

拉萨兴旺房地产开发有限公司等与杨政华等股权转让纠纷上诉案

案由： [民事](#) > [与公司、证券、保险、票据等有关的民事纠纷](#) > [与公司有关的纠纷](#) > [股权转让纠纷](#) [案由释义](#)

案 号：(2019)藏 01 民终 433 号

审理法官： [彭美玉](#) [格珠](#) [白玛](#)

文书类型： [判决书](#)

公开类型： [文书公开](#)

审理法院： [西藏自治区拉萨市中级人民法院](#)

审结日期：2019.07.10

案件类型： [民事二审](#)

审理程序： [二审](#)

代理律师/律所： [杨婉莹](#), [泰和泰（拉萨）律师事务所](#); [常凤龙](#), [西藏伟豪律师事务所](#);

案例发文： [中国法院类案识别优秀裁判文书\(第 1-4 批\)](#)

权责关键词： [胁迫](#) [催告](#) [代理](#) [合同](#) [恢复原状](#) [合同约定](#) [管辖](#) [第三人](#) [视听资料](#) [证人证言](#) [证据不足](#) [新证据](#) [关联性](#) [合法性](#) [质证](#) [诉讼请求](#) [维持原判](#) [发回重审](#) [申请再审](#)

案件要素： [企业相关](#) [股权的取得和证明](#) [分期付款](#) [股东的权利和义务](#) [可撤销合同](#) [合同效力](#) [合同解除](#) [股权转让](#) [法律责任](#) [法律责任承担](#) [诉讼主体资格](#)

相关企业： [拉萨兴旺房地产开发有限公司](#)

/

拉萨兴旺房地产开发有限公司等与杨政华等股权转让纠纷上诉案

西藏自治区拉萨市中级人民法院

民事判决书

(2019)藏 01 民终 433 号

上诉人（原审被告）：拉萨兴旺房地产开发有限公司，住所地拉萨市城关区娘热路某某，统一社会信用代码 91540100099598937D。

法定代表人：巴吉，该公司总经理。

上诉人（原审被告）：巴吉。

两上诉人的共同委托诉讼代理人：秦升，泰和泰（拉萨）律师事务所律师。

两上诉人的共同委托诉讼代理人：杨婉莹，泰和泰（拉萨）律师事务所实习律师。

被上诉人（原审原告）：杨政华。

被上诉人（原审原告）：杨增富。

两被上诉人的共同委托诉讼代理人：常凤龙，西藏伟豪律师事务所律师。

两被上诉人的共同委托诉讼代理人：扎西措姆，西藏伟豪律师事务所律师。

上诉人拉萨兴旺房地产开发有限公司（以下简称兴旺房地产公司）、巴吉因与被上诉人杨政华、杨增富股权转让纠纷一案，不服西藏自治区拉萨市堆龙德庆区人民法院（2018）藏 0103 民初 853 号民事判决，向本院提起上诉。本院于 2019 年 5 月 21 日立案后，依法组成合议庭，于 2019 年 6 月 19 日开庭进行了审理。上诉人巴吉及拉萨兴旺房地产开发有限公司、巴吉的共同委托诉讼代理人秦升、杨婉莹、被上诉人杨政华、杨增富的共同委托诉讼代理人常凤龙、扎西措姆到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

兴旺房地产公司上诉请求：1. 撤销西藏自治区拉萨市堆龙德庆区人民法院（2018）藏 0103 民初 853 号民事判决，依法改判驳回杨政华、杨增富的全部诉讼请求或发回重审；2. 一、二审诉讼费由杨政华、杨增富承担。事实和理由：一审

法院认定事实不清、适用法律错误。一审庭审中双方当事人均认可：兴旺房地产公司向杨政华、杨增富支付了 1200 万元股权转让款；兴旺房地产公司实际对拉萨昌盛服务有限责任公司进行管理并对其名下的土地进行了开发和市场销售。首先，依据[合同法第一百六十七条](#)规定，分期付款的买受人未支付到期价款的金额达到全部价款的五分之一的，出卖人可以要求买受人支付全部价款或者解除合同。该条款的立法目的就是保护交易稳定，本案中，兴旺房地产公司已经向杨政华、杨增富支付了总价 26.67%，已超过总价款的五分之一，从交易稳定性、市场稳定性和需求的稳定性看，均应继续履行合同而非解除合同。一审庭审中，兴旺房地产公司提交了最高人民法院关于股权转让纠纷中的 67 号指导案例，即汤长龙与周士海股权转让纠纷案。该案例与本案纠纷极其相似，最高人民法院判决双方继续履行转让合同。依据最高人民法院研究室副主任郭峰的公开发言，审判案件应参照已发布的指导性案例，而一审法院对该案例以“本院对证明目的不予采信”一笔带过。其次，兴旺房地产公司已对转让标的拉萨昌盛服务有限责任公司进行管理其名下的土地进行了开发和市场销售，杨政华和杨增富对此知情也同意。兴旺房地产公司对此投入近亿元，均基于股权转让合同转让标的财产发生。双方合同履行中遇到的障碍是因杨政华和杨增富未进行股权变更登记，土地使用性质也未按约定进行变更，因此兴旺房地产公司未将股权转让款支付完毕。为维护交易稳定性和实现良好的社会效果，应当继续履行合同。最后，一审法院对证据认定错误，具体为：一审法院对兴旺房地产公司提交的证据，均已杨政华、杨增富是否认可作为采信依据，未进行任何释明。法院判决应从证据的真实性、合法性、关联性和证明目的等方面进行分析，详细阐明认证意见。而且，兴旺房地产公司提交的录音资料用以证明补充协议是受胁迫而签订的，一审庭审中杨政华认可录音对象确是其本人，只是不认可证据的证明目的。永胜和索朗曲吉的证人证言均

印证了录音内容所能证明的事实，但一审法院以两名证人与兴旺房地产公司存在利害关系而不予认定。一审法院将已经形成证据链的证据，进行独立分割、孤立采信，违背了法律规定的证据适用规则，导致案件事实认定不清。

巴吉上诉请求：1. 撤销西藏自治区拉萨市堆龙德庆区人民法院（2018）藏0103民初853号民事判决，依法改判驳回杨政华、杨增富的全部诉讼请求或发回重审；2. 一、二审诉讼费由杨政华、杨增富承担。事实和理由：巴吉是以兴旺房地产公司法定代表人身份在《股权转让合同》及补充协议上签字，巴吉不是本案的适格被告，其余上诉意见与兴旺房地产公司的一致。

杨政华、杨增富共同辩称，一审法院认定事实清楚，适用法律正确，应维持原判。兴旺房地产公司和巴吉的上诉理由没有事实和法律依据，不能成立。本案是股权转让纠纷，不是买卖合同纠纷，我国不是判例法国家，不是必须依据指导性的案例进行判决。在土地属于杨政华、杨增富的情况下，兴旺房地产公司进行开发造成的后果应由其自行承担。兴旺房地产公司提交的录音资料来源不合法，且其欲证明签订补充协议系受杨政华胁迫无事实依据。

杨政华、杨增富向一审法院起诉请求：1. 解除杨政华、杨增富与兴旺房地产公司、巴吉于2014年11月1日签订的《股权转让合同》及2017年8月5日签订的《〈股权转让合同〉补充协议》；2. 判令兴旺房地产公司、巴吉立即搬离并向杨政华、杨增富返还位于拉萨市××区面积为8400平方米的土地及5247.81平方米的七层商住楼；3. 判令兴旺房地产公司、巴吉立即向杨政华、杨增富返还《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《拉萨昌盛服务有限责任公司红线图及该公司核定建设用地说明》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《拉萨市公安消防支队建筑工程消防验收意见书》、《西藏自治区建设工程竣工验收备案书》、《企业法人营业执照》正副

本、《税务登记证》正副本、《中华人民共和国组织机构代码证》正副本等证照原件；4. 诉讼费用由兴旺房地产公司、巴吉承担。

一审法院认定事实：2014年11月1日，杨政华、杨增富与兴旺房地产公司、巴吉签订《股权转让合同》，约定杨政华、杨增富将其持有的拉萨昌盛服务有限责任公司（以下简称昌盛公司）的全部股权以4500万总价转让给兴旺房地产公司、巴吉，合同第三条对股权转让价款支付方式进行了约定：1. 在签订本合同后，受让方于七日内向转让方支付定金1200万元。2. 在转让方协助受让方办理完毕昌盛公司位于堆龙德庆县和平路的土地使用性质（即由原来的综合用地变更为商住用地70年，具体年限以相关部门审批文件为准）后七日内，受让方再行支付股权转让款2000万元。3. 转让方和受让方按照本合同约定共同备齐股权转让变更登记所需资料报工商、税务机关，确定能够办理过户登记后七日内，受让方将剩余股权转让款全部付清给转让方，转让方七日内到过户机关签字过户。同时还在合同中还约定了工商、税务、土地性质的变更时间、管辖法院（约定由昌盛公司注册地法院即堆龙德庆区法院）等权利义务。上述合同签订后，兴旺房地产公司于2014年11月3日-4日通过银行转账的方式向杨政华、杨增富支付定金1200万元。

2014年11月5日双方就股权转让涉及的土地、房屋及相关证照进行移交，《拉萨昌盛服务有限责任公司资产及有关证件移交清单》上加盖有兴旺房地产公司、杨政华、杨增富转让公司的公章及兴旺房地产公司法定代表人巴吉的签字。

2015年4月16日拉昌申〔2015〕01号申请书载明“拉萨昌盛服务有限责任公司已将全部股权依法转让给拉萨兴旺房地产开发有限公司，并签订了相关股权转让协议。兴旺房地产开发有限公司将开发建设位于××县以西土地面积为8400m²国有土地使用证编号为〔堆国用xxx（土登）第xxx号〕过程中兴旺房地产开发

有限公司所提供的办理各类证照资料，我公司对其真实性、合法性承担责任。望有关部门在兴旺房地产开发有限公司办理相关业务及手续时给予方便和帮助为谢！”落款处有法定代表人杨政华的签字并加盖了昌盛公司的公章。

2015年9月21日堆国土资规发〔2015〕321号《关于拉萨昌盛服务有限公司用地有关情况说明》载明“贵单位《关于申请提供相关国土手续情况的报告》收悉。经审核所报资料，结合我局职能，现情况说明如下：贵单位建设用地位于堆龙大道以南、拉贡公路以西，用地面积为8400平方米，根据现行的《拉萨市东嘎新区控制性详细规划》，该宗用地性质为居住用地，符合相关国土规划要求。目前，有关综合用地性质调整事宜，拉萨市政府正在研究，还未正式出台相关文件，同时贵单位同拉萨兴旺房地产开发有限公司共同开发而需将用地手续更名事宜，相关手续我局正在办理。特此说明。”

2017年8月5日，杨政华、杨增富与兴旺房地产公司、巴吉签订《〈股权转让合同〉补充协议》，约定以下事项：1. 兴旺房地产公司、巴吉于2018年2月28日前将无任何附加条件地向杨政华、杨增富支付2000万元人民币股权转让款，若兴旺房地产公司、巴吉逾期付款任何一期超过十日，则杨政华、杨增富有权解除《股权转让合同》及本补充协议；2. 《股权转让合同》及本补充协议解除后，兴旺房地产公司、巴吉已付款项不予退还，作为兴旺房地产公司、巴吉向杨政华、杨增富承担的违约责任，兴旺房地产公司、巴吉须在三日内向杨政华、杨增富移交昌盛公司所有资产（包括位于堆龙德庆区和平路的土地和房产）及所有证书和手续；3. 因兴旺房地产公司、巴吉在前述土地上新修建的房屋（含附属设施）及对房屋前期进行的交易等行为，一切事宜由其自行处理，并承担所有责任。

一审法院认为，杨政华、杨增富与兴旺房地产公司、巴吉于2014年11月1日签订的《股权转让合同》及2017年8月5日签订的《〈股权转让合同〉补充协

议》系双方的真实意思表示并未违反法律及行政法规的强制性规定，该院予以确认。

对于杨政华、杨增富要求解除与兴旺房地产公司、巴吉于 2014 年 11 月 1 日签订的《股权转让合同》及 2017 年 8 月 5 日签订的《〈股权转让合同〉补充协议》的诉讼请求，兴旺房地产公司、巴吉虽提交《通话录音》、《证人永胜和索朗曲吉证言》予以证明《〈股权转让合同〉补充协议》系受威胁所签，但证人永胜系兴旺房地产公司的副总经理，兴旺房地产公司、巴吉也未提交其他证据予以佐证，对其证明目的该院不予采信。而兴旺房地产公司、巴吉提交的《申请书》及《情况说明》，能够证明在双方股权转让中，杨政华、杨增富按照约定协助兴旺房地产公司、巴吉办理相关手续。兴旺房地产公司、巴吉在支付完 1200 万元定金后至今未向杨政华、杨增富支付剩余转让款，兴旺房地产公司、巴吉的行为已严重违约，合同的法定解除条件已成就。根据《[中华人民共和国合同法](#)》[第九十七条](#)“合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。”本案中，杨政华、杨增富于 2014 年 11 月 5 日将股权转让涉及的土地及、房屋及相关证照移交给了兴旺房地产公司、巴吉，双方均在移交清单上签字并加盖公章，庭审中兴旺房地产公司、巴吉主张施工许可证没有向其交付，但并未提交证据证明，故对其主张本院不予支持。综上，兴旺房地产公司、巴吉应向杨政华、杨增富返还已移交的土地、房屋及相关证照。

根据《[中华人民共和国合同法](#)》[第六十条](#)、[第九十四条](#)、[第九十七条](#)，《[中华人民共和国民事诉讼法](#)》[第三十九条](#)、[第六十四条第一款](#)之规定，判决：一、解除杨政华、杨增富与兴旺房地产公司、巴吉于 2014 年 11 月 1 日签订的《股权转让合同》及 2017 年 8 月 5 日签订的《〈股权转让合同〉补充协议》；二、巴

吉、兴旺房地产公司于本判决生效之日起三个月内搬离并向杨政华、杨增富返还位于拉萨市××区面积为8400平方米的土地及5247.81平方米的七层商住楼；

三、巴吉、兴旺房地产公司于本判决生效之日起十日内向杨政华、杨增富返还《国用土地使用证》、《房屋所有权证》、《拉萨昌盛服务有限责任公司红线图及该公司核定建设用地说明》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《拉萨市公安消防支队建筑工程消防验收意见书》、《西藏自治区建设工程竣工验收备案书》、《企业法人营业执照》正副本、《税务登记证》正副本、《中华人民共和国组织机构代码证》正副本等证照原件。

本院二审期间，杨政华、杨增富没有提交新证据。兴旺房地产公司、巴吉围绕上诉请求共同提交了证据。本院组织当事人进行了质证：1.《拉萨昌盛服务有限责任公司声明》1份，用以证明双方股权进行了实际转移，兴旺房地产公司、巴吉对案涉公司进行实际管理、开发和投资；2.《西藏自治区商品房（预售）买卖合同》111份，用以证明兴旺房地产公司、巴吉对案涉公司进行实际管理和投资开发，并对开发的房屋进行了合法预售，以印证合同不宜解除，继续履行更符合法律及客观情况；3.收据2份、工商信息1份，用以证明兴旺房地产公司、巴吉对案涉公司进行实际管理，并对其财产进行维护、装修；4.《拉萨兴旺房地产开发有限公司建筑成包合同》、《工商信息》、《建设工程监理合同》及《施工合同》各一份，用以证明兴旺房地产公司、巴吉对案涉公司进行实际管理和对其进行开发并投入的款项；5.《西藏兴旺物业管理有限公司服务费登记表》、《西藏兴旺物业管理有限公司2019物业已交单》各一份，用以证明案涉公司的财产已由第三人进行实际物业管理和入住，本案合同适宜继续履行，不宜解除；6.《西藏兴旺物业管理有限公司装修审批表》51份，用以证明部分业主已经开始装修，部

分业主已经实际入住，本案合同适宜继续履行，不宜解除；7. 银行单据 1 组、户籍证明某某，用以证明兴旺房地产公司的法定代表人巴吉及其子和兴旺房地产公司银行账号中，因案涉公司的财产进行了实际支出，故而兴旺房地产公司、巴吉对案涉公司进行实际管理、开发投入，本案合同适宜继续履行，不宜解除；8. 现场照片 1 组，兴旺房地产公司、巴吉对案涉公司进行实际管理、开发利用并投入的效果和结果，结合其他证据证明本案合同适宜继续履行，不宜解除；9. 《隐蔽工程验收签到表》1 份，用以证明文茂和的身份为工程项目负责人，据此证明向文茂和账户转款确系工程款；10. 《商品房预售许可证》1 份、《农业银行业务凭证》3 份及《农业银行结算业务申请书》3 份，用以证明兴旺房地产公司、巴吉对案涉公司财产进行管理及销售的事实，进而证明本案合同适宜继续履行，不宜解除。

杨政华、杨增富的共同质证意见如下：对证据 8 的真实性予以认可，对该证据的证明目的不予认可。对兴旺房地产公司、巴吉二审中提交的其余证据的真实性、合法性和关联性均不予认可。

本院认证意见：兴旺房地产公司、巴吉二审提交的证据，不属于二审新证据，且其证据与其履行本案的股权转让合同及补充协议的付款义务无关联，本院不予采信。

本院二审中补充查明：2014 年 11 月 5 日，昌盛公司与兴旺房地产公司就股权转让所涉资产及有关证件形成《拉萨昌盛服务有限公司资产及有关证件移交清单》列明：

一、昌盛公司资产

1. 土地 8400 平方米；
2. 房屋 5247.81 平方米（共 7 层大楼）；

3. 配电房及变压器 1 台。

二、昌盛公司有关证件

1. 堆国用（土登）第 000463 号国有土地使用证：土地坐落位置××县以西、使用面积：8400 平方米、发证机关：堆龙德庆县人民政府、发证日期：2006 年 8 月 15 日、登记机关：堆龙德庆县国土资源规划局、登记日期：2006 年 8 月 10 日；

2. 房屋所有权证：堆房权证 2013 字第 XXXX 号、房屋坐落位置××县以西、建筑面积：5247.81 平方米（总层数 7 层）、发证机关：堆龙德庆县住房和城乡建设局、发证日期：2013 年 9 月 18 日；

3. 昌盛公司红线图及该公司核定建设用地说明，发证机关：拉萨市国土资源规划局、发证日期：2006 年 7 月 28 日；

4. 建设工程规划许可证：建字第 540100200800071 号、发证机关：拉萨市国土资源规划局、发证日期：2008 年 9 月 18 日；

5. 建设用地规划许可证：编号 20050014、发证机关：拉萨市国土资源规划局、发证日期：2005 年 1 月 27 日；

6. 建筑工程施工许可证：编号 09007、发证机关：堆龙德庆县建设局、发证日期：2009 年 6 月 5 日；

7. 西藏自治区拉萨市公安消防支队建筑工程消防验收意见书：拉公消建（验）〔2010〕字第 039 号《关于拉萨昌盛服务有限责任公司综合楼一期主体工程消防验收合格的意见》；

8. 西藏自治区建设工程竣工验收备案书：编号 2010002、工程名称：拉萨市昌盛服务有限责任公司商贸楼、建设单位：拉萨市昌盛服务有限责任公司；

9. 企业法人营业执照（正/副本，注册号 5401251000075），发证机关：堆龙

德庆县工商行政管理局、发证日期：2010 年 7 月 29 日；

10. 税务登记证（正/副本，藏国税字 5401257835366134 号），发证机关：西藏自治区××县国家税务局、发证日期：2013 年 8 月 20 日；

11. 中华人民共和国组织机构代码证（正/副本，代码 78353613-4），发证机关：西藏自治区拉萨市质量技术监督局、有效期：2014 年 9 月 15 日至 2018 年 9 月 15 日。

上述资产及证据全部移交予兴旺房地产公司，本移交清单一式两份共三页双方各执一份。

2017 年 8 月 5 日，杨政华、杨增富（转让方、甲方）与兴旺房地产公司、巴吉（受让方、乙方）签订《〈股权转让合同〉补充协议》，作了如下约定：乙方于 2018 年 2 月 28 日前将无任何附加条件地向甲方支付 2000 万元股权转让款；乙方于 2018 年 6 月 15 日前无任何附加条件地将剩余股权转让款 1300 万元全额支付给甲方；若乙方逾期付款任何一期超过十日，则甲方有权解除《股权转让合同》及本补充协议；协议第五条约定，在本补充协议签订后，由乙方负责办理土地使用性质变更登记手续，交纳土地使用性质变更产生的相关费用，办理土地开发所需全部手续。乙方办理土地使用性质变更过程中，甲方予以协助。

2018 年 8 月 2 日，兴旺房地产公司、巴吉向西藏自治区拉萨市堆龙德庆区人民法院提起诉讼，请求：判令撤销兴旺房地产公司、巴吉与杨政华、杨增富于 2017 年 8 月 5 日签订的《补充协议》。该院经审理于 2019 年 6 月 28 日作出（2018）藏 0103 民初 1197 号判决，认为：《补充协议》系双方的真实意思表示，其内容未违反相关法律、法规，亦不存在法律规定的可撤销的情形，驳回兴旺房地产公司、巴吉的全部诉请。

兴旺房地产公司、巴吉提交案例（汤长龙与周士海股权转让纠纷一案）的基

本案情及审理经过如下：

双方当事人于 2013 年 4 月 3 日所签《股权转让资金分期付款协议》约定，周士海将其持有的青岛变压器集团成都双星电器有限公司 6.35%股权转让给汤长龙，股权转让款合计 710 万元分四次支付。

2013 年 10 月 12 日，汤长龙起诉至四川省成都市中级人民法院，请求判令：

一、确认周士海解除双方签订的《股权转让资金分期付款协议》行为无效，该协议继续履行；二、周士海限期配合汤长龙办理股权转让的工商变更登记手续；三、本案诉讼费用及保全费用由周士海承担。一审庭审中，汤长龙当庭撤销了第二项诉讼请求。经审理，四川省成都市中级人民法院参照《[中华人民共和国合同法](#)》[第一百六十七条](#)作出（2013）成民初字第 1815 号民事判决，驳回汤长龙的诉讼请求。

宣判后，汤长龙不服，向四川省高级人民法院提起上诉。二审查明：2013 年 12 月 2 日，汤长龙通过其中国建设银行账户转账支付 500 万元给周士海，该款项包括第一笔、第二笔、第三笔股权转让款。同日，周士海通过其中国建设银行账户将上述款项如数退还给汤长龙。2014 年 3 月 28 日，汤长龙通过其中国农业银行账户转账支付第四笔股权转让款 210 万元给周士海；2014 年 4 月 17 日，周士海通过其中国农业银行账户转账退还该 210 万元给汤长龙。汤长龙上诉称，原审判决参照《[中华人民共和国合同法](#)》[第一百六十七条](#)关于买卖合同分期付款的规定，判定汤长龙逾期付款超过总价款的五分之一，周士海有权解除合同，属适用法律错误。周士海答辩称，汤长龙逾期支付股权转让款超过了总款项的五分之一，依据《[中华人民共和国合同法](#)》[第一百六十七](#)的规定，周士海有权解除协议。对此，该院认为，《[中华人民共和国合同法](#)》[第一百六十七条](#)“分期付款的买受人未支付到期价款的金额达到全部价款的五分之一的，出卖人可以要求买受人支付

全部价款或解除合同”之规定，系关于买卖合同分期付款的内容，其最根本的特征是标的物先行交付，也即在出卖人交付货物、买受人实际控制货物后，出卖人收回款项的风险加大，法律赋予出卖人在一定情形下规避风险的措施，包括解除合同和要求一次性支付货款，立法宗意在于平衡出卖人、买受人之间的利益。结合双方 2013 年 4 月 3 日所签《股权转让资金分期付款协议》的约定，周士海将其持有的青岛变压器集团成都双星电器有限公司 6.35%股权转让给汤长龙，股权转让款合计 710 万元分四次支付，但没有明确约定股权交付与分期付款的时间先后顺序，故本案《股权转让资金分期付款协议》不具备分期付款买卖合同中关于标的物先行交付的基本特征，故本案《股权转让资金分期付款协议》不适用《[中华人民共和国合同法](#)》第一百六十七关于买卖合同分期付款的规定。原审判决参照《[中华人民共和国合同法](#)》第一百六十七的规定，判定案涉合同解除，属适用法律不当，予以纠正。该院判决：一、撤销四川省成都市中级人民法院（2013）成民初字第 1815 号民事判决；二、确认周士海解除双方签订的《股权转让资金分期付款协议》行为无效；三、汤长龙于本判决生效后十日内向周士海支付股权转让款 710 万元。

宣判后，周士海不服四川省高级人民法院（2014）川民终字第 432 号民事判决，向中华人民共和国最高人民法院申请再审。该院认为：（一）关于本案是否应当适用《[中华人民共和国合同法](#)》第一百六十七之规定的问题。1. 《[中华人民共和国合同法](#)》第一百六十七共分两款。第一款的规定是分期付款的买受人未支付到期价款的金额达到全部价款的五分之一的，出卖人可以要求买受人支付全部价款或者解除合同。第二款的规定是出卖人解除合同的，可以向买受人要求支付该标的物的使用费。2. 从上述规定内容上看，该条规定一般适用于经营者和消费者之间，标的物交付与价款实现在时间上相互分离，买受人以较小的成本取

得标的物，以分次方式支付余款，因此出卖人在价款回收上存在一定的风险。3. 本案买卖的标的物是股权，在双方没有在当地工商登记部门进行股权变更登记之前，买受人购买的股权不具有对抗第三人的权利。换言之，如果目标公司没有在股东名册上登记汤长龙的股权，在工商部门变更登记之前，汤长龙就没有获得周士海转让的股权。本案中双方约定的第二期价款支付的时间在工商部门股权变更登记之前。4. 一般的消费者如果到期应支付的价款超过了总价款的五分之一，可能存在价款收回的风险。本案中买卖的股权即使在工商部门办理了股权过户变更登记手续，股权的价值仍然存在于目标公司。周士海不存在价款收回的风险。5. 从诚实信用的角度看，由于双方在股权转让合同上确载明“此协议一式两份，双方签字生效，永不反悔”，周士海即使依据《[中华人民共和国合同法](#)》[第一百六十七条](#)的规定，也应当首先选择要求汤长龙支付全部价款，而不是解除合同。6. 案涉股权已经过户给了汤长龙，且汤长龙愿意支付价款，周士海的合同目的能够实现。因此，二审法院认为本案不适用《[中华人民共和国合同法](#)》[第一百六十七条](#)，周士海无权依据该条规定解除合同的理由并无不当。（二）关于二审法院依据《[中华人民共和国合同法](#)》[第九十四条](#)之规定认定周士海未尽催告义务，无权解除合同，是否亦属适用法律错误的问题。二审法院查明，由于周士海这一方提供的《律师函》没有汤长龙的签字，仅仅依据周士海和汤长龙的短信记录和通话记录并不能确定周士海曾催告汤长龙的事实，更不能证明周士海是否确定了履行的合理期限。鉴于汤长龙第二期支付款项延迟的时间只有二个月零十天，二审法院认为周士海无权依据《[中华人民共和国合同法](#)》[第九十四条](#)之规定解除合同的理由亦无不妥。裁定驳回周士海的再审申请。

本院查明的其他事实与一审查明的事实一致，本院予以确认。

本院认为，根据当事人的上诉理由及答辩意见，本案当事人二审争议的焦点

问题是：一、一审法院对兴旺房地产公司、巴吉提交证据以及《股权转让合同》及补充协议效力的认定是否存在错误；二、本案能否参照汤长龙与周士海股权转让纠纷指导案例，并适用《[中华人民共和国合同法](#)》[第一百六十七条](#)规定，不解除《股权转让合同》及《〈股权转让合同〉补充协议》；三、一审法院确认案涉合同解除及合同解除后的处理是否正确。

一、关于一审法院对兴旺房地产公司、巴吉提交的证据以及《股权转让合同》及补充协议效力的认定是否存在错误的问题

兴旺房地产公司、巴吉认可《股权转让合同》是其真实意思表示，但主张：“《〈股权转让合同〉补充协议》是其在受杨政华、杨增富胁迫的情况下签订的，并提交录音资料和证人证言予以佐证，一审法院对其提交的证据不予采信，对其受胁迫签订协议的抗辩理由不予采纳，系认定错误”。本院认为，依据《[中华人民共和国民事诉讼法](#)》[第六十四条第一款](#)规定，当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。据此，兴旺房地产公司、巴吉对其受胁迫的事实负承担举证责任。依据《[中华人民共和国民事诉讼法](#)》[第七十一条](#)规定，人民法院对视听资料，应当辨别真伪，并结合本案的其他证据，审查确定能否作为认定事实的根据。故其提交的录音资料应结合其他证据予以认定。《[最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定](#)》[第六十九条](#)规定，与一方当事人或者其代理人有利害关系的证人出具的证言，不能单独作为认定案件事实的依据。兴旺房地产公司、巴吉申请出庭作证的证人永胜系兴旺房地产公司的副总经理，与兴旺房地产公司、巴吉有利害关系，其证言不能单独作为认定事实的依据；而证人索郎曲吉的证言无法确定跳楼的人是杨政华，故其证言无法达到兴旺房地产公司、巴吉的证明目的，对证人索郎曲吉的证言应不予采信。因兴旺房地产公司、巴吉提交的均需结合其他证据予以认定，一审法院对录音资料和证人证言未予采信并无不妥。因兴旺房

地产公司、巴吉所举证据不足以证明其签订补充协议系受杨政华、杨增富胁迫所为，其应自行承担举证不能的不利后果。2018年8月2日，兴旺房地产公司、巴吉向西藏自治区拉萨市堆龙德庆区人民法院起诉，请求撤销《补充协议》，一审法院认为不存在法律规定的可撤销的情形已驳回。故，双方签订的《股权转让合同》及《〈股权转让合同〉补充协议》不违反法律、法规的禁止性规定，应属合法有效。双方应全面、及时履行各自的约定义务。

二、关于本案是否可以参照汤长龙与周士海股权转让纠纷指导案例，并适用《[中华人民共和国合同法](#)》[第一百六十七条](#)规定，不解除《股权转让合同》及《〈股权转让合同〉补充协议》的问题

兴旺房地产公司、巴吉上诉称本案与汤长龙与周士海股权转让纠纷案相似，法院应参照该指导案例作出继续履行合同的判决。首先，兴旺房地产公司、巴吉主张法院参照该指导案例判决继续履行合同，无事实基础。汤长龙与周士海股权转让纠纷案中，汤长龙已付清股权转让价款，产生纠纷的原因是周士海以汤长龙因逾期支付第二笔款项构成违约为由主张解除合同，并将汤长龙已付清的款项全部退还，且该案的案涉股权已经变更由汤长龙持有，而本案中受让人未付清款项且股权亦未变更登记，故本案的基本事实与该案例不同，不属于可参照的类案。

《[中华人民共和国合同法](#)》[第一百六十七条](#)规定，分期付款的买受人未支付到期价款的金额达到全部价款的五分之一的，出卖人可以要求买受人支付全部价款或者解除合同。出卖人解除合同的，可以向买受人要求支付该标的物的使用费。这是关于分期付款买卖中的合同解除的规定。兴旺房地产公司、巴吉上诉称，其已向杨政华、杨增富支付了总价26.67%，已超过总价款的五分之一，不能依据该条规定解除合同而应继续履行合同。本院认为，汤长龙一案，二审及再审法院均认为，股权转让分期付款合同，虽然案涉股权的转让形式也是分期付款，

但由于案涉买卖的标的物是股权，不具备分期付款买卖合同中关于标的物先行交付的基本特征，也不存在转让人价款收回的风险，基于股权转让合同不同于以消费为目的的一般买卖的特点，股权受让人延付付款，不适用买卖合同中未支付到期价款达到全部价款五分之一时出卖人即可解除合同的规定，故该案不适用《中华人民共和国合同法》第一百六十七条解除合同，并认为一审法院参照《中华人民共和国合同法》第一百六十七条的规定，判定案涉合同解除，属适用法律不当，予以纠正。该案改判支持汤长龙不解除合同诉请依据是《中华人民共和国合同法》第九十四条，因周士海所举证据不足以认定其已尽催告义务，故而认定其无权解除合同。同理，本案系股权转让纠纷，也不宜将其等同于一般买卖合同而适用该条款对合同的履行予以判定，兴旺房地产公司、巴吉不得以其已付款总价超过全部价款的五分之一、且其已对昌盛公司进行实际管理并投资开发为由，依据该条规定反推合同应继续履行，规避其未付款构成违约的事实，其主张继续履行合同的理由不能成立，本院不予支持。

三、关于一审法院确认案涉合同解除及合同解除后的处理是否正确的问题

在杨政华、杨增富与兴旺房地产公司、巴吉签订的《〈股权转让合同〉补充协议》将《股权转让合同》约定的付款条件变更为，兴旺房地产公司、巴吉应于约定的时间无任何附加条件地向杨政华、杨增富付款的情况下，自2018年6月4日杨政华、杨增富起诉至今，兴旺房地产公司、巴吉仍未支付剩余股权转让价款，已符合“逾期付款任何一期超过十日，则杨政华、杨增富有权解除《股权转让合同》及本补充协议”的条件。但兴旺房地产公司、巴吉提交的证据均不能否定其未按约定付款的违约事实，且依据双方在补充协议第五条中的约定，土地使用性质变更系乙方（兴旺房地产公司、巴吉）的义务，故其关于未能按期付款系因杨政华和杨增富未进行股权变更登记和土地使用性质变更的抗辩理由，无事实依

据，不能成立。本院认为，杨政华、杨增富依约定主张解除合同，应当通知对方，虽然其提交的证据不足以证明其就合同解除已尽通知义务，但杨政华、杨增富起诉请求解除《股权转让合同》及《〈股权转让合同〉补充协议》起诉状送达兴旺房地产公司、巴吉之日，即视为通知解除之日。现解除合同的条件成就，杨政华、杨增富主张解除合同，符合《[中华人民共和国合同法](#)》[第九十三条](#)及[第九十六条](#)规定，其作为解除权人可以解除合同。一审法院确认解除双方当事人签订的《股权转让合同》《〈股权转让合同〉补充协议》，并作出兴旺房地产公司、巴吉向杨政华、杨增富返还房屋并移交清单中列明的所有证照的判决，并无不妥，本院予以维持。但一审法院判决兴旺房地产公司、巴吉向杨政华、杨增富返还 8400 平方米土地不妥，本院认为，《[中华人民共和国物权法](#)》[第一百四十七条](#)规定，建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。即建设用地使用权随建筑物等设施的流转而一并处分。本案中，双方签订《股权转让合同》并移交昌盛公司的资产和相关证照后，兴旺房地产公司、巴吉已对案涉土地进行开发利用，且其在该地上修建的房屋已销售给善意第三人所有，依据“地随房走”原则，房产及土地必须作为一个整体进行返还，本院认为，返还土地不得对抗善意第三人，且现剩余土地的四至不明确，不具备返还条件。一审法院判决兴旺房地产公司、巴吉立即搬离并向杨政华、杨增富返还位于拉萨市××区面积为 8400 平方米的土地不妥，本院予以纠正。

另，巴吉辩称其在《股权转让合同》及《〈股权转让合同〉补充协议》上是以兴旺房地产公司的名义签字，巴吉不是本案的适格主体。本院认为，《股权转让合同》及《〈股权转让合同〉补充协议》均列明受让方、乙方是兴旺房地产公司、巴吉，合同乙方处均由兴旺房地产公司加盖印章、巴吉签字，合同的相对方

是杨政华、杨增富与兴旺房地产公司、巴吉，故巴吉的该抗辩理由不能成立，本院不予采纳。

综上所述，兴旺房地产公司、巴吉的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律不当，应予纠正。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项规定，判决如下：

一、维持西藏自治区拉萨市堆龙德庆区人民法院（2018）藏 0103 民初 853 号民事判决第一项，即“解除杨政华、杨增富与兴旺房地产公司、巴吉于 2014 年 11 月 1 日签订的《股权转让合同》及 2017 年 8 月 5 日签订的《〈股权转让合同〉补充协议》”；

二、变更西藏自治区拉萨市堆龙德庆区人民法院（2018）藏 0103 民初 853 号民事判决第二项“巴吉、拉萨兴旺房地产开发有限公司于本判决生效之日起三个月内搬离并向杨政华、杨增富返还位于拉萨市××区面积为 8400 平方米的土地及 5247.81 平方米的七层商住楼”为“拉萨兴旺房地产开发有限公司、巴吉于本判决生效之日起三个月内搬离并返还 5247.81 平方米的七层商住楼”；

三、变更西藏自治区拉萨市堆龙德庆区人民法院（2018）藏 0103 民初 853 号民事判决第二项“巴吉、兴旺房地产公司于本判决生效之日起十日内向杨政华、杨增富返还《国用土地使用证》、《房屋所有权证》、《拉萨昌盛服务有限责任公司红线图及该公司核定建设用地说明》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《拉萨市公安消防支队建筑工程消防验收意见书》、《西藏自治区建设工程竣工验收备案书》、《企业法人营业执照》正副本、《税务登记证》正副本、《中华人民共和国组织机构代码证》正副本等证照原件”为“巴吉、兴旺房地产公司于本判决生效之日起十日内向杨政华、杨增富返还堆国用（土登）第 000463 号《国用土地使用证》、堆房权证 2013 字

第 XXXX 号《房屋所有权证》、《拉萨昌盛服务有限责任公司红线图及该公司核定建设用地说明》、建字第 54010200800071 号《建设工程规划许可证》、编号 xxx《建设用地规划许可证》、编号 xxx《建筑工程施工许可证》、拉公消建（验）〔xxx〕字第 xxx 号《西藏自治区拉萨市公安消防支队建筑工程消防验收意见书》、编号 xxx《西藏自治区建设工程竣工验收备案书》、注册号 xxx《企业法人营业执照》正副本、藏国税字 xxx 号《税务登记证》正副本、代码 78353613-4《中华人民共和国组织机构代码证》正副本等证照原件。”

四、驳回杨政华、杨增富的其他诉讼请求；

五、驳回拉萨兴旺房地产开发有限公司的全部上诉请求；

六、驳回巴吉的全部上诉请求。

一审案件受理费 200 元（杨政华、杨增富已预交），由拉萨兴旺房地产开发有限公司负担；二审案件受理费 200 元（拉萨兴旺房地产开发有限公司已预交），由拉萨兴旺房地产开发有限公司负担。

本判决为终审判决。

审判长 彭美玉

审判员 格 珠

审判员 白 玛

二〇一九年七月十日

书记员 陈怡露

©北大法宝：（www.pkulaw.com）专业提供法律信息、法学知识和法律软件领域各类解决方案。北大法宝为您提供丰富的参考资料，正式引用法规条文时请与标准文本核对。欢迎查看所有[产品和服务](#)。

[法宝快讯：如何快速找到您需要的检索结果？法宝 V6 有何新特色？](#)



扫描二维码阅读原文

原文链接：

<https://www.pkulaw.com/pfnl/a6bdb3332ec0adc4dd81382babaafca6f2c5f93f7ffee453bdfb.html>