

杨卫良、平度市南村镇后杨家村经济合作社土地租赁合同纠纷民事 二审民事判决书

案由土地租赁合同纠纷

[点击了解更多](#)

案号(2022)鲁02民终14810号

发布日期2022-12-09

浏览次数9



山东省青岛市中级人民法院 民事判决书

(2022)鲁02民终14810号

上诉人（原审原告）：杨卫良，男，1977年6月3日生，汉族，住山东省平度市。

委托诉讼代理人：柳孔圣，山东辰泽律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：平度市南村镇后杨家村经济合作社，住所地山东省平度市南村镇后杨家村，统一社会信用代码N2370283MF0305132X。

法定代表人：杨建鹏，理事长。

委托诉讼代理人：马言清，平度湘江法律服务所法律工作者。

上诉人杨卫良因与被上诉人平度市南村镇后杨家村经济合作社土地租赁合同纠纷一案，不服山东省平度市人民法院（2022）鲁0283民初3516号民事判决，向本院提起上诉。本院于2022年10月21日立案后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

上诉人杨卫良上诉请求：1. 撤销一审判决，改判支持上诉人一审诉讼请求或裁定发回重审；2. 本案一、二审诉讼费用由被上诉人负担。事实与理由：一、一审认定事实不清。1. 本案场地招租方式法律性质系“招标”，而非公开“竞价（叫行）”。本案投标人各自私密向出租人报价，每人只有一次出价机会，完全符合《中华人民共和国招标投标法》规定的**招投标**活动的法律特征。被上诉人收取投标保证金的数额远超法律和行政法规规定的数额标准。2. 案涉租赁物存在重大权利瑕疵。案涉场地在原《养殖区土地承包合同》到期后，转为不定期承包合同，双方从未解除合同，原承包人也一直实际占有使用案涉租赁物，后续的中标人无法实际取得租赁物的占有使用权。案涉租赁物中包含原承包人已办理国有土地使用权证的土地和地上附属物，被上诉人无权处分。3. 案涉租赁物总体利用规划属于基本农田，不能用于非农用途，被上诉人的招标行为违反法律强制性规范。4. 上诉人与被上诉人间未正式签订《租赁合同》，被上诉人的招标行为属于

要约邀请，双方租赁合同关系不成立。被上诉人并未因上诉人行为产生实际损失，即使产生损失，也因其自身缔约过失造成，与上诉人行为无因果关系。二、一审适用法律错误。被上诉人招租行为属于**招投标**活动，应严格遵守《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例的规定。

被上诉人平度市南村镇后杨家村经济合作社答辩称，一审判决认定事实清楚，适用法律正确，请求驳回上诉请求，维持原判。本案**招标**实际为土地承包叫行，不适合《中华人民共和国招标投标法》规定的**工程招标**。叫行前被上诉人已招贴公告，内容明确，上诉人知道内容认可后参与叫行并亲笔签名。招标公告中明确由中标人与原租赁户自行协商原承包户地上建筑物等一切附属物交接事宜。上诉人称部分基本农田和国有土地不能建设，招标公告中明确中标人中标后使用必须符合集体规划，必须经行政主管部门批准方可经营，不可违法经营。本案上诉人违法诚实守信原则中途弃标。

杨卫良向一审法院起诉请求：1. 依法判令被告返还原告场地租赁投标保证金人民币200,000元；2. 依法判令被告支付原告占用资金期间的利息(以本金200,000元为基数，按LPR利率自2021年8月6日计算至实际给付之日)；3. 本案诉讼费、诉讼费保险费由被告负担。

一审法院认定事实：原告杨卫良系平度市南村镇后杨家村村民。被告平度市南村镇后杨家村经济合作社拟对位于该村村北一处面积为4.48亩的场地以叫行的方式对外进行**租赁招标**，并于2021年8月2日张贴**招标公告**，**招标公告**载明：**招标**方式为**公开招标**，**招标**底价260000元；**租赁**期限20年，自2021年8月21日至2041年8月20日；**报名**条件为本村经济合作社集体组织成员，**报名**时交纳**投标保证金**200000元，不中标者**保证金**退回，中标者**保证金**抵顶**场地**租赁款，中标者必须当天交齐剩余款项，中标后悔标者或当天交不齐款项者，视为弃标，**保证金**不退，归后杨家村经济合作社所有，**场地**另行处理；中标者与原租赁户自行协商解决地上建筑物等一切附属物交接事宜（原租赁户应按照村集体下发的收回土地通知书规定，清除场地内一切附属物），如双方协商不成，中标者可向法院申请强制执行；**报名**者在本《公告》上签字，即表示遵守本次**投标**规定。2021年8月5日，原告杨卫良等七人参与**投标**，原告出价470000元中标，其他**投标**者分别出价460000元、405000元、400000元、300000元、300000元、275000元。后因原告弃标拒绝继续缴纳剩余竞标款，未与被告订立**租赁合同**，2021年8月12日，被告进行了第二轮**招标**，案外人杨建波以265000元中标。另查明，2002年4月22日，原平度市郭庄

镇后杨家村民委员会（被告平度市南村镇后杨家村经济合作社前身）与案外人杨本瑜签订《养殖区土地承包合同》，将案涉场地租赁给本村村民杨本瑜，租赁期限自2002年6月30日起至2017年6月30日止。合同到期后，案涉场地仍由杨本瑜占有使用，原告在未收回场地的情况下，启动本案叫行招标。

一审法院认为，本案争议焦点是：一、本案场地招标程序是否合法有效的问题；二、关于投标保证金如何处理的问题。首先，关于本案场地招标程序的合法性问题，经庭审查明，本案招标场地属于被告平度市南村镇后杨家村经济合作社集体所有，且在本案场地招标之前，被告平度市南村镇后杨家村经济合作社召开了经济合作社理事会及村民代表会通过，并报平度市南村镇政府同意，然后张贴招标公告进行招标，一审法院认为，本案招标程序符合法律规定，合法有效。第二，关于投标保证金如何处理的问题。原告提出：一、本案招标公告中要求中标者中标后与原租赁户协商自行解决地上建筑物等一切附属物交接事宜，如果双方协商不成，可向法院起诉，该约定超出了原告的能力，有违诚实信用原则，致使原告签订合同后无法实现合同目的，被告应全部退还投标保证金；二、其缴纳的保证金200000元已远超《中华人民共和国招标投标法实施条例》第26条规定2%，不符合法律规定。对于第一个问题，一审法院认为，在案涉招标公告中，对自行交接事宜已进行了明确的规定，原告杨卫良作为完全民事行为能力人，且系平度市南村镇后杨家村本村村民，其对本案招标场地现状、本次投标活动的可行性、风险性应当具有一定的了解和充分的心理预期，在此情况下，其仍自愿在招标公告上签字确认并实际参与了投标，就应按照招标公告的有关约定全面履行自己的义务，现原告在中标后弃标的行为构成违约，应按照相关约定承担违约责任；对于第二个问题，一审法院认为，《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二十六条规定的不超过招标项目估算价2%的投标保证金，主要适用于工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购等领域，本案名为招标，实际上是农村集体用地以叫行方式进行的招租行为，并不适用以上规定，故原告的该理由不能成立。综上，原告杨卫良在案涉招标活动中，中标后弃标的行为给被告造成损失，构成违约，现其起诉要求被告返还保证金，不但违反双方约定，亦于法无据，故对原告的诉讼请求不予支持。判决：驳回原告杨卫良的全部诉讼请求。案件受理费4300元，保全费1520元，共计5820元，由原告杨卫良负担。

二审中，双方当事人均未提交新证据。本院二审查明的其他事实与一审一致。

本院认为，本案争议的焦点问题：一是本案土地发包是否为招标投标，应否适用招标投标有关法律法規规定；二是上诉人交纳的20万元保证金是否应予退还。

关于第一个焦点问题，《中华人民共和国民法典》第四百七十一条规定：“当事人订立合同，可以采取要约、承诺方式或者其他方式。”第四百七十三条第一款规定：“要约邀请是希望他人向自己发出要约的表示。拍卖公告、招标公告、招股说明书、债券募集办法、基金招募说明书、商业广告和宣传、寄送的价目表等为要约邀请。”《中华人民共和国招标投标法》第二条规定：“在中华人民共和国境内进行招标投标活动，适用本法。”第三十二条第一款规定：“投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争，损害招标人或者其他投标人的合法权益。”本案中，被上诉人就涉案场地租赁对外进行招标，投标人通过纸质方式各自保密向被上诉人报价，符合招标投标的法律特征。被上诉人公开张贴招标公告为要约邀请，上诉人的投标行为为要约，被上诉人确定上诉人中标后，向上上诉人发出中标通知为承诺。本案系以招标方式签订土地租赁合同，招标投标行为应适用《中华人民共和国招标投标法》的规定。上诉人该项上诉理由成立，本院予以支持。

本案中，双方当事人完成要约、承诺，土地租赁合同成立。上诉人无正当理由不继续履行合同构成违约。被上诉人在招标公告中对翻建须符合总体规划、中标者与原租赁户自行协商等明确约定，上诉人作为完全民事行为能力人，应对相关条款的可行性、风险性具有一定了解和预期，其中标后以此为由弃标，不能构成免除违约责任的理由。

关于第二个焦点问题，《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二十六条第一款规定：“招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金的，投标保证金不得超过招标项目估算价的2%。投标保证金有效期应当与投标有效期一致。”本案中，被上诉人所定的投标价格为底价26万元，应当以此作为招标项目估算价，则本案招标项目的投标保证金不应超过5200元（260000元×2%）。因上诉人违约，被上诉人可不予退还保证金，但超过5200元的部分194800元（200000元-5200元）。因上诉人违约在先，对其主张的利息损失，本院不予支持。

综上所述，上诉人杨卫良的上诉请求部分成立，应予支持。一审判决认定事实清楚，适用法律不当，本院二审予以改判。依照《中华人民共和国民法典》第四百七十一条、第四百七十三条第一款、《中华人民共和国招标投标法》第二条、第三十二条第一款、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第一条、第二十六条第一款、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第二项的规定，判决如下：

一、撤销山东省平度市人民法院（2022）鲁0283民初3516号民事判决；

二、被上诉人平度市南村镇后杨家村经济合作社自本判决生效之日起十日内向上诉人杨卫良返还194800元；

三、驳回上诉人杨卫良的其他诉讼请求。

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》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

一审案件受理费4300元，由上诉人杨卫良负担111.8元，由被上诉人平度市南村镇后杨家村经济合作社负担4188.2元，保全费1520元，由上诉人杨卫良负担39.5元，由被上诉人平度市南村镇后杨家村经济合作社负担1480.5元；二审案件受理费4375元，由上诉人杨卫良负担113.75元，由被上诉人平度市南村镇后杨家村经济合作社负担4261.25元，被上诉人平度市南村镇后杨家村经济合作社应于本判决生效之日起十日内直接给付上诉人杨卫良4261.25元。

本判决为终审判决。

审 判 长 李丰波

审 判 员 尤志春

审 判 员 刁培峰

二〇二二年十一月二十四日

法官助理 姜若林

书 记 员 肖若男

书 记 员 董晓雨