宇发展公司虽然

也没有获得《土地置换协议》中约定位置的置换地（其享有财产价值为 $54.20\% \times 220 \text{ 万元/亩} \times 154.57 \text{ 亩}$ ），但其对分配至其名下的 3#、4#地中部分土地无需补交土地出让金（ $54.20\% \times 220 \text{ 万元/亩} \times 154.57 \text{ 亩}$ ），损益相抵后为 14282268 元

〔 $(54.20\% - 50\%) \times 220 \text{ 万元/亩} \times 154.57 \text{ 亩}$ 〕，应视为宏宇发展公司取得了 14282268 元的利益。宏宇置业公司主张参照《分立补充协议》中约定的 8000 万来计算宏宇发展公司的获利问题。本院认为，8000 万系 2018 年《分立补充协议》约定的宏宇置业公司或宏宇发展公司一方愿意取得置换土地处置权而给对方的补偿，现在置换土地位置和面积与原《土地置换合同》相比都发生了变化，也并非在 2018 年 12 月 31 日前由宏宇发展公司自愿选择。所以不宜以此参照计算。

第二，关于另一方是否受到损失。不当得利中的损失不仅包括现有财产的积极减少、财产本应增加而未增加，当行为同时带来债务负担免除时，还要予以扣除。如前所述，宏宇置业公司的实际损失为相对于宏宇发展公司而言，宏宇置业公司受到的损失为 14282268 元及相应利息。

第三，关于因果关系。不当得利中的因果关系是指一方得利与他方受损是基于同一原因事实。同一事实并不要求该事实行为必须系得利方或受损方所为。在基于给付以外的事由而发生的_{不当得利}（即非给付型不当得利）中，因第三人的行为而产生不当得利，是常见形态。本案中，宏宇发展公司获益和宏宇置业公司受损均系因为宏宇开发公司的擅自处分行为，可以认定存在因果关系。

第四，关于获益是否有法律依据。无法律依据包括无法律规定或缺乏基础的法律关系。本案中，宏宇发展公司、万达公司、周某成辩称其系依据《框架协议》取得 3#、4#地，具有合

法依据。对此，本院认为，1. 如前计算，宏宇发展公司的获益实质上系免交了部分土地出让金。2. 虽然《框架协议》将 3#、4#地分配给宏宇发展公司，但对分配土地应当交纳的土地出让金，仍然具有交纳义务，系《协议书》的签订使其免除了交纳义务。3. 无论剩余置换土地最终位于何处，都应当由宏宇置业公司与宏宇发展公司共同享有处置权，不能因为最终置换地位于分配给宏宇发展公司的 3#、4#地块范围内，就直接归于宏宇发展公司享有。因此，宏宇发展公司、万达公司、周某成的抗辩理由不成立，本院不予支持。

至于返还的主体。宏宇置业公司主张为宏宇发展公司、万达公司、周某成。本院认为：虽然 2018 年签订《分立补充协议》时，约定的是剩余置换土地由陈某勇、吴某安与周某成、万达公司协商处置。但如前所述，上述协议系在公司分立过程中签订，后来陈某勇、吴某安成立了宏宇置业公司，周某成、万达公司成立了宏宇发展公司，两公司分别继受了陈某勇、吴某安，周某成、万达公司在公司分立中的相应财产权益。宏宇置业公司在本案诉讼对此也予以认可，并亦是以宏宇置业公司而非陈某勇、吴某安为原告提起诉讼。且目前没有证据证明宏宇发展公司与其股东周某成、万达公司存在财产混同。因此，对于不当得利的返还主体，应当是宏宇发展公司，不应包括公司股东周某成、万达公司。

至于应当返还的范围及金额，本院认为：不当得利返还的范围包括原物（原物不存在的，为代位物）和原物产生的孳息。由于 4#地已经在 2016 年《框架协议》签订前由第二项目部完成开发并销售，3#地虽未开发，但从各方认可的《怀化宏宇房地产公司与怀化市城投公司土地置换位置分布图》可以看出，案涉置换土地与 3#地的其他剩余面积很难分割的实际情

况，如就该置换土地进行分配，由宏宇发展公司获得土地开发及经营权，而由宏宇置业公司获得补偿更有利于双方矛盾的解决。因此，本院支持宏宇置业公司提出的由宏宇置业公司获得现金补偿的方式。同时，不当得利作为债的发生根据之一，在受益人与受损人之间发生不当得利返还的债权债务关系，该项请求权以使得利人返还其受益为目的，非以相对人受损的填补为目的，因此，如果受益人的利益超过受损者的损失，受益人只在损失的限度内负返还义务；如受益人的利益较受损者损失小，受益人也只于受益的限度内负返还义务。本案中，如前所述，《协议书》履行后，宏宇置业公司受到的损失为14282268元及相应利息。而对于宏宇发展公司而言，损益相抵后增加的利益亦为14282268元及相应利息。因此，宏宇发展公司只需要在14282268元及其利息范围内承担返还责任。

至于宏宇置业公司认为宏宇发展公司应当与宏宇开发公司承担连带责任的问题，本院认为，宏宇开发公司系因为自身侵权行为承担的侵权责任，宏宇发展公司系基于不当得利的返还责任，宏宇置业公司未提交证据证明宏宇开发公司与宏宇发展公司、周某成、万达公司存在共同侵权行为，二审庭审中宏宇发展公司、周某成、万达公司陈述其知晓宏宇开发公司签订《协议书》，并不能证明其即与宏宇开发公司存在相互串通。因此，宏宇置业公司主张承担连带责任没有事实和法律依据，本院不予支持。本案中的不当得利系宏宇开发公司的侵权行为引起，其目的在于填平损失，宏宇置业公司亦同时行使了侵权赔偿请求权 and 不当得利请求权，无论系宏宇开发公司赔偿或是宏宇发展公司返还，都会填平宏宇置业公司的损失，使宏宇置业公司变成无损失状态，从而丧失侵权赔偿或不当得利返还中

存在损失之构成要件。考虑到侵权行为的主动性及不当得利的被动性，应由宏宇发展公司对上述债务承担补充赔偿责任。

综上所述，宏宇置业公司的上诉请求部分成立，予以部分支持。根据《中华人民共和国侵权责任法》第六条第一款、第十九条，《中华人民共和国民事诉讼法总则》第七十五条第一款、第一百二十二条、《最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的规定（三）》第二条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第二项、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条第二款规定，判决如下：

一、撤销湖南省怀化市中级人民法院（2021）湘 12 民初 26 号民事判决；

二、怀化宏宇房地产开发有限公司在本判决生效之日起十日内赔偿怀化宏宇地产置业有限公司损失 14282268 元及利息（以 14282268 元为基数，按照同期贷款市场报价利率，从 2020 年 4 月 1 日起算至实际支付之日止）。

三、怀化宏宇地产发展有限公司对第二项判决的金额承担补充赔偿责任。

四、驳回怀化宏宇地产置业有限公司的其他诉讼请求。

如果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》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

一审案件受理费 1365371.33 元，诉讼保全费 5000 元，由怀化宏宇房地产开发有限公司、怀化宏宇地产发展有限公司负担 137037 元，怀化宏宇地产置业有限公司负担 1233334.33 元。二审案件受理费 1365371.33 元，由怀化宏宇房地产开发有

限公司、怀化宏宇地产发展有限公司负担 136537 元，怀化宏宇地产置业有限公司负担 1228834.33 元。

本判决为终审判决。

审 判 长 覃开艳

审 判 员 张赛红

审 判 员 李俊颖

二〇二三年二月二十三日

法官助理 胡翔俊

书 记 员 李晨晨