

證券簡稱：陽晨 B 股

證券代碼：900935

編號：臨 2013—008

上海陽晨投資股份有限公司關於控股子公司上海陽晨排水運營有限公司收到上海市第一中級人民法院民事判決書的公告

特別提示

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

近日，上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱“公司”、“本公司”或“陽晨投資公司”）控股子公司——上海陽晨排水運營有限公司（以下簡稱“陽晨排水公司”）收到上海市第一中級人民法院三份《民事判決書》，分別為《（2013）滬一中民二（民）終字第 355 號》、《（2013）滬一中民二（民）終字第 538 號》和《（2013）滬一中民二（民）終字第 539 號》，具體情況公告如下：

一、上海市第一中級人民法院《民事判決書》（2013）滬一中民二（民）終字第 355 號全文如下：

上訴人（原審原告、反訴被告）上海陽晨排水運營有限公司，住所地上海市徐匯區龍漕路 180 號。

法定代表人張春明，董事長。

委託代理人王羅傑，上海市中天陽律師事務所律師。委託代理人張明，上海市中天陽律師事務所律師。

上訴人（原審被告、反訴原告）上海南龍排水服務有限公司，註冊地上海浦東新區川北公路 2725 號，主要營業地上海市徐匯區龍漕路 180 號。

法定代表人陸迎和，董事長。

（附註：上海南龍排水服務有限公司，成立於 2002 年，註冊資金 30 萬元（上海來欣經貿有限公司持有 51% 股份，龍華廠職工持有 49% 股份）。上海來欣經貿有限公司情況為：成立於 1997 年，註冊資金 50 萬元，上海市城市排水有限公司持有 51% 股份，龍華廠職工持有 49% 股份）。上海南龍排水服務有限公司是本公司於 2002 年向上海市城市排水有限公司購買龍華、閘行、長橋三汊口水處理資產時，一併帶入。本附註非《民事判決書》內容。）

委託代理黃鎮心，該公司經理。

委託代理人顧建竹，上海市銀安律師事務所律師。上訴人上海陽晨排水運營有限公司、上海南龍排水服務有限公司因房屋租賃合同纠纷一案，不服上海市閘行區人民法院（2011）閘民五（民）初字第 479 號民事判決，向本院提起上訴。本院於 2013 年 1 月 17 日受理後依法組成合議庭，於 2013 年 1 月 29 日公開開庭審理了本案。上訴人上海陽晨排水運營有限公司（以下簡稱陽晨排水公司）的委託代理人夏明明、上訴人上海陽晨排水服務有限公司（以下簡稱南龍排水公司）的法定代表人陸迎和、委託代理人顧建竹、黃鎮心到庭参加诉讼。本案現已審理終結。

原審認定，案外人上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱陽晨投資公司）系陽晨排水公司的上級單位。該公司於 2003 年 12 月 12 日取得了涉案房屋的產權。自 2004 年 1 月起，該公司授權其下級公司陽晨排水公司對涉案房屋進行運營管理，並允許其將相關土地及房產出租他方，收取租金。上訴委託行為延續至 2012 年 12 月 31 日止。

2004 年 1 月 1 日，陽晨排水公司（甲方）與南龍排水公司（乙方）簽訂《委託管理協定》1 份，約定由甲方將公司內的 14,629 平方米（其中上海是徐匯區龍漕路 180 號，即上海市龍華水質淨化廠，以下簡稱龍華廠，4,814 平方米；上海是徐匯區龍川北路 625 弄 8 號，即上海市長橋水質淨化廠，以下簡稱長橋廠，9,815 平方米；與房產 2,129.09 平方米（其中融匯公司原投資 1,089.09 平方米；來欣公司原投資 630 平方米；上海市閘行區江川東路 757 號，即上海市閘行水質淨化廠，以下簡稱閘行廠，410 平方）租賃給乙方，由乙方進行物業、綠養、會務服務、維護管理及經營，甲方給予技術上的方便及一定的指導。期限從 2004 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 30 日止。該協議第二條約定：乙方以土地加房屋面積 16,758.09 平方米折價為每平方米每天人民幣 0.336 元（以下簡稱補價）為單價支付甲方租金，每年繳納 206 萬元，以如下形式償還：1. 乙方同意單列科目為甲方支付部分生產運行成本；2. 乙方為甲方支付富餘人員工資等；3. 乙方為甲方補充部分工程經費；4. 乙方為甲方提供部分業務招待費；5. 乙方代甲方繳納有關稅收；6. 如乙方經營中擴大營業而產生利益，由雙方協商分配。支付方式為每月結算一次。

2005 年 2 月 28 日，雙方在上述《委託管理協議》的基礎上簽訂《補充條款》1 份，約定根據協定第二條第四、五項規定經雙方協商，將原來折價每平方米 0.336 元調整為 0.45 元，即每年繳納 206 萬元調整為 275 萬元。甲方提供乙方的經營所需的電水費用，以核實後按投資另行結算。本補充協議從 2005 年 1 月 1 日起執行。

簽約後，陽晨排水公司按約將協議約定的上述房屋等場地交付南龍排水公司使用，南龍排水公司則以每年 206 萬元的租金向陽晨排水公司支付至上述協議期滿之日止。

2010 年 9 月 27 日，陽晨排水公司及其上級單位陽晨投資公司聯合向南龍排水公司發送《公函》，鑒於雙方簽訂的《委託管理協議》將於 2010 年 12 月 31 日到期，考慮到各廠區升級改造需要，陽晨排水公司將不再與南龍排水公司續簽上述協議。為妥善處理房屋土地管理交接事宜，委託王羅傑、夏明明律師會商辦理上述事宜。之後，陽晨排水公司及陽晨投資公司委託律師前去處理交接事宜。

2010 年 12 月 21 日，陽晨排水公司在上海市閘行水質淨化廠（江川東路 757 號）辦公樓內張貼由陽晨排水公司及陽晨投資公司聯合蓋章發出的“通告”，並至徐匯區公證處辦理了上述張貼通告的公證手續。該通知內容如下：陽晨排水公司與南龍排水公司就龍華廠、長橋廠、閘行廠房屋土地地租賃事宜簽訂的《委託管理協議》將於 2010 年 12 月 31 日期，即南龍排水公司管理的上述廠區內的一切房屋土地將於 2011 年 1 月 1 日起由陽晨排水公司收回自行管理。請上述物業的租賃人在 2010 年 12 月 31 日前赴陽晨排水公司處登記備案，以便及時安排續租事宜，逾期登記備案將自動喪失優先續租權。

同日，南龍排水公司向龍華、長橋、閘行三廠的各租賃單位發送《嚴正聲明》，稱“你們與南龍排水公司簽訂的租賃合同是唯一合法有效的，如與別的公司或單位另簽合同，將視為無效，本公司並保留追究法律責任的權利”。又於當日，向陽晨投資公司及陽晨排水公司發送《通知》，稱“至 2010 年 12 月 31 日，南龍排水公司已向陽晨排水公司提供了將近 2,000 萬元的管理費用，為陽晨排水公司生產經營及職工的福利提供了有力的保證。2010 年 12 月 21 日，陽晨投資公司及陽晨排水公司在沒有任何書面通知的情況下，發了‘收回租賃管理權，通知租賃戶登記事宜’的通告，此行為嚴重損害了本公司的正常經營活動，損害了本公司的經濟利益，為此造成的的一切後果，將由陽晨投資公司及陽晨排水公司承擔法律責任及經濟損失”。

另查明，2004 年 10 月 21 日，陽晨投資公司與南龍排水公司簽訂《防塵使用協定》1 份，約定龍華廠（龍漕路 180 號）、閘行廠（閘行區江川東路 757 號）、長橋廠（龍川北路 685 弄 8 號）三場房產權屬陽晨投資公司所有，陽晨投資公司現授權南龍排水公司即陽晨排水公司對上述三廠房產證所有的房屋、構築物、建築物、生產設備、設施等具有無償使用權和經營管理權。使用期限：無期限。

2007 年 3 月 1 日，南龍排水公司出具《情況說明》，載明“本公司在經營過程中因客戶辦理工商登記過程中，需要業主權證明起見，陽晨排水公司與本公司曾簽訂過《房產使用權協議》，言明屬於陽晨投資公司的有關房產允許本公司無償和無期限使用，但該協議僅限於上述工商登記使用，對作他項用無效”同日，南龍排水公司的法定代表人陸迎和在該《情況說明》上予以簽字證明並蓋上了南龍排水公司的公章。

還查明，南龍排水公司系由原龍華廠組建的三產企業，該公司的員工與陽晨排水公司存在勞動關係，由陽晨排水公司負責發放工資等。

庭審中，陽晨排水公司自認，南龍排水公司在整個委託管理期限內始終是按年租金 206 萬元履行的，該公司始終也是以 206 萬元出具發票的。現也無書面證據證明陽晨排水公司曾在起訴前要求南龍排水公司按 275 萬元的年租金標準支付租金。此外，由於於庭審的《委託管理協定》僅對租金的償還形式（內容）作了具體約定，但對具體計算方法及支付時間未作明確的約定，故雙方一致同意，對涉案房屋的月租金計算方式為〔206 萬元÷275 萬元÷（土地 14,629 平方米+房屋 2,129.09 平方米）*410 平方米〕÷12 個月。

陽晨排水公司向原審法院提起訴訟，請求法院判令“1、南龍排水公司搬離位於閘行區江川東路 757 號房屋；2、南龍排水公司支付自 2005 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日止因年租金調整的租金差額計 124,200 元；3、南龍排水公司支付上述房屋佔用的使用費 41,200 元（自 2011 年 1 月 1 日起暫算至同年 6 月 30 日，按每月 6,900 元計算），要求計算至實際搬離之日止”。

南龍排水公司辯稱，陽晨排水公司不是產權人，不享有收回房屋的民事權利。南龍排水公司與產權人於 2004 年 10 月 21 日簽訂的《房產使用協議》約定租賃為無期限，該條款違背的文本效力高於《委託管理協議》、雙方於 2007 年 4 月倒簽《補充條款》實際並未得到執行，陽晨排水公司收取南龍排水公司年租金出具的發票始終是 206 萬元。截至 2010 年年底，南龍排水公司向陽晨排水公司多支付租金 163,859.10 元，應當予以返還。南龍排水公司股東的實際利益是龍華廠全體國有企業職工、陽晨排水公司應進行安置補償和妥善安置。在未被補償和妥善安置前，採用出租房屋來安撫職工的措施，故本案涉及國有企業改制對職工的安排補償，不同於一般外部的租賃關係。故不同意陽晨排水公司的全部訴訟請求。

審理中，南龍排水公司提出反訴，請求法院判令：陽晨排水公司返還南龍排水公司多收租金 163,859.10 元。

陽晨排水公司辯稱：南龍排水公司提供的證據不足以證明其存在多支付租金的情況，故不同意南龍排水公司的反訴訴訟請求。

原審法院審理後認為，陽晨排水公司從產權人陽晨投資公司處授權得到對涉案房屋的運營管理權後，與南龍排水公司簽訂的《委託管理協定》及《補充條款》，反映了簽約當事人的真實意思表示，於法不悖，應屬有效，雙方均應按約履行。根據上述

《委託管理協定》約定，雙方間的委託管理期限至 2010 年 12 月 30 日到期。本案中，陽晨排水公司因考慮到各廠區升級改造需要，於 2010 年 9 月 27 日，與其上級單位陽晨投資公司聯合向南龍排水公司發送《公函》，明確表示在上述委託管理期限到期後，陽晨排水公司將不再與南龍排水公司續簽協議。而南龍排水公司在上述委託管理期限屆滿後，且在陽晨排水公司提供的其與陽晨投資公司簽訂的《房產使用協議》，約定其對涉案房屋擁有無償和無期限的使用權，對此陽晨排水公司已提供南龍排水公司及其法定代表人簽章的《情況說明》予以反駁。該《情況說明》已能夠證明該《房產使用協議》中言明允許由南龍排水公司無償和無期限使用涉案房屋的約定，僅限於辦理工商登記使用，不作其他證明效力，故法院對陽晨排水公司以此主張其對涉案房屋享有無期限的使用年限之抗辯意見不予採納。陽晨排水公司在上述管理協定期限屆滿的情況下，要求南龍排水公司遷出涉案房屋之訴請，理由正當，法院予以支持。現南龍排水公司在上述管理協議期限屆滿後，繼續佔用房屋，則應向陽晨排水公司支付佔用期間產生的使用費，即南龍排水公司應支付陽晨排水公司自 2011 年 1 月 1 日起至實際搬離之日止，參照每月 4,199.96 元〔206 萬元÷（14,629 平方米+2,129.09 平方米）*410 平方米〕÷12 個月計算的房屋使用費。

關於陽晨排水公司要求南龍排水公司支付自 2005 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 30 日止因年租金調整而產生的租金差額 124,200 元之訴請，對此法院認為，雙方簽訂的《補充條款》雖約定自 2005 年 1 月 1 日起將年租金由 206 萬元調整為 275 萬元，但在上述委託管理期限內，南龍排水公司始終是按每年 206 萬元的租金標準向陽晨排水公司支付的，陽晨排水公司對此亦予確證。且陽晨排水公司亦未能提供證據證明該公司曾在起訴前要求南龍排水公司按 275 萬元的年租金標準予以支付，故法院對陽晨排水公司的該項訴請不予支持。同時對南龍排水公司為此提出的抗辯意見予以採納。

關於南龍排水公司反訴要求陽晨排水公司返還其多收的租金 163,859.10 元之請求，因考慮到南龍排水公司提供的審計報告系由南龍排水公司單方委託進行的審計，在未得到陽晨排水公司認可的情況下，且雙方為重新提出要求審計的情況下，法院對其證據效力無法確認。因此，法院據此亦無法認定南龍排水公司已向陽晨排水公司多付租金的事實，故對南龍排水公司的此項反訴請求，法院不予支持。若今後雙方經重新審計後，均可以另行協商處理。此外，對於南龍排水公司在上述試用期間發生的水、電等費用，陽晨排水公司已明確表示另行主張，故法院對此不作處理。

原審法院審理後，依照《中華人民共和國合同法》第一百零七條、第二百二十六條、第二百三十五條之規定，偽二零一二年十二月四日作出判決：一、上海南龍排水服務有限公司搬離位於上海市閘行區江川東路 757 號房屋，該房屋由上海陽晨排水運營有限公司負責予以收回。二、上海南龍排水服務有限公司支付上海陽晨排水運營有限公司自 2011 年 1 月 1 日起至實際搬離之日止，參照每月 4,199.96 元計算的房屋使用費。上述條款的履行期限均為判決生效之日起二十日內。三、駁回上海陽晨排水運營有限公司其餘訴訟請求。四、駁回上海南龍排水服務有限公司的反訴訴訟請求。本訴案件受理费 5,632 元，減收收取計 2,816 元，由上海陽晨排水運營有限公司負擔 1,559.22 元，上海南龍排水服務有限公司負擔 1,256.78 元；反訴案件受理费 1,788.59 元（已減半收取），由上海南龍排水服務有限公司負擔。

上訴人陽晨排水公司訴稱：1、陽晨排水公司與南龍排水公司於 2005 年將年租金調整至 275 萬元，且陽晨排水公司亦曾發出對賬通知，雙方按照補充條款履行有合同及事實依據。2、關於員工的安置問題與本案無關，南龍排水公司應履行辦理義務。3、關於員工的安置問題與本案無關，南龍排水公司應履行搬離義務。據此，上訴二審法院撤銷原判決主文第二、三項，改判南龍排水公司支付拖欠租金差額 124,200 元；房屋使用費 41,200 元（按每月 6,900 元自 2011 年 1 月 1 日起暫計至 6 月 30 日），並計算至南龍排水公司實際搬離之日止。本案訴訟費用由南龍排水公司承擔。

上訴人南龍排水公司訴稱：1、房產權系屬陽晨投資公司所有，陽晨排水公司不享有收回場地的權利；2、2007 年為應付稅務檢查，雙方倒簽落款為 2005 年的補充條款，補充條款並未實際履行。3、陽晨投資公司統一將涉案房屋和場地出租給南龍排水公司，系陽晨投資公司對原員工的一種補償和安置，不同於一般的租賃合同，不能擅自解除除合同。4、南龍排水公司多支付閘行廠租金 163,859.10 元，要求陽晨排水公司返還。南龍排水公司對老房進行了修繕，在涉案場地上搭建房屋，且每次建造成向南龍排水公司作了報告，得到陽晨排水公司的同意，南龍排水公司對這些構築物享有權利，應予解決。據此，請求二審法院撤銷原審判決主文第二、四項，改判駁回陽晨排水公司的原審全部訴訟請求，支援南龍排水公司原審反訴請求。

陽晨排水公司與南龍排水公司互不同意對方的上訴請求。二審中，陽晨排水公司提供對賬通知書及回執，旨在證明其曾依年租金 275 萬元向南龍排水公司催討租金；南龍排水公司表示從未收到該通知書。本院認為，陽晨排水公司提交的上述證據，尚不足以證明雙方在實際履行中變更了年租金的標準。

南龍排水公司出示以下證據材料：1、發票票，旨在證明實際按年租金 17 萬元履行；2、批復，旨在證明陽晨排水公司同意南龍排水公司改造、重建新建築；3、房產拆遷許可證，旨在證明土地不斷縮小，應重新結算租金；4、稅務處理決定書，旨在證明 2005 年 2 月 28 日的補充條款為倒簽。陽晨排水公司對上述證據真實性沒有異議，但認為證據 1 不具有證明效力，不予認可；證據 2 不屬於本案處理範圍；證據 3 與其待證的事實沒有關聯性；證據 4 與其待證明的事實沒有關聯性。本院認為，因證據 1 具有證據效力，本院予以認定；因證據 2、3、4 尚不足以證明南龍排水公司的主張，故不予以認定。

經本院審理查明，原審法院認定事實無誤，本院依法予以確認。

本院認為，陽晨排水公司與南龍排水公司之間簽署的委託管理協議系雙方當事人真實意思表示，應屬合法有效，雙方當事人應當按約履行。因雙方約定的委託管理期限至 2010 年 12 月 30 日屆滿，陽晨排水公司在 2010 年 9 月 27 日發明確定期不再續簽協議，故南龍排水公司應當在約定期限屆滿後及時搬離租賃的涉案土地及房屋。南龍排水公司不同意搬離，並以其與陽晨投資公司簽訂的房產使用權協議中對使用年限約定為無期限作為抗辯理由，對此，本院認為，南龍排水公司出具了情況說明，明確該房產使用權協議的適用期限僅限工商登記使用，不作其他證明效力，故南龍排水公司主張無期限的意見，本院無法採信。

關於陽晨排水公司主張南龍排水公司支付租金差價及重新認定房屋使用費計算標準一節，本院認為，雖然雙方在 2005 年 2 月 28 日簽署補充條款一份，約定從 2005 年 1 月 1 日起調整租金收取標準為年租金 275 萬元，但是，南龍排水公司一直以年租金 206 萬元標準支付，且南龍排水公司至本案訴訟之前從未對租金標準提出過異議，一審審理中，南龍排水公司提出，該份補充協議系 2007 年 4 月倒簽，為稅務部門審核需要，從南龍排水公司實際支付租金情況看，南龍排水公司確實是以補足至全年 206 萬元租金的方式履行，故南龍排水公司的辯稱意見，較為可信。據此，可以認定雙方簽署的補充條款在實際履行過程中並未執行，雙方的租金、使用費的計算以實際履行的 206 萬元年租金認定。關於南龍排水公司反訴要求陽晨排水公司返還多收取租金一節，本院認為，因雙方在委託管理協議履行前期，南龍排水公司以支付富餘人員工資、部分生產運行水電等費用替代支付租金，考慮到南龍排水公司的員工與陽晨排水公司間建立了勞動關係，涉及雙方對前期費用的結算問題，故在雙方尚未結算情況下，南龍排水公司要求陽晨排水公司返還多收取租金，依據尚不充分。南龍排水公司可向南陽晨投資公司協調下與陽晨排水公司協商解決，或者另行主張。

關於南龍排水公司提出的構築物損失一併處理一節，本院認為，因南龍排水公司在一審審理中未明確主張，且爭議的構築物分無證據、有證據建築，且有證部分的產權歸陽晨投資公司所有，不涉及到案外人陽晨投資公司，故南龍排水公司可另行主張，本案不作處理。

關於陽晨排水公司是否享有訴權一節，本院認為，陽晨排水公司在一審審理中已經提供產權人陽晨投資公司的授權證明，而且陽晨排水公司與南龍排水公司之間的經營過委託管理協議，故陽晨排水公司有權提起本案訴訟，主張南龍排水公司搬離房屋、場地及支付租金、使用費等。

綜上所述，上訴人陽晨排水公司、上訴人南龍排水公司的上訴請求，缺乏依據，本院均不予支持。據此，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第一百七十條第一款第（一）項之規定，判決如下：

駁回上訴，維持原判。

負有金錢給付義務的當事人如未按原判決指定的期間履行給付金錢義務，應當依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百五十三條之規定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

二審案件受理费人民幣 6,695.62 元，由上海陽晨排水運營有限公司負擔 3,118.44 元、上海南龍排水服務有限公司負擔 3,577.18 元。

本判决為終審判決。

二、上海市第一中級人民法院《民事判決書》（2013）滬一中民二（民）終字第 538 號全文如下：

上訴人（原審原告、反訴被告）上海陽晨排水運營有限公司，住所地上海市徐匯區龍漕路 180 號。

法定代表人張春明，董事長。

委託代理人王羅傑，上海市中天陽律師事務所律師。委託代理人夏明明，上海市中天陽律師事務所律師。

上訴人（原審被告、反訴原告）上海南龍排水服務有限公司，住所地上海市徐匯區龍漕路 180 號。

法定代表人陸迎和，董事長。

委託代理黃鎮心，公司職員。

委託代理人顧建竹，上海市銀安律師事務所律師。

上訴人（原審被告）上海人河餐飲管理有限公司，住所地上海是徐匯區龍漕路 190 號。

法定代表人姚金鳳，董事長。

委託代理人張明，公司員工。

委託代理人董立兵，公司員工。

上訴人（原審被告）上海榮臣機動車駕駛員培訓有限公司，住所地上海市寶山區長江南路 80 號。

法定代表人朱放，總經理。

委託代理人楊莉莉，公司員工。

上訴人上海陽晨排水運營有限公司（以下簡稱陽晨排水公司）、上海南龍排水服務有限公司（以下簡稱南龍排水公司）、上海人河餐飲管理有限公司（以下簡稱人河公司）、上海榮臣機動車駕駛員培訓有限公司（以下簡稱榮臣公司）因房屋租賃合同纠纷一案，不服上海市徐匯區人民法院（2011）徐民四（民）初字第 2808 號民事判決，向本院提起上訴。本院於 2013 年 1 月 29 日受理後，依法組成合議庭，於 2013 年 3 月 5 日公開開庭審理了本案。上訴人上海陽晨排水公司之委託代理人夏明明、南龍排水公司之法定代表人陸迎和及委託代理人黃鎮心、顧建竹、人河公司之委託代理人張明、董立兵、榮臣公司之委託代理人楊莉莉到庭参加诉讼。本案現已審理終結。

原審認定，上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱陽晨投資公司）是陽晨排水公司子公司。南龍排水公司系由原龍華水質淨化廠（一下簡稱龍華廠）組建的三產企業。南龍排水公司的員工均與陽晨排水公司建立勞動關係，由陽晨排水公司發放工資等。2003 年 12 月 18 日，陽晨投資公司取得了上海市龍漕路 180 號 3-4、6-15 房產計建案面積 6,945.14 平方米的房地產產權證。2011 年 6 月 23 日，陽晨投資公司出具情況說明，上海市徐匯區龍漕路 180 號（龍華廠）、徐匯區龍川北路 625 弄 8 號（上海市長橋水質淨化廠，以下簡稱長橋廠）、閘行區江川路 757 號（上海市閘行水質淨化廠）的房屋及土地均系陽晨排水公司資產，自 2004 年 1 月 1 日起委託下級公司陽晨排水公司進行運營管理，並允許其將相關土地及房產出租他方，收取租金。2004 年 1 月 1 日，陽晨排水公司（系甲方）與南龍排水公司（系乙方）簽訂委託管理協定，約定：第一條、甲方將公司內的土地 14、629 平方米（其中龍華廠 4,814 平方米，長橋廠 9,815 平方米）與房屋 2,129.09 平方米（其中融匯公司原投資 1,089.09 平方米，來欣公司原投資 630 平方米，閘行廠 410 平方米）租賃給乙方，由乙方進行物業、綠化、會務服務、維護管理及經營，甲方給予技術上的方便及一定的指導；第二條、甲方提供乙方場地，由乙方進行經營管理，乙方以土地加房屋面積 16,758.09 平方米折價為每平方米每天人民幣（下同）0.336 元為單價支付加房租金，每年繳納 2,060,000 元，以如下形式償還：1、乙方同意單列科目為甲方支付部分生產運行成本；2、乙方為甲方支付富餘人員工資等；3、乙方為甲方繳納有關稅收、6、如乙方經營中擴大營業而產生利益，由雙方協商分配；支付方式為每月結算一次；上海五條、乙方按工商行政管理所批准的經營範圍及《上海南龍排水服務有限公司章程》合法進行經營；第六條、乙方根據自己的實際經營情況適當安置分流富餘人員，如遇特殊情况，雙方協商解決；第七條、乙方在開展經營活動中的業務費用等由乙方自行負責；第八條、乙方自建投資開發的自願，甲方應予保護，如有損壞，甲方應予以適當補償；第九條、本委託協議從 2004 年 1 月 1 日起開始執行；第十條、違約責任，1、甲方應支付乙方的正常經營活動，遵守協議約定的事項，甲方擅自違造成造乙方經濟損失的，由甲方負責；2、乙方在經營期間所發生的債權、債務糾紛和所造成的經濟損失由乙方負責；第十二條、本協議期限從 2004 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 30 日止。簽訂委託管理協定前，南龍排水公司已實際使用系爭房屋及土地，陽晨排水公司與南龍排水公司間未搬離房屋交接手續。陽晨排水公司確認收到南龍排水公司支付至 2010 年 12 月 31 日止按年租金 2,060,000 元標準計取的龍華廠房屋及場地之租金。2005 年 2 月 28 日，陽晨排水公司與南龍排水公司簽訂補充條款，約定：1、根據原協定第二條第六項規定經雙方協商，將原來折價每平方米 0.336 元調整為 0.45 元，即每年繳納 2,060,000 元（調整為 2,750,000 元）；2、本補充條款是原協議不可分割的組成部分，本補充協議從 2005 年 1 月 1 日起執行。後陽晨排水公司訴至法院，要求判令：1、南龍排水公司搬離上海市龍漕路 180 號土地及房屋（龍華廠）；2、人河公司遷出上海市龍漕路 180 號大門東側房屋（面積約 630 平方米）；3、榮臣公司遷出上海市龍漕路 180 號西南側場地（面積約 1215 平方米）4、南龍排水公司向陽晨排水公司支付拖欠 2005 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日間年租金 2,060,000 元標準租金 2,750、000 元的差價計 1,324,800 元；5、南龍排水公司向陽晨排水公司支付自 2011 年 1 月 1 日起至實際搬離之日止上述土地及房屋的佔有使用費暫計算至 2011 年 6 月底為 440,000 元（按每月 7,300 元計取）；6、本案訴訟費用由南龍排水公司、人河公司、榮臣公司承擔。陽晨排水公司明確第一項訴訟請求為人河公司及南龍排水公司搬離上海市龍漕路 180 號土地（面積 3,599 平方）及房屋（面積 1,089.09 平方米）。南龍排水公司則提出反訴，要求判令：陽晨排水公司與南龍排水公司返還土地及房屋租金 2,614,216.50 元。

原審另認定，2004 年 10 月 21 日，陽晨投資公司與南龍排水公司簽訂房產使用權協議，約定，龍華廠（徐匯區龍漕路 180 號）、長橋廠（徐匯區龍川北路 625 弄 8 號）、上海市閘行水質淨化廠（閘行區江川路 757 號）三場房產屬上海陽晨投資股份有限公司所有，陽晨投資公司現授權上海南龍排水服務有限公司對上述三廠房產證所有的房屋、構築物、生產設備、設施等具有無償使用權和經營管理權，使用年限為無期限。2007 年 3 月 1 日，南龍排水公司出具情況說明，內容為：“本公司在經營過程中因客戶辦理工商登記過程中，需要業主權證明其期間，上海陽晨投資股份有限公司與本公司曾簽訂過《房產使用權協議》，言明屬於陽晨投資公司的有關房產允許本公司無償和無期限是用，但該協議僅限於上述工商登記使用，對作他項用無效。”當天，南龍排水公司的法定代表人陸迎和簽名並蓋南龍排水公司的章。

原審還認定，2010 年 9 月 27 日，陽晨投資公司、陽晨排水公司聯合發公函給南龍排水公司，明確不再與南龍排水公司續簽委託管理協議，妥善處理房屋土地管理交接事宜。之後，陽晨投資公司、陽晨排水公司委託律師處理交接事宜。2010 年 12 月 21 日，陽晨排水公司在龍華廠張貼通告，並由上海市徐匯區公證處出具保全證據之公證書。

原審又認定，2010 年 12 月 8 日，南龍公司分別與人河公司，榮臣公司簽訂房屋、場地使用合同，租賃期限均自 2011 年 1 月 1 日起至 2012 年 12 月 31 日止。人河公司是用上海市龍漕路 180 號大門東側房屋（面積約 630 平方米），榮臣公司是用上海市龍漕路 180 號西南側場地（面積約 1,215 平方米），榮臣公司在租用場地上搭建了一、二兩間簡易房屋。2010 年 12 月 21 日，南龍排水公司出具嚴正聲明，內容為：“龍華、長橋、閘行三場的各租賃單位：你們與上海南龍排水服務有限公司簽訂的租賃合同是唯一合法有效的，如與別的公司或單位另簽合同，將視為無效”。當天，南龍排水公司向陽晨投資公司、陽晨排水公司發出通知，內容為，“至 2010 年 12 月 31 日，南龍排水公司已向陽晨排水公司提供了將近 2,000 萬元的管理費用，為陽晨排水公司生產經營及職工的福利提供了有利的保證，2010 年 12 月 21 日，陽晨投資公司與陽晨排水公司在沒有任何書面通知的情況下，發了‘收回租賃管理權，通知租賃戶登記事宜’的通告，此行為嚴重影響了本公司的正常經營活動，損害了本公司的經濟利益，為此造成的一切後果，將由陽晨投資公司及陽晨排水公司承擔法律責任及經濟損失”。

原審再認定，陽晨投資公司出具說明，委託陽晨排水公司管理上海市徐匯區龍漕路 180 號（龍華廠）、徐匯區龍川北路 625 弄 8 號（長橋廠）、閘行區江川路 757 號（上海市閘行水質淨化廠）的房屋及土地出租或收取租金的期限至 2012 年 12 月 31 日終止。上海市龍漕路 180 號原無具有權證（擁有土地證），2000 年上海市城市排水有限公司出具結算證書給上海市徐匯區房產登記處。2000 年 3 月 20 日，上海市城市排水有限公司取得上海市龍漕路 180 號房屋的房地產權證，該產權於 2004 年 1 月 7 日註銷。2002 年 9 月 1 日，上海金泰股份有限公司（系陽晨投資公司的前身，系甲方）與上海市城市排水有限公司（系乙方）簽訂資產轉讓協議，約定：甲方收購乙方所屬的龍華水質淨化廠、長橋水質淨化廠及閘行水質淨化廠的全部經營性資產（包括土地）。2003 年，上海市城市排水有限公司與陽晨投資公司共同申請上還是龍漕路 180 號房地產登記手續。本案在審理過程中，陽晨排水公司自認無書面證據證明陽晨排水公司曾在起訴前要求南龍排水公司按 2,750,000 元的年租金標準支付租金。陽晨排水公司、南龍排水公司確認：雙方在履行委託管理協定期間，未按協定約定對租金等費用進行每月結算；系爭房屋的租金計算方式為 2,060,000 元或 2,750,000 元除以〔土地 14,629 平方米+房屋 2,129.09 平方〕乘以〔土地+龍華廠 4,814 平方米+房屋+融匯公司原投資 1,089.09 平方米+來欣公司原投資 630 平方米〕=上海市龍漕路 180 號土地及房屋的原租金。陽晨排水公司同時提出，上海融匯商貿有限公司、上海來欣經貿有限公司、上海南龍排水有限公司均是預案上海龍華水質淨化廠的三產。陽晨排水公司另提出，對榮臣公司在系爭場地上搭建的簡易房屋或由榮臣公司自行拆除或由陽晨排水公司收回後自行拆除。

原審認定，陽晨排水公司接受產權人陽晨投資公司的委託對系爭房屋及場地進行運營管理。陽晨排水公司、南龍排水公司作為企業法人，均具有民事權利能力和民事行為能力，故陽晨排水公司與南龍排水公司簽訂的委託管理協定、補充條款是雙方真實意思表示，雙方均應按約履行。根據委託管理協議的約定，雙方間委託管理期限至 2010 年 12 月 30 日，至於南龍排水公司廚師的其餘產權人陽晨投資公司簽訂房產使用協議約定無償和無期限的租賃期，對此陽晨排水公司反駁已提供南龍排水公司及其法定代表人簽名蓋章的情況說明加以證明房產使用協定期限於工商登記使用，故南龍排水公司答辯系爭房屋及場地系租賃期為無期限之意見，法院不予採納。南龍公司分別與陽晨公司、人河公司簽訂房屋、場地管理合同约定的轉租期限超過陽晨排水公司與南龍排水公司間委託管理協議約定的剩餘租賃期限，超過剩餘租賃期限部分的約定無效，由於南龍排水公司未支付過 2011 年 1 月 1 日

起的租金，現委託管理期限屆滿，故陽晨排水公司要求南龍排水公司、榮臣公司、人河公司遷出系爭房屋及場地之訴訟請求，理由正當，法院予以支持。

雖然陽晨排水公司與南龍排水公司於 2005 年 2 月簽訂補充條款約定每年繳納 2,060,000 元調整為 2,750,000 元，但在委託管理履行期限內，南龍排水公司仍按