



租金到底该给谁？咸阳一宗房屋租赁纠纷引出土地转让疑云

核心提示：陕西咸阳的赵旭十几年前是从个人郑德生手里租了武功县对外经济贸易总公司的房屋作办公室。一年合同期满后，赵旭又与武功县对外经济贸易总公司签了租赁协议。自认为从此再与郑德生无关的赵旭，2017年却被郑德生起诉到法院，追偿10年的租金。后来，一二审法院均判决该土地所有权归郑德生个人，赵旭须向其支付租金。

本来属于贸易总公司的土地怎么就到了郑德生的手里？赵旭和武功县对外经济贸易总公司原总经理杨崇义均认为，在土地使用权转让过程中，郑德生以欺骗手段违法办理了房产证，但法院却据此认定该土地所有权归郑德生个人，“这明显导致国有资产所有权违法违规流失给个人所有。”

郑德生本人不愿就此事作出回应。目前当地有关部门接到举报，仍在进一步调查中。

华夏早報 - 灯塔新闻首席记者 董一泽 发自陕西咸阳

租一个地方交两次租 打官司还输了

赵旭称，2006年他任职咸阳万隆房地产开发公司第一项目部经理时，想租武功县对外经济贸易总公司院内房屋作办公室。他听说那些房子是郑德生在使用，随后找到郑德生，于当年12月15日以每年5000元的租赁费，租赁院内5间房屋作为办公场所，租期一年。

2006年12月30日至2007年12月30日一年期满后，从2009年始，“郑德生说他这块土地可以卖给我，我要看

土地证，当时赵德生说有，向我提供了复印件一张，并收取了两万元定金，但始终没有提供土地证原件给我。”赵旭说，2010年武功县街景整顿，赵旭找到商务局及武功县对外经济贸易总公司，时任公司总经理杨崇义向他证实这块土地属于国有，并于2010年1月10日与他签署了协议，由赵旭将经贸公司临街空地改造，费用由租赁费抵消。

赵旭告诉华夏早報 - 灯塔新闻，协议签订后，他便将武功县对外经济贸易总公司破旧的围墙拆除，自己建了房，从此再也没有用过郑德生的房子。但是令他没想到的是，2017年却被郑德生告到法院了。

2018年4月18日，陕西省武功县人民法院就郑德生与赵旭、万隆公司等房屋租赁合同纠纷一案，作出一审判决。解除被告赵旭以被告咸阳万隆房地产开发公司项目部与原告郑德生签订的租赁协议；限被告赵旭在判决书生效后90日内拆除未经原告同意所建房屋，恢复原状，腾退院落；被告赵旭按照年租金5000元的金额向原告郑德生支付自2009年至腾退之日起的租金。

一审宣判后，赵旭不服，上诉至咸阳市中级人民法院。2018年12月7日，咸阳市中级人民法院作出终审判决，维持原判。

赵旭称，在判决生效后，武功县人民法院于2019年6月26日对他执行了2009年至2018年的租赁费5万元及案件受理费3336元。“这样等于我重复交了两次租金不说，还要限期我拆除建好的那些房屋，我花了钱还没开始收益就要被强拆了。”赵旭告诉华夏早報 - 灯塔新闻，他也是受害者，因为郑德生和经贸总公司

的土地转让纠纷，导致自己也跟着受损失。

“我自己受些损失都还是小事情，但是这块地本来是武功县对外经济贸易总公司的地，该公司原法人很清楚，在他手里根本没有卖过地，只是说对方想要买，签了一个意向协议，也没卖给他们，他们钱也没交，打的只是欠条，他们却把土地使用权成功过户，把国有土地占为己有了，这明显就是国有资产的流失！”赵旭告诉记者，武功县对外经济贸易总公司与郑德生签的土地转让合同是在1999年，而郑德生1998年就把证给办了，“所以说这里面肯定有问题。武功县财政局查不到这宗土地的出让金，这宗土地当初在征地时有审批文件，难道在转让中仅凭几张白条就流失到个人手里了？”

土地悄悄“易主” 原业主直呼“太冤”

华夏早報 - 灯塔新闻刚一问起土地是如何被转到郑德生名下，武功县对外经济贸易总公司原总经理杨崇义就说自己被骗了，“真是奇冤，从头到尾都是骗局。”

杨崇义说，1997年的时候他还是总经理，县里招商引资，武功县对外经济贸易总公司在与咸阳彩虹医药保健品有限公司的郑德生签订合营协议后，他去县政府了解政策，由于本地企业不算招商引资，双方就终止了此协议。

数月后，郑德生又带来“珠海市信通实业公司”的公章，来武功县对外经济贸易总公司找到杨崇义，声称自己是“珠海市信通实业公司”法定代表人，要求再次合作，双方又签订协议，合营成立“陕西省武

功外贸工艺服装股份有限公司”，武功县对外经济贸易总公司以土地入股折算股份。

杨崇义告诉华夏早報 - 灯塔新闻，郑德生所称的珠海公司实际上是假的，根本不存在。因为协议签了以后，双方合作失败，但是该宗土地里所建设的房子郑德生一直在使用。2000年至2005年期间，杨崇义多次联系郑德生，均联系不上，也没有查到郑德生的珠海公司，他们专门去了一趟珠海核实，也没有找到信通实业公司。他们还查了“中国咸阳彩虹医药保健品有限公司”，也查不到相关工商信息，才意识到被骗了。

当华夏早報 - 灯塔新闻向杨崇义了解他当年在转让付款合同上签字的情况时，杨崇义表示，首先郑德生的珠海公司是假的，“他以假公司的名义跟我们签协议肯定是无效的。”杨崇义说，他当时就拿了个公章，没有营业执照，签协议的时候他们不知道了，他也没有付过款。“我们找了中间人，谈了好几次他也不好说，没谈成，后来又找不到人了。”

认为国有资产流失 曾向有关部门举报

华夏早報 - 灯塔新闻在武功县经贸局“武外经贸发(1994)009号文件”看到，该宗地块以五矿公司名义立项，征用仁南村非耕地18.4亩应属于建设用地，根据武功县计划委员会“武政计发(1994)5号文件”资料显示，同意并严格按照基本建设管理程序办理有关手续，并抄报县政府及相关部门。根据武功县城乡建设环保局文件“武建发

(1994)22号”也显示对外经济贸易总公司当初所征这块土地的合法性。

杨崇义称，由于自己的疏忽，导致位于武功县普集镇后稷东路以北，气象局以西，兴华路以东的原属对外经济贸易总公司的2.5亩国有土地，被郑德生办理了土地证和产权证。

关于郑德生在国土局是如何办理过户手续，并办到房产证、土地使用权证的？杨崇义称，他不太清楚，一点也不知情，但是武功县对外经济贸易总公司当时没有提供过任何手续。至于唯一那份土地转让付款合同，是在郑德生的假公司的基础上产生的，原来那些合同已经全部作废了。“土地局也曾问过我，我也说过我没有出具任何东西。”

杨崇义还表示，那份土地转让付款合同上的签名的确是他本人签的，公章也是武功县对外经济贸易总公司的公章，可是郑德生拿着一个不存在的公司的假公章跟我们签合同，是没有法律效力的，“这个我是可以跟你很负责任地说。”杨崇义说，该份合同上打印好的日期是1998年6月8日，实际上他签字的日期是1999年12月18日。

同时，针对这种涉嫌国有资产流失的情况，杨崇义称，他们曾向武功县人民检察院举报过县土地局违规办证等问题。

武功县自然资源局曾调查此事 称无法判定房产证复印件真伪

关于该地块的流转问题，华夏早報 - 灯塔新闻联系上郑德生，郑德生听到记者想了解这方面的情况，便挂断了电话。此后就不再接听电话。

华夏早報 - 灯塔新闻随后多次联系武功县自然资源局(原国土局)负责人，该负责人电话一直无人接听。

武功县对外经济贸易总公司原总经理杨崇义告诉华夏早報 - 灯塔新闻，2019年，武功县自然资源局曾就此事向县检察院作出了一份调查回复。

武功县自然资源局在调查回复中称，“经查阅我局土地登记档案，未查询到此宗地的土地登记档案，在房管所移交的房产档案中只查到在当年房产登记时土地证

下转 08 版