

赢

在睿辩

大律师精彩辩论实录

A LAWYER'S
WISDOM

宋加宇◎著

HOW TO ARGUE AND

WIN

现法庭精彩辩论
略律师精妙智慧



法律出版社
LAW PRESS • CHINA

赢在睿辩

大律师精彩辩论实录

A LAWYER'S
WISDOM HOW TO ARGUE AND
WIN

宋加宇◎著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

赢在睿辩:大律师精彩辩论实录/宋加宇著. —
北京:法律出版社,2011.5
ISBN 978-7-5118-2077-8

I. ①赢… II. ①宋… III. ①律师—辩护—案例—汇编—中国 IV. ①D926.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 072862 号

赢在睿辩:大律师精彩辩论实录
宋加宇 著

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 韦钦平
责任编辑 林 喆
编辑助理 朱海波
装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 永恒印刷有限公司
责任印制 沙 磊

开本 720×960 毫米 1/16
印张 15.75
字数 240 千
版本 2011 年 6 月第 1 版
印次 2011 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-2077-8

定价:38.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前言

星移斗转,岁月如流,转眼间,从法院辞职已经整整九年。从法官到律师,虽说只是角色的转换,但对于我却是人生的一次跨越和巨大转折。回想过去的岁月,咀嚼酸甜苦辣,体会颇多。经过了在法官和律师两个不同职场的历练,尤其通过审判和律师代理经历的鲜明对比,我更加醒悟了:律师和法官之间并不是社会歧义的那么矛盾和对立,也不像坊间传说的那么夸张和负面!抛开人们对律师和法官之间的主观负面印象,理论上,律师应当是法官准确裁判案件的最得力的助手。

在近二十年的法官经历中,每每遇到复杂和新型案件,无论在开庭审理过程中,还是整理案情形成裁判意见时,我都非常注重各方当事人的代理律师的辩论观点和说理过程。尤其是遇到优秀的律师代理词时,总会爱不释手,细心研究和论证,从中汲取营养。因为当律师的代理意见被采纳后,可能由此成就一份优秀的判决书!相反,对于只有辩论观点没有论理过程的律师代理词,我总是心生疑虑,甚至对律师的职业道德提出怀疑!一个敬业的律师,无论大事小事,大案小案,钱多钱少,都应当向法庭提交观点明确、论理清楚的书面代理意见。否则,一份只有一页纸,罗列了几条提纲的代理词,是不会轻易引起法官足够的重视的。因为这不仅体现了律师对当事人的不负责任,而且也有对法庭或者法官不尊重之嫌。

法官是人,不是神!由于法院内部审判机构专业分工不同,加之因为廉政建设的需要,各个审判岗位的法官交流比较频繁,法官对相关法律和审判业务的熟悉和精通需要一个认识、学习和掌握的过程。法官在居中裁判过程中,往往通过倾听各方律师的举证质证意见和适用法律的辩论观点,辨别是非,明法析理,排除不合理和违法的认知,达到夯实心证,适法得当,裁判公正的审判效果。因此,律师的代理词显得尤为重要,一份观点鲜明、论理充分、逻辑性强的代理词,在一定意义上可以帮助法官消化案情,把握对法律的认知和适用,从而对法官形成准确的裁判思路和裁判意见起到夯实和推进作用。

通过近十年的律师执业经历,我深深地体会到,律师的职责不单单是为委托人提供法律服务,更重要的是通过代理活动帮助法官理清案情,为法官正确裁判提供法律依据。而达到这样的目的,需要便捷的沟通。律师与法官的直面沟通就是通过法庭上的举证、质证,辩论发言等诉讼代理活动实现传递信息和交流意见的目的;庭后,再根据法庭归纳的争议焦点,结合双方的举证质证情况,就事实认定和适用法律问题形成书面代理意见呈交法庭,实现和畅通与法官间接沟通的路径。虽然律师在开庭时陈述了自己的观点,但是由于律师发言时受语境的限制语言不一定规范和紧凑,观点可能凌乱,加之书记员不一定完整记录在卷;虽然法官当时可能有一定的感性认识,但真正敲定采纳时,还是要依据书面代理意见佐证。因此,律师的书面代理词在诉讼过程中显得尤为重要。

当然,成就一篇优秀的律师代理词,并非纸上谈兵,需要律师过硬的执业内功和坚毅的职业品质做支撑!多年的执业经验告诉我,作为律师,不是委托人的“奴隶”,更应当是法官的助手!律师肩上扛着的不仅仅是正义,更重要的是做正义的推手!为了做一名合格的推手,实践中,我试图把法官起草判决书的严谨的行文风格和律师代理词思维的不拘束性有机结合起来,形成自己独到的代理词风格。在代理词的格调和内容上更加注重法官的工作需求和视点,便于法官在代理词中搜索和抓取有利的信息。以己浅见,一篇能够引起法官足够重视和认可的律师代理词,首先应当观点鲜明,注重说理,重点阐述观点形成的过程,包括事实根据、法律依据和经验推理。其次,在代理词的布局上注重递进,在逻辑上环环相扣,无懈可击。再次,在论证过程中,不但要立论理由充分,更要高调驳斥对方的反驳观点,不能回避,更不能机械和生硬地否定对方的意见,而要凭证据说话,让法律做主。要善于从正反两个方面说明问题,让法官听后或者阅后感到我们律师的陈词有理有据,有力有节,不是在逢场作戏。最后,律师代理的最大功能在于为法官提供准确的法律依据,以便法官在裁判过程中对号入座。案件事实,法官可以通过开庭审理查明真相,但是,法官受精力和学识的限制,不能把所有的法律法规、政策都囊于脑中,因此,律师把相关法律法规明确在代理词中,等于为法官提供了裁判的尺子和工具。律师代理词的行文风格,语言格调其实是律师的脸。个性鲜明的律师代理词,当然会吸引法官的眼球和视点,否则,通篇白话、土话和方言,没有法言法语的代理词,法官一看就会有视疲劳的感觉。因此,律师的代理词,应当注重语言犀利,措辞严谨,准确精练,讲求专业,观点鲜明。

经过九年的磨砺和经验的积累,我立志把自己在实践中对个案的体会,就有价值和可以借鉴的辩论方式、方法和对案件的认识过程,经过几个月的文字整理,采用案例和代理词并举的形式归纳成册,予以出版,取名《大律师精彩辩论》。

今天,《大律师精彩辩论》一书即将问世,我由衷感到欣慰,因为,它凝聚着我多年的热情和心血,凝聚着我对法律公正的执著追求,更凝聚着一个法律人高尚的情操!而且,我终于得以把自己的经验和智慧通过作品展示给千千万万个读者和那些渴望得到法律救助的人们,实现了个人价值向社会价值的转换!

由于事物的不断发展,立法进程的进一步推进和法律本身的不断进步,书中的有些观点不一定成熟,望广大读者批评指正!作者出版此书的宗旨确系推动律师实践和经验交流,别无他意。如果书中内容偶有伤害当事人之嫌,纯属无意,敬请原谅!在此对支持本书出版和提供帮助的朋友们表示衷心感谢!

宋加宇
2011年元旦于北京

目录 / CATALOGUE

前言	/ 1
一、民商类	/ 1
1. 长春宏新企业集团与李瑞君、才德新房屋确权纠纷案	/ 3
2. 都何力诉王海东、吉林省土产果品公司房屋确权纠纷案	/ 15
3. 李某诉长春新大地房地产开发有限公司返还房款案	/ 29
4. 镇赉县外经轻工塑料厂 7 名退休职工诉镇赉县松海塑料厂、 第三人镇赉县经济局给付退休金纠纷案	/ 34
5. 王先生诉李女士离婚房产分割案	/ 43
6. 再审申请人陈广云与被申请人王某及白城市市政维护管理处违约赔偿案	/ 52
7. 陈广云与陈广生、陈广宇、汇鑫公司及李奇劳务费纠纷再审案	/ 57
8. 大地公司诉汇鑫公司、陈广云建设工程施工合同纠纷上诉案	/ 69
9. 葛彬与吉林斗星房地产开发有限公司、吉林市北方工程设计院 有限责任公司商品房买卖合同纠纷案	/ 79
10. 朋程公司诉 C 公司、A 公司和 B 公司联合开发合同赔偿纠纷案	/ 84
11. 邱立国与镇赉县二轻公司企业出售合同纠纷再审案	/ 112
12. 白城市华兴贸易有限责任公司与白城市永信拍卖有限责任公司 拍卖合同纠纷案	/ 127
13. 武××与××药品有限公司房屋买卖合同纠纷再审案	/ 135
14. 张旭东诉长铁分局、白城办事处返还财产纠纷案	/ 155
15. 张某诉 A 公司及 B 集团公司债务纠纷案	/ 162
16. 北京市仁爱教育研究所诉中国青年出版社侵犯著作权纠纷案	/ 183

二、行政类 / 191

17. 杨晓光等诉泊头市人民政府、泊头市城市房屋拆迁
领导小组办公室行政撤销案 / 193
18. 灯塔商店强制拆迁案 / 210
19. 胡某诉 CZ 市住房和城乡建设局及第三人 CZ 一方
房地产开发有限公司行政撤销案 / 221

三、执行类 / 237

20. 吉林市斗星房地产开发有限公司与郑×臣、郑×金执行异议案 / 239
- 收获春天(代后记) / 243

一、民商类

1. 长春宏新企业集团与李瑞君、才德新房屋确权纠纷案

辩论要旨:1. 第三人无权要求将他人已经取得房屋所有权证的房屋确认归其所有并要求房屋产权变更到自己名下;人民法院在没有撤销房屋所有权人所持有的房屋所有权证的情况下径行判令讼争房屋归他人所有,属于越权裁判;人民法院在民事诉讼程序中受理原告的确认之诉,违反法定程序。

2. 善意第三人与房屋所有权证的持有人签订的房屋买卖协议合法有效,依法应当受到法律保护。

背景介绍:原告长春宏新企业集团(以下简称宏新集团)诉被告李瑞君、第三人才德新确认房屋买卖合同无效、房屋确权纠纷案件一波三折,历经三审一侦查,最后以原被告握手言和而告终。此案的圆满解决,凝聚着律师的心血和不懈努力。从案件的复杂变化和审理过程中足以见律师的智慧!

原告宏新集团诉讼请求:1995年,原告出资168,229元购买临河街13栋15号59平方米门市房,当时将房屋的产权落在被告李瑞君名下,产权证号:长房权字第4060031843号。几年来,该房屋一直租给被告使用,现原告与被告租赁合同期满,原告通知被告交回此房,将房证变更到原告名下,被告却以此房产权在其名下为由,不同意无条件变更产权证。在诉讼过程中,被告李瑞君在明知原告已将该房屋的产权证作为证据提交给法院的情况下,谎称产权证丢失,到产权部门补办了产权证,以骗取的产权证将房屋卖给第三人才德新;第三人在明知所购买房屋明显低于市场价格的情况下,以9万元的低价购买此房,并办理了产权变更手续。原告请求法院依法确认被告李瑞君同第三人才德新之间签订的房屋买卖协议无效,此房屋产权归原告所有,诉讼费、保全费由被告李瑞君承担。

被告李瑞君答辩理由:其在原告处是借款购买此房,属债权债务关系,该房屋登记在自己名下,不存在产权纠纷,承认欠原告购房款,并同意还款。不同意原告的诉讼请求,对原告单方委托对此房进行评估不予认可。

第三人才德新答辩理由:其与被告李瑞君之间的《房屋买卖协议》合法有效,原、被告之间只是债务关系,不是产权纠纷,才德新是该房屋产权所有人。

一审法院查明事实:1995年5月3日,原告宏新集团出资168,229元购买坐落于长春市二道区临河街108号生产资料交易市场13栋15号商业服务用房一套,面积58.01平方米,当时将该房屋的产权登记在被告李瑞君名下,后用该房屋进行了抵押贷款。2002年,原告将该房屋租给被告使用,被告按期交纳了租赁费用。至2006年1月1日,原告同被告签订了《租赁合同》一份,合同约定:原告以生产资料交易市场13栋15号房屋出租给被告李瑞君,合同金额每年8000元,一切费用由被告负责,租期1年,从2006年1月1日起至2006年12月31日止。合同期满后,原告通知被告交回此房,并将房屋所有权证变更到原告名下,被告称此房是被告从原告处借款购买所得,不同意变更产权证。2007年4月5日,原告诉至本院,要求依法将该房屋确认给原告,本院于2007年5月14日公开开庭进行了审理,休庭后,被告委托其女儿李英媛前来要求和解,口头同意给付原告人民币30万元,还称自己在外地,等回来后确定开庭时间。在此期间,被告李瑞君在明知原告已将该房屋的所有权证作为证据提交给法院的情况下,谎称产权证丢失,到产权部门补办了房屋所有权证。2007年7月22日,被告李瑞君与第三人才德新签订了《房屋买卖协议》一份,协议约定:被告李瑞君将坐落于长春市二道区临河街108号生产资料交易市场13栋15号房屋卖给第三人才德新,协商价格为人民币20万元。2007年7月23日,被告李瑞君同第三人才德新在房地产交易处又以9万元的交易价格办理了该房屋的买卖手续。2007年7月27日该房屋登记在第三人才德新名下。2007年12月7日,原告委托吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司对该房地产估价为393,830元。上述事实有购房转账支票存根、《租赁合同》、交纳租赁费收据、还款证明、房地产交易申报审核表、《房屋买卖协议》、收条、房屋所有权证、房地产估价报告及庭审笔录在卷为凭。

一审法院裁判理由及结果:法院认为,坐落于长春市二道区临河街生产资料交易市场13栋15号商业服务用房,其房屋所有权证虽然登记在被告李瑞君名下,但是有证据证明该房屋系原告支付资金购买,原告购买该房屋后,在2002年之前,直接使用该房,并用于抵押贷款担保。2002年开始原告将此房出租给被告使用。双方签订了书面《租赁合同》,足以认定该房屋实际所有人为原告。被告仅凭房屋所有权证来辩称该房是向原告借钱自己购买的,与原告只存在借贷关系,缺乏证据支持,并与自己事后的租赁行为相违背,此观点法院不足采信。被告在诉讼期间,明知该房屋的所有权证已经作为证据由原告递交法院,却谎称房屋所有权证丢失,重新补办了该房屋所有权证后,将房屋低价卖给第三人才德新。并且其协议价格的20万元,远远低于原、被告双方此前调解时被告同意给

付原告 30 万元调解协议的价格,也低于经有关部门的评估价格。被告的行为实属恶意。同时被告李瑞君与第三人才德新在办理交易过程中,恶意串通,损害了国家和集体利益,存在违法行为。故应认定其民事行为无效。遂法院依据《合同法》第 52 条、第 58 条,《民法通则》第 5 条、第 71 条、第 74 条之规定,于 2007 年 12 月 24 日作出(2007)二民二初字第 224 号民事判决,判令:(1)被告李瑞君同第三人才德新之间所签订的《房屋买卖协议》无效。(2)被告李瑞君于本判决生效后将购房款 20 万元立即返还给第三人才德新。同时自 2007 年 7 月 23 日起按中国人民银行同期贷款利率计算给付利息,至购房款还清时止。(3)坐落于二道区临河街生产资料交易市场 13 栋 15 号商业服务用房一套,归原告宏新集团所有。

上诉情况:才德新不服一审判决,聘请作者作为二审代理律师提出上诉。上诉理由是:

1. 原审法院依据被上诉人的申请将上诉人才德新追加为第三人错误,并违反法定程序下判,非法剥夺了上诉人的诉权。

(1)一审法院将上诉人才德新追加为第三人,其性质属于错列诉讼主体。2007 年 9 月 23 日,被上诉人宏新集团向一审法院递交了“增加诉讼当事人申请书”和“增加诉讼请求申请书”,认为原审被告李瑞君将房屋转让给上诉人侵害了被上诉人的合法权益,要求追加上诉人为本案第三人参加诉讼,并针对上诉人提出了独立的诉讼请求,即“依法撤销李瑞君与才德新签订的房屋买卖协议,裁判令该合同无效”。据此,上诉人认为,被上诉人针对原审被告和上诉人提出的是撤销之诉,诉讼请求明确。根据法律规定,作为原告只能针对被告提出明确独立的诉讼请求,而不能针对第三人提出诉讼请求。如果对上上诉人确实提出诉讼请求的话,那么应当将上诉人列为被告,而不是第三人。因为按照民事诉讼法的规定,第三人无权针对原告的诉讼请求提起反诉。故一审法院将上诉人追加为第三人并按照被上诉人的诉讼请求草率下判非法剥夺了上诉人提起反诉等依法享有的诉权。

(2)一审判决判非所诉。被上诉人在“增加诉讼请求申请书”中明确要求撤销李瑞君与才德新签订的房屋买卖协议,其诉讼请求的性质属于撤销之诉,与被上诉人立案时提出的诉讼请求即确认之诉是两个不同性质的诉,两个诉依法不能合并审理。原判确认原审被告与上诉人签订的房屋买卖合同无效超出了被上诉人要求撤销该合同的诉讼请求。属于判非所诉,构成程序违法。

(3)原判违反了人民法院审理案件本该恪守的不告不理的原则。上诉人与原审被告之间签订的房屋买卖协议是独立于被上诉人与原审被告之外的合同,双方之间的买卖合同关系与被上诉人和原审被告之间存在的债权债务关系是两个独立的性质不同的民事法律关系。上诉人、原审被告双方均没有针对买卖协

议确认的权利义务向一审法院提出任何诉讼,包括确认合同效力、返还房款、支付利息和返还房屋等。人民法院审理案件应当围绕当事人的诉讼请求,但是原判在上诉人没有任何诉讼请求的情况下判令原审被告返还上诉人20万元购房款并支付利息,违反了民事诉讼法规定的“不告不理”原则,非法剥夺了上诉人针对该买卖协议所享有的起诉、反诉,举证、质证,答辩、辩论、调解等诉权,并非非法干预了上诉人的诉讼自由。

2. 原判在没有撤销上诉人所持有的房屋所有权证的情况下径行判令房屋归被上诉人所有,其性质属于越权裁判。

根据《城市房地产管理法》及其配套规定以及现行的《物权法》和最高人民法院相关的司法解释规定,房屋所有权证是房屋所有权人唯一合法凭证。合同关系是债权关系,原判确认上诉人与原审被告之间签订的房屋买卖协议无效只是否定了双方之间债权的效力,并没有否定上诉人基于房屋所有权证所享有的物权的效力。在没有撤销该房屋所有权证的情况下,其他任何人均不能享有该房屋的所有权。

按照相关法律规定,房屋产权登记行为属于行政行为,当事人撤销房屋产权证必须通过行政复议或者行政诉讼程序才能实现权利救济。人民法院无权在民事诉讼程序中,径直撤销或者否定房屋产权登记部门代表政府颁发的房屋所有权证的物权效力。原判在当事人没有实现行政复议或者行政诉讼,完成行政撤销程序的情况下,判令上诉人所有的房屋归被上诉人所有,违反法定程序,属于越权裁判,依法应当撤销。

3. 原判确认上诉人与原审被告李瑞君之间签订的房屋买卖协议无效没有事实依据和法律依据。

原判以原审被告与上诉人在办理交易过程中恶意串通,损害了国家和集体利益,存在违法行为为由认定买卖协议无效没有证据支持。首先,原审被告在出卖房屋前持有房屋产权登记部门核发的房屋所有权证,说明其依法享有所有权。在房屋产权登记部门或者人民法院没有依法撤销其房屋所有权证之前,原审被告对该房屋享有绝对处分权,在交易过程中不涉及上诉人与其恶意串通的问题,也没有证据证明双方存在恶意串通行为。其次,被上诉人作为一个企业,是市场经济的一般主体,也是普通的民事主体,不涉及国家利益和集体利益问题。第三,就被上诉人与原审被告之间的法律关系而言,被上诉人只是出资,对讼争房屋没有依法取得物权,因此,被上诉人相对于原审被告而言只享有债权请求权,并没有物权请求权。也就是说,被上诉人对原审被告只有债权利益,没有物权利益。因此,上诉人与原审被告之间的房屋买卖和物权转让行为,不影响和损害被上诉人的债权利益,更不涉及损害国家、集体利益的问题。因此,原判适用《合同

法》第 52 条、第 58 条确认上诉人与原审被告之间签订的房屋买卖协议无效错误。

4. 退一步,即使一审法院对登记在上诉人名下的房屋物权效力有权裁判,原判将讼争房屋的所有权判归被上诉人所有也没有事实依据和法律依据。

首先,原判确认上诉人与原审被告之间签订的房屋买卖协议无效,只是否定了双方之间债权债务关系的效力,并没有否定上诉人依据房屋所有权证享有的物权效力。根据一物一权原则,上诉人仍然是讼争房屋的所有权人。其次,上诉人在取得讼争房屋所有权以前,被上诉人只是出资人,并没有登记取得房屋所有权,即使其对讼争房屋享有所有权,也不能对抗第三人。再次,从现有证据分析,被上诉人只有一张转账支票证明购房的事实,但是房屋买卖合同系原审被告与吉林省华安国际房地产开发有限公司(以下简称开发公司)所签,原审被告依据该合同登记取得了房屋所有权证。即使被上诉人与开发公司房屋买卖关系成立,根据原审被告与开发公司的买卖合同,也证明合同主体已经发生了变更,合同的权利义务整体转让给了原审被告,被上诉人丧失了物权,其基于出资而表现的财产权利体现为债权,而不是物权,即享有的只是对原审被告的债权请求权。因此,原判仅仅依据购买房屋的出资行为就判令房屋归被上诉人所有显然没有法律依据。最后,不管原审被告与被上诉人的法律关系如何变化,由于上诉人与原审被告在签订买卖合同过程中完全按照平等、公平、等价有偿和诚实信用的原则操作,并支付了相应的对价,符合《民法通则》第 55 条规定的民事法律行为的基本要求,因此上诉人取得房屋所有权属于善意取得,依法应当受到法律保护。

二审法院裁判:经过开庭审理,二审法院认为原判违反法定程序,于 2008 年 9 月 10 日作出(2008)长民一终字第 271 号民事裁定:撤销原判,发回重审。

移送公安机关侦查:2008 年 11 月 28 日,一审法院作出(2008)二民重字第 34 号民事裁定书,以被告李瑞君涉嫌犯罪为由建议公安机关立案侦查并中止案件诉讼。

恢复审理情况:经过公安机关审查,李瑞君不符合立案条件,不予立案。2010 年 5 月,一审法院恢复审理,并于 5 月 17 日开庭审理。2010 年 7 月 23 日,原告申请撤诉。一审法院作出(2008)二民重字第 34-1 号民事裁定书,准予原告撤诉;同时作出(2008)二民重字第 34-2 号民事裁定书,解除对第三人才德新银行账户的冻结。此案得以圆满解决。

附：

关于上诉人才德新与被上诉人宏新集团、 原审被告李瑞君房屋确权纠纷一案为才德新之代理词

审判长、审判员：

根据方才的法庭调查和各方当事人的举证质证情况，围绕法庭归纳的争议焦点，下面上诉人代理人发表如下代理意见，供合议庭评议时参考。

一、原判违反法定程序，在没有撤销上诉人所持有的房屋所有权证的情况下径行判令本案讼争房屋归被上诉人所有，属于越权裁判，滥用司法公权力，极大地侵害了上诉人对房屋依法享有的物权。

《物权法》第17条规定：“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。”

《物权法》第2条规定的物权“是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权”。

《城市房地产管理法》第59条规定：“国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。”

《城市房屋权属登记管理办法》第5条规定：“房屋权属证书是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的唯一合法凭证。”

本案中，上诉人才德新根据意思自治的基本原则与李瑞君签订了房屋买卖合同，并依照法定程序依法办理了房屋所有权登记，取得了本案讼争房屋的物权。根据《物权法》第2条即物权的唯一性和排他性，非经法定程序，人民法院不能否定上诉人所拥有的房屋的物权效力。

如果利害关系人对房屋权属有争议的话，应当按照《物权法》第19条规定申请更正登记，如果更正不能，可以申请异议登记，并在15日内提起行政诉讼。就此，最高人民法院民二庭庭长宋晓明于2007年5月在全国民商事审判工作会议上答记者问时明确指出：“不动产所有权登记，抵押权登记等属于行政确认行为，系行政主体对相对人的法律地位、法律关系或者有关法律事实经过甄别后，给予确定、认可、否定以及证明和公示的具体行政行为。”“在民商事案件中，涉及物权确认的案件，依据行政机关作出的有效物权登记为权属确认的标准，物权登记被撤销的，相关人丧失物权后，可以向相关民事主体行使损害赔偿请求权。”“物权登记的变更以及撤销等问题，属于行政案件，不应通过民事诉讼程序予以处理。”这一原则和政策虽然不是司法解释，但是是全国民商事审判工作会议达成的共识，属于民商事审判政策，对全国各级法院审理个案具有绝对的指导意义，而且

最高人民法院也有类似的案例予以指导(庭后提供最高人民法院案例)。

根据以上原则及政策精神,被上诉人如果主张讼争房屋的物权,应当依法通过行政复议或者行政诉讼程序申请撤销房屋所有权证等方式实现权利救济。在房地产登记主管部门或者人民法院没有在行政复议或者行政诉讼程序中撤销房屋所有权证的情况下,上诉人所持有的房屋所有权证仍然具有行政效力。本案受诉法院无权在民事诉讼程序中,径直撤销或者否定房屋产权登记部门代表政府颁发的房屋所有权证的物权效力。原判在被上诉人没有实现行政复议或者行政诉讼,完成行政撤销程序的情况下,判令上诉人所有的房屋归被上诉人所有,实属违反法定程序,滥用司法公权力,其性质属于典型的越权裁判,应当依法纠正。

二、原判将登记在上诉人名下的房屋所有权判归被上诉人所有没有事实依据和法律依据。

原判认为:“坐落于长春市二道区临河街生产资料交易市场 13 栋 15 号商业服务用房,其房屋所有权证虽然登记在被告李瑞君名下,但是有证据证明该房屋系原告支付资金购买,原告购买该房屋后,在 2002 年之前,直接使用该房,并用于抵押贷款担保。2002 年开始将此房出租给被告使用。双方签订了书面租赁合同,足以认定该房屋实际所有人为原告。”

上诉人认为,原判的上述评述是对法律的惯知,是对物权和债权法律概念及其适用的绝对混淆。

1. 根据物权法定和一物一权的原则,被上诉人不享有讼争房屋的所有权。

根据《物权法》第 2 条规定,物权是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。因此所有权是物权的一种。而债权按照《民法通则》第 84 条规定,是指按照合同的约定或者依照法律的规定,在当事人之间产生的特定的权利义务关系。

《物权法》第 6 条规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,应当依照法律规定登记。”

根据《物权法》第 17 条、《城市房地产管理法》第 59 条、《城市房屋权属登记管理办法》第 5 条规定,房屋权属证书是权利人对房屋享有所有权的唯一合法凭证。根据物权的唯一性和排他性及一物一权的原则,对房屋的所有权不涉及名义上的所有权人和实际所有权人问题。既然房屋初始登记在李瑞君名下,说明李瑞君享有该房屋的所有权。原判以被上诉人系实际出资人为由,确认被上诉人是登记在李瑞君名下后又登记在上诉人名下的房屋的实际所有权人,显然与法相悖。

2. 原判有意背离民商事案件物权确认的标准,以债权否定物权,违反了物权