



▲日本推出超級量寬，推高日經指數破頂

專家：換馬日股宜慎重

日本推出超級量寬，推高日經指數破頂，而美國道指亦屢創歷史新高，連帶日股強積金首三個月回報12.92%，是所有資產類別中，表現最標青的基金；美股強積金回報亦有9.47%。儘管日股、美股強積金在首季有不俗表現，但專家對於本地打工仔換馬至該些強積金，卻持保留態度。

新鴻基金融集團財富管理策略師蘇沛豐指出，基於日本股票上升是受到日圓匯價下跌，所以買入日股基金將會賺價蝕匯；而且日股再進一步上升空間有限。截至上周五，日經指數累漲23.46%，但計及日圓貶值因素，實質漲幅降至9.79%。

灝天環球投資經濟及財富管理顧問陳寶明表示，除日圓匯價外，打工仔要留意日本經濟前景。日本與中國的貿易關係欠佳，對日本出口會造成影響；與此同時，韓國等國家有機會下調自身貨幣匯率，抗衡日圓貶值，這將不利日本企業競爭力。

對於美股基金，騰祺基金管理投資管理董事沈慶洪稱，美股屢創新高，現時換馬至美股強積金，已錯過時機；美股由高位回落的機會愈來愈大。蘇沛豐則有不同看法，雖然美股現價估值已升至並不吸引的水平，惟大跌風險並不算大。陳寶明表示，打工仔若耍換馬至美股強積金，切勿期望會重複前段時間的回報。

首季MPF資產類別表現	
最佳MPF資產類別	
資產類別	回報
日本股票	+12.92%
醫藥及醫療保健股票	+11.48%
美國股票	+9.47%
最差MPF資產類別	
資產類別	回報
中國股票	-3.04%
韓國股票	-2.41%
環球債券	-1.43%

港股基金欠佳 債券亞股看高一線 強積金組合宜換馬抗通脹

港股今年首季走勢虎頭蛇尾，恒指全季下跌1.5%，是全球表現最差的股市之一。港股不濟，打工仔對持有的港股強積金亦難寄予厚望，首季錄得負0.5%回報，美股及環球股票類別卻有約正9%、4%回報。考慮到證券界普遍相信港股今年表現會以震盪反覆為主，打工仔要讓持有的強積金回報跑贏通脹，可以考慮換馬至其他類別強積金。

本報記者 劉鏡豪

本地打工仔愈來愈意識到管理強積金投資組合的重要性，一方面要保障持有的強積金資產能夠跑贏通脹，另一方面要達到理想的資產增值，為日退休提供收入來源。2013年首季剛過去，有調查機構發現，打工仔至愛的港股強積金首三個月錄得負2.44%回報，未能承接去年下半年強勁上升的勢頭。

因應市況調整組合

展望今年第二季以至下半年，現時證券界普遍預期港股走勢以反覆震盪格局為主，除非打工仔能夠成功把握大市高沽低買時機，否則今年港股強積金有可能無法做到抗通脹的最低要求，更遑論保持資產增值力。俗語有謂「你唔理財財唔理你」。京華山一研究部主管彭偉新指出，現時沒有任何資產類別可以長期持有，無可能由年頭到年尾持有一隻強積金，而不出作適當調整。打工仔今年剩下時間如何部署強積金組合，在動盪市況讓資產不會出現虧損；多位專家分享投資意見，可供打工仔作為參考。

現時市場上可供選擇的強積金資產類別，包括股票基金、債券基金、貨幣市場基金，以及混合基金，打工仔可因應不同市況，靈活調配，在動盪市況中，降低組合損失；在牛氣沖天的市況中，賺取理想回報。舉例說，08年金融海嘯爆發之際，信安旗下香港股票基金錄得負50.42%回報，但信安的資本保證基金D在同一年有正1.58%回報。09年全球股市大反彈，信安的香港股票基金回報為正64.27%，而資本保證基金D回報為正0.1%。

投資部署不宜太進取

在各類強積金類別中，灝天環球投資經濟及財富管理顧問陳寶明看好好債券基金及亞洲股票基金。他指出，環球經濟危機未除，投資部署不宜太進取，建議在強積金組合中，約30%至40%投放於環球債券及亞洲債券基金，另約30%至40%放於亞洲股票、港股基金；若投資者對港股前景感到憂慮，可以沽出港股基金，押注在亞洲股票基金。彭偉新亦認同，在外圍市場不穩定下，債



券等固定收益資產具有一定投資價值。

騰祺基金管理投資管理董事沈慶洪建議，打工仔未必需要把強積金全數押在港股基金上，可考慮在組合內加入環球股票基金，但不建議納歐洲或美國股票基金。沈慶洪又提供投資「貼士」，若打工仔20年後才退休，無妨採取全攻型，把強積金全數買入股票基金；若距離退休時間有十餘年，組合內配置若干比重於債券基金；若尚有五年便退休，便應棄股買債，另加入保守基金。

新鴻基金融集團財富管理策略師蘇沛豐則認為，雖然內地及香港股票基金首季表現欠佳，但第二季可望回升，一方面因估值低，加上內地經濟復蘇對企業盈利有幫助。不過，對於追求平穩回報增長的打工仔，不妨考慮換馬至環球股票基金。蘇沛豐又分享他個人入市「心法」。他稱，當股市升得多的時候，就會沽出股票基金換馬至債券基金；若遇到股市持續一段時間下跌，便會增持股票基金。

◀▼ 港股不濟，
港股強積金首季錄得負0.5%回報，
美股及環球股票類別卻有約正9%、4%回報

MPF產品首季表現	
最佳MPF產品	
產品名稱	回報
宏利MPF日本股票基金	+14.66%
東亞日本股票基金	+14.55%
宏利MPF康健護理基金	+13.53%
最差MPF產品	
產品名稱	回報
東亞集成計劃—中國追蹤指數基金	-5.99%
恒生H股指數基金	-5.79%
東亞行業計劃—中國追蹤指數基金	-5.72%
中銀保誠中國股票基金	-4.93%
恒生中國股票基金	-4.21%

現代財富管理概念中，非常看重資產配置，或多元化投資。據美國學者Brinson、Hood、Beebower於1986年發表在《金融分析家雜誌》的文章指，投資收益的91.5%由資產配置決定，尤其對於機構投資者和高淨值個人投資者而言，資產配置對於投資收益的共享要遠大於時機選擇和具體股票的選擇。由此可見，靠單一投資就能賺錢的幾率已越來越小。

經濟情勢錯綜複雜，一般投資者在選擇傳統的股票、債券及貨幣的同時，也會投放財富在可跨期交易、具槓杆效應的衍生工具上，以對沖風險。隨著投資形式愈發多樣化，過去十年，地產、基金，也都經歷過自己的黃金期。具有抗通脹能力的黃金、石油等商品，以及紅酒、藝術品、錢幣、郵票等具有收藏價值的物品，也受到部分投資者青睞。

除此以外，其他另類投資還包括私募基金及對沖基金，為發掘公司潛在價值而設的私募基金，以合夥人形式成立，分為創投基金（Venture Capital）和併購基金（Buyout Found）兩種，前者投資新成立公司以協助其上市，失敗率較高，後者投資上市公司並將其私有化，失敗率較低。

對沖基金則是為取得與所投資的證券市場走勢無關的投資回報，與大市相關程度也通常較低，相比傳統基金，可更靈活作長倉或短倉部署。需要留意的是，對沖基金可能在不同股票上同時採取長倉和短倉，故投資者需密切留意基金的淨持倉額；此外，亦需注意環球宏觀經濟因素來捕捉價格走勢。

（四）、（七）項之規定，於二零一三年一月十日作出判決：一、黃金墩於判決生效後二十日內搬離上海市龍漕路180號-7（即104室，建築面積33平方米）房屋，上述房屋由上海陽晨排水運有限公司、上海陽晨投資股份有限公司；二、黃金墩於拍巨額生效後二十日內向上海陽晨排水運有限公司、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2,900元標準計取的房屋使用費。如果未按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，加倍支付延遲履行期間的債務利息。案件受理費人民幣1,380元，由黃金墩負擔。

判決後，黃金墩不服，上訴於本院稱：1、漣河涇公司與融匯公司簽署的關於共同開發商業用房協議書第四條中，明確漣河涇公司對房屋享有使用權，融匯公司對房屋享有所有權，上訴人依據該份協議書和漣河涇公司、融匯公司分別簽訂租賃協議定，應屬合法有效。融匯公司與上級公司、被上訴人之間的產權糾紛屬於歷史遺留問題，融匯公司並不知道漣河涇公司2010年12月23日發函內容，故融匯公司在一审審理期間提交了其對系爭房具有權利的證據，並在糾紛未解決之前，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租期尚未到期，被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。

被上訴人陽晨排水公司、陽晨投資公司辯稱：被上訴人在原審審理中提交證據，證明漣河涇公司發函給被上訴人後，已將系爭房屋的相關資料等移交給了南龍排水公司，上訴人作為漣河涇公司的原租戶，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有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，上訴人與融匯公司簽訂的租賃合同無效，上訴人對此還應負過錯責任。被上訴人於2011年發函給各承租人，通知承租人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，對此後果應由上訴人自己承擔。故請求二審駁回上訴，維持原判。

經本院審理查明，原審法院查明事實無誤，本院依法予以確認。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向相關部門進行徵詢，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成是排水有限公司，在上海市城市排水有限公司將上述資產轉讓給陽晨投資公司後，陽晨投資公司為系爭房屋的權利人。之後，陽晨投資公司通過授權，委託陽晨排水公司對系爭房屋進行管理，故陽晨排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准等資料，系爭房屋屬於增建項目，作為預案上海市龍華汙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業，由其與漣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公司之間的內部約定，而增建的沿街房屋產權歸屬不能一協定約定方式確定，必須通過相關部門的審核，並以登記對外產生公示效力為准。由於系爭房屋的產權人登記在上海市城市排水有限公司名下，故融匯公司對系爭房屋出租應得到權力人的授權或者追認，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，陽晨投資公司還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其授權的陽晨排水公司的同意，否則其出租行為也屬無效。融匯公司對房屋權利提出的異議，涉及到其上級公司等利害關係人，並不屬於本案審理範圍，且傷數人及融匯公司也未能舉證證明對系爭房屋仍享有權利，故融匯公司在未得到兩被上訴人同意情況下與上訴人簽訂租賃合同，應屬無效。上訴人未盡審查義務，輕信融匯公司單方陳述其對房屋享有權利，也有一定的過錯責任，應承擔相應的法律責任。

基於無效合同自始無效，對被上訴人無法律約束力。況且被上訴人已經發函給上訴人，通知上訴人重新簽約，然而上訴人未按規定時間與被上訴人簽約，故被上訴人要求上訴人搬離系爭房屋並承擔房屋使用費、合理支出，應予支持。原審法院所判決並無不當，本院予以維持。上訴人黃金墩的上訴請求，依據不足，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（二）項規定，判決如下：

駁回上訴，維持原判。

二審案件受理費人民幣1,380元，由上訴人黃金墩負擔。本判決為終審判決。

三、上海市第一中級人民法院《民事判決書》（2013）滬一民二（民）終字第649號全文如下：

上訴人（原審被告）王忠義，男，1966年3月11日生，漢族，戶籍地黑龍江省甘南縣哈陽鎮農豐社B區寧春街1委2680號，住上海市徐匯區龍漕路180-4號101室。

委託代理人張曙峰，上海市華亭律師事務所律師。

被上訴人（原審原告）上海陽晨排水運有限公司，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竹路2號。

法定代表人顧金山，董事長。

兩被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。

兩被上訴人的共同委託代理人夏明明，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。

上訴人王忠義因佔有物返還糾紛一案，不服上海市徐匯區人民法院（2012）徐民四（民）初字第809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。

原審查明，1997年4月30日，上海市徐匯區計畫委員會出具徐計投基正（1997）10號「關於同意上海市龍華汙水處理廠增建三產業務用房項予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畫的批復」，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）與案外人上海市漣河涇經濟發展有限公司（以下簡稱漣河涇公司）簽訂關於共同開發商業用房的協議書，約定，融匯公司提供龍匯北側，緊靠龍漕路圍牆內約500平方米的邊角地，由漣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號房屋權利人是上海市城市排水有限公司。2003年9月10日，上海市城市排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房屋計建築面積6,945.14平方米的房地產權證。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）、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有限公司（以下簡稱陽晨排水公司）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。

2008年12月30日，王忠義與漣河涇公司簽訂房屋租賃合同，約定，漣河涇公司出租上海市龍漕路180號101室商業網點（即上海市龍漕路180號-4沿街門面房屋，系爭房屋）給王忠義，建築面積為90平方米，租賃期限為2009年1月1日至2009年12月31日，年租金48,000元；本合同經雙方蓋章簽字後生效，在2009年12月31日合同自行失效；王忠義在合同上簽名。

2010年8月29日，王忠義與融匯公司簽訂房屋、場地管理合同，約定，融匯公司將上海市徐匯區龍漕路180號商業街101室出租給王忠義使用，合同期限為2010年9月1日至2013年8月31日，王忠義每年交納租金48,000元，繳一個月4,000元，押金一個月4,000元，於公司簽訂後，王忠義向融匯公司支付每月4,000元的租金、押金4,000元。之後，王忠義向融匯公司支付租金。

2010年12月23日，漣河涇公司向陽晨投資公司、上海南龍排水有限公司（以下簡稱南龍排水公司）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，「本公司與上海融匯商貿有限公司於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《煤氣移位元的工程》協定，合同期限延至2010年8月31日。……期間貴方房屋權利人發生了變化，到期之際在雙方議定於2010年6月22日又與陽晨投資公司的委託方南龍排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，由於貴方企業業主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。其次在瀾臨接洽最後合同期限時，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，現慎重向貴方提出於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日前未明確回復的，視為同意此方案處理。」

2011年3月23日，陽晨排水公司、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，原由上海漣河涇經濟發展有限公司實施租賃管理的上海市龍漕路180號的房地產將由上海陽晨排水運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運有限公司處登記備案，以便及時安排續租事宜，逾期登記備案者將自動喪失優先續租權。」王忠義簽收該通告。

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）、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年檢查通過。董文傑在融匯公司擔任董事長，朱文慶在融匯公司擔任總經理。1997年4月3日，上海龍華汙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

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。

2001年4月4日，上海市城市排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，上海市城市排水有限公司授權該廠房產證上所列的房屋、構築物、生產設備、設施等具有無償使用權和經營管理權，使用年限為無年限。

2002年9月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，甲方收購乙方的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）。

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號沿街門面的產權。2012年8月1日，上海市徐匯區房地產交易中心復函，內容為，「經查龍漕路180號原房地產權利人上海市城市排水有限公司，持徐2000008523號《上海市房地產權證》，該權證上門面房的幢號定為16、17號，2002年上海市城市排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《上海市房地產權證》，該權證將上述房產的幢號由原16、17號改為12、13號。」

陽晨排水公司、陽晨投資公司向原審法院提起訴訟，請求法院判令：1、王忠義遷出上海市龍漕路180號-4沿街門面房；2、王忠義向陽晨排水公司、陽晨投資公司支付2011年1月1日起，至實際遷出之日止的按每月4,000元計算的佔有使用費。

王忠義辯稱，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，上述問題不應影響王忠義的正常租賃，要王忠義承擔歷史遺留問題不公平。王忠義曾與漣河涇公司簽訂租賃合同合法有效，是原租賃合同的延續，因租賃合同約定租賃期限未屆滿，王忠義是合法經營，應得到法律保護，請求依法駁回陽晨排水公司、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。系爭房屋是融匯公司與漣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，融匯公司未收到關、停、並、轉的權，陽晨排水公司、陽晨投資公司拿不出規範的房產登記、權轉證明融匯公司的合法租賃、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，雖然王忠義、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，但王忠義、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，而陽晨排水公司、陽晨投資公司提供反駁證據證明，系爭房屋產權人是上海市城市排水有限公司。由於王忠義、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為經陽晨投資公司追認的充分證據，王忠義與案外人漣河涇公司間房屋租賃合同約定的租賃期限至2010年7月31日屆滿，雙方未續簽租賃合同，陽晨排水公司、陽晨投資公司於2011年3月23日向包括王忠義在內的上海市龍漕路180號各承租戶發出通告，明確案外人漣河涇公司實施管理的上海市龍漕路180號的房地產將由陽晨排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有限公司與上海陽晨投資有限公司簽訂的房產使用權協議，由於上海市城市排水有限公司與陽晨投資公司的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龍華水質淨化廠的三產業，但融匯公司與上海市龍華水質淨化廠系兩個獨立的法人，房產使用權協議對融匯公司無溯及力，現陽晨投資公司對融匯公司的代理行為不予追認，故王忠義與融匯公司簽訂的房屋租賃合同無效。王忠義向融匯公司支付租金的行為對陽晨投資公司沒有約束力。因此，陽晨排水公司、陽晨投資公司要求王忠義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4,000元的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。至於王忠義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、第四十六條、第七十一條、第一百三十四條第一款第（四）、（七）項之規定，於二〇一三年一月十日作出判決：一、王忠義於判決生效後二十日內搬離上海市龍漕路180號-4（即101室，建築面積90平方米）房屋，上述房屋由上海陽晨排水運有限公司、上海陽晨投資股份有限公司收回；二、王忠義於判決生效後二十日內向上海陽晨排水運有限公司、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4,000元標準計取的房屋使用費。如果未按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，加倍支付延遲履行期間的債務利息。案件受理費人民幣1,380元，由王忠義負擔。

判決後，王忠義不服，上訴於本院稱：1、漣河涇公司與融匯公司簽署的關於共同開發商業用房協議書第四條中，明確漣河涇公司對房屋享有使用權，融匯公司對房屋享有所有權，上訴人依據該份協議書和漣河涇公司、融匯公司分別簽訂租賃協議定，應屬合法有效。融匯公司與上級公司、被上訴人之間的產權糾紛屬於歷史遺留問題，融匯公司並不知道漣河涇公司2010年12月23日發函內容，故融匯公司在一审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租期尚未到期，被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。

被上訴人陽晨排水公司、陽晨投資公司辯稱：被上訴人在原審審理中提交證據，證明漣河涇公司發函給被上訴人後，已將系爭房屋的相關資料等移交給了南龍排水公司，上訴人作為漣河涇公司的原租戶，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有系爭房屋的產權等予以審查，也沒有審查上訴人與融匯公司的營業期限至2007年已經到期，上訴人與融匯公司簽訂的租賃合同無效，上訴人對此還應負過錯責任。被上訴人於2011年發函給各承租人，通知承租人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，對此後果應由上訴人自己承擔。故請求二審駁回上訴，維持原判。

經本院審理查明，原審法院查明事實無誤，本院依法予以確

認。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向相關部門進行徵詢，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有限公司，在上海市城市排水有限公司將上述資產轉讓給陽晨投資公司後，陽晨投資公司為系爭房屋的權利人。之後，陽晨投資公司通過授權，委託陽晨排水公司對系爭房屋進行管理，故陽晨排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准等資料，系爭房屋屬於增建項目，作為原上海市龍華汙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業，由其與漣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公司之間的內部約定，而增建的沿街房屋產權歸屬不能以協定約定方式確定，必須通過相關部門的審核，並以登記對外產生公示效力為准。由於系爭房屋的產權人登記在上海市城市排水有限公司名下，故融匯公司對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，陽晨投資公司還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的異議，涉及到其上級公司等利害關係人，並不屬於本案審理範圍，且上訴人及融匯公司也未能舉證證明其對系爭房屋仍享有權利，故融匯公司在未得到兩被上訴人同意情況下與上訴人簽訂租賃合同，應屬無效。上訴人未盡審查義務，輕信融匯公司單方陳述其對房屋享有權利，也有一定的過錯責任，應承擔相應的法律責任。

基於無效合同自始無效，對被上訴人無法律約束力。況且被上訴人已經發函給上訴人，通知上訴人重新簽約，然而上訴人未按規要求上訴人搬離系爭房屋並承擔房屋使用費、合理支出，應予支持。原審法院所作判決並無不當，本院予以維持。上訴人王忠義的上訴請求，依據不足，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第（一）項之規定，判決如下：

駁回上訴，維持原判。

二審案件受理費人民幣1,380元，由上訴人王忠義負擔。本判決為終審判決。

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。

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，陽晨排水公司將收到三位上訴人（原審被告）自2011年1月1日至實際搬離日的租金收入，具體金額將在執行過程中進行確切結算。此外，公司收回相關房屋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。

六、備查檔目錄

（1）上海市第一中級人民法院《民事判決書》（2013）滬一民二（民）終字第647號

（2）上海市第一中級法院《民事判決書》（2013）滬一民二（民）終字第648號

（3）上海市第一中級人民法院《民事判決書》（2013）滬一民二（民）終字第649號

（4）上海市徐匯區人民法院《民事判決書》（2012）徐民四（初）字第807號

（5）上海市徐匯區人民法院《民事判決書》（2012）徐民四（民）初字第808號

（6）上海市徐匯區人民法院《民事判決書》（2012）徐民四（民）初字第809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