

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水公司之委託代理人夏明明、上訴人上海南龍排水水公司之法定代理人陸迎和及委託代理人黃鎮心、顧建竹到庭參加訴訟。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）是陽晨排水水公司上級公司。南龍排水公司是原上海龍華水質淨化廠（以下簡稱龍華廠）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。2004年7月2日，陽晨投資公司取得上海龍華北路625弄8號1-14、16幢房屋計5,106.81平方米的房地產產權。2011年6月23日，陽晨投資公司出具情況說明，上海是徐匯區龍漕路180號（龍華廠）、徐匯區龍川北路625弄8號（上海市場橋水質淨化廠，以下簡稱長橋廠）、閔行區江川路757號（上海市閔行水質淨化廠）的房屋及土地均系陽晨投資公司資產，自2004年1月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）與南龍排水水公司（系乙方）簽訂委託管理協議，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1,219.09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，閔行廠410平方米）租賃給乙方，由乙方進行物業、綠化、會務服務、委託管理及經營，甲方給予技術上的方便及一方的指導；第二條，甲方提供乙場地，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元為單價支付甲方租金，每年繳納2,060,000元，以如下方式償還：1、乙方向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、乙方為甲方負擔部分工程經費；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潤，由雙方協商分配；支付方式為每月結算一次；第五條、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》合法進行營業；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，如遇特殊情況，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資源，甲方應予保護，如有損壞，甲方應予以適當賠償；第九條、本委託協議從2004年1月1日期間開始執行；第十條、違約責任，1、甲方應支持乙方的正常經營活動，遵守協議約定的事項，甲方擅自違約造成乙方經濟損失的，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；第十一條、本協議期限從2004年1月1日起至2010年12月30日止，簽訂委託管理協定期前，南龍排水公司已實際使用系房屋及土地，陽晨排水公司與南龍排水公司間未辦理房屋交接手續。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元標準計取的長橋廠房屋及場地的租金。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、根據協議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；4、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川北路625弄8號（長橋廠）的土地及房屋；2、南龍排水公司支付拖欠2005年1月至2010年12月31日期間租金2,060,000元及欠2,750,000元的差價計款2,691,000元；3、南龍排水公司支付2011年1月起至世紀前出之日止每月148,900元的土地、房屋使用費，暫計至2011年6月7日893,800元；4、本案訴訟費用由南龍排水公司承擔。原審審理中，陽晨排水公司明確第一項訴訟請求，要求南龍排水公司搬離上海市龍川北路625弄8號（長橋廠）的土地（面積9,815平方米）。南龍排水公司則提出反訴，要求判令：陽晨排水公司向南龍排水公司返還土地及房屋租金3，922,624.80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）、上海市閔行水質淨化廠（閔行區江川路757號）三廠房產歸屬陽晨投資公司所有，陽晨投資公司現授權南龍排水公司對上述三廠房產證所有的房屋、構造物、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證明中，需要業主權證證明起見，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》，嚴明明陽晨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，對作他項無效。”當天，某南龍排水公司的法定代表人陸迎和簽名並加蓋南龍排水公司的公章。

原審還認定，2010年9月27日，陽晨投資公司、陽晨排水公司聯名發函給南龍排水公司，明確不再與南龍排水公司續簽委託管理協議，妥善處理房產土地管理交接事宜。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，並由上海是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31日，南龍排水公司出具嚴正聲明，內容為：“龍華、長橋、閔行三廠的個租賃契約：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2,000萬的管理費用，為陽晨排水公司生產經營及職工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‘收回租賃管理組，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活動，損害了本公司的經濟利益，為此造成的一切後果，將有陽晨投資公司及陽晨排水公司承擔法律責任及經濟損失”。

原審另認定，陽晨投資公司出具說明，委託陽晨排水公司管理上海是徐匯區龍漕路180號（龍華廠）、徐匯區龍川北路625弄8號（長橋廠）、閔行區江川路757號（上海市閔行水質淨化廠）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。2002年9月10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、長橋水質淨化廠及閔行水質淨化廠的全部經營性資產（包括土地）。本案在審理過程中，陽晨排水公司自認無權證明其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+房屋1,219.09平方米）乘以（土地+長橋廠9,815平方米）+上海市龍川北路625弄8號土地及房屋的年租金。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、南龍排水公司均是原龍華廠的三產。

原審認為，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。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間簽訂的委託管理協議、補充條款是雙方真實意思表示，雙方均應按約履行。根據委託管理協定的約定，雙方間委託管理期限至2010年12月30日，至於南龍排水公司出示的與其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僅限於工商登記使用，法院不予採納。由於南龍排水公司未支付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遷出系爭房屋及場地的訴訟請求，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17日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，陽晨排水公司確認收到南龍排水公司支付的年2,060,000元的租金，無任何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系爭房屋相應的租金。鑒於系爭房屋的產權人陽晨排水公司建立勞動關係，而雙方間委託管理協議約定南龍排水公司以“乙方（即南龍排水水公司）單列科目為甲方（即陽晨排水水公司）支付部分生產運行成本、為甲方支付富餘人員工資等、為甲方補充部分工程經費、為甲方提供部分業務招待費、代甲方繳納有關稅收”等形式償還租金，可以認定補充條款的履行與南龍排水公司單列科目為陽晨排水公司代付相關費用有關，在該項費用尚未結算情況下，陽晨排水公司要求南龍排水水公司支付年租金2,060,000元與年租金2,750,000元間差價之訴訟請求，法院難予支持。由於陽晨排水公司與南龍排水水公司間委託管理協議約定租金償還方式未具體約定，南龍排水公司提供的審計報告對富餘人員的工資、運營等費用支出進行審計，未進一步提供雙方每月進行結算的充分證據，且上述費用結算由陽晨排水公司、南龍排水公司在產權人陽晨投資公司協調下解決為宜。故南龍排水公司的反訴訴訟請求，法院不予支持。陽晨排水公司要求南龍排水水公司支付2011年1月1日起的、場地使用費之訴訟請求，理由正當，法院予以支持，但使用費的標準以年租金2,060,000元計取。

原審法院審理後，根據《中華人民共和國合同法》第八條、第二十二條、第二百三十五之規定，於二零一二年十二月二十三日出判決：一、南龍排水公司於判決生效後二十日內搬離上海市龍川北路625弄8號（上海市市場橋水質淨化廠）的土地（面積9,815平方米），上述土地由陽晨排水公司收回；二、南龍排水水公司於判決生效後二十日內向陽晨排水水公司支付自2011年1月1日起至實際搬離之日止每月土地及房屋的使用費〔（上海市市場橋水質淨化廠土地9,815平方m×+12〕；三、搬回陽晨排水公司的其餘訴訟請求；4、駁回南龍排水水公司的反訴訴訟請求。負有金錢給付義務的當事人，如果未按判決指定的期間履行給付金錢義務，應當依照原《中華人民共和國民事訴訟法》第二百零九條之規定，加倍支付延遲履行期間的債務利息。本案受理费人民幣55,732元，由陽晨排水公司負擔31,092.50元，南龍排水水公司負擔24,639.50元；反訴受理费人民幣19,090.50元，由南龍排水水公司負擔。

判決後，陽晨排水公司、南龍排水公司均不服，上訴於本院。陽晨排水公司訴稱：陽晨排水公司與南龍排水水公司於2005年將年租金調整至275萬元，且陽晨排水水公司曾發出對賬通知，雙方按照補充條款履行有合同及事實依據；員工安置問題與本案無關，故要求二審法院撤銷原審判決主文第二、三項，改判南龍排水水公司支付拖欠的租金差額（275萬元-206萬元）+場地（含房屋）總面積16,758.09㎡×長橋廠土地9,815㎡×6年=2,424,745.30元、按275萬元標準支付自2011年6月底為275萬元+場地（含房屋）總面積16,758.09㎡×長橋廠土地9,815㎡÷12個月×6個月=805,319.99元。

上訴人南龍排水公司訴稱：房屋產權系陽晨投資公司所有，陽晨排水水公司不想又收回房屋、場地的權利；2007年為應付稅務

檢查，雙方酌簽條款為2005年的補充條款，該條款並未實際履行；其修繕老房並涉及拆除土地搭建房屋，且每次建造都報告陽晨排水水公司，故要求二審法院撤銷原審判決主文第一、三項，改判支付其原審反訴請求。

陽晨排水水公司與南龍排水水公司互不同意對方的上訴請求。二審中，陽晨排水水公司出對仗通知書及回款，旨在證明其曾依年租金275萬元標準向南龍排水水公司催討租金；南龍排水水公司的表示從未收到過該通知書。本庭認為，僅依該材料，尚不足以證明雙方在實際履行中變更了年租金標準。南龍排水水公司出示以下證據材料：1、發票單，旨在證明雙方是實際按年租金206萬元履行；2、請示、批復，旨在證明陽晨排水水公司同意南龍排水水公司改造、擴建房屋；3、房屋拆遷許可證，旨在證明土地不斷劃小；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。陽晨排水水公司發表以上質證意見：證據1：認可真實性，但對證明效力不予認可；證據2：原審沒有涉及添附，本庭不宜處理；證據3：真實性無法確認；證據4：真實性沒有異議，但不能達到證明目的。本庭認為，證據1具有證據效力；證據2、證據3、證據4尚不足以證明南龍排水水公司之主張，故不予確認。

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，陽晨排水水公司與南龍排水水公司間的委託管理協議約定的租惠期限已屆滿，陽晨排水水公司明確不願繼續出租涉訟土地及房屋。南龍排水水公司出具的情況說明亦明確，內容為無期限的使用年限的協議僅屬工商登記使用。綜上所述，承租入南龍排水水公司繼續使用涉訟土地及房屋缺乏合同依據，故原審判決其搬離並無不妥，對此本院予以維持。二審審理中，陽晨排水水公司陳述2008年開始每月收取租金，全年收取206萬元，之前已向上海、運行成本等六個單列科目支付；南龍排水水公司陳述2007年開始因稅務部門認為以單列專案表支付費用不合法，雙方按每月17萬元租金，最後一月補足至全年租金206萬元的方式履行合同。本院認為，雖陽晨排水水公司與南龍排水水公司對於租金、使用費的標準各執一詞，但雙方的陳述均反映出實際履行的租金標準計算使用費，合理妥當，對此本院予以維持。鑒於在合同履行前期，南龍排水水公司支付付富餘人員工資、部分生產運行成本等費用替代支付租金，而南龍排水水公司的員工與陽晨排水水公司間又建立了勞動關係，因此，在前期的費用未予結算的情況下，南龍排水水公司要求返還租金，無事實依據，本院不予支持。南龍排水水公司可能享有之權利，可在陽晨投資公司撤訴後，各方進行最後結算後，另行主張。至於南龍排球隊公司主張的構造物損失，本院評述如下：南龍排水水公司陳述部分構造物為無證建築，部分雖為有證建築，但產權已歸陽晨投資公司所有。鑒於涉及案外人陽晨投資公司，且各方對於單列科目的費用未作最後結算，因此，南龍排水水公司可能享有之權利，可另行主張，本院不作處理。綜上所述，陽晨排水水公司關於撤銷原審判決主文第二、三項，改判南龍排水水公司支付拖欠的租金差額（275萬元-206萬元）、場地（含房屋）總面積16,758.09㎡×長橋廠土地9,815㎡×6年=2,424,745.30元、按275萬元標準支付自2011年1月1日起至實際搬離之日止土地及房屋的使用費，現暫計至2011年6月底為275萬元+場地（含房屋）總面積16,758.09㎡×長橋廠土地9,815㎡÷12個月×6個月=805,319.99元的上訴請求，南龍排水水公司關於撤銷原審判決主文第一、四項，改判支付其原審反訴請求的上訴請求，均缺乏事實與法律依據，本院不予支持。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（一）項之規定，判決如下：

駁回上訴，維持原判。
上訴案件受理费人民幣38181元，由上海陽晨排水運營有限公司負擔17,242.06元，上海南龍排水服務有限公司負擔20,938.94元。

本判决為終審判決。
四、其他尚未披露的訴訟、仲裁事項
本公司（包括控股子公司在內）不存在尚未披露的訴訟、仲裁事項。

本公司（包括控股子公司在內）不存在應披露而未披露的其他訴訟、仲裁事項。
五、本次公告的訴訟、仲裁對本公司本期利潤或期後利潤的可能影響。

依據上述三份《民事判決書》的終審判決內容，除去應當承擔的相關訴訟受理费之外，陽晨排水公司將收到南龍排水公司2011年1月1日至2012年12月31日的租金412萬元，2013年1月1日至實際搬離日的租金在執行過程中另行確切結算。此外，公司收回相關房產後將對其進行梳理和清理，將會產生一定成本費用。因此，上述產生的收支將相應影響公司當期損益。

一、備查項目目錄

- （六）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
- （七）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
- （八）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539號
- （九）上海市閔行區人民法院《民事判決書》（2011）閔民五（民）初字第479號
- （十）上海市徐匯區人民法院《民事判決書》（2011）徐民四（民）初字第2808號
- （十一）上海市徐匯區人民法院《民事判決書》（2011）徐民四（民）初字第2809號

特此公告。

上海陽晨投資股份有限公司

董事會

二〇一三年四月三日

證券簡稱：陽晨B股 編號：臨 2013—009
證券代碼：900935

## 上海陽晨投資股份有限公司關於公司及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”）及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647號”、“（2013）滬一中民二（民）終字第648號”和“（2013）滬一中民二（民）終字第649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647號全文如下：
上訴人（原審被告）黃麗華，女，1959年10月7日生，漢族，戶籍地福建省浦城縣富鎮鎮高坊村瓦鋪頭5號，住上海市徐匯區龍漕路180-5號101室。

委託代理人董曙峰，上海市華亭律師事務所律師。

被告上訴人（原審原告）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。

被告上訴人（原審原告）上海陽晨投資股份有限公司，住所地上海市徐匯區桂巷路2號。

法定代表人顧金山，董事長。

兩被告上訴人的共同委託代理人王羅傑，上海市中天陽律師事務所律師。

原審第三人上海融匯商貿有限公司，住所地上海市徐匯區龍漕路180號。

法定代表人董文傑，董事長。
上訴人黃麗華因佔有物返還糾紛一案，不服上海是徐匯區人民法院不服上海市閔行區人民法院（2012）徐民四（民）初字第807號民事判決，向本院提起上訴。本院於2013年2月21日受理後，依法組成合議庭審理了本案，現已審理終結。原審認定，1997年4月30日，上海市徐匯區計委委員會出具徐計投基正（1997）10號“關於同意上海龍華計水處理廠增建三產業務用房項目的以立項並列入一九九七年上海市地方全民基本建設正式投資計劃的批復”，同意在龍漕路18號沿街增建三產業務用房項目，該項目占地350平方米，總建築面積1,400平方米，投資人民幣100萬元（以下幣種相同），資金自籌解決。

1997年7月10日，第三人上海融匯商貿有限公司（以下簡稱融匯公司）與案外人上海市漕河涇經濟發展有限公司（以下簡稱漕河涇公司）簽訂關於共同開發商業用房的協議書，約定，融匯公司提供廠區北側，緊靠龍漕路圍欄內約500平方米的邊角地，由漕河涇公司投資建造商業用房，房屋竣工後的商業用房的房地產產權登記為融匯公司，在十年的合作期限內，雙方按平方米面積的60%和40%比例享有使用權。

上海市龍漕路180號房屋原權利人是上海市城市排水水有限公司。2003年9月10日，上海市城市排水水有限公司與上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱陽晨投資公司）申請辦理上海市龍漕路180號房地產登記手續。2003年12月18日，陽晨投資公司取得上海市龍漕路180號3-4、6-15房產計建築面積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，內容為：上海是徐匯區龍漕路180號（龍華廠）、徐匯區龍川北路625弄8號（長橋廠）、閔行區江川路757號（上海市閔行水質淨化廠）的房屋及土地均系陽晨投資公司資產，自2004年1月起委託下級公司上海陽晨排水運營有限公司（以下簡稱陽晨排水水公司）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。

2010年1月20日，黃麗華與漕河涇公司簽訂房屋租賃合同（房屋租賃合同上方承租人是李祥友），約定，漕河涇公司租出上海市龍漕路180號102室商業網點（即上海龍漕路180號5-沿街門面房屋，系爭房屋）給黃麗華，建築面積36.32平方米，租賃期限為2010年1月1日至2010年7月31日，月租金3500元，年租金42000元；該合同條款下方註，“合同期滿，無條件搬出”，黃麗華簽名。

2010年6月20日，黃麗華的丈夫李祥友與融匯公司簽訂房屋、場地管理合同，約定，融匯公司將上海市龍漕路1802 102室出租給黃麗華使用，合同期限為2010年9月1日至2013年8月31日止，黃麗華每年交納租金42000元。合同簽訂後，黃麗華向融匯公司支付每月3500元的租金，並支付押金3500元。之後，黃麗華向融匯公司支付租金。

2010年12月23日，漕河涇公司向陽晨投資公司、上海南龍排水水有限公司（以下簡稱南龍排水水公司）發出“關於《龍漕路180號商業用房合作到期》終止合同的函”，內容為，“本公司與上海（原審被告）黃金墩於1997年7月10日、1997年10月1日簽署了龍漕路180號商業用房的《開發經營》協議，又於2001年11月5日與上海市龍華水質淨化廠簽署了《煤氣移位工程的工程》協定，合同期限至2010年8月31日。……期間貴方房屋權利人發生了變化，到期之際在雙方誠意下於2010年6月22日又與陽晨投資公司的委託方南龍排水水公司簽訂了補充協定延續至2010年12月31日。在這四個月的延續期中，由於貴方企業中的上海融匯商貿有限公司及人員在不同異議與行為下，衝擊了本公司合同的正常進行和影響了本公司的正常經營。其次在潮漲接近最後合同期限時，至今貴方未明確以後意向，特別是根據現狀，本公司認為影響了雙方合作的基礎與條件。本公司經考慮後，現慎重向貴方提出了2010年12月31日合同到期日終止合同，房屋按現狀移交給貴方。並於2010年12月31日前未明確恢復的，視作為同意此方案處理。”

2011年3月23日，陽晨排水水公司、陽晨投資公司共同向上海市龍漕路180號各承租戶發出通告，內容為，“自2011年1月1日起，原由上海漕河涇經濟發展有限公司實施租賃管理的上海市龍漕路180號房地產產將由上海陽晨排水水有限公司收回自行管理。請上述物業的租賃人在2011年4月15日前赴上海陽晨排水水有限公司處登記備案，以便及時安排續租事宜，逾期登記備案者將有自動喪失優先續租權。”黃麗華簽收了該通告。

陽晨投資公司出具說明，委託陽晨排水水公司管理上海市龍漕路180號（龍華廠）、徐匯區龍川北路625弄8號（長橋廠）、閔行區江川路757號（上海市閔行水質淨化廠）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。

另查明，融匯公司工商資料顯示，營業期限至2007年5月5日，年檢情況，2010年檢查待處理。董文傑在融匯公司擔任董事長，朱文庚在融匯公司擔任經理。1997年4月3日，上海龍華污水材料廠在企業住所和營業場所使用證明上蓋章，給融匯公司使用至2007年3月31日。

上海市龍漕路180號原無所有權證，2000年上海市城市排水水有限公司出具具結保證書給上海市徐匯區房地產登記處。2000年3月20日，上海市城市排水水有限公司取得上海市龍漕路180號的房地產產權證，該產權於2004年1月7日註銷。

2001年4月4日，上海市城市排水水有限公司與上海市龍華水質淨化廠的房產使用權協議，約定，上海市城市排水水有限公司授權該廠房產證上所有的房屋、構造物、生產設備、設施等具有無償使用權和經營管理權，使用年限為無年限。

2002年9月10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，甲方收購乙方所屬龍華水質淨化廠、長橋水質淨化廠及閔行水質淨化廠的全部經營性資產（包括土地）。

一審審理中，法院於2012年7月12日向上海市徐匯區房地產登記處徵詢，希望明確上海市龍漕路180號沿街門面房的產權。2012年8月1日，上海市徐匯區房地產交易中心複函，內容為：“經查龍漕路180號原房地產權利人上海市城市排水水有限公司，持徐2000008523號《上海市房地產產權》，該權證上門面房的幢號定為16、17號，2002年上海市城市排水水有限公司將上述房產轉讓給上海陽晨投資股份有限公司，交易中心核發了徐2004000896號《上海市房地產產權》，該權證將上述房產的幢號由原16、17號改為12、13號。”

陽晨排水水公司、陽晨投資公司向原審法院提起訴訟，請求法院判令：1、黃麗華遷出上海市龍漕路180號5-沿街門面房屋；2、黃麗華向陽晨排水水公司、陽晨投資公司支付2011年1月1日起至實際遷出之日止，按每月4000元計算的佔有使用費。審理中，陽晨排水水公司、陽晨投資公司表示，房屋使用費可參照黃麗華與漕河涇公司間租賃合同约定的租金標準每月3500元執行。

黃麗華辯稱，系爭房屋的房產證上顯示權利人雖是陽晨投資公司，但陽晨排水水公司、陽晨投資公司與融匯公司間存在歷史遺留問題，上述問題不應當影響黃麗華的正常租賃，要黃麗華承擔歷史遺留問題不合法。黃麗華與融匯公司簽訂合同合法有效，是原租賃合同的延續，因租賃合同约定的租賃期限未屆滿，黃麗華是合法經營，應得到法律保護。請求依法駁回陽晨排水水公司、陽晨投資公司的訴訟請求。

第三人融匯公司述稱，陽晨排水水公司、陽晨投資公司從未向融匯公司發出通知主張權利。系爭房屋由融匯公司與漕河涇公司共同投資開發，融匯公司一直按法律規定進行經營，2003年企業改制過程中，融匯公司未收到開、停、並、轉的檔，陽晨排水水公司、陽晨投資公司不能證明融匯公司的合法權源、管理、經營權終止，融匯公司也沒有得到任何的經濟補償，故不同意陽晨排水水公司、陽晨投資公司的訴訟請求。

原審法院認為，陽晨投資公司於2003年12月18日取得系爭房屋的產權。雖然黃麗華、融匯公司出示的關於共同開發商業用房協議書中約定上海市龍漕路商業用房竣工後產權登記在融匯公司名下，但黃麗華、融匯公司至今未提供系爭房屋產權登記在融匯公司名下的相關證據，而陽晨排水水公司、陽晨投資公司提供反證證據證明，系爭房屋原產權人是上海市城市排水水有限公司。由於黃麗華、融匯公司未進一步提供陽晨投資公司授權融匯公司對系爭房屋及場地進行運營管理及融匯公司的行為係陽晨投資公司追認的充分證據，黃麗華與案外人漕河涇公司的間房屋租賃合同约定的租賃期限至2010年7月31日屆滿，雙方未續簽租賃合同，陽晨排水水公司、陽晨投資公司於2011年3月23日向包括黃麗華在內的上海市龍漕路180號各承租戶發出通告，明確案外人漕河涇公司實施管理的上海市龍漕路180號的房地產產將由陽晨排水水公司收回自行管理，至於融匯公司出示的上海市城市排水水有限公司與上海市龍華水質淨化廠簽訂的房產使用權協議，由於上海市城市排水水有限公司與陽晨投資公司前身上海金泰股份有限公司簽訂資產轉讓協議，陽晨投資公司已收購上海市城市排水水有限公司所屬的上海市龍華水質淨化廠，雖然融匯公司是上海市龍華水質淨化廠的三產企業，但融匯公司與上海市龍華水質淨化廠系兩個獨立法人，房產使用權協議對融匯公司無溯及力，現龍晨投資公司對融匯公司的代理行為不予追認，故黃麗華與融匯公司簽訂的房屋租賃合同無效，黃麗華向融匯公司支付租金的行為對陽晨投資公司沒有約束力。陽晨排水水公司、陽晨投資公司要求黃麗華遷出系爭房屋及支付自2011年1月1日起至實際搬離之日止按每月3500元標準計取的房屋使用費之訴訟請求，理由正當，法院予以支持。至於黃麗華已支付給融匯公司的租金，可另行起訴主張權利。

原審法院審理後，依照《中華人民共和國民法通則》第五條、第六十六條、第七十一條、第一百三十四條第一款第（四）、（七）項之規定，於2013年1月10日作出判決：一、黃麗華於判決生效後二十日內搬離上海市市龍漕路180號-5（即102室，建築面積36.32平方米）房屋，上述房屋由上海陽晨排水運營有限公司、上海陽晨投資股份有限公司收回；二、黃麗華於判決生效後二十日內向上海陽晨排水運營有限公司、上海陽晨投資股份有限公司支付自2011年1月1日起至實際搬離之日止按每月3500元標準計取的房屋使用費。如果未按判決指定的日期履行給付金錢義務，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，加倍支付延遲履行期間的債務利息。案件受理费人民幣1380元，由黃麗華負擔。

判決後，黃麗華不服，上訴於本院稱：1、漕河涇公司與融匯公司簽署的關於共同開發商業用房的協議書中第四條中，明確漕河涇公司對房屋享有使用權。融匯公司對房屋享受所有權，上訴人依據該協議書和漕河涇公司、融匯公司分別簽訂租賃協定，應屬合法有效。融匯公司與上級公司及被之間的產權糾紛屬於歷史遺留問題，融匯公司並不知道漕河涇公司2010年12月31日發出函件，且融匯公司在審審理期間提交了其對系爭房屋具有權利的證據，故在糾紛未解決之前，上訴人與融匯公司簽約並無過錯，應保護上訴人的合法使用權利。2、上訴人與融匯公司之間的合同期尚未到期，而上訴人無權要求解除上訴人與融匯公司的租賃合同。上訴人按約向融匯公司支付租金，原審法院未考慮上訴人付款情況，重複判令上訴人支付租金，未保護無過錯一方的合法權益。據此，請求二審法院撤銷原判，依法改判，駁回被上訴人原審訴訟請求。

上訴人陽晨排水水公司、陽晨投資公司辯稱：被上訴人在原審審理中提交證據，證明漕河涇公司發函給被上訴人後，已將系爭房屋的所有權權利等移交給了南龍排水水公司，上訴人作為漕河涇公司的原租戶，應當知道權利人並不是融匯公司。上訴人未對融匯公司是否享受系爭房屋的產權等予以審查，也沒有審查融匯公司的營業期限至2007年已經到期，以上訴人與融匯公司簽訂的租賃合同無效，上訴人對此還應負擔過錯責任。故被上訴人在2011年發函給各承租入，通知承租入與被上訴人重新簽約以及向被上訴人支付租金等，但上訴人沒有執行，仍向融匯公司支付租金，對此後應由上訴人自己承擔。故請求二審法院改上訴，維持原判。本院認為，關於系爭房屋的權利歸屬，原審法院在審理中已經有關部門進行徵詢，根據相關部門的回函內容，可以認定上海市龍漕路180號房地產權利人原登記為上海市城市排水水有限公司，在上海市城市排水水有限公司將上述資產轉讓給陽晨投資公司後，陽晨投資水公司為系爭房屋的權利人。之後，陽晨投資水公司通過授權，委託陽晨排水水公司對系爭房屋進行管理，故陽晨排水水公司對系爭房屋也享有出租、收益等權利。

根據系爭房屋的立項批复等資料，系爭房屋屬於增建項目，作為原上海市龍華污水處理廠三產業務用房獲得批准，融匯公司作為該廠的三產企業，與其與漕河涇公司簽署共同開發商業用房協議書，系融匯公司與其上級之間的內部約定，而增建的沿街門面產權歸屬不能以協定約定方式確定，必須通過增建部門的審核，並予以登記對外產生公示效力為准。由於系爭房屋出租應得到權利人的授權或者追認，否則無權出租並獲得收益。上海市城市排水水有限公司轉讓給陽晨投資公司的企業經營性資產包括融匯公司的上級公司在內，陽晨投資公司取得了系爭房屋的產權，故融匯公司的出租行為需得到陽晨投資公司或者由其授權的陽晨排水水公司的同意，否則其出租行為也屬無效。融匯公司對房屋權利提出異議，涉及到其上級公司等利害關係，並不屬於本案審理範圍，且上訴人及融匯公司也未舉證證明其對系爭房屋的行為對陽晨投資公司沒有約束力。因此，陽晨排水水公司、陽晨投資公司要求黃金墩遷出系爭房屋及支付自2011年1月1日起至實際搬離之日止按每月2,900元標準計取的房屋使用費之訴訟請求，無效，法院予以支持。至於黃金墩已支付給融匯公司的租金，可另行起訴主張權利。

原審法院審理後，依照《中華人民共和國民法通則》第五條、第六十六條、第七十一條、第一百三十四條第一款第（四）、（七）項之規定，於2013年1月10日作出判決：一、黃麗華於判決生效後二十日內搬離上海市市龍漕路180號-5（即102室，建築面積36.32平方米）房屋，上述房屋由上海陽晨排水運營有限公司、上海陽晨投資股份有限公司收回；二、黃麗華於判決生效後二十日內向上海陽晨排水運營有限公司、上海陽晨投資股份有限公司支付自2011年1月1日起至實際搬離之日止按每月3500元標準計取的房屋使用費。如果未按判決指定的日期履行給付金錢義務，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，加倍支付延遲履行期間的債務利息。案件受理费人民幣1380元，由黃麗華負擔。

判決後，黃麗華不服，上訴於本院稱：1、漕河涇公司與融匯公司簽署的關於共同開發商業用房的協議書中第四條中，明確漕河涇公司對房屋享有使用權。融匯公司對房屋享受所有權，上訴人依據該協議書和漕河涇公司、融匯公司分別簽訂租賃協定，應屬合法有效。融匯公司與上級公司及被之間的產權糾紛屬於歷史遺留問題，融匯公司並不知道漕河涇公司2010年12月31日發出函件，且融匯公司在審理期間提交了其對系爭房屋具有權利的證據，故在糾紛未解決之前，上訴人與融匯公司簽約並無過錯，應保護上訴人的合法使用權利。2、上訴人與融匯公司之間的合同期尚未到期，而上訴人無權要求解除上訴人與融匯公司的租賃合同。上訴