

重庆市黔江区人民法院 民事判决书

(2017)渝0114民初1635号

原告（反诉被告）：重庆景盛富辉房地产开发有限公司，
住所地重庆市黔江区城东办事处雄鹰大道，统一社会信用代码
91500114567891780M。

负责人：温江湖，该公司董事长。

委托诉讼代理人：白钰镡，重庆光界律师事务所律师，特
别代理。

被告（反诉原告）：重庆银瀚建设投资有限公司，住所地
重庆市经开区丹龙路2号娇阳阁2单元1层1—2号门面，统
一社会信用代码：91500108096297231L。

负责人：祝新民，该公司董事长。

委托诉讼代理人：张朝利，重庆一鼎律师事务所律师，特
别代理。

原告（反诉被告）重庆景盛富辉房地产开发有限公司（以
下简称“景盛富辉公司”）与被告（反诉原告）重庆银瀚建设

投资有限公司（以下简称“银瀚公司”）合资、合作开发房地产合同纠纷一案，本院于2017年3月2日立案受理后，依法由代理审判员刘圣杰适用简易程序独任审判。被告银瀚公司于2017年5月5日向本院提出反诉。本院于2017年5月5日就本、反诉公开开庭进行了审理进行了合并审理，景盛富辉公司负责人温江湖及委托诉讼代理人白钰镡、银瀚公司委托诉讼代理人张朝利到庭应诉。后因案情复杂，本案转为普通程序，由审判员李化担任审判长，与代理审判员刘圣杰、人民陪审员甘石海组成合议庭共同审理，于2017年8月2日就本反诉公开开庭进行了审理进行了合并审理，景盛富辉公司负责人温江湖及委托诉讼代理人白钰镡、银瀚公司委托诉讼代理人张朝利到庭应诉。后本案变更承办人，由审判员徐曼担任审判长，与审判员李化、人民陪审员甘石海组成合议庭共同审理，于2018年3月16日第三次公开开庭进行了审理进行了审理，景盛富辉公司负责人温江湖及委托诉讼代理人白钰镡、银瀚公司委托诉讼代理人张朝利到庭参与诉讼。本案现已审理终结。

原告（反诉被告）景盛富辉公司向本院提出诉讼请求：1、请求人民法院判令解除原、被告于2016年9月26日签订的金龙大厦项目联合开发合同。2、判决被告向原告支付违约金800万元。3、诉讼费由被告承担。事实和理由：2016年，原告景盛富辉公司法定代表人温江湖通过中间人介绍，与自称是被告银瀚建公司的工作人员李世强相识。当李世强得知原告在重庆黔江有金龙大厦房地产项目，由于缺乏资金尚未开发，便称其所在的银

瀚公司是一家混合型的投资公司，实力强大，资金雄厚，公司注册资本8.3亿元。若原告有意，被告可以投资，双方联合开发。经过几次磋商，双方达成共识，由原告出地，被告出资，双方联合开发。并于2016年9月26日，以被告为甲方，原告为乙方，签订金龙大厦项目联合开发合同，合同第二条第1项约定，被告负责金龙大厦的全面建设实施和管理；第2项约定，被告负责确定并签订项目施工的建筑企业；第3项约定，被告负责承担项目施工建设中的所有资金和相关税费；第7项约定，如因甲方原因导致损失，均由甲方承担责任。第三条第4项约定，被告委派公司副总经理李世强担任联合指挥部总指挥（全面负责项目管理，公司间的工作协调、指导）。第五条第4项约定，原告有权监督项目的实施、销售等与本项目有关的一切情况。第七条第3项约定，甲乙双方共同审定项目设计方案，以利房屋销售，保证双方利益最大化。第八条约定，未尽事宜双方另行协商，签订书面补充协议予以确认。第九条约定了违约金为800万元。合同签订后，被告没有按照约定委派联合指挥部总指挥到现场组织工作，项目开工前的相关准备工作亦无人员办理，地勘、房租、水电等相关费用拖而不决，选定的建筑企业海口家新骏豪土石方工程有限公司，既无资质，又无实力，根本不具备建筑施工的能力，更不要说海口家新骏豪土石方工程有限公司重庆分公司，连法人资格都不具备，怎能签订建设工程施工合同。被告故意隐瞒真相，不将其签订的施工合同交原告备份，原告法

定代表人亲自到被告单位索要无果。如此这般，原、被告合作基础不复存在，合作之目的不能达到，因此，原告要求解除与被告签订的金龙大厦项目联合开发合同，由被告承担违约责任。

上述事实，有营业执照，有金尤大厦项目联合开发合同，有被告的工商登记档案，有被告自己印制的企业资料，有相关公司的工商登记档案，有海口家新骏豪土石方工程有限公司的企业机读档案登记资料，有海口家新骏豪土石方工程有限公司重庆分公司的基本情况，有建设工程施工合同，有复印于杨昌义处的相关资料，有工作联系函，有调查笔录，有欠条，有景盛富辉公司公章使用登记台账，有视听资料等证据证明。原告认为，被告根本不具备房地产开发能力，却对外虚假宣传，欺诈原告，骗取原告的信任而与之签订联合开发合同。合同签订后，却不能按照合同约定履行义务，选择没有建筑施工能力的海口家新骏豪土石方工程有限公司，且与其重庆分公司签订施工合同，违反了建筑法律法规的规定，并导致工地纠纷不断，严重影响了金龙大厦项目的施工建设，违背了签订合同的初衷，使原被告签订的联合开发合同之目的不能实现。据此，原告为了维护自己的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十九条之规定，提起诉讼，请依法判决。

被告（反诉原告）银瀚公司辩称：一、被答辩人解除合同的诉讼请求没有事实和法律依据，依法应予以驳回。第一、被答辩人根本没有证据证明答辩人不履行合同义务，纯属违背诚

实信用原则的“恶人先告状”，人民法院依法应予以驳回。双方“联合开发合同”于2016年9月26日签订后，答辩人即组织项目开发前期工作，并于2016年11月2日组建金龙大厦项目工程部，并书面告知了正阳工业园管委会和被答辩人，被答辩人并无任何异议。其次，答辩人于2016年11月10日与海口家新骏豪土石方工程有限公司签订了金龙大厦建设工程施工合同，该施工队伍已进场搭建临舍和前期施工工作，已投入资金万元。再次，金龙大厦联合开发项目联合指挥部总指挥李世强多次到现场管理，但项目联合指挥部副总指挥温江湖却不履行合同义务，拒绝与李世强共同工作。最后，海口家新骏豪土石方工程有限公司具有国家一级建筑施工资质，完全不是被答辩人信口开河的无资质企业。综上，被答辩人提出解除合同诉讼请求，完全没有事实依据，更没有法定解除合同条件的根本性违约的事实依据，纯属违背诚实信用原则撕毁合同的行为，人民法院依法应予以驳回。第二、被答辩人解除合同诉讼请求完全是违背诚实信用的毁约行为，应承担相应违约责任。首先，双方于2016年9月26日签订合同后，被答辩人借口“重大误解”为由，于2016年11月23日发出“关于要求完善补充合同的函”要求与被答辩人完善补充合同。由此证明：根本不存在答辩人不履行合同义务的任何事实，而是被答辩人单方要求变更合同约定的分配房屋条款。其次，被答辩人又于2016年12月3日发出“关于再次要求完善补充合同的函”，该函明确单方要求将合同约定的25%

分房比例调整为35%，并不再承担建设配套费和销售费用。由此证明：根本不存在答辩人不履行合同义务的任何事实，而仅仅是被答辩人单方要求对“联合开发合同”条款作出重大调整。再次，答辩人于2016年12月19日以“工作联系函”回复明确表明：“当务之急是尽快将联合开发的金龙大厦项目在2017年完成建设达到商品房预售的条件，并表示对合同条款的补充磋商应在项目竣工并有预售成果之时进行为宜。足以证明答辩人是积极履行合同义务的。综上，明明是被答辩人单方要求修改合同条款不成，企图以不当起诉途径而达到擅自解除合同的非法目的而已。对被答辩人这种违背诚实信用原则不遵守合同的行为，不仅不应当支持予以驳回，还应当责令其承担违约责任。

第三、被答辩人请求解除合同没有法律依据，根本不能成立，依法应予以驳回。首先，根据合同法第九十六条的规定，法定解除合同的条件除不可抗力外，必须有根本性的违约行为，致使不能实现合同目的，才能解除合同。本案被答辩人单方要求将合同约定的分房比例25%调整为35%，将承担建设配套费和销售费用调整为不承担，不是双方签订合同的真实意思，对答辩人不具有约束力。不能因单方要求变更合同条款不成，就可以单方要求解除合同，这是没有法律依据的。其次，根据《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》第十五条：“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”。因此，答

辩人与被答辩人双方于2016年9月26日签订的“金龙大厦项目联合开发合同”因被答辩人具备房地产开发资质又提供项目开发出让土地，双方所签的联合开发合同真实、合法、有效。合同双方当事人均应严格履行合同义务，否则应承担相应违约责任。

二、被答辩人请求支付800万元违约金，是非常荒唐的要求，人民法院依法应予以驳回，“举重以明轻”，其所交诉讼费用应自行全部承担。首先，答辩人一直在履行合同，截止被答辩人起诉之前，被答辩人从未提过答辩人没有履行合同，更未催促过答辩人履行项目开发建设义务。被答辩人和答辩人双方来往函件充分证明这一事实。因此，被答辩人要求支付800万元违约金完全没有事实依据，是非常荒唐的。其次，双方联合开发合同还处在前期阶段，被答辩人根本没有任何损失，相反与答辩人签订合同的施工队伍进场搭建临舍和前期施工准备，已经为案涉项目土地增加了价值。因此被答辩人不仅没有损失，而且还享有了施工队伍施工增加的价值，是真正的受益人。在没有损失的前提下，违约金条款是不适用的，不是800万元，一分钱违约金也没有。再者，由于被答辩人在合同签订后不久就单方面要求对合同主要条款作修改调整，为达到其单方要求的目的，被答辩人拖延阻碍项目开发建设并阻扰施工队伍正常施工，由此造成的损失被答辩人应自己承担。综上所述，答辩人认为被答辩人请求解除合同，交付800万元违约金和诉讼费，纯属虚假、恶意诉讼，其不当诉讼请求，相信人民法院会依法断然予以驳

回。答辩人的上述答辩意见有理有据，人民法院应予采纳。

反诉原告(本诉被告)银瀚公司向本院提出反诉诉讼请求：

一、判令反诉被告继续履行金龙大厦项目联合开发合同；二、判令反诉被告承担违约责任支付违约金壹佰万元；三、本诉、反诉全部诉讼费用由反诉被告承担。事实及理由：2016年9月26日双方签订《金龙大厦项目联合开发合同》，合同约定，反诉被告出地并负担土地费用和建设配套费用，反诉原告出资负责项目开发建设。项目建成后，反诉原告分配75%房屋，反诉被告分配25%房屋，销售费用双方按分房比例各自承担。合同还约定，本协议一经签订，双方应共同遵守，若一方违约需向守约方支付违约金捌佰万元整，给对方造成损失的，仍应赔偿。合同双方签字盖章生效后，反诉原告积极履行合同义务，并根据合同约定，于2016年11月2日组建项目工程部，于2016年11月10日与海口家新骏豪土石方工程有限公司签订项目建设工程施工合同，之后施工队伍立即进场搭建临舍进行前期施工准备工作。但是，反诉被告却于2016年11月23日发出“关于要求完善补充合同的函”，借口股东会认为权利义务不对等，构成重大误解为由要求变更原约定的房屋分配比例。后又于2016年12月3日发出“关于再次要求完善补充合同的函”具体要求将分房比例从合同约定的25%调整为35%，并且不再承担建设配套费及销售费用。反诉原告认为，双方签订的“金龙大厦联合开发合同”真实、合法、有效，双方均应遵守。反诉被告是专业房地产开发企业，

取得了项目开发土地但缺乏建设资金,因此双方经过详细核算,根据取得的土地的价格和需要建设投入的资金数量,综合平衡后得出双方各自的房屋分配比例,才正式签订联合开发合同。根据《合同法》第八条:依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务,不得擅自变更或解除合同。因此,反诉原告于2016年12月19日回函告知:希望双方不在项目初期出现影响双方信任和诚意的事情。但是,反诉被告不仅不履行自己应承担的合同义务,却恶人先告状向黔江区人民法院起诉,武断要求解除合同,并莫名索要800万元违约金。明显是一种擅自毁约的严重违约行为,而且已经给反诉原告造成严重经济损失,包括合同履行后可得的利益损失。景盛富辉公司没有履行合同第一条第二款的规定,没有提供相关的规划许可证、出让合同、土地出让证到联合指挥部共同管理。鉴于反诉被告上述违约行为,反诉原告请求人民法院根据《合同法》第六条、第八条、第十四条第一款、第六十条、第一百一十三条第一款、第一百一十四条第一款规定,判令反诉被告继续履行合同,承担违约责任,支付反诉原告违约金一百万元,并自行承担本诉,反诉全部诉讼费用,以维护合同严肃性,维护法律的尊严。

反诉被告(本诉原告)景盛富辉公司辩称:反诉原告的反诉不能成立,因为我们本诉要求解除合同,反诉是要求履行合同。若我们的请求能够得到支持,反诉原告请求不能得到支

持，所以反诉不成立。本案反诉被告没有违约行为，反诉状中没有提出反诉被告具体的违约行为，未说明相应的违约条款和违约责任。反诉原告要求反诉被告承担100万元的违约金没有合同依据。反原告诉称不属实，对于许可证等相关证件联合共管的约定，银瀚公司人都不来，怎能共管。我们也是按照合同的要求提供了相关的证件，我们是拿出了相关证件的。我方要求修改合同是在与反诉原告协商谈判，目的是完善合同，符合法律规定，不能说要求修改合同就是违约行为。银瀚公司称我们阻止施工是不属实的，我们是要求提供相关的依据，是在行使我方的权利。本案景盛富辉公司受到蒙骗，反诉原告说旗下有很多企业，但是我们查询的情况是不属实的，银瀚公司是在虚假宣传。合同签订后，景盛富辉公司也积极协助，因景盛富辉公司多次找银瀚公司要资质无法得到，我们去海口查询海口家新骏豪公司，查询到的结果是该公司根本不具有工程实力，没有正规的办公场所，因此景盛富辉公司对该项目产生担忧，所以才起诉要求解除合同。

本院经审理，对双方当事人无争议的事实认定如下：

2013年5月28日，景盛富辉公司在重庆市黔江区国土资源和房屋管理局取得位于重庆市黔江区正阳街道朝阳居委金龙路的一块出让地使用权，土地使用权面积为8065.33平方米。其后景盛富辉公司就该出让地向重庆市黔江区发展和改革委员会申请“重庆市黔江区金龙大厦”建设项目备案，并于2013年6月13

日取得《重庆市企业投资项目备案证》，备案的总投资为12000万元，建设工期3年，计划开工时间2013年7月21日。

2016年9月26日，银瀚公司(甲方)与景盛富辉公司(乙方)签订《金龙大厦项目联合开发合同》(以下简称“《联合开发合同》”)，约定双方合作开发位于重庆市黔江区正阳街道办事处朝阳居委金龙路“金龙大厦”项目。甲方义务为：1、负责金龙大厦项目的全面建设实施和管理；2、负责确定并签订项目施工的建筑企业；3、负责承担项目施工建设中的所有资金和相关税费；4、负责项目建设工程质量，必须达到销售交房标准；5、负责建设施工过程中的安全责任；6、售后义务、责任由甲方承担；7、如因甲方原因导致损失，均由甲方承担责任。甲方的权利为：1、有权处置全面建设实施中的一切事务；2、有权获得金龙大厦项目完成后所有权的75%的房屋；3、甲方与乙方共同监管项目财务(指双方销售收入并自行承担所得部分的销售税费)；4、委派公司副总经理李世强担任联合指挥部总指挥(全面负责项目管理，公司间的工作协调、指导)。乙方的义务：1、提供本项目建设所需的土地，办理好甲方介入前的前期项目清场结算工作，且不得因拆迁补偿等外围原因影响甲方施工过程的实施进程；2、负责承担土地费用和建设配套费用；3、负责配合甲方在黔江的相关职能部门和日常事务工作协调；4、如因乙方原因导致损失，均由乙方承担责任。乙方的权利：1、有权获得金龙大厦项目完成后所有权25%的房屋；2、乙方与甲方

共同监管项目财务（指双方销售收入并自行承担所得部分的销售税费）；3、委派温江湖总经理担任联合指挥部副总指挥（负责协调公司间的工作）；4、有权监督项目的实施、销售等与本项目有关的一切情况。《联合开发合同》中约定的开发周期为两年，从项目正式开工之日计算，两年内建成并达到交房条件。该合同第九条关于违约责任的约定为：“若一方违约，需向守约方支付违约金八百万元。给对方造成损失的，仍应赔偿。”

2016年11月2日，银瀚公司向其工程部发出通知，载明：“定于2016年11月2日起，你部开始对金龙大厦项目的建设做好前期准备工作，协调好周边的关系，文明施工，尊重当地习俗。”

2016年11月10日银瀚公司与海口家新骏豪土石方工程有限公司（以下简称“家新骏豪公司”）签订《建设工程施工合同》，约定由家新骏豪公司承包金龙大厦的修建工程。

2016年11月23日，景盛富辉公司向银瀚公司发函（渝景开函[2016]第2号）要求完善补充合同，原因为：合同中预定由银瀚公司作为开发主体，承担该项目建设中的一切风险责任，景盛富辉公司予以协助配合。在履行合同的过程中，相关行政主管部门要求必须以取得土地使用权的一方作为开发主体。由于该项目所需使用之土地已由景盛富辉公司先期取得，因此，责任主体有所变化，这与签订合同之初衷相差甚远。景盛富辉公司认为，对此构成重大误解，符合《中华人民共和国合同法》第五十四条第一款第（一）相的规定。加之股东会亦认为权利

义务不对等。鉴于此，景盛富辉公司要求变更原约定的分配比例。

2016年12月3日，景盛富辉公司再次向银瀚公司发函（渝景开函[2016]第3号）要求完善补充合同。主要内容为：“1、建议将贵我双方的分房比例调整为贵公司分65%的房屋，我公司分35%的房屋。2、费用承担按《联合开发合同》第二条第3项约定支持，我公司不再承担建设配套费及销售费用。3、销售价建议修改为相同楼层房屋的销售价。”

2016年12月19日，银瀚公司向景盛富辉公司发函回应银瀚公司关于完善修改合同的要求，主要内容为：“我认为当务之急是争取尽快将联合开发的金龙大厦项目在2017年完成建设达到商品房预售许可条件。一切关于合同条款的补充磋商，都应在项目工程竣工并具有预售成果之时进行为宜。并深切希望贵我双方不可在项目初期出现影响双方信任和诚意的事情。”

2017年1月6日，家新骏豪公司以“重庆市黔江区金龙大厦及相关单位”为对象发出《介绍信》，载明：“兹介绍杨昌义代表本公司前来贵单位，洽谈协调施工现场周边事宜及工程施工事宜。”

2017年2月27日，景盛富辉公司向杨昌义发出《告知书》，载明：“因你未与我公司签订任何书面合同，又无口头约定，却擅自在我公司所有的金龙大厦项目工地施工，我公司多次要求你提供施工的依据，但你至今仍未向本公司提供充分、合法、

有效的施工依据。为此，本公司再次书面告知你向本公司提交你有权施工的合法依据，否则，你的施工行为本公司不予认可，所造成的损失全部由你承担，本公司概不负责。”

因景盛富辉公司阻止施工，现工程处于前期场地平整阶段，已中止建设。

另查明：家新骏豪公司成立于2009年5月5日，为自然人独资企业，法定代表人为徐家新，注册资本198880万元，海南省海口市工商行政管理局出具的企业档案登记资料记载，家新骏豪公司的股东仅为徐家鑫一人，认缴数额为1180000万元，实缴数额为30万元，出资比例为0.01%。营业期限为2009年5月5日至2039年5月5日。

庭审中，银瀚公司提交家鑫公司企业资质证书一份，证书所载发证机关为中华人民共和国住房和城乡建设部，发证时间为2009年8月18日，该资质证书显示，家新骏豪公司具备公路工程施工总承包特级资质、房屋建筑工程施工总承包特级资质、园林、绿化、古建、单项工程总承包壹级资质、隧道工程总承包壹级资质等十八项特级和壹级资质。

诉讼过程中，经原告景盛富辉公司申请，本院在海口市住房和城乡建设局及海南省住房和城乡建设厅行政审批办公室查询家新骏豪公司的建筑资质情况，经查询，该公司未在海口市住房城乡建设或及海南省住房和城乡建设厅行政审批办公室办理过建筑企业资质事宜。

还查明：关于涉案开发项目的总投资金额，双方在《联合开发合同》中无明确约定。景盛富辉公司陈述其用于联合开发所投入的出让地的出让费为1587万余元，银瀚公司陈述其总投资额为1亿元左右。景盛富辉公司陈述其主张的800万元违约金的依据为项目开发未能正常进行，影响预期收益；土地成本2000万元，一年的利息就是400万元，双方的开发期限是两年，利息损失有800多万；土地费一年要交6至7万元；该项目对企业信誉造成影响；合同约定的违约金金额为800万元。银瀚公司陈述其主张100万元的依据为施工方已经做了几百万的工程量，景盛富辉公司擅自责令停工，造成的停工损失酌情主张100万元。双方均对对方请求支付违约金的主张有异议，均表示如果对方的违约金请求应予支持，数额也过高。

双方当事人对家新骏豪公司的建筑施工资质问题有争议，本院对相关证据和事实做如下认定：

一、关于银瀚公司提交的家新骏豪公司于2009年8月18日取得的资质证书的问题

本院经审查，2007年3月13日中华人民共和国建设部发布的《施工总承包企业特级资质标准》（建市[2007]72号）附件1-1中明确规定，申请特级资质的企业必须在近五年内承担过至少三项该标准规定的工程总承包或施工总承包项目。而家新骏豪公司于2009年5月5日成立后，在2009年8月18日即取得房屋建筑工程施工总承包特级资质，显然不符合《施工总承包企业特级

资质标准》（建市[2017]72号）的规定，也明显不符合常理。

另外，2007年9月1日期施行的《建筑企业资质管理规定》（建设部令第159号）第九条规定：“下列建筑业企业资质的许可，由国务院建设主管部门实施：（一）施工总承包序列特级资质、一级资质……申请前款所列资质的，应当向企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门提出申请……”经本院调查，海南省住房和城乡建设厅行政审批办公室明确回复家新骏豪公司未在其处办理过相关资质。

故本院对被告银瀚公司提交的家新骏豪公司2009年8月18日取得的资质证书真实性不予确认。

二、关于家新骏豪公司是否具备建筑施工资质的问题

银瀚公司在庭审中坚持家新骏豪公司具备建筑相关资质的观点，但除提交一份家新骏豪公司2009年的资质证书外，未提交其他关于家新骏豪公司的建筑资质情况。经本院调查，海口市住房和城乡建设局及海南省住房和城乡建设厅均未办理过家新骏豪公司的资质业务，故可认定家新骏豪公司不具备房屋建筑相关资质。

本院认为：景盛富辉公司和银瀚公司签订的《联合开发合同》系双方当事人的真实意思表示，不违反法律禁止性规定，合法有效，双方当事人均应依照合同全面履行自身义务。该合同约定由银瀚公司负责确定并签订项目施工的建筑企业，故银瀚公司依约拥有联合开发建筑项目的发包权，在确定建筑承包

企业时，银瀚公司应当尽到充分的审慎义务，对承包企业的资信情况、资质等级、技术条件、人员配备等诸多因素进行全面审查。选择没有相应资质的建筑企业进行房屋建筑施工易引发工程质量和安全事故，与双方签订《联合开发合同》的初衷不符，也系法律明确禁止的行为。从银瀚公司提交的证据来看，家新骏豪公司的营业执照显示该公司于2009年5月5日成立，而家新骏豪公司的资质证书显示该公司在成立后的三个多月即2009年8月18日即取得十八项特级和一级承包资质，对比两个时间点不难发现家新骏豪公司的资质真实性可疑，银瀚公司是从事房地产开发和建筑相关业务的企业，应当对该疑点及时发现并进一步核实家新骏豪公司的资质情况。银瀚公司至今仍认为家新骏豪公司具有房屋建筑施工资质，并未提交充分证据予以证实，其主张的事实也与本案查明事实不符。家新骏豪公司委派杨昌义在案涉工程处处理施工事宜遭到景盛富辉公司阻止，后工地停工，中止建设，根本原因系银瀚公司在没有深入审查的情况下即与家新骏豪公司签订《建设工程施工合同》，景盛富辉公司在未见家新骏豪公司有效资质证书的情况下，有权阻止家新骏豪公司委派的人员在其项目工地施工。银瀚公司选择无相应资质的家新骏豪公司修建联合开发的建筑，存在根本违约，应向景盛富辉公司支付违约金。关于违约金的数额，景盛富辉公司无充分证据证明其因银瀚公司的违约行为所受到的损失具体数额，《联合开发合同》所确定的违约金800万元过高，

应予调整。景盛富辉公司陈述其投入的出让地的出让金为1500万余元，银瀚公司陈述其总出资额为1亿元左右，双方均无相应证据予以证明，但双方各自陈述的出资额之和与景盛富辉公司提交的《重庆市企业投资项目备案证》中备案的总投资金额12000万元基本吻合。故可以投资总金额12000万元在《联合开发合同》所约定的两年开发周期届满时的投资收益作为景盛富辉公司损失的计算依据。现《联合开发合同》中的建设项目未实际进行，项目建设完成的赢利情况已无实际的评估依据，本院酌情参照《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十九条第二款第（一）项所规定的未约定借款利率的借款应当适用的6%的年利率进行计算，到期收益为1440万元（12000万元×6%×2），根据《联合开发合同》约定，景盛富辉公司在双方总收益中享有25%的份额，景盛富辉公司因银瀚公司的违约行为所受收益损失可计算为360万元（1440万元×25%）。故银瀚公司应当支付景盛富辉公司违约金共计360万元。双方发生纠纷后，银瀚公司未采取更换有资质的建筑施工企业等措施继续履行其合同义务，其行为已导致双方合同目的不能实现，故对景盛富辉公司主张的解除双方合同的诉求予以支持。

银瀚公司反诉主张景盛富辉公司存在以下违约行为：未将相关证件交联合指挥部共管；单方要求修改合同；以手续不齐全为由阻止施工责令停工等。本院认为，相关证件的管理问题

是双方合作过程中的一般性事务，现无证据表明因证件管理问题使合同双方当事人受到损失或致使合同目的不能实现，且《联合开发合同》对“联合指挥部”设立时间、设立形式、组织架构均无明确约定，从双方举示的证据也无法确认“联合指挥部”已实际设立，故银瀚公司主张景盛富辉公司该项违约事实不成立。景盛富辉公司要求修改、完善合同是双方在《联合开发合同》签订后景盛富辉公司对合同部分内容进行修改的请求，其请求修改的条款经双方协商一致方能生效，否则双方只能按照原合同确定的权利义务进行合作，景盛富辉公司要求修改条款并非履行合同的行为，不构成违约。《联合开发合同》明确约定景盛富辉公司有权处置全面建设实施中的一切事务。故对于施工企业的相关情况，景盛富辉公司有权予以审查。在银瀚公司和家新骏豪公司未提供有效的施工资质证明的情况下，所修建的建筑可能存在诸多质量问题，景盛富辉公司阻止继续施工也是对联合开发项目质量应有的负责态度。景盛富辉公司阻止施工的根本原因是银瀚公司未提供其选择的建筑企业的有效建筑资质，景盛富辉公司阻止施工并非违约行为。银瀚公司主张景盛富辉公司违约无事实依据，本院对其要求景盛富辉公司支付违约金100万元的反诉请求不予支持。银瀚公司未选择具备相应施工资质的企业进行施工，导致双方联合开发的建筑中止建设，其后银瀚公司也未更换施工企业，双方联合开发的合同目的已无法实现，本院对银瀚公司要求继续履行合同的反诉请求

不予支持。

综上,根据《中华人民共和国合同法》第九十四条第(四)项、第一百一十四条、《中华人民共和国建筑法》第十三条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条之规定,判决如下:

一、解除原告重庆景盛富辉房地产开发有限公司与被告重庆银瀚建设投资有限公司于2016年9月26日签订的《金龙大厦项目联合开发合同》;

二、由被告重庆银瀚建设投资有限公司支付原告重庆景盛富辉房地产开发有限公司违约金3600000元,于本判决生效之日起十日内兑现完毕;

三、驳回原告重庆景盛富辉房地产开发有限公司的其他诉讼请求;

四、驳回反诉原告重庆银瀚建设投资有限公司的全部反诉请求。

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》第二百五十三条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本诉案件受理费67800元,由原告重庆景盛富辉房地产开发有限公司负担32200元,由被告重庆银瀚建设投资有限公司负担35600元;诉讼保全费5000元,由被告重庆银瀚建设投资有限公司负担;反诉案件受理费13800元,由反诉原告重庆银瀚建设投资有限公司负担。

如不服本判决,可在判决书送达之日起十五日内向本院递

交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于重庆市第四中级人民法院。

审 判 长 徐 曼
审 判 员 李 化
人 民 陪 审 员 甘 石 海



二〇二二年四月十六日

本件与原本核对无异

书 记 员 金 倩