

实用全书

下卷

黑龙江人民出版社



民众打官司胜败录

主編



王敬藩

· 行政官司胜败启示

· 经济合同官司战策论谈

· 金融证券官司怎样操作

· 消费者权益如何保护

· 房地产官司输赢之道

· 婚姻家庭官司化解之法

· 继承权官司件件般般

· 人格权官司面面观

MINZHONGD AGUANSISHENBAILU

編



民众打官司胜败录

主編◎王敬藩

下卷

黑龙江  
人民出版社

责任编辑:张绍勤 张晔明  
封面设计:李梅  
责任校对:董淑丽

民众打官司胜败录(上、下卷)

Minzhong Daguansi Shengbailu

王敬藩 主编

---

黑龙江人民出版社出版

(哈尔滨市南岗区宣庆小区1号楼)

沈阳新华印刷厂印制

新华书店经销

开本 850×1168 毫米 1/32·印张 59 4/16·插页 8

字数:1,400,000

1997年2月第1版 1997年2月第1次印刷

印数 1—5,000

---

ISBN7-207-03592-6/D·512 定价:84.00元

# 目 录

<b>第五编 房地产官司案例讲评与实务</b> .....	(1)
一、租地建房宅基地使用权纠纷案 .....	(3)
二、违法占地建房案.....	(11)
三、争夺土地所有权纠纷案.....	(23)
四、产权未登记引发的房屋归属案.....	(33)
五、房屋产权纠纷案变为继承案.....	(40)
六、共建房屋产权纠纷案.....	(50)
七、非法买卖房屋纠纷案.....	(57)
八、房屋买卖缺生效要件纠纷案.....	(65)
九、房屋优先购买权侵权纠纷案.....	(73)
十、因终止房屋租赁合同引发的租赁纠纷案.....	(82)
十一、房屋典当变成房屋抵押贷款案.....	(92)
十二、房屋典当回赎纠纷案 .....	(104)
十三、超期回赎典当房屋案 .....	(120)
十四、房屋继承纠纷案 .....	(130)
十五、房屋遗产范围确定不当继承案 .....	(146)
十六、房屋遗产析产继承纠纷案 .....	(156)
十七、房屋赠与纠纷案 .....	(168)
十八、侵害他人房屋相邻权赔偿案 .....	(177)

十九、相邻共墙纠纷案 .....	(187)
二十、土改遗留房产纠纷案 .....	(198)
二十一、公私合营和社会主义改造时遗留房产 纠纷案 .....	(205)
二十二、代管房屋纠纷案 .....	(214)
二十三、房屋拆迁安置补偿纠纷案 .....	(221)
二十四、腾退房屋纠纷案 .....	(229)
二十五、房产纠纷民事诉讼管辖权纷争 .....	(241)
<b>第六编 婚姻家庭官司案例讲评与实务</b> .....	(247)
一、周兰诉陈玉生确认婚姻关系无效案 .....	(249)
二、司马学东不服婚姻管理行政诉讼案 .....	(260)
三、林××与陈××未登记而“结婚”纠纷案 .....	(271)
四、姨表兄妹“离婚”纠纷案 .....	(279)
五、福建省妇幼保健院诉陈如仙、陈仁通拒绝领回出生 婴儿案 .....	(287)
六、孙永江诉丁少英单方出卖夫妻共有汽车 纠纷案 .....	(298)
七、李玉爱诉刘文杰离婚引起抚养子女纠纷案 .....	(307)
八、乔万嵘诉王倩离婚后擅将子女送他人收养变 更子女抚养关系纠纷案 .....	(317)
九、王今明诉王卫星解除收养关系纠纷案 .....	(331)
十、周晓静诉父母给付抚养费纠纷案 .....	(341)
十一、刘×以死要挟上诉孙×离婚纠纷案 .....	(351)
十二、刘伏虎诉王莲分娩后一年内离婚纠纷案 .....	(360)
十三、郭树芝诉县民政局对无民事行为能力人协议离	

婚核发离婚证案 .....	(372)
十四、林××诉肖××借婚姻索取财物纠纷案 .....	(381)
十五、唐××诉邹××离婚引起财产纠纷案 .....	(391)
十六、李×诉刘××离婚涉及住房纠纷案 .....	(399)
十七、刘小东因涉外婚姻登记诉街道办事处案 .....	(408)
十八、朱×诉尤×涉外离婚纠纷案 .....	(419)
十九、汪新国等人不服计划外生育处罚 诉乡政府案 .....	(426)
二十、李林诉计划生育委员会纠纷案 .....	(436)
二十一、陈春江诉熊辉、严巧枝破坏军人婚姻、 虐待案 .....	(448)
二十二、周月荣诉郑涛重婚、追索抚养费案 .....	(461)
<b>第七编 继承权官司案例讲评与实务</b> .....	(471)
一、同一顺序继承人遗产分割纠纷案 .....	(473)
二、代位继承纠纷案 .....	(486)
三、血亲属遗产继承纠纷案 .....	(498)
四、夫妻共同财产认定与分割纠纷案 .....	(511)
五、遗产范围继承纠纷案 .....	(524)
六、转继承纠纷案 .....	(539)
七、遗产分割不适当引起继承纠纷案 .....	(551)
八、李贵成、刘玉环诉叶金华继承纠纷案 .....	(564)
九、伪造遗嘱继承纠纷案 .....	(578)
十、部分财产先行处分引起继承纠纷案 .....	(591)
十一、周文方诉周小翠侵犯代位继承权案 .....	(605)
十二、赵祥和诉唐准、唐海遗赠继承中的债务	

偿还案 .....	(619)
十三、“遗赠扶养协议”无效引起继承纠纷案 .....	(629)
十四、放弃继承权翻悔纠纷案 .....	(643)
十五、剥夺胎儿遗产份额纠纷案 .....	(652)
十六、张海杏诉杜新强遗嘱执行纠纷案 .....	(663)
十七、县农业银行诉万长青拒不偿还遗产债务 纠纷案 .....	(675)
十八、邵家财产收归国有纠纷案 .....	(686)
十九、房产继承纠纷案 .....	(703)
二十、继承涉外遗产、国内财产纠纷案 .....	(714)
二十一、朱小明诉日本公婆遗嘱继承纠纷案 .....	(725)
二十二、遗产分配不当纠纷案 .....	(735)
<b>第八编 人格权官司案例讲评与实务 .....</b>	<b>(749)</b>
一、徐琰诉武安花炮厂、嘶马鞭炮厂人身损害 赔偿案 .....	(751)
二、何荣诉水暖卫生洁具公司产品致人死亡 赔偿案 .....	(760)
三、付文仙诉皈山乡卫生院损害赔偿纠纷案 .....	(767)
四、黄五妹等诉苏村管理区交通肇事纠纷案 .....	(781)
五、侯世升等诉安岳县公安局人身伤害致死 赔偿案 .....	(789)
六、叶克贞诉徐某假冒其姓名写检举信纠纷案 .....	(796)
七、应时有诉舒华丰侵犯姓名权纠纷案 .....	(802)
八、城东纺配厂诉越塘纺配厂侵犯名称权纠纷案 .....	(809)
九、卓小红诉重庆市乳品公司侵犯肖像权纠纷案 .....	(816)

- 十、倪培璐、王颖诉中国国际贸易中心侵害名誉  
权纠纷案 ..... (824)
- 十一、一起侵害死者名誉权纠纷案 ..... (840)
- 十二、上海新亚医用橡胶厂诉武进医疗用品厂  
侵害法人名誉权纠纷案 ..... (849)
- 十三、胡骥超等三人诉《遵义晚报》社侵害名誉权  
纠纷案 ..... (858)
- 十四、王发英诉《女子文学》等四家杂志侵害名誉权  
纠纷案 ..... (870)
- 十五、康达医疗保健用品公司诉西北工商报社等  
侵害法人名誉权纠纷案 ..... (880)
- 十六、徐良诉《上海文化艺术报》侵害名誉权  
纠纷案 ..... (895)
- 十七、黄淑金诉钟楷侵害名誉权纠纷案 ..... (898)
- 十八、王兰贞诉金桂芬等五被告合伙侮辱案 ..... (906)
- 十九、杜融诉《民主与法制》杂志社记者诽谤罪 ..... (916)



# 民众打官司胜败录

## 第五编 房地产官司案例 讲评与实务

主 编 王敬藩

副主编 刘 璐 张作顺





## 租地建房宅基地使用权纠纷案

### 〔案情介绍〕

原告：王清海。

被告：任文汉。

案由：宅基地纠纷。

双方当事人争执的宅基地位于某县农村集镇 11 号，面积 25 平方米。该地上原有房屋，是原告的父亲王大刚的产业。抗日战争时期，该房屋被日寇炸毁，只留有残墙（高度 3 尺以下不等）。1946 年 12 月，被告的伯父任礼全经他人介绍承租了该宅地。原告父亲王大刚与被告的父亲任礼清、伯父任礼全、任礼思三兄弟订立了租赁契约。租约载明从民国 36 年起该宅基地与残墙由他们三兄弟使用，每年收租为稻谷 200 斤，租期为 20 年（1946 年 12 月至 1967 年 12 月）。租赁期间任由承租人加盖房屋使用。租赁期满铺屋业权归出租人所有，任由王家兄弟转换新批或另议租额，承租人不得无理阻拦或霸占铺屋。任家兄弟租得该宅基地后，先盖了茅屋经营打铁业，交付过两年租金。1948 年和 1949 年任礼清两个哥哥先后去世；1951 年，任礼清拆去茅屋在该宅基地残墙基础上重建房屋居住，此后按期向人民政府交纳房地产税，不再向王家交付租金。

土改前王家曾向任家要求收回房屋，任家拒绝。农村四固定时，任家亦曾向公社要求明确该屋产权，当地公社认为该屋存在争议，不予处理。1954年王大刚死亡。1967年租约期满，原告向被告要求房屋，因没有找到原订立的契约，被任拒绝。1979年，原告找到契约后，再次要求按约收回房屋，任认为土地属国家所有，房屋是其父亲所建，不同意返还房屋。法庭开始按原约调解过，并于1983年7月11日达成协议：1. 双方同意按原契约办理，该房屋产权归原告所有。2. 继续允许被告承租两年半（从1983年7月至1985年12月）。3. 在租赁期间的维修费用由原告负责，损坏由被告负责。4. 被告对该房屋扩建所用的价款，与原告1968年后应收的房租互抵。7月16日被告反悔，表示如把房给原告，要求原告偿还他砖瓦木料折款6000元及每年交的地皮税8.40元。原告表示不能补这么多，欠的租谷按牌价计算，期满后的住房还要计算租金。

### 〔审理经过及结果〕

一审法院认为：原租赁契约订明出租的是宅基地，根据现行政策，土地是国家或集体所有，不准出租或买卖。个人只有使用权，没有所有权。该宅基地已于1951年由任家建了房屋居住至今，房屋业权应属任家所有；对原契约不予支持；基于该宅基地尚留有王家的残墙，故判决由被告补偿500元给原告。原告不服，提出上诉。

二审法院经审理认为：按现行政策规定，土地是国家、集体所有，不得出租和买卖，该宅基地租赁契约虽是解放前签订的，但违反现行国家法律，不应予以保护。双方争执的铺屋地，是被告之父解放后50年代前期在该地基处翻建的；并且被告历来向人民政府房产部门缴纳地产税，因此证实该宅基地早已收归国有，原告的上

诉理由,既不合法,也不合理。故判决驳回上诉,维持原判。

### 〔法律问题〕

该案涉及的法律问题系租地建房和借地建房的宅基地使用权归属问题。

### 〔问题解说〕

对该案的处理,有人曾提出过另外一种处理意见。认为:该租赁合同是解放前当事人双方自愿订立,其真实性为双方承认,并已按契约执行。按当时的政策,土地是允许自由出租,买卖的。该契约的实质不是一般的租赁关系,而是订明在租赁期间承租人可以在宅基地上建造房屋居住使用,但租约期满后宅地上所建的房屋产权即归出租人所有,出租人可以另行批转或加租,承租人无权阻拦。解放以前,我国的法律政策是承认劳动人民之间的租赁和契约关系的。租约期满,出租人没有表示放弃,因此应承认其契约有效。任家承租后在宅基地上盖建的房屋应依约交回王家所有。至于王家是否搬迁或继续租用则从实际出发予以判处。但持这种意见的同志认为,任家改建房屋付出较大代价,而且已居住几十年,在执行中将会遇到困难。

我们认为,一、二审法院的处理是正确的,该案的关键在于是否承认和保护解放前民间的宅基地租赁合同。

根据 1950 年颁布的土地改革法和 1954 年宪法的规定,国家依法保护农民的土地所有权,允许出租、买卖土地。1953 年该省人

民政府《关于封建性房地产几个具体问题的处理意见》之(五)关于上盖权与地底权的处理问题,规定:“上盖权为承租人所修建或承顶,但在租约上已注明在规定期限内减低租额,期满将上盖权交给地底权所有人者,一般应按原约处理,而已超过交还上盖权期限者应予接管,未满期限者,仍应给予低租待遇,直到期满为止。”中南行政委员会 1953 年《关于城镇中租地建房及几个有关房地产权问题给广东、湖北省人民政府民政厅的复函》中关于租地(借地)建房期满上盖如何处理的办法第一项规定:“在城市市区内各阶层间和在集镇中工商业者及一般群众间租地(借地)建屋,原则上原约定继续有效。约期届满,上盖依约归土地所有人时,原建屋者如需继续使用仍应允许租用,按照当地租赁办法、双方协议订立租赁契约,租户依约交纳租金,业主负责修缮房屋;如原约定确属强租、强订,造成恶劣剥削一方的情事,显失‘主客两利’原则者,任何一方均可提请重新协议,另订新约。协议不成可申请当地政府调解或人民法院判决。”所以本案原告与被告的宅基地租赁关系在当时是受国家政策法律保护的。

但农村社会主义改造完成后,农村土地属于集体所有。中共中央 1962 年 9 月公布的《农村人民公社工作条例修正草案》第二十一条明确规定:“生产队范围内的土地,都归生产队所有。生产队所有的土地,包括社员的自留地、自留山、宅基地等等,一律不准出租和买卖。”1982 年《宪法》第十条又明确规定:“农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有……任何组织或个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。”因此村镇土地自《农村人民公社工作条例修正草案》公布后,社员对宅基地只有使用权,没有所有权。故原告与被告双方的宅基地租赁关系自此随即解除,其原租赁契约亦不再受国家政策法律保护,原告要被告按照

原契约交回铺屋的要求,不符合我国现行政策法律的规定,依法不予支持。但根据该案实际情况,考虑双方的合法权益,除判决该讼争宅基地上的房屋所有权和该宅基地的使用权归被告,被告应补偿原告的残墙折价款外,另外还要对被告家在《农村人民公社工作条例修正草案》公布前所欠的租谷,也应合理地清偿补付给原告。

### 〔案后启示〕

因租地建房和借地建房而发生的房屋产权纠纷,宅基地使用权纠纷,基本上都是历史遗留问题,即在土地实行公有化以前,土地所有人将其私有的土地出租或出借给他人用于建造房屋,双方约定于一定期限届满后,他人所建之房即转归土地所有人(或称土地出租人或出借人)所有,但由于种种原因,期限届满后建房人不愿将房屋归原土地所有人,而是主张归己所有,双方为此发生纠纷。在审判实践中,现在处理因租地建房、借地建房而引起的房屋产权纠纷和宅基地使用权纠纷时,应注意以下几点:

(一)关于租地建房和借地建房的实质问题。对此,财政部 50 年代印发的两个文件作了具体规定。一是 1951 年 5 月 11 日财政部印发的《关于借地或租地建屋于约定期满后产权移转的交纳契税办法》明确指出,借地或租地建筑房屋,在约定期满后,房屋无条件归地主所有者,此项产权转移,应视同买卖关系,由取得房屋所有权人纳税领契。在约定期限未届满时,建筑房屋人将房屋顶典者,应按典当关系由承典人纳税领契;二是 1952 年 9 月 18 日财政部财(农)字第 128 号函《关于租地建屋于约定期满无偿移归土地所有人管业应纳契税问题》中指明:“关于土地所有人出租已税土地,不收或少收地租,约定由承租人出资建屋,于年期届满后,无偿收

归土地所有人所有，应否完纳契税的问题……这种情况，等于土地所有人以百年地租本息的积累购买房屋，房屋交付之日，其所有权已发生移转行为，自应依照《契税暂行条例》第三条之规定，由买方（土地所有人）缴纳房屋买契税。按正常手续而言，房屋建成后，应由出资建筑之承租人免租领契管业，至约定年限届满移转土地所有人管业时，则应由土地所有人完税换契。”这说明，在土地私有时期，国家政策法律是允许租地建房，借地建房的，且期满后的产权移转应视同买卖关系，即实质上相当于土地所有人以百年的地租积累用于到期后购得建筑人之房屋产权，并同时收回该出租或出借的宅基地的使用权。

（二）对租地建房和借地建房纠纷的处理，即对解放前或解放初公民之间，城市公民之间的宅基地契约是否承认和保护问题，应区分土地公有化前和土地公有化后，适用不同的政策、法律进行处理。如果宅基地租赁契约在土地公有化以前期限届满，则应准予房产权和宅基地使用权归原土地所有人（即出租人或出借人）。因为1950年颁布的土地改革法和1954年颁布的宪法均规定了国家依法保护农民的土地所有权，允许出租、买卖土地。1953年11月，中南行政委员会《关于城镇中租地建屋及几个有关房地产权问题的综合答复》中指出：“在城市市区内各阶层和在集镇中工商业者及一般群众间租地（借地）建屋，可参照《修正中南区关于城市房屋产权的几项原则决定》第三项规定精神，原则上原约定继续有效。”

但如果双方租地契约或借地契约中，所约定的期限是在土地已收归公有之后届满的，那就不应再予保护其产权移转，即该契约应自土地公有化时即随之解除，房屋产权及其宅基地使用权均归建房人即现使用人所有。关于这类纠纷，应参照《1985年11月21日最高人民法院就广东请示的李理河与潘继伙宅基地租赁契约现在是否承认和保护问题的批复》处理。根据1950年颁布的《土地改



革法》和 1954 年宪法的规定，国家依法保护农民的土地所有权，允许出租，买卖土地。所以当时公民之间的宅基地租赁关系，是受国家政策法律保护的。但是农村社会主义改造完成后，农村土地属于集体所有。中共中央 1962 年 9 月公布的《农村人民公社工作条例修正草案》第二十一条明确规定：“生产队范围内的土地，都归生产队所有。生产队所有的土地，包括社员的自留山、自留地、宅基地等等，一律不准出租和买卖。”因此，公民对宅基地只有使用权，没有所有权。公民之间的宅基地租赁关系随之解除。其原租赁契约不再受国家政策法律保护。

我国 1982 年《宪法》第二条第一款规定：“矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂除外。”第十条规定：“城市的土地属于国家”。“农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。”“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。”“一切使用土地的组织和个人必须合理利用土地。”宪法的这些规定，明确了国有土地所有权和集体土地所有权的范围，并确立了土地征用原则和禁止任何组织或个人非法转让土地的原则，是我们审理土地纠纷的最基本、最重要的法律依据。1988 年 4 月 12 日第七届全国人大一次会议通过的《宪法修正案》，对 1982 年《宪法》第十条第十款修改为：“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。”这又为司法实践中确立了一个重要原则，即土地使用权可以依法转让。因此，在实践中，公民可以依法享有土地使用权，而不是土地所有权。公民可以依法转让土地使用