

湖北省高级人民法院

民事判决书

(2022)鄂民终98号

上诉人（一审被告）：武汉市东湖生态旅游风景区某居民委员会。住所地：湖北省武汉市东湖生态旅游风景区XXX。

法定代表人：刘某，该居委会主任。

委托诉讼代理人：严莹，北京德恒（武汉）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：刘嘉胜，北京德恒（武汉）律师事务所律师。

被上诉人（一审原告）：湖北某有限公司。住所地：湖北省武汉市东湖生态旅游风景区XXX。

法定代表人：饶某，该公司董事长。

委托诉讼代理人：张才金，湖北黄鹤律师事务所律师。

委托诉讼代理人：吴怡房，湖北黄鹤律师事务所律师。

上诉人武汉市东湖生态旅游风景区某居民委员会（以下简称某居委会）因与被上诉人湖北某有限公司（以下简称某公司）合资、合作开发房地产合同纠纷一案，不服湖北省武汉市中级人民法院（2021）鄂01民初281号民事判决，向本院提出上诉。本院立案后依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。上诉人某居委会的委托诉讼代理人严莹、刘嘉胜，被上诉人某公司的委托诉讼代理人张才金、吴怡房到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

某居委会上诉请求：1. 依法撤销一审判决，发回重审或者查清事实后依法予以改判；2. 本案诉讼费全部由被上诉人承担。事实与理由：上诉人认为案涉项目如何结算是本案最关键的争议焦点，一审判决未审查《关于进一步完善城中村自主改

造项目成本测算工作的通知（试行）》（以下简称《测算通知》）的效力层级、发文时间、立法目的，在没有事实和法律依据的情况下认定 2800 元/平方米可以基本反映还建房屋的对价，造成判决结算的价格远高于村民购买还建房的价格。

（一）一审判决认定“《测算通知》中载明：还建房建筑物高度在 100 米及以下的按 2800 元/平方米测算建设费用。虽然该价格不能认定为政府指导价，但可以基本反映还建房屋的对价”属于认定事实错误。1.《联合开发“还建房”协议书》并未约定将《测算通知》作为案涉项目的结算依据，上诉人与被上诉人也未另行达成协议将该文件作为案涉项目的结算依据。一审判决将该文件用于案涉项目结算无合同依据。2.《测算通知》不属于法律规定的还建房结算依据。（1）从发文对象及立法目的来看，《测算通知》发文对象为“各中心城区人民政府、市人民政府各有关部门”，并非“各村委会或参与城中村改造的房地产公司”；从立法目的来看《测算通知》是为了贯彻落实《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（武发[2013]15 号）精神，是为了细化《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》中旧村改造成本数据的评估测算及审查程序，是为了规范各中心城区政府编制城中村改造成本的行政管理文件，而不是用于对城中村改造房屋价格认定的文件。（2）从效力层级来看，《测算通知》的发文机关是武汉市人民政府重点工程督查协调办公室。《最高人民法院关于裁判文书引用法律、法规等规范性法律文件的规定》第四条规定“民事裁判文书应当引用法律、法律解释或者司法解释。”因此，该文件不能作为本案认定房屋对价的法律依据。（3）从发文时间来看，上述文件发布时间为 2015 年 5 月 7 日，而案涉项目开工时间为 2010 年 11 月，竣工时间为 2013 年 11 月，不应适用该文件作

为认定房屋对价依据。（4）从适用范围来看，上述文件用于“城中村改造”，案涉项目系武汉市武汉站货线线外绕及武昌东南疏解工程住宅还建项目，不应适用该文件作为认定房屋对价依据。3. 从一审判决不同意某居委会的鉴定申请逻辑来看，一审法院对《测算通知》的性质认定前后矛盾。4. 上诉人二审提交的证据能够证明被上诉人认可案涉项目按照不高于 1800 元/平方米结算，不高于 1800 元/平方米结算符合当时的政策文件。（1）上诉人二审提交的某公司 2014 年 12 月 15 日出具的收据载明：“收款金额 1570434.5 元，收款事由为滨湖二期房款（1-2-102、1-2-302、1-2-402、1-2-401、1-2-502、1-1-401、1-1-402）”。上诉人与安置户关于上述 7 套房屋的价款合计 1570434.5 元，与被上诉人出具的收据一致，由此可知双方的结算价格为 1700-1800 元/平方米。（2）上诉人一审提交的《自 2015 年 8 月 31 日至今湖北某有限公司已移交房屋明细表》显示上诉人与 188 套房屋安置户的结算总价为 37157581 元，结算单价为 1700-1800 元/平方米，上诉人收到安置户购房款后就转给被上诉人，被上诉人在本案起诉前未对 188 套房屋的结算总价 37157581 元提出异议，诉讼过程中又主张要求按照 2800 元/平方米结算，被上诉人的行为有违诚信原则，不应得到支持。（3）上诉人二审提交的《武汉市城中村综合改造挂牌出让土地成本测算操作规范（试行）》（武城改办[2009]2 号）载明“还建房建设成本钢混高层 1800 元/平方米”，案涉项目于 2010 年 11 月开工，2013 年 11 月竣工，应适用该文件规定的 1800 元/平方米进行结算，实际上上诉人与被上诉人之间、上诉人与安置户之间的结算均是按照 1800 元/平方米结算，与《武汉市城中村综合改造挂牌出让土地成本测算操作规范（试行）》规定的价格相印证。

（二）一审判决依据《武汉市东湖生态旅游风景区滨湖村滨湖花园二期还建工程项目交付使用情况确认书》认定被上诉人建设总面积为40948.41平方米，于2013年12月已交付滨湖村委会属于认定事实错误。1. 一审判决认定被上诉人建设总面积为40948.41平方米错误。本案总共有四份证据出现建筑总面积，分别为40220平方米、40770.53平方米、40649.67平方米及40948.41平方米，在4处面积均不相同且无其他证据相互印证的情况下，一审判决并未认真审查证据，对相互矛盾的证据根据形成时间、证明力大小进行综合判断，直接采信对上诉人最不利的证据，进而造成一审判决的房屋结算价款严重偏离实际，损害了上诉人的合法利益。从某公司及上诉人一审提交的四份证据来看，四份证据的形成时间均在案涉项目竣工之后，其中《关于审议中国人民解放军第三六〇四工厂装备研发中心等项目规划方案专题技委会的会议纪要》属于国家机关制作的公文书证，其证明力一般大于其他书证，法院应当综合审查判断案涉项目建设面积，而非仅依据《武汉市东湖生态旅游风景区滨湖村滨湖花园二期还建工程项目交付使用情况确认书》认定建设面积。2. 一审判决认定某公司建设的项目已于2013年12月全部交付滨湖村委会错误。被上诉人除上诉人已经付款的部分房屋共计188套已交付外，其余房屋被上诉人并未于2013年12月交付给上诉人，被上诉人将部分房屋给其债权人抵债使用至今，并将房屋私自对外出售和出租。

（三）一审判决上诉人自2014年1月1日向被上诉人支付资金占用损失的前提是认为上诉人应于2013年12月31日向被上诉人支付全部房屋价款，一审判决事实认定错误。被上诉人向上诉人交付188套房屋后，上诉人与安置村民结算，收取安置户的购房款后便将结算价款转至被上诉人账户。针对已经交

付的房屋，上诉人按照符合当时政策且双方认可的结算价款，已足额支付至被上诉人账户，上诉人已经履行付款义务。针对未交付的房屋，是因被上诉人原因导致不能交付，因上诉人对该部分房屋付款条件并未成就，并不存在付款义务，更谈不上迟延支付房款，自然也不应承担相应的资金占用损失。本案中双方并未约定付款时间，也未明确付款金额，在被上诉人提起诉讼前被上诉人从未向上诉人主张价款，一审判决认定上诉人应于 2013 年 12 月 31 日向被上诉人支付全部房屋价款属于事实认定错误。

此外，一审法院程序违法，对被上诉人临时增加的诉请并未重新指定举证期限；违法剥夺上诉人的反诉权；违反民事诉讼法关于合议庭的规定。一审判决认定《联合开发“还建房”协议书》有效无事实和法律依据，协议书关于以土地入股联合开发的约定等属于违法行为。综上，请求支持上诉人的全部上诉请求。

某公司辩称，（一）一审程序合法。1. 依据 2019 年修订的《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第 53 条，法院是否重新指定举证期限应根据案件情况自由裁决。依据最高人民法院 2021 年 10 月 7 日的一份裁判要旨：新增诉请并非基于新事实或新证据，而是在既有证据基础上对诉请进一步明确或扩充，则无需一律重新指定举证答辩期。本案一审庭审过程中上诉人首先提出合同无法继续履行，法庭释明后双方均同意不再继续履行合同，被上诉人在原事实及理由不变情况下，依法增加解除合同诉请，且未因解除另行增加赔偿项目。关于诉请金额，本案双方一审庭前调解，被上诉人删减违约金主张，将总诉请金额下调三千余万元，部分调增的赔偿数额系对原金额的扩充，且上诉人在庭审过程中对此进行了充分的答辩。据

此，一审不另指令答辩期，程序合法。2. 至今上诉人未提交反诉状。3. 本案一审开庭严格遵守庭前准备、证据交换、庭审调查、评议等阶段，后因合议庭人员变动，新承办法官针对相关问题继续召集双方当事人核实，程序合法。（二）一审判决认定事实清楚，证据充分。1. 城中村改造并入重点工程项目，该重点工程项目还建系城中村改造项目一部分，其还建房价格当然适用《测算通知》。该通知确定：建筑物高度在 100 米以下的按 2800 元 / 平方米测算建设费用。因涉案还建房系划拨用地，拆迁成本与土地成本纳入商品房开发出让用地价格中，在《测算通知》中另外立项。故该 2800 元 / 平方米价格不包括拆迁及土地价。该指导价是在《武汉市城中村改造土地挂牌成本测算的补充通知》[0910-29 武城改办（2009）5 号文件]基础上（按 2600 元 / 平方米计算还建房营业税），按一村一策原则结合东湖风景区实际情况测算出来。结合当时履行地还建房市场交易价格，再结合上诉人还建房整体销售价（1800、2800、2900、3000、6500 元 / 平方米）均价 3400 元 / 平方米，被上诉人作为还建房开发商，保证合法收益的基础上，包括 7 千多平方米商铺综合按上述通知指导价 2800 元 / 平方米向上诉人结算购房款，合情合理合法。一审法院综合判断认为即使 2800 元 / 平方米价格不属政府指导价，但基本反映还建房对价并无不妥。2. 上诉人提出按其原销售价 1800 元 / 平方米结算房款不合理。（1）上诉人低于成本价销售还建房系其利益分配与平衡的行为，前面的低价是为后面高价服务，被上诉人没参与，与被上诉人无关。（2）上诉人所述货币补偿系 2000 元 / 平方米，依据“武汉市东湖生态旅游风景区城中村综合改造实施办法”第三十四条：集体房屋和非本村村民房屋以货币补偿为主。可见货币补偿对象系针对无还建房资格的人，其价格绝对低于还

建房价值。（3）上诉人提出按鉴定报告及武城改办（2009）2号文（试行）确定建筑成本来结算还建房价格不成立。首先被上诉人系还建房开发商不是建筑商；其次合作开发还建房协议未约定按成本价结算房款；再次从上诉人2012年10月26日“关于明确滨湖社区城中村改造合作开发单位的请示”所述，被上诉人除了投资建还建房，还参与控违、拆迁、双登、改制、土地储备申报等大量城中村改造前期工作，这些工作均系开发行为，不可能只算建设成本。（4）武城改办（2009）2号文（试行）B2项是建筑成本参数，不能作为还建房交易价依据。3. 回购还建房价款由移交还建房面积乘以单价2800元/平方米组成。关于还建房移交面积、移交时间均有上诉人出具移交确认书盖章确认，上诉人称其不真实无依据。关于面积误差，因房地产开发时间跨度长，涉及单位多，每个机构引用不统一很正常，双方移交最终确认时以洪山区住房保障与房屋管理局测绘队测量结果40948.41平方米为依据，符合行业操作惯例及规范，上诉人称一审判决对此认定错误，理由不成立。4. 关于资金占用费，从移交还建房之日起算未支付款项利息于法有据。5. 涉案联合开发还建房协议系针对划拨国有土地，在取得一证一书基础上实施的联合开发行为。其内容合法有效，还建房已全部移交上诉人，未向非还建人出售。上诉人称合同约定条款违法，无事实及法律依据。6. 被上诉人系房地产开发公司，与上诉人合作开发还建房，并非承包建设，工程造价鉴定报告只证明被上诉人已履行开发投资行为，与还建房交易结算价款无关，无需再次鉴定。7. 关于上诉人提出房屋质量问题，首先属另案或反诉解决的问题，不属上诉审理范围；其次质量问题需由鉴定机构出具鉴定意见予以确定；再次被上诉人移交还建房符合规划、图纸，上诉人后期另行建设对还建房采光等

产生影响不应由被上诉人承担。综上，上诉人的上诉理由不成立，依法应予驳回。

某公司向一审法院提出诉讼请求：1. 判令某居委会向某公司支付赔偿违约损失 46351980 元；2. 判令某居委会向某公司支付合作建房的房屋价款计人民币 72305359.14 元；3. 判令某居委会赔偿某公司资金占用损失 30682779.15 元（暂计算至 2020 年 12 月 31 日，以未付款项为基数从还建房交付之日起计算至给付完毕之日止）4. 判令某居委会承担本案全部诉讼费用。某公司后变更诉讼请求为：1. 解除双方签订的《联合开发还建房协议书（一）》；2. 判令某居委会向某公司支付合作建房的房屋价款计人民币 77497967 元；3. 判令某居委会赔偿某公司资金占用损失 40669344 元（暂计算至 2021 年 5 月 1 日，以未付款项为基数从还建房交付之日起计算至给付完毕之日止）；4. 判令某居委会承担本案全部诉讼费用。

一审查明，某居委会系由武汉市东湖生态旅游风景区滨湖村村民委员会（以下简称滨湖村委会）“撤村改居”成立，承继滨湖村委会的权利义务。2010 年 4 月 22 日，滨湖村委会（作为甲方）与某公司（作为乙方）就滨湖村“城中村”改造项目签订《合作意向书》，约定：以甲方为主体负责按国家政策和武汉市地方法规及上级主管部门的要求实施“城中村”改造方案，其具体权利义务关系由甲、乙双方另签补充协议约定。取得武汉市政府及职能部门批准的“城中村”改造方案作为本次合作的前提条件。以乙方为主体组织资金按政府批准的“城中村”改造方案实施建设项目（包括但不限于拆迁、还建及相应的房地产开发和商业开发），甲方提供相应的协助，其具体权利义务关系由甲、乙双方另签补充协议约定。

2010年4月28日，滨湖村委会（作为甲方）与某公司（作为乙方）签订《联合开发“还建房”协议书〈一〉》，约定：项目内容为滨湖村“城中村”改造及修建道路拆迁还建的“还建房”项目，合作方式为甲方提供全部还建房的批文（一证一书）及建设还建房之土地，占合作项目25%的股份。乙方负责提供建设资金，并负责项目的规划、设计、建设及销售办证，占合作项目75%的股份。优先确保甲方的村民还建房的供应。在项目内合理规划出一定的数量的商业门面，建成后交给甲方可供甲方持续发展，价格另行协商可冲抵甲方的利润分红。还约定：本《协议书》属甲乙双方签订的《合作意向书》之一部分，协议条款对甲乙双方具有相同的约束力。甲、乙双方须严格按《合作意向书》和《联合开发还建房协议书》之约定条款执行。如一方违约，违约方需赔偿被违约方实际损失的200%。上述协议签订后，某公司组织资金建设“滨湖花园二期还建工程”。某公司自认某居委会已向其支付37157581元，某居委会未对此提出异议。2013年7月至9月，某公司向武汉农村商业银行股份有限公司东湖风景区支行贷款2亿元，利率为7.0725%，合同载明的借款用途为滨湖村还建项目工程款支付。

2015年4月15日，湖北明君会计师事务所有限公司就滨湖花园二期项目出具竣工财务决算审计报告，审定投资93495821.74元。2019年10月18日，某居委会委托湖北省宏博策工程造价咨询有限公司就“滨湖花园二期还建房”项目工程进行竣工结算审核。某居委会未提交审计报告。

2020年12月18日，滨湖村委会与某公司签订《武汉市东湖生态旅游风景区滨湖村滨湖花园二期还建工程项目交付使用情况确认书》，约定：双方共同确认，由双方合作建设的“滨湖花园二期还建工程”，共建设14栋6层框架结构商住还建

楼，项目建设总面积 40948.41 m²；其中住宅面积 31552.58 m²（297 套），商铺面积 7188.51 m²（39 间），党群服务中心面积 2207.32 m²。该工程于 2013 年 11 月竣工，于 2013 年 12 月已交付滨湖村委会。其中，住宅 188 套面积 19508.97 m²，商铺 39 间面积 7188.51 m²，党群服务中心面积 2207.32 m²，用于村民还建和使用，余下住宅 109 套 12043.61 m²待分配。滨湖村委会、某居委会与某公司均在该确认书上盖章。某公司认为某居委会擅自就合作还建项目与第三方合作，构成违约，故提起本案诉讼。

一审法院另查明，案涉还建房项目系支持武广高铁及三环线等省市重点项目而建设的还建房项目。2009 年 12 月 17 日，武汉市东湖生态旅游风景区经济社会发展局就滨湖村拆迁还建村民住房建设项目予以备案。2010 年 2 月，案涉项目中 56194 平方米用地面积取得了建设项目选址意见书（编号武规选〔2010〕016 号）和建设用地规划许可证（编号武规地〔2010〕016 号）。2010 年 11 月，案涉项目中 36340 平方米用地面积取得了建设项目选址意见书（编号武规选 505 号）和建设用地规划许可证（编号武规地〔2010〕505 号）。建设单位和用地单位均为滨湖村委会。武汉市东湖生态旅游风景区管理委员会、武汉市国土资源和规划局曾就案涉项目发函及召开专题会议，推进案涉还建房项目的相关审批手续。2013 年 8 月 1 日，武汉市人民政府发布[2013]第 153 号征收土地公告，由滨湖村委会作为实施征收单位，对东湖生态旅游风景区滨湖村还建用地 4.2625 公顷进行征收，土地用途为居住用地。

一审法院又查明，武汉市人民政府重点工程督查协调办公室于 2015 年 5 月 7 日作出《测算通知》。该通知载明：还建房

建筑物高度在 100 米及以下的按 2800 元/平方米测算建设费用。

一审法院还查明，某居委会以湖北明君会计师事务所有限公司出具的竣工财务决算审计报告因审计单位没有建设工程造价鉴定资质而无效为由，申请对某公司诉请的项目委托第三方鉴定机构重新鉴定。一审法院认为，湖北明君会计师事务所有限公司出具的竣工财务决算审计报告并非某公司诉请的依据，且本案并非建设工程施工合同纠纷，建设工程造价亦非本案的审查范围，故对某居委会的鉴定申请不予准许。

一审法院认为，依照《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：“民法典施行后的法律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定。民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司法解释的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外。民法典施行前的法律事实持续至民法典施行后，该法律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外”以及第八条：“民法典施行前成立的合同，适用当时的法律、司法解释的规定合同无效而适用民法典的规定合同有效的，适用民法典的相关规定”之规定，本案原则上应适用民法典施行前的法律、司法解释的规定，但就合同效力的判断也可以适用民法典的相关规定。

综合双方当事人的诉辩意见，本案争议焦点为：1.《合作意向书》《联合开发“还建房”协议书〈一〉》的效力问题；2.《联合开发“还建房”协议书〈一〉》是否应解除以及合同解除的法律后果。

针对争议焦点一，案涉还建房项目系支持武广高铁及三环线等省市重点项目而建设的还建房项目，目前已办理了建设项

目选址意见书和建设用地规划许可证，武汉市人民政府也发布了征收土地公告，对还建用地 4.2625 公顷进行征收，土地用途为居民用地。某居委会主张案涉两份协议违反了《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日发布）第四十三条第一款“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”的规定，但该条款已废止，本案中不应适用。某居委会还主张案涉两份协议违反了《中华人民共和国土地管理法》第六十条“农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府土地行政主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准”的规定，因该规定系针对兴办企业的情况，本案中亦不应适用。综上，某居委会主张案涉两份协议违反了《中华人民共和国土地管理法》，并不成立。

虽然本案中某公司未提交证据证明案涉还建房项目所在土地已变更为国有土地，但土地用途已明确为居民用地，结合项目建设的大部分房屋已实际向村民还建的客观情况以及案涉项目并未违反土地利用总体规划、城乡规划确定的用途《合作意向书》《联合开发“还建房”协议书〈一〉》均应认定为有效。

针对争议焦点二，某公司完成了部分案涉还建房项目后，案涉还建房项目长期未继续履行。某公司明确要求解除《联合开发“还建房”协议书〈一〉》，某居委会在主张合同无效的同时，亦认为前述协议书不能继续履行。基于案涉项目的实际情况以及双方的前述意思表示，一审法院对某公司要求解除《联合开发“还建房”协议书〈一〉》的诉讼请求，予以支

持。该协议书解除后，作为意向协议的《合作意向书》无须再判决解除。依据《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”的规定，某公司已建成的房屋不能恢复原状，某居委会应向某公司支付还建房屋相应的对价。武汉市人民政府重点工程督查协调办公室作出的《测算通知》中载明：还建房建筑物高度在 100 米及以下的按 2800 元/平方米测算建设费用。虽然该价格不能认定为政府指导价，但可以基本反映还建房屋的对价，故对某公司主张以 2800 元/平方米的标准计算房屋价款，一审法院予以支持。结合双方确认的项目建设总面积 40948.41 m²，房屋总价应为 114655548 元，某居委会已支付 37157581 元，还应支付 77497967 元，故对某公司要求某居委会支付合作建房的房屋价款 77497967 元的诉讼请求，一审法院予以支持。双方签订的《武汉市东湖生态旅游风景区滨湖村滨湖花园二期还建工程项目交付使用情况确认书》还约定工程于 2013 年 11 月竣工，于 2013 年 12 月已交付滨湖村委会。滨湖村委会认为某公司至今仍有部分房屋未交付，但其提交的已移交和未移交房屋明细表均系其单方制作，不能作为定案依据，滨湖村委会并未提交其他证据证明前述主张，亦不能证明前述确认书存在可撤销情形或并非其真实意思表示，故一审法院对该确认书载明的案涉工程于 2013 年 12 月已交付滨湖村委会，予以认定。因双方并未约定合同解除后房屋价款的交付时间，也未约定利息标准，根据公平原则，一审法院酌情判令某居委会自工程实际交付后即 2014 年 1 月 1 日起至 2019 年 8 月 19 日按照中国人民银行同期同类贷款利率计算，自 2019 年 8 月 20 日起按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市

场报价利率计算至房屋价款给付完毕之日止，向某公司支付资金占用损失。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第九十四条、第九十七条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百三十四条、第一百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉时间效力的若干规定》第一条的规定，判决：1. 解除《联合开发“还建房”协议书〈一〉》；2. 某居委会于判决生效之日起十日内向某公司支付合作建房的房屋价款77497967元；3. 某居委会于判决生效之日起十日内向某公司支付资金占用损失（以77497967元为基数，自2014年1月1日起至2019年8月19日按照中国人民银行同期同类贷款利率计算，自2019年8月20日起按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至房屋价款给付完毕之日止）；4. 驳回某公司的其他诉讼请求。案件受理费632637元，由某公司负担63264元，某居委会负担569373元。

二审期间，某居委会向本院提交以下证据：

证据1：《武汉市城中村综合改造挂牌出让土地成本测算操作规范（试行）》（武城改办[2009]2号）；武汉市人民政府重点工程督查协调办公室《关于武汉市城中村综合改造土地挂牌成本测算的补充通知》；武汉市城中村和旧城改造工作领导小组办公室文件《关于武汉市城中村综合改造土地挂牌成本测算的补充通知》（武城改办[2011]3号）。拟证明：1. 武汉市城改办2009年4月28日印发的《武汉市城中村综合改造挂牌出让土地成本测算操作规范（试行）》规定还建房建设成本钢混高层1800元/平方米、钢混小高层1500元/平方米，砖混多层1200元/平方米。2. 2011年11月17日前述成本测算标准仍在执行。3. 武汉市人民政府重点工程督查办公室发文明确自

2010年11月仍在适用武城改办[2009]2号文件，前述成本测算标准也未进行调整。4. 结合一审证据，案涉项目2010年11月开工，2013年11月竣工，相较于一审判决适用的《测算通知》，武城改办[2009]2号文件从时效上更加符合案涉项目。

证据2：某居委会与安置户签订的《安置房买卖合同书》（188套）。拟证明：（1）某居委会一审提交的证据能够证明居委会与188套安置户结算的价格为1700-1800元/平方米；（2）188套中的7套房屋（1-2-102、1-2-302、1-2-402、1-2-401、1-2-502、1-1-401、1-1-402）的总价款为1570434.5元，单价为1700-1800元/平方米。

证据3：某公司出具的收据（1张），拟证明：（1）某公司2014年12月15日出具的1570434.5元收据，收款事由为滨湖二期房款（1-2-102、1-2-302、1-2-402、1-2-401、1-2-502、1-1-401、1-1-402），该价款按照安置合同约定的单价、面积计算的房款（ $1700 \times 130.95 + 1800 \times 125.1 + 1700 \times 130.95 + 1750 \times 125.1 + 1750$

$\times 125.1 + 1700 \times 137.65 + 1750 \times 137.65$ ）；（2）收据金额能够与该7套房屋村民安置合同金额相互印证，某公司与某居委会的结算价格就是安置合同中的结算单价，且不高于1800元/平方米。

证据4：滨湖村村民货币安置补偿合同，拟证明滨湖村村民货币安置补偿结算价款低于1800元/平方米。

证据5：幼儿园校长许某与武汉文世百泽物业有限公司熊经理通话录音，拟证明2014年至2019年之间的租赁合同是与某公司签订，房租也是由某公司委托的物业代收。幼儿园门面在2013年12月底并未交付给某居委会。

证据 6：证人许某、潘某出庭作证。拟证明案涉除了 188 套房屋是在 2013 年 12 月份之前交付外，其他房屋均未在该时间交付给某居委会，从证人证言内容可以证明至少在 2019 年 2 月份之前，商铺是未交付给居委会的，在 2020 年 10 月底之前 100 多套住宅也未交付给居委会。

某居委会庭后又提交以下证据：

证据 7：某公司房地产企业开发资质查询记录，拟证明某公司的资质证书于 2013 年 11 月 8 日失效，其不具备房地产开发资质，案涉协议无效。

证据 8：武汉时代物业管理有限公司、武汉文世百泽物业有限公司及某公司工商信息以及滨湖花园物业服务合同，拟证明三个公司属于关联公司，武汉文世百泽物业有限公司的物业服务合同主体系业委会，并非某居委会，不存在委托物业公司管理 109 套空置房钥匙。

证据 9：滨湖社区关于滨湖花园小区管理服务项目招标公告审议记录、中标通知书，拟证明选聘物业公司需通过招投标程序，某居委会对物业公司并无控制权。

证据 10：武汉农村商业银行工作人员霍某与某居委会工作人员录音，拟证明霍某并非从某居委会购买房屋，而是从某公司处购买的。

证据 11：盛隆电器集团电力工程有限公司占用滨湖花园二期房屋视频，拟证明某公司将该房屋交付给盛隆公司使用。

证据 12：《民用建筑设计通则》（GB50352-2005），拟证明按照 1700-1800 元/平方米结算已经包含了某公司的合理利润。

某公司对上述证据质证认为：对证据 1，真实性、合法性无异议，关联性有异议，合同未约定、法律也未规定按照建设

成本价结算还建房购房款，该证据系测算挂牌出让土地成本价。对证据 2，对真实性合法性不发表意见，对关联性有异议，最低价格并不能约束某公司，不能作为案涉还建房的价格依据。对证据 3，真实性、合法性无异议，关联性有异议，只能证明某公司收到了房款，不能推断其结算价格为 1800 元 / 平方米。对证据 4，系某居委会与第三方签订，不发表意见。对关联性有异议，根据相关城中村改造办法，货币补偿对象针对的系无还建房资格的人，该价格肯定是低于成本价的，该价格不能作为成交价的依据。对证据 5，三性均有异议，没有本案当中的当事人，内容是双方各自自述，并未回应焦点，不能达到其证明目的，不能作为证据使用。幼儿园作为合同当事人之一，应以租赁合同、收据予以证明，不能仅凭主观进行推断。录音是想证明租金由某公司收取，但并不能达到其证明目的。案涉房屋交付的事实经过了双方签字盖章，第三方的录音无法否定该事实。对证据 6，对证人许某的陈述，其陈述不客观；关于熊经理的陈述不能采信。关于合同的陈述，有租赁合同而不提交，其相关陈述也不能采信。关于证人潘某的陈述，不能达到其证明目的，无法证明房屋未移交。物业公司是独立的法人，是受某居委会的委托，双方签订了服务合同，某居委会对物业的更换是可以随时根据程序进行更换的。对证据 7，真实性、合法性无异议，关联性有异议，达不到证明目的，某公司开发涉案项目时具备房地产开发资质，某居委会的土地证未办理导致某公司开发资质无法延期，武汉市住房保障和房屋管理局明确说明开发资质系房屋对外预售的前置程序，涉案项目因欠缺土地手续，且只用于还建，不对外预售，无需办理资质延期。对证据 8，真实性、合法性无异议，关联性有异议，达不到其证明目的，且武汉时代物业公司与某居委会在项目开发前

期即签订了物业管理合同，合同履行至 2019 年，涉案所有房屋均一次性交付某居委会，交付形式统一无差异，钥匙交由物业公司系双方认同的交付行为，物业公司凭居委会分配通知对业主发放钥匙，居委会对已分配房屋交付行为认同，没理由对未分配房屋交付不予认同，涉案房屋、土地在某居委会名下，房屋分配由居委会掌控，房屋使用、处置、收益均系居委会，且有书面交付确认印证，交付行为已完成。对证据 9，真实性、合法性、关联性均有异议，达不到证明目的，某居委会系滨湖社区基层组织，可直接领导社区各居民。对证据 10，真实性、合法性、关联性均有异议，无法达到证明目的，录音双方无一方系本案当事人，无法判断其真实性、合法性；该房买受人系某居委会关系户，不属还建人，居委会对其无法操作销售，由某公司作为合作方出面处理系居委会决策。对证据 11，真实性、合法性、关联性有异议，达不到证明目的，电力工程公司系涉案项目工程施工单位，为方便施工，建设单位向其提供地方存放施工材料，系行业惯例，该占有与某公司无任何利益关系。且要求腾退是某居委会的权利，与某公司无关。对证据 12，关联性不认可，达不到证明目的，建筑成本不能作为还建房开发售价标准，且该证据无法推定 1800 元 / 平方米包含某公司开发还建房合理利润。

某公司向本院提交以下证据：

证据 1：还建安置房付款通知书，拟证明某居委会销售还建房价格分别为 2800 元、2900 元、3000 元、6500 元/平方米，加上前期 1800 元/平方米售房价，均价为 3400 元/平方米。

证据 2：房屋买卖协议书，拟证明 1800 元/平方米还建房再次转让价 3800 元/平方米，某居委会前期还建房销售价系其内部利益平衡策略，与某公司无关；

证据 3：房屋买卖协议书，拟证明还建房合同交易价均在 4000 元/平方米左右；

证据 4：2014 年 2 月 10 日楚天金报报道，拟证明 2013 年还建房真实市场交易价为 4000 元/平方米左右；

证据 5：武汉市东湖生态旅游风景区城中村综合改造实施办法（暂行），拟证明涉案城中村改造是依据该办法进行的。

证据 6：《关于武汉市城中村综合改造土地挂牌成本测算的补充通知》，拟证明还建房营业税计算至改造成本，计算方式按照还建房面积×2600 元/平方米×5.8%进行税收计数。

证据 7：关于重申城中村改造还建房有关营业税政策的通知，拟证明营业税的计算基数 2600 元是以城中村改造还建房全市经济适用房的 2600 元为均价进行计算的。2800 元是合法、合理的。

庭审后某公司向本院提交以下证据：

证据 8：收款说明及银行进账单四份，拟证明某公司收到某居委会给付的房款四笔共计 37157581 元；

证据 9：某公司房地产开发企业暂定资质证书（武房开暂[2011]007 号），拟证明某公司在案涉项目建设时具备房地产企业开发资质。

某居委会对上述证据质证认为：对证据 1 还建安置房付款通知书真实性、关联性、合法性及证明目的均不认可。所选还建房位于滨湖花园三期，与本案无关。对证据 2、证据 3 真实性、关联性、合法性及证明目的均不认可。合同签订时间为 2013 年 12 月 31 日，1800 元/平方米价格也是符合当时的政策

和结算实际的。村民刘秀 2017 年 3 月 16 日将安置房对外出售系其个人行为，与上诉人无关，具体价款由交易双方确定即可，跟本案更无关系。对证据 4、5、6、7 的真实性、合法性、关联性均不予认可，无法达到其证明目的。对证据 8，对收款说明的真实性、合法性、关联性及其证明目的均不认可，对银行进账单的真实性、合法性、关联性无异议，对证明目的有异议。从该组证据可以看出，某公司一共收取房款 37157581 元，结合某居委会提交的 188 套《安置房买卖合同书》，该房款与 188 套合同金额总额完全一致。对证据 9，真实性、合法性由法院认定，关联性及其证明目的不予认可，该证据表明某公司不具备房地产开发资质，一直在违规从事房地产开发业务，故案涉合同无效。

对当事人提交的上述证据，本院经审核认定如下：对某居委会提交的证据 1、3、7、8、12 因某公司对其真实性无异议，本院对其真实性予以确认，对证据 2 因能与所付购房款相印证，故对其真实性予以确认；对其他证据因某公司对其真实性有异议，亦无其他证据予以充分佐证，本院不予采信；对某公司提交的证据 8 中的银行进账单、证据 9 因某居委会对其真实性无异议，本院对其真实性予以确认，其他证据或无法核实真实性，或与本案缺乏关联性，本院不予采信。

二审经审理，确认一审查明的事实属实。另查明，2014 年 12 月 15 日某公司出具收到 1570434.5 元的收据，收款事由载明“滨湖二期房款（1-2-102、1-2-302、1-2-402、1-2-401、1-2-502、1-1-401、1-1-402）”。某公司在 2011-2013 年期间取得房地产企业开发暂定资质证书。

本院认为，依照《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“民法典施行后的法

律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定。民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司法解释的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外”的规定，本案所涉法律事实均发生于 2021 年 1 月 1 日之前，故应适用民法典施行前的相关法律规定。

本案二审争议焦点为：1. 案涉协议效力如何认定；2. 一审判决某居委会支付某公司 77497967 元的依据是否充分；3. 一审判决某居委会支付某公司资金占用损失是否正确；4. 一审程序是否合法。分别评析如下：

（一）关于案涉协议效力如何认定的问题

2010 年 4 月 28 日，滨湖村委会（作为甲方）与某公司（作为乙方）签订《联合开发“还建房”协议书〈一〉》，约定：项目内容为滨湖村“城中村”改造及修建道路拆迁还建的“还建房”项目，合作方式为甲方提供全部还建房的批文（一证一书）及建设还建房之土地，占合作项目 25%的股份。乙方负责提供建设资金，并负责项目的规划、设计、建设及销售办证，占合作项目 75%的股份。某居委会上诉认为双方协议约定以土地使用权入股的约定违法。《中华人民共和国土地管理法》第六十条规定：“农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府土地行政主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准”的规定，因该规定系针对兴办企业的情况，并不适用于本案，且该条规定仅是针对土地使用权入股的行政管理，并未禁止该行为模式。根据武汉东湖生态旅游风景区管理委员会经济社会发展局向滨湖村下发的“关于东湖风景区滨

湖村拆迁还建村民住房建设项目的备案通知”（武东景经〔2009〕29号）明确载明“你单位报来的因国家重点工程建设（三环线东段工程）拆迁你村村民住房398户，拆迁面积55900.81平方米，请你村按集约用地要求选址建设，并办理土地使用、建设规划相关手续，建设投资由你村自筹解决。现予以备案。”该通知表明案涉还建房项目由某居委会自筹资金进行建设，后某居委会也实际取得案涉土地建设项目选址意见书和建设用地规划许可证，武汉市人民政府也发布了征收土地公告，对还建用地4.2625公顷进行征收，土地用途为居民用地。在此基础上，某居委会与某公司签订前述协议，实际系其自筹资金进行还建房建设的一种方式。《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第十三条规定：合作开发房地产合同的当事人一方具备房地产开发经营资质的，应当认定合同有效。当事人双方均不具备房地产开发经营资质的，应当认定合同无效。但起诉前当事人一方已经取得房地产开发经营资质或者已依法合作成立具有房地产开发经营资质的房地产开发企业的，应当认定合同有效。某公司在案涉项目建设时取得了房地产开发企业暂定资质证书，因此双方所签协议并不违反法律、行政法规的强制性规定，应属有效。某居委会在庭后提交代理意见时又认为划拨土地不得进行合作开发，但《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》原第十六条已被修改删除，某居委会主张依据该规定认定案涉合同效力的理由不能成立。

（二）关于一审判决某居委会支付某公司77497967元的依据是否充分的问题

双方签订《联合开发“还建房”协议书〈一〉》后，某公司完成了部分案涉还建房项目，剩余项目未再继续履行。某公

司起诉要求解除《联合开发“还建房”协议书〈一〉》，某居委会亦认为前述协议书不能继续履行，一审法院据此对某公司要求解除《联合开发“还建房”协议书〈一〉》的诉讼请求予以支持并无不当，本院予以确认。关于协议解除的原因，双方各执一词，某居委会在二审中主张系某公司不愿继续投入资金擅自终止履行，某公司则认为系某居委会为更大利润而擅自终止协议，但双方对各自陈述均未提交证据予以证实。而根据2019年9月18日某居委会向东湖生态旅游风景区城乡工作办事处的发函明确载明“因重点工程还建与城改政策发生了变化，故《协议（一）》无法继续执行，由此导致乙方（某公司）投入的资金至今无法收回”，故某居委会现主张系因某公司原因导致协议终止的理由不能成立。

关于协议解除后的法律后果，《中华人民共和国合同法》第九十七条规定：“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”，某公司已建成的房屋不能恢复原状，某居委会应向某公司支付还建房屋相应的对价。关于对价的金额，双方在协议中并未明确约定，其后也未能达成补充协议。《中华人民共和国合同法》第六十一条规定：“合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定”，第六十二条规定：“当事人就有关合同内容约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，适用下列规定：（二）价款或者报酬不明确的，按照订立合同时履行地的市场价格履行；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照规定履行”，因双方在《合作意向书》中仅约定“确保投资方的正当

权益和合理的投资回报”，《联合开发“还建房”协议书

〈一〉》中对价款亦无具体约定，即无法通过合同条款确定价款。因此本案中只能通过双方的履约行为以及相关市场价或政府指导价等来确定双方的合同对价。

经查证，2020年12月18日，某居委会与某公司签订《武汉市东湖生态旅游风景区滨湖村滨湖花园二期还建工程项目交付使用情况确认书》，约定：双方共同确认，由双方合作建设的“滨湖花园二期还建工程”，共建设14栋6层框架结构商住还建楼，项目建设总面积40948.41 m²；其中住宅面积31552.58 m²（297套），商铺面积7188.51 m²（39间），党群服务中心面积2207.32 m²。该工程于2013年11月竣工，于2013年12月已交付滨湖村委会。其中，住宅188套面积19508.97 m²，商铺39间面积7188.51 m²，党群服务中心面积2207.32 m²，用于村民还建和使用，余下住宅109套12043.61 m²待分配。滨湖村委会、某居委会与某公司均在该确认书上盖章。某居委会上诉认为该确认书并非其真实意思表示，但未能就其主张进行合理说明，在某居委会未能提供充分证据证实确认书系受胁迫或重大误解等情形所出具的情况下，一审判决对该确认书予以认定并无不当，本院予以确认。同时，某公司自认某居委会已向其支付37157581元，某居委会对此无异议，居委会同时提交款项的具体明细清单及购房合同，表明该款项系已分配出售的188套还建房住宅所收房款，同时2014年12月15日某公司出具的收据亦载明收款事由“滨湖二期房款1570434.5元（1-2-102、1-2-302、1-2-402、1-2-401、1-2-502、1-1-401、1-1-402）”，从该7套房屋所签的《安置房买卖合同书》可知相应价款与收据上载明的金额一致。上述事实可以表明双方当事人对于已分配的188套房屋价款虽然未再行

补充约定，但已经以实际履行行为对该部分房屋价款进行了确认，即该 188 套房屋售价共计 37157581 元，该款项已由某居委会全额支付给某公司，故对该已分配的 188 套房屋对价，因双方已实际履行完毕，无需再行处理。一审判决对该部分房屋价款处理不当，本院予以纠正。

余下的 39 间商铺、党群服务中心及 109 套待分配住宅，双方未能确认价款，某居委会认为应均以 1800 元/m²进行计算，理由系 2009 年政府发布的还建房建设成本为 1800 元/m²以及参照此前 188 套房屋价款。某公司则认为应按照 2015 年政府发布的 2800 元/m²进行计算。本院认为，某居委会主张应按照 2009 年实施的《武汉市城中村综合改造挂牌出让土地成本测算操作规范（试行）》确定对价，在该文件“三、计算方法（B）改造成本”中规定“还建安置成本=还建房建设成本+拆迁补偿成本”，还建房建设成本根据规划确定的还建安置房面积、结构测算，其中钢混高层 1800 元/平方米，钢混小高层 1500 元/平方米等。从该文件可知其系规范武汉市城中村综合改造挂牌出让土地成本测算的，其中的还建房建设成本系对还建房建设所需成本测算进行规范，目的是防止土地出让价格畸高或畸低，但本案中土地并非挂牌出让，而系划拨用地，与上述文件规范的情形并不相符。关于能否适用此前已分配销售的 188 套房屋价款的问题，因房地产市场随行就市，武汉市房地产价格自 2013 年以来有大幅上涨，本案双方当事人系合资、合作开发，而非单纯的房屋承建，未结算的部分不宜再行参照此前的交易价格。且案涉未结算部分房屋不仅有住宅，还有商铺和党群服务中心，而前述 188 套房屋仅为住宅，案涉住宅目的在于解决还建户的住房问题，但商铺却系经营收益所用，房屋用途不同，其售价亦必然不同。某公司主张本案可参照适用 2015 年实

施的《测算通知》，该通知载明“根据武发〔2013〕15号文件规定的安置补偿标准确定的还建总规模中，实物还建面积以及在此基础上配比的5%公共配套设施面积，根据区政府委托编制的还建项目规划方案及规划部门的初步审查意见，还建房建筑物高度在100米及以下的按2800元/平方米测算建设费用，100米以上的按3200元/平方米测算建设费用”。该建设费用包括了还建房以及公共服务设施建设费用，与案涉还建房建设项目基本相符。同时，2015年4月15日湖北明君会计师事务所有限公司就滨湖花园二期项目出具竣工财务决算审计报告，审定投资93495821.74元。该报告载明“除公司管理费外，其余支付款项均与相关建设和供应单位签订合同”，其中公司管理费为11816757.52元。虽然某居委会对该审计报告在一审时提出异议，但该报告系在案涉工程《竣工财务决算报告》基础上进行的审计，虽未经某居委会最终确认，但该报告能反映案涉项目所有投资的整体情况，即某公司的投资不超过该审定金额。双方《合作意向书》中约定“确保投资方的正当权益和合理的投资回报”，表明某居委会并非以成本价回购案涉项目，在合理考虑某公司开发投资以及相应投资回报的基础上，亦综合考虑案涉项目系还建房项目，与普通的商品房开发销售不同，因此其所获利润也应有所区别。对案涉未结算部分包括还建房住宅（12043.61 m²）、商铺以及党群服务中心（7188.51 m²+2207.32 m²），整体参考2015年《测算通知》的价格来核算房屋价款，可以基本反映该部分还建房屋的对价，也与武汉市近年来的还建房地产价格大体相当。经测算，案涉还建房未结算部分价款为60030432元（21439.44平方米×2800元/平方米）。

（三）关于一审判决某居委会支付某公司资金占用损失是否正确的问题

某居委会上诉认为因某公司原因导致未交付案涉房屋故其付款条件未成就，但此与双方于2020年12月18日签订的《武汉市东湖生态旅游风景区滨湖村滨湖花园二期还建工程项目交付使用情况确认书》载明的情况不相符，且某居委会虽认为某公司有109套房屋未交付，但其提供的证人证言等证据无法达到其证明目的。确认书载明“该工程于2013年11月竣工，于2013年12月已交付滨湖村委会”，结合案涉房屋系由某公司出资开发，一审判决据此认定某居委会自房屋实际交付后即2014年1月1日起至2019年8月19日按照中国人民银行同期同类贷款利率计算，自2019年8月20日起按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至房屋价款给付完毕之日止，向某公司支付资金占用损失并无不当，本院予以维持。

（四）关于一审程序是否合法的问题

某居委会上诉认为一审法院在某公司临时增加诉请的情况下未重新指定举证期限、违法剥夺居委会的反诉权以及违反民事诉讼法关于合议庭的相关规定。经查，某公司在庭前程序中提出变更诉讼请求，增加解除双方签订的《联合开发“还建房”协议书〈一〉》，撤回违约损失的诉请，同时增加了房屋价款的诉请金额，某公司该变更诉请并未改变其原诉请的法律关系，也未明显增加某居委会的举证负担，且一审法院后续又两次组织双方进行调查，某居委会如有新的证据可以提交，但调查笔录载明某居委会并无新证据提交。关于反诉的问题，经查阅一审卷宗以及二审时向某居委会当庭核实，其明确陈述不知反诉的情况也未见到相关反诉的材料，故其主张一审剥夺其反诉权

利的理由缺乏事实依据。关于一审合议庭组成问题，一审有庭前程序、调查程序以及开庭程序，对于庭前以及调查程序并无法律规定必须组成合议庭，因此某居委会的该上诉理由亦不能成立。

综上，某居委会的上诉请求部分成立，对成立部分本院予以支持。依照《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之规定，判决如下：

一、维持湖北省武汉市中级人民法院（2021）鄂01民初281号民事判决第一项；

二、撤销湖北省武汉市中级人民法院（2021）鄂01民初281号民事判决第二项、第三项、第四项；

三、武汉市东湖生态旅游风景区某居民委员会于本判决生效之日起十日内向湖北某有限公司支付合作建房的房屋价款60030432元；

四、武汉市东湖生态旅游风景区某居民委员会于本判决生效之日起十日内向湖北某有限公司支付资金占用损失（以60030432元为基数，自2014年1月1日起至2019年8月19日按照中国人民银行同期同类贷款利率计算，自2019年8月20日起按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至房屋价款给付完毕之日止）；

五、驳回湖北某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632637元，由湖北某有限公司负担126527元，武汉市东湖生态旅游风景区某居民委员会负担506110元；二审案件受理费632637元，由湖北某有限公司负

担 94896 元，武汉市东湖生态旅游风景区某居民委员会负担 537741 元。

本判决为终审判决。

审 判 长 王 艳

审 判 员 梅启勇

审 判 员 朱红祥

二〇二二年五月九日

法官助理 刘晓艳

书 记 员 万吴萌