

关于位于佛山市高明区荷城街道杨西大道以西、明富路以南地上建筑物权属是否清晰以及是否能够出租问题的法律意见书

高木（2023）意字第 0201 号

佛山市高明区荷城街道南洲村民委员会、
佛山市高明区荷城街道南洲股份经济合作联社：

广东高木律师事务所受贵单位委托，就位于佛山市高明区荷城街道杨西大道以西、明富路以南地上建筑物权属是否清晰以及是否能够出租问题指派李勇律师、郭名成律师提出法律意见。现根据贵单位提供的资料及相关法律法规提出意见如下：

一、基本事实

佛山市高明区荷城街道南洲村民委员会（以下简称：“南洲村委会”）通过公开招标方式将位于高明区荷城街道南洲村委会范围内，东至杨西大道，西至明西公路沟，南至河村二队鱼塘分界，北至明西公路边（现《不动产权证书》证载坐落位置表述为：佛山市高明区荷城街道杨西大道以西、明富路以南地块，以下简称“南洲村中海油加油站地块”）的鱼塘出租给中标人严兆军经营，双方于 2017 年 9 月 28 日签订《鱼塘租赁合同》。

2019 年 6 月 6 日，佛山市高明区国土城建和水务局出具《不动产权证书》[证号：（2019）佛高不动产权第 0019981 号]，南洲村中海油加油站地块土地性质转为集体建设用地，用途为零售商业用地，权利人为佛山市高明区荷城街道南洲股份经济合作联社（以下简称：“南洲经联社”）。

2019年12月20日，南洲经联社与佛山市宏越建筑工程有限公司签订《佛山市建设工程标准施工合同》，将加油站项目工程发包其施工。2019年12月26日，佛山市高明区住房和城乡建设和水利局出具《建筑工程施工许可证》，建设单位为南洲经联社，建设规模内容有：站房1层、加油棚1层。

2021年4月21日，因南洲村中海油加油站地块性质发生变化，为确保《鱼塘租赁合同》能够公平履行，南洲村委会、南洲村经联社与严兆军签订《鱼塘租赁合同补充协议》。

由于承租人严兆军长期不履行租赁合同，存在严重违约的行为，南洲村委会、南洲村经联社于2021年11月23日向高明区人民法院对严兆军提起诉讼，案号为：(2021)粤0608民初6269号，该案一审判决主要内容有：1、确认《鱼塘租赁合同》解除；2、确认《鱼塘租赁合同补充协议》解除；3、严兆军需返还土地（含地上建筑物、构筑物及附属设施）；4、严兆军需支付租金7769591.28元及按10547.95元/天的标准支付占用费；5、保证金1100000元归南洲村委会、南洲村经联社所有。

2022年12月5日，严兆军提出上诉，上诉内容主要：1、要求撤销关于返还土地（含地上建筑物、构筑物及附属设施）的判项；2、要求改判仅支付租金7769591.28元，不承担占用费。

为了盘活南洲村中海油加油站地块及地上建筑物，基于上述事实，南洲村委会、南洲村经联社提出：该地块地上建筑物的权属状态是否清晰以及是否能够出租？

二、证据材料及法律依据

1. 《鱼塘租赁合同》；
2. 《鱼塘租赁合同补充协议》；

3. 《不动产权证书》[证号：（2019）佛高不动产权第0019981号]；
4. 《佛山市建设工程标准施工合同》；
5. 《建筑工程施工许可证》（编号：440608201912260201）；
6. 《民事判决书》[案号：（2021）粤0608民初6269号]；
7. 《上诉状》（上诉人：严兆军）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》；
9. 《中华人民共和国民法典》；
10. 《中华人民共和国民事诉讼法》；
11. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》；
12. 《广东省农村集体资产管理条例》；
13. 《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》。

三、法律意见

（一）南洲村中海油加油站地块上建筑物所有权归南洲经联社。

根据《中华人民共和国土地管理法》第十一条的规定，“农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。”因南洲村中海油加油站地块系南洲村集体土地，依法由南洲村委会、南洲村经联社经营、管理。另根据《中华人民共和国民法典》第二百六十条第二项的规定，“集体所有的不动产和动产包括：（二）集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；”以及《广东省农村集体资产管理条例》第八条第二项的规定，“农村集体资产包括：（二）农村集体经济组织成员集体所有的建筑物、构筑物、设施设备、库存物品等资产；”因此，农村集体土地上建筑物属于农村集体资产，归农村集体经济

组织全体成员所有。结合《建筑工程施工许可证》以及《佛山市建设工程标准施工合同》内容可知，南洲村中海油加油站地块上建筑物加油站站房、加油棚均由南洲村经联社组织建设，所以该地块地上建筑物属于南洲村集体资产。

根据《广东省农村集体资产管理条例》第三条的规定，“农村集体资产由农村集体经济组织代表本组织全体成员行使所有权，并以本组织的名义依法自主经营管理。”，因此南洲经联社作为南洲村的集体经济组织，系南洲村中海油加油站地块上建筑物所有权的合法主体，该物权归属清晰。

（二）严兆军对于南洲村中海油加油站地块以及地上建筑物不享有承租权

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十五条的规定，“第二审人民法院应当对上诉请求的有关事实和适用法律进行审查。”以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三百二十一条的规定，“第二审人民法院应当围绕当事人的上诉请求进行审理。当事人没有提出请求的，不予审理，但一审判决违反法律禁止性规定，或者损害国家利益、社会公共利益、他人合法权益的除外。”，由此可知，民事诉讼程序的二审阶段中，仅就上诉人的上诉请求进行审理，而上诉人未请求的事项不予审理，即未上诉的一审判项只要不损害国家利益、社会公共利益、他人合法权益的，将不再具有争议。

结合《民事判决书》和《上诉状》的内容可知，严兆军仅对要求他返还土地（含地上建筑物、构筑物及附属设施）和承担占用费不服，并且严兆军在上诉状中也自认地上建筑物不属于他。同时，严兆军上诉事项中没有涉及的一审判项有：1、确认《鱼塘租赁合同》解除；2、确认《鱼塘租赁合

同补充协议》解除；3、严兆军需支付租金 7769591.28 元；4、保证金 1100000 元归南洲村委会、南洲村经联社所有。就前述四项一审判决事项仅涉及对合同相对方严兆军的权利与义务的调整，并非涉及损害国家利益、社会公共利益、他人合法权益的，因此这四项一审判决事项已无争议。因此，由于《鱼塘租赁合同》和《鱼塘租赁合同补充协议》解除已是不争的事实，即严兆军已不再是南洲村中海油加油站地块的承租人，已丧失了对该地块合法的占有、使用、收益的权利。

根据《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》第六条的规定，“集体建设用地使用权转让、出租和抵押时，其地上建筑物及其他附着物随之转让、出租和抵押；集体建设用地上建筑物及其他附着物转让、出租和抵押时，其占用范围内的集体土地使用权随之转让、出租和抵押。”。因此，基于“房随地走”基本规定，由于严兆军已不再是南洲村中海油加油站地块的承租人，对于南洲村中海油加油站地块的地上建筑物也不再享有占有、使用、收益的权利。

（三）南洲经联社有权对南洲村中海油加油站地块地上建筑物出租

根据《广东省农村集体资产管理条例》第二十四条的规定，“农村集体资产经营可以通过农村集体经济组织依法与其他组织或者个人签订合同，明确双方的权利和义务，由其他组织或者个人行使经营权，资产所有权不变。”。由于《鱼塘租赁合同》和《鱼塘租赁合同补充协议》已经解除，南洲村中海油加油站地块地上建筑物作为南洲村集体资产，南洲经联社有权行使经营管理权，将该地上建筑物出租，

四、结论

关于位于佛山市高明区荷城街道杨西大道以西、明富路以

南地上建筑物是否清晰以及是否能够出租的问题，结合上述的分析，总体法律意见如下：

位于佛山市高明区荷城街道杨西大道以西、明富路以南地上建筑物权属清晰，其产权归佛山市高明区荷城街道南洲股份经济合作联社所有，并可以将该地上建筑物出租。

五、特别说明

我所的上述法律意见仅在贵单位提供的第二部分的证据资料的基础上提出，本意见书仅供参考。

广东高木律师事务所
李勇律师 郭名成律师
2023年2月1日

