

# 一个高尔夫球场的易主风波

投资方将一个濒临倒闭的球场打造得有声有色后被踢出局

文/羊城晚报记者 王隽杰 孙梓青

7月是招生季，郴州市远恒佳南岭中等职业学校（以下简称远恒佳学校）在6月份发布了招生简章。据介绍，学校坐落于南岭生态城内，校内拥有十八洞高尔夫球场。正是这个职校的入局，搅动了几家广东公司在郴州一个高尔夫球场的管理权争议。

2019年，多名广东湖南商会企业家联合发起成立郴州市凯恩斯湘鹰文化旅游开发公司（以下简称湘鹰公司），彭粤交作为股东代表出任总经理，并从郴州小埠南岭文旅体育产业有限公司（以下简称小埠公司）承租南岭高尔夫球场，经营两年多，投资逾千万元。不承想，在承租期内，小埠公司另与深圳一家教育公司合作，并以“违约”为由将湘鹰公司起诉至法院，要求解除合同归还球场。

“我们尚在合法经营，对方所诉违约仍存在争议，他们申请先予执行的依据我们认为并不成立，法院在收到我们的复议申请后，依然作出了支持先予执行的裁定，一千二百多万元的投资可能就此打水漂。”彭粤交颇感无奈地说。

## 1 投资千万刚有盈利被迫离场

“2019年年初，郴州本地企业邓辅唐多次联系我们，希望我们帮帮他。”彭粤交在接受羊城晚报记者采访时说，当时邓辅唐经营的高尔夫球场项目深陷危机，急需外部帮助，以解困局。几名喜欢打球的湖南老乡一商量，想着既能帮朋友，又能投资回馈家乡，于是便成立湘鹰公司并与邓辅唐的小埠公司签订了高尔夫球场的租赁合同，租期10年外加9个月的免租期。2019年10月1日，湘鹰公司正式进驻球场，开始经营。

彭粤交介绍，接手球场后，受到球场原来条件的限制和疫情影响，承包初期球场一直处于亏损状态。为了升级改造球场的软硬件设施，湘鹰公司累计投入近1200万元。随着球场改建的完成，球场品质的提升，经营状况逐年好转，2021年达到了收支平衡，预计在2022年可以实现盈利。

“湘鹰接手后，球场品质提升了不少。”阳卫平是郴州本地人，也是南岭高尔夫球场的常客，他告诉羊城晚报记者，原先球场的场地不尽如人意，生意也不行，而湘鹰进

驻之后，“果岭、球道的品质都好多了，球场的影响力越来越大。”

就在球场逐步走入正轨，两年多的投资与付出即将得到回报的时候，2022年2月，一纸起诉状打乱了湘鹰公司对球场未来的规划。

在2022年年初，郴州市远恒佳南岭职业教育管理有限公司（下称远恒佳公司）将湘鹰公司以欠付租金违约等为由诉至郴州市北湖区人民法院，要求湘鹰公司返还球场等租赁标的物。据彭粤交称，实际上远恒佳公司就是邓辅唐的小埠公司，在引入深圳远恒佳教育集团注资后更名而成的，其中小埠公司占股49%。

彭粤交表示，更让他没想到的是，尚未开庭，远恒佳公司又向法院递交了先予执行申请书，要求法院裁定湘鹰公司立即从南岭高尔夫球场离开。2022年3月8日，北湖区人民法院裁定同意先予执行申请，其后湘鹰公司提出复议申请。3月17日，法院驳回其复议请求，维持先予执行裁定。3月18日，湘鹰公司被迫离场。



引发争议的高尔夫球场 受访者供图

## 2 公寓租金交付方式引发争议

2022年1月，郴州远恒佳公司起诉湘鹰公司的主要理由之一是：“湘鹰公司长期拒绝支付我司酒店公寓租金，已构成根本违约。”邓辅唐表示，湘鹰公司接手经营后，违反合同约定，拒绝以直接支付给小埠公司的方式，支付合同约定的每年47.25万元的酒店公寓租金，并向不同意湘鹰公司单方面降价要求的公寓业主发函“封门”，引起纠纷不断。

对此，湘鹰公司却认为是“莫须有的租金争议”。虽然根据合同，湘鹰公司应该将租金支付给小埠公司，再由小埠公司支付给公寓业主，但小埠公

司提供的租金数字不实且未提供与业主的有效租赁合同。彭粤交称，业主根本不信任小埠公司，连邓辅唐的父亲都找到湘鹰公司，要求直接支付租金，否则不给使用公寓。

据彭粤交介绍，因租赁关系复杂，湘鹰公司在征得小埠南岭公司副总经理殷某表态同意后，湘鹰公司与各小业主直接签订租赁合同并支付租金。湘鹰公司已经支付了两年的租金，并不存在拖欠租金的情况。

在采访中，彭粤交边说边向记者展示与业主签订的合同和付款凭证。

邓辅唐在接受羊城晚报记

者采访时则称，涉案公寓业主多是他的亲友及员工，就产权归属而言，这些业主只是名义业主，并非实际业主，实际业主仍然是小埠南岭公司。因此，酒店公寓租金应该按合同约定给小埠南岭公司，而非给予业主。

湘鹰公司的代理律师在法庭上称：公寓业主依法享有的物业所有权高于其他权利，在业主的收益权受损以后，业主有权收回物业自行出租，“代收代付”已经被公寓业主的直接租赁行为所覆盖，湘鹰与公寓业主签订租赁合同并未违反与小埠南岭公司的约定。

## 3 被裁定“先予执行”公司离场

“我们离场之后，高尔夫球场仍在正常经营，先予执行的紧急必要性体现在哪里？”彭粤交说，最让湘鹰公司难以接受的是：被法院裁定先予执行，案件尚未审判，公司已被迫离场。

羊城晚报记者调查获悉，该高尔夫球场确实一直在营业。7月19日，羊城晚报记者再次致电现已改名为远恒佳南岭高尔夫球会的高尔夫球场，接线人员表示，球场还在正常营业状态，住宿也不受影响，还可以办理终身制的会员卡。

远恒佳南岭公司的先予执行申请书称，由于郴州远恒佳公司建设的远恒佳南岭职业学校的验收和招生在即，相关主管部门多次催促并发文，不收回租赁标的物将无法完成验收，势必影响招生计划，情况紧急。故申请先予执行，请求法院裁决湘鹰公司交还球场及相关设施。该申请被郴州市北湖区人民法院采纳。

邓辅唐在接受羊城晚报记者采访时表示，申请先予执行是迫不得已，将原球场及相关建筑改造成职业学校的项目非常急，而湘鹰公司并不配合相关的施工改

造。现远恒佳过来后，已经开始施工。“学校已经基本建造完成，并已通过省里面验收，招生工作正在进程中，预计9月1日开学。”邓辅唐最新回应称。

4月26日，记者联系到做出先予执行裁定的郴州市北湖区人民法院郭睿法官。郭睿表示，原告方涉及教育行业，教学用地开学、整改有期限，是符合紧急情况的，且裁定结果已经通过审议。

北京隆安（广州）律师事务所的律师陈伟杰向记者介绍，一般来说，存在某些紧急的原因，若不先予执行必然会导致原告的严重后果，法院会裁定先予执行。按照民事诉讼法的规定，追索扶养费、抚养费、抚恤金、医疗费用的，或是追索劳动报酬，法院可以裁定先予执行。

湘鹰公司代理律师则认为，以职业学校9月开学在即，属于紧急情况而裁定先予执行值得商榷。该律师表示，就算该学校9月确实要招生开学，其本质依旧是民营企业的公司行为，原、被告双方是平等的民事主体，并不存在某方利益高于另一方的情况。

## 4 经营权争议引发营商环境之忧

7月18日，羊城晚报记者以学生身份拨通远恒佳学校的招生电话，对方表示，学校正在招生，预计9月开学。学生上课有专门的教学楼，教学用的高尔夫练习场则在原有场地上基础改建。

被“扫地出门”的彭粤交至今意难平，他认为，即使是引人新的投资方，也应该依法依规处理好之前的合作协议。

在彭粤交看来，就算是有所谓的租金纠纷，每年40来万的租金与过千万的投资难以相提并论。他表示，在小埠南岭公司将球场“一女二嫁”之前，从未要求湘鹰公司执行“代收代付”的条款，直到起诉前，才发来一份催缴的函件。

此外，2021年底，当地税务部

门要求申报缴纳球场土地的使用税也是远恒佳要求解除合同的理由。根据此前双方的补充协议，如在双方签订租赁合同后，在免租整改期、租赁期内，出现需要缴纳土地使用税的情况，双方同意终止合同。在被起诉后，湘鹰公司向国家税务总局郴州市北湖区税务局咨询球场用地涉税事项后，得到回复：你司目前所占用土地（注：即高尔夫球场所占地）未纳入城镇土地使用税的应征税范围。

如此种种，令彭粤交困惑不解。这样的营商环境令他们这群湘籍企业家感到忧虑。

据悉，围绕郴州这座高尔夫球场的经营权争议，已引起郴州市相关部门的重视。本报将持续关注事态进展。

# 时评 A7

## “拿着清华录取通知跑进派出所”，感人中有感悟

### 首席评论 □王石川

“男生被清华录取拿着通知书跑进派出所……”据报道，重庆市万州区的吴劲林同学被清华大学录取。收到录取通知书的第二天，吴劲林就一路跑进红光派出所报喜。原来，吴劲林家庭经济状况拮据，高中3年来，该所除了资助他学费外，还对他生活上倾注了许多关心和帮助。

这是一个暖心的故事，令人动容。“陈叔叔，李叔叔，我考上了，我考上清华大学了！”从吴劲林的这一报喜，就可看出他的兴奋。他有理由兴奋，尽管家境不佳，但寒窗苦读，心存高远，而又脚踏实地，如今梦想成真，这张名校通知书就是对他奋斗最好的回馈。

吴劲林让人感佩的，除了品学兼优，更有一颗感恩之心。面对来自社会的关爱，他铭记在心，并努力学习，来回应这种善意。当他实现了梦想之后，更是愿意分享喜悦，将感激带给每一个关爱他的人。这很了不起。现实中，一些人受到他人帮扶，心安理得，既没有以成就更好的自己来“报答”恩人，更没有将这份善意传递下去，做一个有益于他人的人。

有一个细节值得一提。吴劲林在接受采访时说：“在今后进入清华大学的学习中，我会更加努力刻苦，争取为祖国的发展贡献自己的力量。”这话很朴素，却值得品读。对于帮助吴劲林的民警来说，他们资助吴劲林，不是为了得到什么回报，也不是为了博取名利，而是看到吴劲林很上进，希望他成才

后，成为对社会、对国家有用的人。如今，吴劲林表示以身许国，这让人看到了一个受助人的善良品格，更能看到当代青年的家国情怀。不忘初心，将小我融入大我之中，在学习中增长知识、锤炼品格，在工作中增长才干、练就本领，担当起党和人民赋予的历史重任，这就是对爱心人士最好的报答。

重庆市万州区红光派出所所做的这件善事，给人启发。面对困难群体的疾苦，要及时帮扶，该推一把绝不能背过脸去。很多时候，那些勤奋学习的穷孩子，给点阳光就灿烂，适时推一把就能帮助他们渡过难关，实现出彩人生。帮扶困难群体，这是制度要求，也是职责所系，还是建立美好社会的重要手段。

当然，受助者中未必个个优

秀，像吴劲林这样的青年才俊并非多数。但是，不能因为他们成绩不够就不帮他们，也不能因为看不出他们有出息就不帮他们。相反，那些困境中的孩子更值得帮扶。这种帮扶体现在物质层面的帮助，还体现在精神层面的帮助，比如助力他们提升成绩，给他们精神鼓舞，提升他们的上进心。

还有一个细节值得一提。报道称，2019年9月，红光派出所孙家书房社区民警潘锡军在入户走访中，发现了吴劲林一家生活困难，奶奶在家门口摆摊，母亲常年有病，每月需数百元药费，全家人的生活来源，仅靠父亲在重庆打点零工……潘锡军立即向所里汇报情况，派出所研究决定：全力予以资助。在这里，要致敬潘锡军，他的良善和尽职尽责，直接让这个

困境中的家庭看到希望，吴劲林考上名校，红光派出所功不可没。这也提醒相关部门，应到群众中走一看、看一看，听一听他们的心声，要多入户走访，及时发现困难群体的不容易，并实施帮扶。事实上，国家对困难群体有明确的救济机制，这种机制不能失灵，不能挂一漏万。

吴劲林拿着清华录取通知书跑进派出所的消息传出后，有网友赞曰：“一时间不知先夸哪一个，都是好样的。”确实是好样的！在点赞之余，也希望更多的部门行动起来，把眼光投向基层，投向亟待帮助的群体，也希望受助人挺直胸膛，向上向善，不辜负来自好心人的点滴关爱，去回报社会、报效国家。

（作者是北京知名时事评论员）

## “女子在酒吧被强行拖拽”事件带出“熟人施暴”话题

### 热点快评

□伍里川

据微信公众号“平安中牟”消息，7月20日，中牟县公安局就“某男子在酒吧强行拖拽女子”一案做出通报：“2022年7月18日23时59分，我局接报警称，中牟县官渡大街某酒吧内，一女子被一男子强行拖拽。经我局调查侦查，该男子李某涉嫌刑事犯罪，公安机关依法对其立案并采取刑事强制措施”。目前，案件正在进一步办理中，这意味着事件已进入依法严惩的局面。

整个事件的进展中，警方的表现，前后是有一定的“落差”。若仅仅因为涉事男子和女子是“男女朋友关系”，就让其自行离去，回到“家事”处置的逻辑线上，这似乎并不妥当。在现行法律上，恐怕很难找到熟人“施暴”可以自行处理的依据。不要说是男女朋友，哪怕是夫妻，一方公然对另一方采取拖拽、殴打等违背个人意愿、权利的行为，都应该被依法遏制，付出代价。这或许也说明，在当地个别办案人员的潜意识里，还存在法律误区，这是令人担心的地方。

应该看到，现实中，一些现场的男子试图劝阻，之后视频中一名穿着黑色制服的女子踢门，随后女子再次从隔间里逃出来。由于视频中男子出来后，还做出了提裤子的动作，公众的情绪由此被激化。据报道，事件发生后，有目击者报警，民警立刻赶赴现场，将涉事男女及知情者带走调查。涉事男女接受调查时称，两人是男女朋友关系，

为了逃避惩罚，会竭力拉近与受害人的关系，或者以“我们闹着玩”来稀释违法犯罪性质。这种手法并不偶然，它指向的是某些人办案思路中的“软肋”。

近日，在廊坊市发生的一起事件，足以成为中牟事件的“镜鉴”。网传廊坊文安县某夜宵摊上，2名男子抡椅子猛砸1名坐在地上的男子，随后被周围群众拉开。据文安县公安局通报，7月3日晚，周某某与李某某、孙某某等五人（互为朋友关系）在饭店同桌吃饭饮酒时发生争执。

李某某孙某某将周某某殴打致伤。目前，孙某某已被公安机关依法拘禁，李某某正在积极抓捕。第一时间认清“熟人施暴”实质，打破办案模糊区，做出精准处理，也没有引起舆论“反弹”，这是值得中牟警方学习的地方。

中牟县警方重新处置该事件，避免了一起犯罪事件被“温柔以待”，这是值得认可的。中牟县警方还应就事件的处置，进行“复盘”，查出办案不规范之处，加以检讨、问责。唯有认真总结教训，纠正错误，提升基层治安、治理水平，才能真正赢得民意尊重。

从某种意义上来说，涉事店主所言非虚：现阶段，个体经营者从事宠物殡葬业务实非易事。按照规定，从事宠物殡葬服务，必须在经营范围登记“动物无公害化处理”，办理这样的营业执照，必须先获取《动物防疫条件合格证》，并通过环评。这一系列准入门槛，是个体经营者难以逾越的“天堑”，因此涉事店主才会表示，宠物殡葬店是个“伪命题”。但是，法律角度的“伪命题”，却是现实生活中的“真问题”——

### 城市观察 □赵志疆

不久前，南京建邺区河西西南一小区的业主群里，突然被一件事情“炸开了锅”：有人在小区楼下的商铺里开了一家“宠物殡葬馆”，已经装修得差不多了，这家店铺马路对面就是该小区的学区学校。面对小区居民的投诉，社区工作人员表示，目前多个部门正在对这个特殊的“宠物店”进行商议“会诊”。

小区居民投诉的内容很简单：“我们不是反对开设‘宠物殡葬馆’，而是反对店铺开在小区楼下。”毕竟，以“殡葬”为业务范围的“宠物店”开在小区门口，难免会令人感到心里不适，其中涉及的卫生防疫、环境污染等问题，更是令小区居民如坐针毡。对此，涉事店主表示，宠物殡葬这个行业就目前阶段而言，从法律角度就是伪命题，所以压根就不存在所谓的“宠物殡葬店”。

从某种意义上来说，涉事店主所言非虚：现阶段，个体经营者从事宠物殡葬业务实非易事。按照规定，从事宠物殡葬服务，必须在经营范围登记“动物无公害化处理”，办理这样的营业执照，必须先获取《动物防疫条件合格证》，并通过环评。这一系列准入门槛，是个体经营者难以逾越的“天堑”，因此涉事店主才会表示，宠物殡葬店是个“伪命题”。但是，法律角度的“伪命题”，却是现实生活中的“真问题”——

那些死去的宠物，到底应该如何处理？有调查报告显示，2022年中国宠物经济产业规模将达4936亿元，同比增长25.2%，预计2025年，市场规模达8114亿元。宠物也有生老病死，在快速发展的宠物经济中，宠物的“生老病死”都得到了全方位的呵护，唯独“死”长期游离于公共视野之外。

以往，人们处理宠物遗体的方式主要有两种：遗弃或掩埋。随着生活水平的提高和环保意识的增强，越来越多的人希望，让宠物体面地离开，宠物火化因此日渐兴起。这原本是一件兼顾环境保护与情感寄托的好事，然而，因为“宠物殡葬店”仍是法律角度的“伪命题”，导致宠物殡葬服务质量参差不齐、价格差异巨大，不乏有人浑水摸鱼、坐地起价；另一方面，真正有志于从事宠物殡葬服务的人，却往往不得其门而入，只能游走于灰色地带“打游击”。凡此种种，对于各方合法权益都是一种潜在的威胁。

南京“宠物殡仪馆”风波虽因选址之起，解决问题的关键却在具体选址之外——平息这样的风波，不仅应该给“宠物殡仪馆”一个栖身之所，更为关键的是，应该在明确定义的基础上，才能完善宠物殡葬的行业规范和管理细则，将宠物的“生老病死”一起纳入规范化管理的范围，最大限度保障各方利益。