

证券代码：900935

证券简称：阳晨 B 股

编号：临 2013—009

上海阳晨投资股份有限公司

关于公司及控股子公司上海阳晨排水运营有限公司

收到上海市第一中级人民法院民事判决书的公告

特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

近日，上海阳晨投资股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“阳晨投资公司”）及公司控股子公司上海阳晨排水运营有限公司（以下简称“阳晨排水公司”）收到上海市第一中级人民法院三份《民事判决书》，分别为“（2013）沪一中民二（民）终字第 647 号”、“（2013）沪一中民二（民）终字第 648 号”和“（2013）沪一中民二（民）终字第 649 号”，具体情况公告如下：

一、上海市第一中级人民法院《民事判决书》（2013）沪一中民二（民）终字第 647 号全文如下：

上诉人（原审被告）黄丽华，女，1959 年 10 月 7 日生，汉族，户籍地福建省浦城县富岭镇高坊村瓦铺头 5 号，住上海市徐汇区龙漕路 180-5 号 101 室。

委托代理人董曙椿，上海市华亭律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）上海阳晨排水运营有限公司，住所地上海市徐汇区龙漕路 180 号。

法定代表人张春明，董事长。

被上诉人（原审原告）上海阳晨投资股份有限公司，住所地上海市徐汇区桂箐路 2 号。

法定代表人顾金山，董事长。

两被上诉人的共同委托代理人王罗杰，上海市中天阳律师事务所律师。

两被上诉人的共同委托代理人夏明明，上海市中天阳律师事务所律师。

原审第三人上海融汇商贸有限公司，所住地上海市徐汇区龙漕路180号。

法定代表人董文杰，董事长。

上诉人黄丽华因占有物返还纠纷一案，不服上海市徐汇区人民法院不服上海市闵行区人民法院（2012）徐民四（民）初字第807号民事判决，向本院提起上诉。本院于2013年2月21日受理后，依法组成合议庭进行了审理，现已审理终结。

原审认定，1997年4月30日，上海市徐汇区计划委员会出具徐计投基正（1997）10号“关于同意上海市龙华污水处理厂增建三产业务用房项目予以立项并列入一九九七年上海市地方全民基本建设正式投资计划的批复”，同意在龙漕路18号沿街增建三产业务用房项目，该项目占地350平方米，总建筑面积1,400平方米，投资人民币100万元（以下币种相同），资金自筹解决。

1997年7月10日，第三人上海融汇商贸有限公司（以下简称融汇公司）与案外人上海市漕河泾经济发展有限公司（以下简称漕河泾公司）签订关于共同开发商业用房的协议书，约定，融汇公司提供厂区北侧，紧靠龙漕路围墙内约500平方米的边角地，由漕河泾公司投资建造商业用房，房屋竣工后的商业用房的地产产权登记为融汇公司，在十年的合作期限内，双方按平方米面积的60%和40%比例享有使用权。

上海市龙漕路 180 号房屋原权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与上海阳晨投资股份有限公司（以下简称阳晨投资公司）申请办理上海市龙漕路 180 号房地产登记手续。2003 年 12 月 18 日，阳晨投资公司取得上海市龙漕路 180 号 3-4、6-15 房屋计建筑面积 6,945.14 平方米的房地产权证。2011 年 6 月 23 日，阳晨投资公司出具情况说明，内容为，上海市徐汇区龙漕路 180 号（龙华厂）、徐汇区龙川北路 625 弄 8 号（长桥厂）、闵行区江川路 757 号（上海市闵行水质净化厂）的房屋及土地均系阳晨投资公司资产，自 2004 年 1 月起委托下级公司上海阳晨排水运营有限公司（以下简称阳晨排水公司）进行运营管理，并允许其将相关土地及房产出租他方，收取租金。

2010 年 1 月 20 日，黄丽华与漕河泾公司签订房屋租赁合同（房屋租赁合同上方承租人为李祥友），约定，漕河泾公司出租上海市龙漕路 180 号 102 室商业网点（即上海市龙漕路 180 号-5 沿街门面房屋，系争房屋）给黄丽华，建筑面积 36.32 平方米，租赁期限为 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 7 月 31 日，月租金 3500 元，年租金 42000 元；该合同条款下方注，“合同期满。无条件搬出”，黄丽华签名。

2010 年 6 月 20 日，黄丽华的丈夫李祥友与融汇公司签订房屋、场地管理合同，约定，融汇公司将上海市龙漕路 180 号 102 室出租给黄丽华使用，合同期限为 2010 年 9 月 1 日至 2013 年 8 月 31 日止，黄丽华每年交纳租金 42000。合同签订后，黄丽华向融汇公司支付每月 3500 元的租金，并支付押金 3500 元。之后，黄丽华向融汇公司支付租金。

2010 年 12 月 23 日，漕河泾公司向阳晨投资公司、上海南龙排水有限公司（以下简称南龙排水公司）发出“关于《龙漕路 180 号商业

用房合作到期》终止合同的函”，内容为，“本公司与上海融汇商茂有限公司于 1997 年 7 月 10 日、1997 年 10 月 1 日签署了龙漕路 180 号商业用房的《开发经营》协议，又于 2001 年 11 月 5 日与上海市龙华水质净化厂签署了《煤气移位的工程》协议，合同期限延至 2010 年 8 月 31 日。……期间贵方房屋权利人发生了变化，到期之际在双方诚意下于 2010 年 6 月 22 日又与阳晨投资公司的委托方南龙排水公司签订了补充协议延续至 2010 年 12 月 31 日。在这四个月的延续期中，由于贵方企业中的上海融汇商贸有限公司及人员在不同异议与行为下，冲击了本公司合同的正常进行和影响了本公司的正常经营。其次在濒临接近最后合同期限时，至今贵方未明确以后意向，特别是根据现状，本公司认为影响了双方合作的基础与条件。本公司经考虑后，现慎重向贵方提出于 2010 年 12 月 31 日合同到期日终止合同，房屋按现状移交给贵方。并于 2010 年 12 月 31 日前未明确恢复的，视作为同意此方案处理。”

2011 年 3 月 23 日，阳晨排水公司、阳晨投资公司共同向上海市龙漕路 180 号各承租户发出通告，内容为，“自 2011 年 1 月 1 日起，原由上海漕河泾经济发展有限公司实施租赁管理的上海市龙漕路 180 号房地产将由上海阳晨排水有限公司收回自行管理。请上述物业的租赁人在 2011 年 4 月 15 日前赴上海阳晨排水有限公司处登记备案，以便及时安排续租事宜，逾期登记备案者将自动丧失优先续租权。”黄丽华签收了该通告。

阳晨投资公司出具说明，委托阳晨排水公司管理上海市龙漕路 180 号（龙华厂）、徐汇区龙川北路 625 弄 8 号（长桥厂）、闵行区江川路 757 号（上海市闵行水质净化厂）的房屋及土地出租或收取租金的期限至 2012 年 12 月 31 日终止。

另查明，融汇公司工商资料显示，营业期限至 2007 年 5 月 5 日，年检情况，2010 年检查待处理。董文杰在融汇公司担任董事长，朱文庚在融汇公司担任经理。1997 年 4 月 3 日，上海龙华污水材料厂在企业住所和营业场所使用证明上盖章，给融汇公司使用至 2007 年 3 月 31 日。

上海市龙漕路 180 号原无所有权证，2000 年上海市城市排水有限公司出具具结保证书给上海市徐汇区房地产登记处。2000 年 3 月 20 日，上海市城市排水有限公司取得上海市龙漕路 180 号的房地产权证，该产权于 2004 年 1 月 7 日注销。

2001 年 4 月 4 日，上海市城市排水有限公司与上海市龙华水质净化厂的房产使用权协议，约定，上海市城市排水有限公司授权该厂房产证上所列的房屋、构筑物、生产设备、设施等具有无偿使用权和经营管理权，使用年限为无年限。

2002 年 9 月上海金泰股份有限公司（系阳晨投资公司的前身，系甲方）与上海市城市排水有限公司（系乙方）签订资产转让协议，约定，甲方收购乙方所属龙华水质净化厂、长桥水质净化厂及闵行水质净化厂的全部经营性资产（包括土地）。

一审审理中，法院于 2012 年 7 月 12 日向上海市徐汇区房地产登记处征询，希望明确上海市龙漕路 180 号沿街门面房的产权。2012 年 8 月 1 日，上海市徐汇区房地产交易中心复函，内容为，“经查龙漕路 180 号原房地产权利人上海市城市排水有限公司，持徐 2000008523 号《上海市房地产权证》，该权证上门面房的幢号定为 16、17 号，2002 年上海市城市排水有限公司将上述房产转让给上海阳晨投资股份有限公司，交易中心核发了徐 2004000896 号《上海市房地产权证》，该权证将上述房产的幢号由原 16、17 号改为 12、13

号。”

阳晨排水公司、阳晨投资公司向原审法院提起诉讼，请求法院判令：1、黄丽华迁出上海市龙漕路 180 号-5 沿街门面房屋；2、黄丽华向阳晨排水公司、阳晨投资公司支付 2011 年 1 月 1 日起至实际迁出之日止，按每月 4000 元计算的占有使用费。审理中，阳晨排水公司、阳晨投资公司表示，房屋使用费可参照黄丽华与漕河泾公司间租赁合同约定的租金标准每月 3500 元执行。

黄丽华辩称，系争房屋的房产证上显示权利人虽是阳晨投资公司，但阳晨排水公司、阳晨投资公司与融汇公司间存在历史遗留问题，上述问题不应影响黄丽华的正常租赁，要黄丽华承担历史遗留问题不公平。黄丽华与融汇公司签订合同合法有效，是原租赁合同的延续，因租赁合同约定的租赁期限未届满，黄丽华是合法经营，应得到法律保护。请求依法驳回阳晨排水公司、阳晨投资公司的诉讼请求。

第三人融汇公司述称，阳晨排水公司、阳晨投资公司从未向融汇公司发出通知主张权利。系争房屋由融汇公司与漕河泾公司共同投资开发，融汇公司一直按法律规定进行经营，2003 年企业改制过程中，融汇公司未收到关、停、并、转的文件，阳晨排水公司、阳晨投资公司不能证明融汇公司的合法租赁、管理、经营权终止，融汇公司也没有得到任何的经济补偿，故不同意阳晨排水公司、阳晨投资公司的诉讼请求。

原审法院认为，阳晨投资公司于 2003 年 12 月 18 日取得系争房屋的产权。虽然黄丽华、融汇公司出示的关于共同开发商业用房协议书中约定上海市龙漕路商业用房竣工后产权登记在融汇公司名下，但黄丽华、融汇公司至今未提供系争房屋产权登记在融汇公司名下的相关证据，而阳晨排水公司、阳晨投资公司提供反驳证据证明，系争房

屋原产权人是上海市城市排水有限公司。由于黄丽华、融汇公司未进一步提供阳晨投资公司授权融汇公司对系争房屋及场地进行运营管理及融汇公司的行为经阳晨投资公司追认的充分证据，黄丽华与案外人漕河泾公司间房屋租赁合同约定的租赁期限至2010年7月31日届满，双方未续签租赁合同，阳晨排水公司、阳晨投资公司于2011年3月23日向包括黄丽华在内的上海市龙漕路180号各承租户发出通告，明确案外人漕河泾公司实施管理的上海市龙漕路180号的房地产将由阳晨排水公司收回自行管理，至于融汇公司出示的上海市城市排水有限公司与上海市龙华水质净化厂签订的房产使用权协议，由于上海市城市排水有限公司与阳晨投资公司前身上海金泰股份有限公司签订资产转让协议，阳晨投资公司已收购上海市城市排水有限公司所属的上海市龙华水质净化厂，虽然融汇公司是上海市龙华水质净化厂的三产企业，但融汇公司与上海市龙华水质净化厂系两个独立的法人，房产使用权协议对融汇公司无溯及力，现龙阳晨投资公司对融汇公司的代理行为不予追认，故黄丽华与融汇公司签订的房屋租赁合同无效，黄丽华向融汇公司支付租金的行为对阳晨投资公司没有约束力。阳晨排水公司、阳晨投资公司要求黄丽华迁出系争房屋及支付自2011年1月1日起至实际搬离之日止按每月3500元标准计取的房屋使用费之诉讼请求，理由正当，法院予以支持。至于黄丽华已支付给融汇公司的租金，可另行起诉主张权利。

原审法院审理后，依照《中华人民共和国民法通则》第五条、第六十六条、第七十一条、第一百三十四条第一款第（四）、（七）项之规定，于2013年1月10日作出判决：一、黄丽华于判决生效后二十日内搬离上海市龙漕路180号-5（即102室，建筑面积36.32平方米）房屋，上述房屋由上海阳晨排水运营有限公司、上海阳晨投资股

份有限公司收回；二、黄丽华于判决生效后二十日内向上海阳晨排水运营有限公司、上海阳晨投资股份有限公司支付自 2011 年 1 月 1 日起至实际搬离之日止按每月 3500 元标准计取的房屋使用费。如果未按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》第二百五十三条之规定，加倍支付延迟履行期间的债务利息。案件受理费人民币 1380 元，由黄丽华负担。

判决后，黄丽华不服，上诉于本院称：1、漕河泾公司与融汇公司签署的关于共同开发商业用房协议书第四条中，明确漕河泾公司对房屋享有使用权，融汇公司对房屋享受所有权，上诉人依据该份协议书和漕河泾公司、融汇公司分别签订租赁协议，应属合法有效。融汇公司与上级公司、被 之间的产权纠纷属于历史遗留问题，融汇公司并不知道漕河泾公司 2010 年 12 月 31 日发函内容，且融汇公司在一审审理期间提交了其对系争房屋具有权利的证据，故在纠纷未解决之前，上诉人与融汇公司签约并无过错，应保护上诉人的合法使用权利。2、上诉人与融汇公司之间的合同租期尚未到期，被上诉人无权要求解除上诉人与融汇公司的租赁合同。上诉人按约向融汇公司支付租金，原审法院未考虑上诉人付款情况，重复判令上诉人支付租金，未保护无过错方的合法权益。据此，请求二审法院撤消原判，依法改判，驳回被上诉人原审诉讼请求。

被上诉人阳晨排水公司、阳晨投资公司辩称：被上诉人在原审审理中提交证据，证明漕河泾公司发函给被上诉人后，已将系争房屋的相关资料等移交给了南龙排水公司，上诉人作为漕河泾公司的原租户，应当知道权利人并不是融汇公司。上诉人未对融汇公司是否享受系争房屋的产权等予以审查，也没有审查融汇公司的营业期限至 2007 年已经到期，上诉人与融汇公司签订的租赁合同无效，上诉人对此还

应负过错责任。被上诉人于 2011 年发函给各承租人，通知承租人与被上诉人重新签约以及向被上诉人支付租金等，但上诉人没有执行，仍向融汇公司支付租金，对此后果应由上诉人自己承担。故请求二审驳回上诉，维持原判。

本院认为，关于系争房屋的权利归属，原审法院在审理中已经向有关部门进行征询，根据相关部门的回函内容，可以认定上海市龙漕路 180 号房地产权利人原登记为上海市城市排水有限公司，在上海市城市排水有限公司将上述资产转让给阳晨投资公司后，阳晨投资公司公司为系争房屋的权利人。之后，阳晨投资公司通过授权，委托阳晨排水公司对系争房屋进行管理，故阳晨排水公司对系争房屋也享有出租、收益等权利。

根据系争房屋的立项批复等资料，系争房屋属于增建项目，作为原上海市龙华污水处理厂三产业务用房获得批准，融汇公司作为该厂的三产企业，由其与漕河泾公司签署共同开发商业用房协议书，系融汇公司与其上级之间的内部约定，而增建的沿街房屋产权归属不能以协议约定方式确定，必须通过相关部门的审核，并以登记对外产生公示效力为准。由于系争房屋出租应得到权利人的授权或者追认，否则无权出租并获得收益。上海市城市排水有限公司转让给阳晨投资公司的企业经营性资产包括融汇公司的上级公司在内，阳晨投资公司还取得了系争房屋的产权，故融汇公司的出租行为需得到阳晨投资公司或者由其授权的阳晨排水公司的同意，否则其出租行为也属无效。融汇公司对房屋权利提出异议。涉及到其上级公司等利害关系人，并不属于本案审理范围，且上诉人及融汇公司也未能举证证明其对系争房屋仍享有权利，故融汇公司在未得到两被上诉人同意情况下与上诉人签订租赁合同，应属无效。上诉人未尽审查义务，轻信融汇公司单方称

述其对房屋享有权利，也有一定的过错责任，应承担相应的法律责任。

基于无效合同自始无效，对被上诉人无法律约束力。况且被上诉人已经发函给上诉人，通知上诉人重新签约，然而上诉人未按规定时间与被上诉人签约，故被上诉人要求上诉人搬离系争房屋并承担房屋使用费，合理合法，应予支持。原审法院判决并无不当，本院予以维持。上诉人黄丽华的上诉请求，依据不足，本院不予支持。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费人民币 1380 元，由上诉人黄丽华负担。

本判决为终审判决。

二、上海市第一中级人民法院《民事判决书》（2013）沪一中民二（民）终字第 648 号全文如下：

上诉人（原审被告）黄金墩，1971 年 4 月 1 日生，汉族，户籍地江西省南昌市安义县长埠镇云庄村新塘四组 116 号，住上海市徐汇区龙漕路 180 号-7 号 101 室。

委托代理人董曙椿，上海市中华亭律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）上海阳晨排水运营有限公司，住所地上海市徐汇区龙漕路 180 号。

法定代表人张春明，董事长。

被上诉人（原审原告）上海阳晨投资股份有限公司，住所地上海市徐汇区桂箐路 2 号。

法定代表人顾金山，董事长。

两被上诉人的共同委托代理人王罗杰，上海市中天阳律师事务所

律师。

两被上诉人的共同委托代理人夏明明，上海市中天阳律师事务所律师。

原审第三人上海融汇商贸有限公司，所住地上海市徐汇区龙漕路180号。

法定代表人董文杰，董事长。

上诉人黄金墩因占有物返还纠纷一案，不服上海是徐汇区人民法院不服上海市闵行区人民法院（2012）徐民四（民）初字第808号民事判决，向本院提起上诉。本院于2013年2月21日受理后，依法组成合议庭审理了本案，现已审理终结。

原审查明，1997年4月30日，上海市徐汇区计划委员会出具徐计投基正（1997）10号“关于同意上海市龙华污水处理厂增建三产业务用房项目予以立项并列入一九九七年上海市地方全民基本建设正式投资计划的批复”，同意在龙漕路18号沿街增建三产也无用房项目，该项目占地350平方米，总建筑面积1,400平方米，投资人民币100万元（以下币种相同），资金自筹解决。

1997年7月10日，第三人上海融汇商贸有限公司（以下简称融汇公司）与案外人上海市漕河泾经济发展有限公司（以下简称漕河泾公司）签订关于共同开发商业用房的协议书，约定，融汇公司提供厂区北侧，紧靠龙漕路围墙内约500平方米的边角池，由漕河泾公司投资建造商业用房，房屋竣工后的商业用房的地产产权登记为融汇公司，在十年的合作期限内，双方按平方米面积的60%和40%比例享有使用权。

上海市龙漕路180号房屋原权利人是上海市排水有限公司。2003年9月10日，上海市城市排水有限公司与上海阳晨投资股份有限公

司（以下简称阳晨投资公司）申请办理上海市龙漕路 180 号房地产登记手续。2003 年 12 月 18 日，阳晨投资公司取得上海市龙漕路 180 号 3-4、6-15 房屋计建筑面积 6,945.14 平方米的房地产权证。2011 年 6 月 23 日，阳晨投资公司出具情况说明，内容为，上海是徐汇区龙漕路 180 号（龙华厂）、徐汇区龙川北路 625 弄 8 号（长桥厂）、闵行区江川路 757 号（上海市闵行水质净化厂）的房屋及土地均系阳晨投资公司资产，自 2004 年 1 月起委托下级公司上海阳晨排水运营有限公司（以下简称阳晨排水公司）进行运营管理，并允许其将相关土地及房产出租地方，收取租金。

2009 年 3 月 25 日，黄金墩与漕河泾公司签订房屋租赁合同，约定，漕河泾公司出租上海市龙漕路 180 号 104 室商业网点（即上海市龙漕路 180 号-7 沿街门面房屋，系争房屋）给黄金墩，建筑面积为 33 平方米，租赁期限为 2009 年 4 月 1 日至 2010 年 3 月 31 日，年租金 34,800 元；本合同经双方盖章签字后生效，在 2010 年 3 月 31 日合同自行失效；黄金墩在合同上签名。

2010 年 6 月 20 日，黄金墩与融汇公司签订房屋，场地管理合同，约定，融汇公司将上海市徐汇区龙漕路 180 号商业街 104 室出租给黄金墩使用，合同期限为 2010 年 9 月 1 日至 2013 年 8 月 31 日止，黄金墩每年交纳租金 34,800 元。合同签订后，黄金墩向融汇公司支付每月 2,900 元的租金。之后，黄金墩向融汇公司支付租金。

2010 年 12 月 23 日，漕河泾公司向阳晨投资公司、上海南龙排水有限公司（以下简称南龙排水公司）发出“关于《龙漕路 180 号商业用房合作到期》终止合同的函”，内容为，“本公司与上海融汇商贸有限公司于 1997 年 7 月 10 日、1997 年 10 月 1 日签署了龙漕路 180 号商业用房的《开发经营》协议，又于 2001 年 11 月 5 日与上海市龙华水

质净化厂签署了《煤气移位的工程》协议，合同期限至 2010 年 8 月 31 日。……期间贵房屋权利人发生了变化，到期之际在双方诚意下于 2010 年 6 月 22 日又与阳晨投资公司的委托方南龙排水公司签订了补充协议延续至 2010 年 12 月 31 日。在这四个月的延续其中，由于贵方企业中的上海融汇商贸有限公司及人员在不同异议与行为下，冲击了本公司合同的正常进行和影响了本公司的正常经营。其次在濒临接近最后合同期限时，至今贵方未明确以后意向，特别是根据现状，本公司认为影响了双方合作的基础与条件。本公司经考虑，现慎重向贵方提出了 2010 年 12 月 31 日合同到期日终止合同，房屋现按状移交给贵方。并于 2010 年 12 月 31 日前未明确回复的，视作为同意此方案处理。”

2011 年 3 月 23 日，阳晨排水公司、阳晨投资公司共同向上海市龙漕路 180 号各承租户发出通告，内容为，“自 2011 年 1 月 1 日起，原由上海漕河泾经济发展有限公司实施租赁管理的上海市龙漕路 180 号的房地产将由上海阳晨排水运营有限公司收回自行管理；请上述物业的租赁人在 2011 年 4 月 15 日前赴上海阳晨运营有限公司处登记备案，以便及时安排续租事宜，逾期登记备案者将自动丧失优先续租权。”黄金墩签收该通告。

阳晨投资出具说明，委托阳晨排水公司管理上海是徐汇区龙漕路 180 号（龙华厂）、徐汇区龙川北路 625 弄 8 号（长桥厂）、闵行区江川路 757 号（上海市闵行水质净化厂）的房屋及土地出租或收取租金的期限至 2012 年 12 月 31 日终止。

另查明，融汇公司工商资料显示，营业期限至 2007 年 5 月 5 日，年检情况，2010 年检查待处理。董文杰在融汇公司担任董事长，朱文庚在融汇公司担任经理。1997 年 4 月 3 日，上海龙华污水材料厂

在企业住所和营业场地所使用证明上盖章，给融汇公司使用至 2007 年 3 月 31 日。

上海市龙漕路 180 号原无所有权证，2000 年上海市城市排水有限公司出具具结保证书给上海市徐汇区房地产登记处。2000 年 3 月 20 日，上海市城市排水有限公司取得上海市龙漕路 180 号房屋的房地产权证，该产权于 2004 年 1 月 7 日注销。

2001 年 4 月 4 日，上海市成是排水有限公司与上海市龙华水质净化厂的房产使用权协议，约定，上海市城市排水有限公司授权该厂房产证上所列的房屋、构筑物、生产设备、设施等具有无偿使用权和经营管理权，使用年限为无年限。

2002 年 9 月上海金泰股份有限公司（系阳晨投资公司的前身，系甲方）与上海市成是排水有限公司（系乙方）签订资产转让协议，约定，甲方收购乙方所属的龙华水质净化厂、长桥水质净化厂及闵行水质净化厂的全部经营性资产（包括土地）。

一审审理中，法院于 2012 年 7 月 12 日向上海市徐汇区房地产登记处征询，希望明确上海市龙漕路 180 号沿街门面房的产权。2012 年 8 月 1 日，上海市徐汇区房地产交易中心复函，内容为，“经查龙漕路 180 号原房地产权利人上海市成是排水有限公司，持徐 2000008523 号《上海市房地产权证》，该权证上门面房的幢号定为 16、17 号，2002 年上海市成是排水有限公司将上述房产转让给上海阳晨投资股份有限公司，交易中心核发了 2004000896 号《上海市房地产权证》，该权证将上述房产的幢号由原 16、17 号改为 12、13 号。”。

阳晨排水公司、阳晨投资公司向原审法院提起诉讼，请求法院判令：1、黄金墩迁出上海市龙漕路 180 号-7 沿街门面屋；2、黄金墩向阳晨排水公司、阳晨投资公司支付 2011 年 1 月 1 日起，至实际迁

出之日止的按每月 4,000 元计算的占有使用费。审理中,阳晨排水公司、阳晨投资公司表示,房屋使用费可参照黄金墩与漕河泾公司间租赁合同约定的租金标准每月 2,900 元执行。

黄金墩辩称,系争房屋的房产证上显示权利人虽是阳晨投资公司,但阳晨排水公司。阳晨投资公司与融汇公司间存在历史遗留问题不公平。黄金墩与融汇公司签订合同合法有效,是原租赁合同的延续。因租赁合同约定租赁期限未届满,黄金墩是合法经营,应得到法律保护。请求依法驳回阳晨排水公司、阳晨投资公司的诉讼请求。

第三人融汇公司述称,阳晨排水公司、阳晨投资公司从未向融汇公司发出通知主张权利。系争房屋由融汇公司与漕河泾公司共同投资开发,融汇公司一直按法律规定进行经营,2003 年企业改制过程中,融汇公司未收到关、停、并、转的文件,阳晨排水公司、阳晨投资公司拿不出规范的法律规定、文件证明融汇公司的合法租赁、管理、经营权终止,融汇公司也没有得到任何的经济补偿,故不同意阳晨排水公司、阳晨投资公司的诉讼请求。

原审法院认为,阳晨投资公司于 2003 年 12 月 18 日取得系争房屋的产权。虽然黄金墩、融汇公司出示的关于共同开发商业用房协议书中约定上海市龙漕路商业用房竣工后产权登记在融汇公司名下的相关证据,而阳晨排水公司、阳晨投资公司提供反驳证据证明,系争房屋原产权人是上海市城市排水有限公司。由于黄金墩、融汇公司未进一步提供阳晨投资公司授权融汇公司对系争房屋及场地进行运营管理及融汇公司的行为经阳晨投资公司追认的充分证据,黄金墩与案外人漕河泾公司间房屋租赁合同约定的租赁期限至 2010 年 7 月 31 日届满,双方未续签租赁合同,阳晨排水公司、阳晨投资公司于 2011 年 3 月 23 日向包括黄金墩在内的上海市龙漕路 180 号个承租户发出

通告，明确案外人漕河泾公司实施管理的上海市龙漕路 180 号的房地产将由阳晨排水公司收回自行管理，至于融汇公司出示的上海市城市排水有限公司与上海市龙华水质净化厂签订的房产使用权协议，由于上海市成是排水有限公司与阳晨投资公司的前身上海金泰股份有限公司签订资产转让协议，养车投资公司已收购上海市城市排水有限公司所属的上海市龙华水质净化厂，虽然融汇公司是上海龙华水质净化厂的三产企业，但融汇公司与上海市龙华水质净化厂系两个独立的法人，房产使用权协议对融汇公司无溯及力，现阳晨投资公司对融汇公司的代理行为不予追认，故黄金墩与融汇公司签订的房屋租赁合同无效，黄金墩向融汇公司支付租金的行为对阳晨投资公司没有约束力。因此，阳晨排水公司、阳晨投资公司要求黄金墩迁出系争房屋及支付自 2011 年 1 月 1 日起至实际搬离之日止按每月 2,900 元标准计取的房屋使用费之诉讼请求，里有正常，法院予以支持。至于黄金墩已支付给融汇公司的租金，可另行起诉主张权利。

原审法院审理后，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第五条、第六十六条、第七十一条、第一百三十四条第一款第（四）、（七）项之规定，于二零一三年一月十日作出判决：一、黄金墩于判决生效后二十日内搬离上海市龙漕路 180 号-7（即 104 室，建筑面积 33 平方米）房屋，上述房屋由上海阳晨排水运营有限公司、上海阳晨投资股份有限公司；二、黄金墩于拍巨额生效后二十日内向上海阳晨排水运营有限公司、上海阳晨投资股份有限公司支付自 2011 年 1 月 1 日起至实际搬离之日止按每月 2,900 元标准计取的房屋使用费。如果未按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》第二百五十三条之规定，加倍支付延迟履行期间的债务利息。案件受理费人民币 1,380 元，由黄金墩负担。

判决后，黄金墩不服，上诉于本院称：1、漕河泾公司与融汇公司签署的关于共同开发商业用房协议书第四条中，明确漕河泾公司对房屋享有使用权，融汇公司对房屋享有所有权，上诉人依据该份协议书和漕河泾公司、融汇公司分别签订租赁协议，应属合法有效。融汇公司与上级公司、被上诉人之间的产权纠纷属于历史遗留问题，融汇公司并不知道漕河泾公司 2010 年 12 月 23 日发函内容，且融汇公司在一审审理期间提交了其对系争房具有权利的证据，故在纠纷未解决之前，上诉人与融汇公司签约并无过错，应保护上诉人的合法使用权利。2、上诉人与融汇公司之间的合同租期尚未到期，被上诉人无权要求解除上诉人与融汇公司的租赁合同。上诉人按约向融汇公司支付租金，原审法院未考虑上诉人付款情况，重复判令上诉人支付租金，未保护无过错方的合法权益。据此，请求二审法院撤销原判，依法改判，驳回被上诉人原审诉讼请求。

被上诉人阳晨排水公司、阳晨投资公司辩称：被上诉人在原审审理中提交证据，证明漕河泾公司发函给被上诉人后，已将系争房屋的相关资料等移交给了南龙排水公司，上诉人作为漕河泾公司的原租户，应当知道权利人并不是融汇公司。上诉人未对融汇公司是否享有系争房屋的产权等予以审查，也没有审查融汇公司的营业期限至 2007 年已经到期，上诉人与融汇公司签订的租赁合同无效，上诉人对此还应负过错责任。被上诉人于 2011 年发函给各承租人，通知承租人与被上诉人重新签约以及向被上诉人支付租金等，但上诉人没有执行，仍向融汇公司支付租金，对此后果应由上诉人自己承担。故请求二审驳回上诉，维持原判。

经本院审理查明，原审法院查明事实无误，本院依法予以确认。

本院认为，关于系争房屋的权利归属，原审法院在审理中已经向

相关部门进行征询，根据相关部门的回函内容，可以认定上海市龙漕路 180 号房地产权利人原登记为上海市成是排水有限公司，在上海市城市排水有限公司将上述资产转让给阳晨投资公司后，阳晨投资公司为系争房屋的权利人。之后，阳晨投资公司通过授权，委托阳晨排水公司对系争房屋进行管理，故阳晨排水公司对系争房屋也享有出租、收益等权利。

根据系争房屋的立项批复等资料，系争房屋属于增建项目，作为预案上海市龙华污水处理厂三产业务用房获得批准，融汇公司作为该厂的三产企业，由其与漕河泾公司签署共同开发商业用房协议书，系融汇公司与其上级公司之间的内部约定，而增建的沿街房屋产权归属不能一协议约定方式确定，必须通过相关部门的审核，并以登记对外产生公示效力为准。由于系争房屋的产权人登记在上海市城市排水有限公司名下，故融汇公司对系争房屋出租应得到权力人的授权或者追认，否则无权出租并获得收益。上海市城市排水有限公司转让给阳晨投资公司的企业经营性资产包括融汇公司的上级公司在内，阳晨投资公司还取得了系争房屋的产权，故融汇公司的出租行为需得到阳晨投资公司或者其授权的阳晨排水公司的同意，否则其出租行为也属无效。融汇公司对房屋权利提出的异议，涉及到其上级公司等利害关系人，并不属于本案审理范围，且伤数人及融汇公司也未能举证证明对系争房屋仍享有权利，故融汇公司在未得到两被上诉人同意情况下与上诉人签订租赁合同，应属无效。上诉人未尽审查义务，轻信融汇公司单方陈述其对房屋享有权利，也有一定的过错责任，应承担相应的法律责任。

基于无效合同自始无效，对被上诉人无法律约束力。况且被上诉人已经发函给上诉人，通知上诉人重新签约，然而上诉人未按规定时

间与被上诉人签约，故被上诉人要求上诉人搬离系争房屋并承担房屋使用费，合理合法，应予支持。原审法院所判决并无不当，本院予以维持。上诉人黄金墩的上诉请求，依据不足，本院不予支持。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项只规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费人民币 1,380 元，由上诉人黄金墩负担。

本判决为终审判决。

三、上海市第一中级人民法院《民事判决书》（2013）沪一中民二（民）终字第 649 号全文如下：

上诉人（原审被告）王忠义，男，1966 年 3 月 11 日生，汉族，户籍地黑龙江省甘南县查哈阳农垦社区 B 区幸福街 1 委 2680 号，住上海市徐汇区龙漕路 180—4 号 101 室。

委托代理人董曙椿，上海市华亭律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）上海阳晨排水运营有限公司，住所地上海市徐汇区龙漕路 180 号。

法定代表人张春明，董事长。

被上诉人（原审原告）上海阳晨投资股份有限公司，住所地上海市徐汇区桂箐路 2 号。

法定代表人顾金山，董事长。

两被上诉人的共同委托代理人王罗杰，上海市中天阳律师事务所律师。

两被上诉人的共同委托代理人夏明明，上海市中天阳律师事务所

律师。

原审第三人上海融汇商贸有限公司，住所地上海市徐汇区龙漕路180号。

法定代表人董文杰，董事长。

上诉人王忠义因占有物返还纠纷一案，不服上海市徐汇区人民法院(2012)徐民四(民)初字第809号民事判决，向本院提起上诉。本院于2013年2月21日受理后，依法组成合议庭审理了本案，现已审理终结。

原审查明，1997年4月30日，上海市徐汇区计划委员会出具徐计投基正(1997)10号“关于同意上海市龙华污水处理厂增建三产业务用房项目予以立项并列入一九九七年上海市地方全民基本建设正式投资计划的批复”，同意在龙漕路18号沿街增建三产业务用房项目，该项目占地350平方米，总建筑面积1,400平方米，投资人民币100万元(以下币种相同)，资金自筹解决。

1997年7月10日，第三人上海融汇商贸有限公司(以下简称融汇公司)与案外人上海市漕河泾经济发展有限公司(以下简称漕河泾公司)签订关于共同开发商业用房的协议书，约定，融汇公司提供厂区北侧，紧靠龙漕路围墙内约500平方米的边角地，由漕河泾公司投资建造商业用房，房屋竣工后的商业用房的地产产权登记为融汇公司，在十年的合作期限内，双方按平方米面积的60%和40%比例享有使用权。

上海市龙漕路180号房屋权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与上海阳晨投资股份有限公司(以下简称阳晨投资公司)申请办理上海市龙漕路180号房地产登记手续。2003年12月18日，阳晨投资公司取得上海市龙漕路

180 号 3-4、6-15 房屋计建筑面积 6,945.14 平方米的房地产权证。2011 年 6 月 23 日，阳晨投资公司出具情况说明，内容为，上海市徐汇区龙漕路 180 号(龙华厂)、徐汇区龙川北路 625 弄 8 号(长桥厂)、闵行区江川路 757 号(上海市闵行水质净化厂)的房屋及土地均系阳晨投资公司资产，自 2004 年 1 月起委托下级公司上海阳晨排水运营有限公司（以下简称阳晨排水公司）进行运营管理，并允许其将相关土地及房产出租他方，收取租金。

2008 年 12 月 30 日，王忠义与漕河泾公司签订房屋租赁合同，约定，漕河泾公司出租上海市龙漕路 180 号 101 室商业网点（即上海市龙漕路 180 号-4 沿街门面房屋，系争房屋）给王忠义，建筑面积为 90 平方米，租赁期限为 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，年租金 48,000 元；本合同经双方盖章签字后生效，在 2009 年 12 月 31 日合同自行失效；王忠义在合同上签名。

2010 年 8 月 29 日，王忠义与融汇公司签订房屋、场地管理合同，约定，融汇公司将上海市徐汇区龙漕路 180 号商业街 101 室出租给王忠义使用，合同期限为 2010 年 9 月 1 日至 2013 年 8 月 31 日止，王忠义每年交纳租金 48,000 元，缴一个月 4,000 元，押金一个月 4,000 元。合同签订后，王忠义向融汇公司支付每月 4,000 元的租金、押金 4,000 元。之后，王忠义向融汇公司支付租金。

2010 年 12 月 23 日，漕河泾公司向阳晨投资公司、上海南龙排水有限公司（以下简称南龙排水公司）发出“关于《龙漕路 180 号商业用房合作到期》终止合同的函”，内容为，“本公司与上海融汇商贸有限公司于 1997 年 7 月 10 日、1997 年 10 月 1 日签署了龙漕路 180 号商业用房的《开发经营》协议，又于 2001 年 11 月 5 日与上海市龙华水质净化厂签署了《煤气移位的工程》协议，合同期限延至 2010 年

8月31日。……期间贵方房屋权利人发生了变化，到期之际在双方诚意下于2010年6月22日又与阳晨投资公司的委托方南龙排水公司签订了补充协议延续至2010年12月31日。在这四个月的延续期中，由于贵方企业中的上海融汇商贸有限公司及人员在不同异议与行为下，冲击了本公司合同的正常进行和影响了本公司的正常经营。其次在濒临接近最后合同期限时，至今贵方未明确以后意向，特别是根据现状，本公司认为影响了双方合作的基础与条件。本公司经考虑，现慎重向贵方提出于2010年12月31日合同到期日终止合同，房屋按现状移交给贵方。并于2010年12月31日前未明确回复的，视作为同意此方案处理。”

2011年3月23日，阳晨排水公司、阳晨投资公司共同向上海市龙漕路180号各承租户发出通告，内容为，“自2011年1月1日起，原由上海漕河泾经济发展有限公司实施租赁管理的上海市龙漕路180号的房地产将由上海阳晨排水运营有限公司收回自行管理；请上述物业的租赁人在2011年4月15日前赴上海阳晨排水运营有限公司处登记备案，以便及时安排续租事宜，逾期登记备案者将自动丧失优先续租权。”王忠义签收该通告。

阳晨投资公司出具说明，委托阳晨排水公司管理上海市徐汇区龙漕路180号(龙华厂)、徐汇区龙川北路625弄8号(长桥厂)、闵行区江川路757号(上海市闵行水质净化厂)的房屋及土地出租或收取租金的期限至2012年12月31日终止。

另查明，融汇公司工商资料显示，营业期限至2007年5月5日，年检情况，2010年检查待处理。董文杰在融汇公司担任董事长，朱文庚在融汇公司担任经理。1997年4月3日，上海龙华污水材料厂在企业住所和营业场所使用证明上盖章，给融汇公司使用至2007年

3月31日。

上海市龙漕路180号原无所有权证，2000年上海市城市排水有限公司出具具结保证书给上海市徐汇区房地产登记处。2000年3月20日，上海市城市排水有限公司取得上海市龙漕路180号房屋的房地产权证，该产权于2004年1月7日注销。

2001年4月4日，上海市城市排水有限公司与上海市龙华水质净化厂的房产使用权协议，约定，上海市城市排水有限公司授权该厂房产证上所列的房屋、构筑物、生产设备、设施等具有无偿使用权和经营管理权，使用年限为无年限。

2002年9月上海金泰股份有限公司（系阳晨投资公司的前身，系甲方）与上海市城市排水有限公司（系乙方）签订资产转让协议，约定，甲方收购乙方所属的龙华水质净化厂、长桥水质净化厂及闵行水质净化厂的全部经营性资产（包括土地）。

一审审理中，法院于2012年7月12日向上海市徐汇区房地产登记处征询，希望明确上海市龙漕路180号沿街门面的产权。2012年8月1日，上海市徐汇区房地产交易中心复函，内容为，“经查龙漕路180号原房地产权利人上海市城市排水有限公司，持徐2000008523号《上海市房地产权证》，该权证上门面房的幢号定为16、17号，2002年上海市城市排水有限公司将上述房产转让给上海阳晨投资股份有限公司，交易中心核发了徐2004000896号《上海市房地产权证》，该权证将上述房产的幢号由原16、17号改为12、13号。”

阳晨排水公司、阳晨投资公司向原审法院提起诉讼，请求法院判令：1、王忠义迁出上海市龙漕路180号-4沿街门面房；2、王忠义向阳晨排水公司、阳晨投资公司支付2011年1月1日起，至实际迁出之日止的按每月4,000元计算的占有使用费。

王忠义辩称，系争房屋的房产证上显示权利人虽是阳晨投资公司，但阳晨排水公司、阳晨投资公司与融汇公司间存在历史遗留问题，上述问题不应影响王忠义的正常租赁，要王忠义承担历史遗留问题不公平。王忠义曾与漕河泾公司签订租赁合同合法有效，是原租赁合同的延续，因租赁合同约定租赁期限未届满，王忠义是合法经营，应得到法律保护，请求依法驳回阳晨排水公司、阳晨投资公司的诉讼请求。

第三人融汇公司述称，阳晨排水公司、阳晨投资公司从未向融汇公司发出通知主张权利。系争房屋是融汇公司与漕河泾公司共同投资开发，融汇公司一直按法律规定进行经营，2003年企业改制过程中，融汇公司未收到关、停、并、转的文件，阳晨排水公司、阳晨投资公司拿不出规范的法律规定、文件证明融汇公司的合法租赁、管理、经营权终止，融汇公司也没有得到任何的经济补偿，故不同意阳晨排水公司、阳晨投资公司的诉讼请求。

原审法院认为，阳晨投资公司于2003年12月18日取得系争房屋的产权。虽然王忠义、融汇公司出示的关于共同开发商业用房协议书中约定上海市龙漕路商业用房竣工后产权登记在融汇公司名下，但王忠义、融汇公司至今未提供系争房屋产权登记在融汇公司名下的相关证据，而阳晨排水公司、阳晨投资公司提供反驳证据证明，系争房屋原产权人是上海市城市排水有限公司。由于王忠义、融汇公司未进一步提供阳晨投资公司授权融汇公司对系争房屋及场地进行运营管理及融汇公司的行为经阳晨投资公司追认的充分证据，王忠义与案外人漕河泾公司间房屋租赁合同约定的租赁期限至2010年7月31日届满，双方未续签租赁合同，阳晨排水公司、阳晨投资公司于2011年3月23日向包括王忠义在内的上海市龙漕路180号各承租户发出通告，明确案外人漕河泾公司实施管理的上海市龙漕路180号的房地产

将由阳晨排水公司收回自行管理，至于融汇公司出示的上海市城市排水有限公司与上海市龙华水质净化厂签订的房产使用权协议，由于上海市城市排水有限公司与阳晨投资公司的前身上海金泰股份有限公司签订资产转让协议，阳晨投资公司已收购上海市城市排水有限公司所属的上海市龙华水质净化厂，虽然融汇公司是上海龙华水质净化厂的三产企业，但融汇公司与上海市龙华水质净化厂系两个独立的法人，房产使用权协议对融汇公司无溯及力，现阳晨投资公司对融汇公司的代理行为不予追认，故王忠义与融汇公司签订的房屋租赁合同无效，王忠义向融汇公司支付租金的行为对阳晨投资公司没有约束力。因此，阳晨排水公司、阳晨投资公司要求王忠义迁出系争房屋及支付自2011年1月1日起至实际搬离之日止按每月4,000元的元标准计取的房屋使用费之诉讼请求，理由正当，法院予以支持。至于王忠义已支付给融汇公司的租金，可另行起诉主张权利。

原审法院审理后，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第五条、第六十六条、第七十一条、第一百三十四条第一款第(四)、(七)项之规定，于二〇一三年一月十日作出判决：一、王忠义于判决生效后二十日内搬离上海市龙漕路180号-4(即101室，建筑面积90平方米)房屋，上述房屋由上海阳晨排水运营有限公司、上海阳晨投资股份有限公司收回；二、王忠义于判决生效后二十日内向上海阳晨排水运营有限公司、上海阳晨投资股份有限公司支付自2011年1月1日起至实际搬离之日止按每月4,000元标准计取的房屋使用费。如果未按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》第二百五十三条之规定，加倍支付延迟履行期间的债务利息。案件受理费人民币1,380元，由王忠义负担。

判决后，王忠义不服，上诉于本院称：1、漕河泾公司与融汇公

司签署的关于共同开发商业用房协议书第四条中，明确漕河泾公司对房屋享有使用权，融汇公司对房屋享有所有权，上诉人依据该份协议书和漕河泾公司、融汇公司分别签订租赁协议，应属合法有效。融汇公司与上级公司、被上诉人之间的产权纠纷属于历史遗漏问题，融汇公司并不知道漕河泾公司 2010 年 12 月 23 日发函内容，且融汇公司在一审审理期间提交了其对系争房屋具有权利的证据，故在纠纷未解决之前，上诉人与融汇公司签约并无过错，应保护上诉人的合法使用权利。2、上诉人与融汇公司之间的合同租期尚未到期，被上诉人无权要求解除上诉人与融汇公司的租赁合同。上诉人按约向融汇公司支付租金，原审法院未考虑上诉人付款情况，重复判令上诉人支付租金，未保护无过错方的合法权益。据此，请求二审法院撤销原判，依法改判，驳回被上诉人原审诉讼请求。

被上诉人阳晨排水公司、阳晨投资公司辩称：被上诉人在原审审理中提交证据，证明漕河泾公司发函给被上诉人后，已将系争房屋的相关资料等移交给了南龙排水公司，上诉人作为漕河泾公司的原租户，应当知道权利人并不是融汇公司。上诉人未对融汇公司是否享有系争房屋的产权等予以审查，也没有审查融汇公司的营业期限至 2007 年已经到期，上诉人与融汇公司签订的租赁合同无效，上诉人对此还应负过错责任。被上诉人于 2011 年发函给各承租人，通知承租人与被上诉人重新签约以及向被上诉人支付租金等，但上诉人没有执行，仍向融汇公司支付租金，对此后果应由上诉人自己承担。故请求二审驳回上诉，维持原判。

经本院审理查明，原审法院查明事实无误，本院依法予以确认。

本院认为，关于系争房屋的权利归属，原审法院在审理中已经向相关部门进行征询，根据相关部门的回函内容，可以认定上海市龙漕

路 180 号房地产权利人原登记为上海市城市排水有限公司，在上海市城市排水有限公司将上述资产转让给阳晨投资公司后，阳晨投资公司为系争房屋的权利人。之后，阳晨投资公司通过授权，委托阳畏排水公司对系争房屋进行管理，故阳晨排水公司对系争房屋也享有出租、收益等权利。

根据系争房屋的立项批复等资料，系争房屋属于增建项目，作为原上海市龙华污水处理厂三产业务用房获得批准，融汇公司作为该厂的三产企业，由其与漕河泾公司签署共同开发商业用房协议书，系融汇公司与其上级公司之间的内部约定，而增建的沿街房屋产权归属不能以协议约定方式确定，必须通过相关部门的审核，并以登记对外产生公示效力为准。由于系争房屋的产权人登记在上海市城市排水有限公司名下，故融汇公司对系争房屋出租应得到权利人的授权或者追认，否则无权出租并获得收益。上海市城市排水有限公司转让给阳晨投资公司的企业经营性资产包括融汇公司的上级公司在内，阳晨投资公司还取得了系争房屋的产权，故融汇公司的出租行为需得到阳晨投资公司或者由其授权的阳晨排水公司的同意，否则其出租行为也属无效。融汇公司对房屋权利提出的异议，涉及到其上级公司等利害关系人，并不属于本案审理范围，且上诉人及融汇公司也未能举证证明其对系争房屋仍享有权利，故融汇公司在未得到两被上诉人同意情况下与上诉人签订租赁合同，应属无效。上诉人未尽审查义务，轻信融汇公司单方陈述其对房屋享有权利，也有一定的过错责任，应承担相应的法律责任。

基于无效合同自始无效，对被上诉人无法律约束力。况且被上诉人已经发函给上诉人，通知上诉人重新签约，然而上诉人未按规要求上诉人搬离系争房屋并承担房屋使用费，合理合法，应予支持。原审

法院所作判决并无不当，本院予以维持。上诉人王忠义的上诉请求，依据不足，本院不予支持。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第(一)项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费人民币 1,380 元，由上诉人王忠义负担。

本判决为终审判决。

四、其他尚未披露的诉讼、仲裁事项

本公司（包括控股子公司在内）不存在尚未披露的诉讼、仲裁事项。

本公司（包括控股子公司在内）不存在有应披露而未披露的其他诉讼、仲裁事项。

五、本次公告的诉讼、仲裁对本公司本期利润或期后利润的可能影响。

依据上述三份《民事判决书》的终审判决内容，阳晨排水公司将收到三位上诉人（原审被告）自 2011 年 1 月 1 日至实际搬离日的租金收入，具体金额需在执行过程中进行确认结算。此外，公司收回相关房屋后将对其进行梳理和清理，将会产生一定成本费用。因此，上述产生的收支将相应影响公司当期损益。

六、备查文件目录

(1) 上海市第一中级人民法院《民事判决书》（2013）沪一中民二（民）终字第 647 号

(2) 上海市第一中级人民法院《民事判决书》(2013)沪一中民二(民)终字第648号

(3) 上海市第一中级人民法院《民事判决书》(2013)沪一中民二(民)终字第649号

(4) 上海市徐汇区人民法院《民事判决书》(2012)徐民四(民)初字第807号

(5) 上海市徐汇区人民法院《民事判决书》(2012)徐民四(民)初字第808号

(6) 上海市徐汇区人民法院《民事判决书》(2012)徐民四(民)初字第809号

特此公告。

上海阳晨投资股份有限公司

董事会

二〇一三年四月三日