

北京市第一中级人民法院 民事判决书

(2023)京01民终11216号

上诉人(原审被告):北京市昌平区百善镇百善村民委员会,住所地北京市昌平区百善镇百善村。

法定代表人:张宗宝,主任。

上诉人(原审被告):北京市昌平区百善镇百善村股份经济合作社,住所地北京市昌平区百善镇百善村。

法定代表人:张宗旭,书记。

以上二上诉人之共同委托诉讼代理人:李世隆,北京市江山律师事务所律师。

被上诉人(原审原告):北京市美捷达文化用品有限公司,住所地北京市昌平区百善镇百善村。

法定代表人:曹光敏,执行董事。

委托诉讼代理人:熊达,北京市德渊律师事务所律师。

委托诉讼代理人:陈莹,北京市德渊律师事务所律师。

上诉人北京市昌平区百善镇百善村民委员会(以下简称百善村委会)、北京市昌平区百善镇百善村股份经济合作社(以下简称百善村经济合作社)因与被上诉人北京市美捷达文化用品有限公

司（以下简称美捷达公司）民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷一案，不服北京市昌平区人民法院（2023）京0114民初3886号民事判决，向本院提起上诉。本院于2023年11月9日立案受理后，依法组成合议庭审理了本案。本案现已审理终结。

百善村委会、百善村经济合作社上诉请求：撤销一审判决第二项，依法改判上诉人不予支付被上诉人违约金300000元，本案一、二审诉讼费由被上诉人承担。事实和理由：一审判决上诉人支付被上诉人300000元违约金无事实和法律依据。百善村委会将涉案土地租赁给被上诉人，但被上诉人自2014年1月28日起未支付租赁费用。签订腾退补偿协议后，上诉人多次告知被上诉人与上诉人结算租金及违约金后再结清剩余补偿款（如有剩余）。因此，上诉人未支付腾退补偿款事出有因，并非恶意拖欠。且上诉人除了银行利息外并未获得利益，而被上诉人除了银行利息外并未受到其他损失。

美捷达公司辩称，同意一审判决，不同意百善村委会、百善村经济合作社的上诉请求和理由。

美捷达公司向一审法院提出诉讼请求：1.判令百善村委会、百善村经济合作社支付美捷达公司腾退补偿款2357246元；2.判令百善村委会、百善村经济合作社支付美捷达公司违约金1300000元；3.本案诉讼费用由百善村委会、百善村经济合作社承担。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，一审法院组织当事人进行了证据交换和质证。对当事人无异议的证据，法院予以确认

并在卷佐证。对有争议的证据和事实，法院认定如下：

百善村委会（甲方）自愿将其土地所有权的北京市昌平区百善镇百善村西工业大院内东侧的50亩土地与美捷达公司（乙方）携手合作开发生产基地。2010年12月29日，百善村委会（甲方、出租方）与美捷达公司（乙方、承租方）签订《补充协议》，约定本合同租赁期限为20年，从2011年1月28日到2031年1月28日止……在本协议履行期间，如遇国家或上级部门征收、征用、占用本块租赁土地，关于地上物补偿、企业搬迁费及青苗补助费的归地上物的所有权人，其他补偿包括但不限于土地的补偿、劳动力安置补助费等归出租方所有。

2019年7月4日，百善村委会、百善村经济合作社（甲方、腾退人）与美捷达公司（乙方、被腾退人）签订《腾退协议书》，约定经甲乙双方协商一致，同意自本协议签订之日起，甲方和乙方于2002年1月28日签订的联合开发生产基地项目合同（协议）、2002年9月6日签订的关于《联合开发生产基地项目合同》的补充协议、2010年12月29日签订的补充协议解除。第二条第（四）款约定在乙方按照甲方要求交付包括非住宅及其附属物在内全部地上物并办理完毕相关手续的情况下，乙方可得的腾退补助总额为26 898 956元。

2019年7月21日，美捷达公司与百善村委会等签订《北京市美捷达文化用品有限公司（曹光敏）所租百善村集体土地及地上物的移交书》，该移交书载明“美捷达公司（曹光敏）属于百善村工业大院腾退范围，为腾退工作顺利进行，现需拆除美捷达公

司（曹光敏）所租地块上房屋及附属物。美捷达公司（曹光敏）自愿把所租土地及地上物全部移交给百善村集体，从此该地块土地及地上物将与美捷达公司（曹光敏）无关……”

2020年7月22日，百善村委会、百善村经济合作社（甲方、腾退人）与美捷达公司（乙方、被腾退人）再次签订《腾退协议书》，约定经甲乙双方协商一致，同意自本协议签订之日起，甲方和乙方于2002年1月28日签订的联合开发生产基地项目合同（协议）、2002年9月6日签订的关于《联合开发生产基地项目合同》的补充协议、2010年12月29日签订的补充协议解除。第二条第（四）款约定在乙方按照甲方要求交付包括非住宅及其附属物在内全部地上物并办理完毕相关手续的情况下，乙方可得的腾退补助总额为27549993元。第三条第（一）款约定：甲乙双方签订腾退协议书15日内由甲方向乙方支付补助总额的20%，如逾期该合同无效；待甲方拆除乙方被腾退土地上建筑物50%时，甲方再支付乙方补助总额的30%；待甲方全部拆除乙方被腾退地上建筑物达到场清地净时，甲方再支付乙方补助总额的40%；所剩补助总额的10%待被腾退地上物全部拆除完毕后10日内提请上级部门验收，待上级部门验收合格后30日内由甲方一次性向乙方付清。逾期未支付，每迟延一日，甲方应向乙方支付应付资金的1%违约金。庭审中，原被告双方均表示因有增加款项，故双方于2020年7月22日又签订了该份协议。美捷达公司称其系依据该份协议主张权利。

另查一，关于案涉被腾退地上物全部拆除完毕后的验收时间。

美捷达公司表示地上物大概于 2019 年 9 月拆除完毕，于 2019 年 10 月 1 日验收合格，但没有相关证据予以证明。百善村委会、百善村经济合作社称案涉地上物于 2020 年 9 月 13 日拆除完毕并于 2020 年 9 月 14 日通过验收，并向法院提交了两份《现场销账确认单》予以证明。美捷达公司对此不予认可。后法院依法到北京市昌平区百善镇人民政府调取了两份现场销账确认单及一份台账，并对工作人员进行了询问，该工作人员表示现场销账确认单系北京市测绘院委派第三方核验单位外业人员在现场操作仪器所填写，两份销账确认单所载明销账时间分别为 2020 年 8 月 24 日、2020 年 9 月 14 日；第三方外业人员销账后，再由第三方内业人员核查确认，确定最终销账，故电脑系统台账显示已销账时间分别为 2020 年 8 月 25 日、2020 年 9 月 15 日，此为最终验收时间。

另查二，庭审中，双方均认可百善村委会、百善村经济合作社已支付美捷达公司腾退补助 25 192 747 元，支付比例达到 91.44%，但仍欠付 2 357 246 元。百善村委会、百善村经济合作社称其不同意支付欠付款项的原因系美捷达公司一直拖欠租金和土地使用费，美捷达公司表示曾主动支付租金，但二被告拒收。经询问，百善村委会、百善村经济合作社表示对美捷达公司欠付的租金和土地使用费另行主张。

另查三，美捷达公司依据《腾退协议书》第三条第一款主张违约金，以 2 357 246 元为计算基数，按照年利率 3.65% 的四倍标准，从 2019 年 10 月 1 日计算至 2023 年 6 月 13 日，最后估算为 1 300 000 元，其表示损失为利息损失，且二被告未支付剩余款

项影响到其履行其他民事判决书。百善村委会、百善村经济合作表示不同意支付违约金，称美捷达公司拖欠租金在先，自己并非恶意不付款，如果法院判决应当支付违约金，请求法院进行酌减。

另查四，2002年12月10日，北京市美捷达美术艺术有限责任公司名称变更为北京市美捷达文化用品有限公司。

上述事实，有《联合开发生产基地项目合同》《〈联合开发生产基地项目合同〉的补充协议》《补充协议》《腾退协议书》《北京市美捷达文化用品有限公司（曹光敏）所租百善村集体土地及地上物的移交书》、公司名称变更通知、照片、现场销账确认单及双方当事人陈述等证据在卷佐证。

一审法院认为，原被告于2020年7月22日签订的《腾退协议书》中有关腾退补助的金额及付款条件的约定系双方真实意思表示，未违反法律法规的强制性规定，应属合法有效。因此，当事人应当遵循诚实信用原则，依约全面履行合同义务。当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。现美捷达公司依照《腾退协议书》的约定主张二被告支付剩余腾退补助款，且双方均认可百善村委会、百善村经济合作社欠付美捷达公司腾退补助款2 357 246元，法院对此不持异议。对于二被告称因美捷达公司存在欠付租金等款项而不予支付剩余腾退补助款的辩解，因与本案不属于同一法律关系，二被告可另行主张。

当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方

法。约定的违约金过分高于造成的损失，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。本案中，因百善村委会、百善村经济合作社未按照《腾退协议书》的约定及时向美捷达公司支付剩余款项，故二被告的行为构成违约，对于美捷达公司主张违约金的请求，于法有据，法院予以支持。关于违约金的具体金额，法院综合考虑百善村委会、百善村经济合作社的违约情节、过错程度及双方关于违约责任的约定、美捷达公司的实际损失等因素酌情确定为300 000元。对于美捷达公司主张的过高部分，于法无据，法院不予支持。

综上所述，依照《中华人民共和国民法典》第五百零二条、第五百七十七条、第五百八十五条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条之规定，判决如下：一、北京市昌平区百善镇百善村民委员会、北京市昌平区百善镇百善村股份经济合作社于本判决生效之日起七日内支付北京市美捷达文化用品有限公司腾退补助款2 357 246元；二、北京市昌平区百善镇百善村民委员会、北京市昌平区百善镇百善村股份经济合作社于本判决生效之日起七日内支付北京市美捷达文化用品有限公司违约金300 000元；三、驳回北京市美捷达文化用品有限公司的其他诉讼请求。

二审中，双方当事人均未向本院提交新证据。

本院经审理认定的事实与一审法院认定事实一致。

本院认为，第二审人民法院应当围绕当事人的上诉请求进行审理。当事人没有提出请求的，不予审理。故本院将围绕百善村委会、百善村经济合作社是否应向美捷达公司支付违约金，以及

如应支付违约金,一审法院判决的违约金数额是否恰当进行审理。

关于百善村委会、百善村经济合作社是否应向美捷达公司支付违约金问题。本院认为,当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金,也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金过分高于造成的损失的,人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。本案中,百善村委会、百善村经济合作社(甲方、腾退人)与美捷达公司(乙方、被腾退人)2020年7月22日签订的《腾退协议书》约定“逾期未支付,每迟延一日,甲方应向乙方支付应付资金的1%违约金”,现百善村委会、百善村经济合作社未按约定时间向美捷达公司支付补偿款,应承担违约责任。美捷达公司是否尚欠租金与本案并非同一法律关系,且现双方对租金事宜存在不同意见。在此情况下,百善村委会、百善村经济合作社以美捷达公司尚欠其租金为由不按约定时间支付补偿款于法无据,本院对其关于其系事出有因、非恶意违约的上诉理由不予采纳。

关于一审法院判决的违约金数额是否恰当问题。一审法院综合考虑百善村委会、百善村经济合作社的违约情节、过错程度及双方关于违约责任的约定、美捷达公司的实际损失等因素,酌情确定违约金数额为300000元,并无明显不当,本院予以维持。百善村委会、百善村经济合作社关于其仅有利息收益、美捷达公司仅有利息损失的上诉理由不能成立,本院亦不予采纳。

综上所述,百善村委会、百善村经济合作社的上诉理由不能成立,对其上诉请求,本院不予支持。一审判决认定事实清楚,

适用法律正确，应予维持。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一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 5800 元，由北京市昌平区百善镇百善村民委员会、北京市昌平区百善镇百善村股份经济合作负担（已交纳）。

本判决为终审判决。

审	判	长	李忠勇
审	判	员	何锐
审	判	员	纪艳琼

二〇二三年十一月二十九日

本件与原本核对无异

法	官	助	理	唐静静
书	记	员		李倩