

21世纪法学教学参考书

房地产法实例点评

COMMENTS ON THE CASES OF REAL ESTATE LAW

符启林 主编



法律出版社

D922.181.5
15

21 世纪法学教学参考书

房地产法实例点评

Comments on the Cases of Real Estate Law

主 编 | 符启林

撰稿人

以姓氏笔画先后为序

何国华	张红梅
杨 蕾	侯 珂
高莉娜	谢 颖
曾雅姗	焦 智



法律出版社

始于 1954 年

www.lawpress.com.cn

好书,同好老师和好学生分享

图书在版编目(CIP)数据

房地产法实例点评/符启林主编. —北京:法律出版社, 2005. 8

(21 世纪法学教学参考书)

ISBN 7-5036-5769-3

I. 房… II. 符… III. 房地产业—法规—案例—分析—中国—高等学校—教学参考资料
IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 089218 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张德军 卞学琪

装帧设计/于佳

出版/法律出版社

编辑统筹/法律教育出版分社

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/张宇东

开本/787×960 毫米 1/16

印张/17.5 字数/357 千

版本/2005 年 8 月第 1 版

印次/2005 年 8 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 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-5769-3/D·5486

定价:23.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

20 世纪 80 年代,当中国改革开放开始勃兴,法律和法律教育开始再度崛起之时,法律出版社便以精诚态度和极大力度服务于中国的法律教育。针对不同阶段的读者,本社陆续推出多种系列的法学教材,迄今已达数百种。高等学校教材、教学参考书为其中主要部分。而历年来逐步推出的“八五”、“九五”及正在推出的“十五”国家级规划教材,更为重点。长期以来,“法律版”的众多教材,颇受学林瞩目。在此,我们深深感谢读者和作者对我们的信任。

进入 21 世纪以来,中国法律教育在取得长足发展的同时,也积极酝酿和展开改革举措,培养高素质的现代法律人才成为法律教育的重要目标。为此,本社应时而动,力求从教材的品种上、内容上、形式上实现更大突破,为新一代法律人学取专业知识提供更好读本。

就高等学校教材而言,我们立足两种进路:全面革新既有教材,或推出全新教材。革新既有教材,意在选取已出版教材尤其是“八五”、“九五”规划教材中的精品,从内容到形式全面更新、修订,重新整合,使这些长盛不衰的法律教育财富,以崭新面目,继续服务于新读者。推出全新教材,则或为推出“十五”规划教材,或约请优秀作者撰写新作,精阐原理,结合实践,关注前沿,努力创造出新世纪的新经典。优秀作者,或为老一辈与盛年名家,或为新生代才俊。或革新,或全新,这些教材在 21 世纪呈现崭新风采,并同享规划教材之盛,因之统为一名:“21 世纪法学规划教材”。为适应教学的需要,我们还陆续推出了这套全新的“21 世纪法学教学参考书”。

我们深信,中国的法律教育事业将在改革和发展中不断壮大;我们承诺,本套“21 世纪法学规划教材”与“21 世纪法学教学参考书”,以及本社所有法律教育图书都将在发展中不断更新和超越。本着竭诚为法律和法律教育发展服务,竭诚为读者服务之宗旨,我们愿更加敬业,与广大读者和作者一起,共同创造法治事业及法律教育事业的美好未来。

法律出版社
2004 年 1 月

前 言

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。在我国现阶段,房地产业作为一个朝阳产业,已经成为国民经济发展的支柱之一。房地产业的健康发展离不开房地产法的规范和保障,房地产法是一门综合性的法律部门,体系庞大、理论精深,且实务性强。本书精心选编了房地产法的典型判决,进行分析研讨,以期帮助读者更形象、更直观地掌握房地产法原理,并借此更具现实性与针对性地探讨房地产法理论,向读者展现房地产法的最新研究成果。

本书由暨南大学法学院院长、教授、博士生导师符启林担任主编,参加编写的作者有(以姓氏笔画为序):何国华、张红梅、杨蕾、侯珂、高莉娜、谢颖、曾雅姗、焦智。

本书所选判决均具有一定代表性,写作时参阅了大量资料,注重所引材料的真实性和理论分析的权威性。尽管作者们付出了很大努力,然囿于水平和时间,不足之处仍在所难免,尚祈广大读者批评指正。

2005年8月

目 录

第一章 房地产权属	(1)
第一节 土地权属	(1)
冯甲与魏某宅基地使用权纠纷案	(1)
第二节 房屋权属	(5)
顾甲等诉徐甲房屋析产纠纷再审案	(5)
南京市鼓楼区房产经营公司等诉盛名公司未经其他区分所有人同意占 用共用部分并对其专有部分作有害全体区分所有人的改建侵权案	(11)
王某等诉周乙等房屋确权纠纷案	(15)
第三节 历史遗留问题造成的房地产权属纠纷	(18)
北京军区天津房地产管理分局不服天津市房地产管理局等吊销房屋所 有权证决定案	(18)
第四节 房地产相邻关系	(23)
陈某诉梁甲相邻关系纠纷案	(23)
新华日报社诉南京华夏实业有限公司建设工程施工损害相邻建筑物及 设备赔偿案	(27)
第五节 房地产权属登记	(30)
陈某等诉厦门市土地管理局、房地产管理局不予发放房屋所有权证、土 地使用权证案	(30)
王某诉博罗县饮食服务公司核发房地产权证纠纷案	(34)
第二章 房地产开发用地	(40)
第一节 国有土地使用权出让	(40)
上海虹城房地产有限公司与上海市房屋土地资源管理局出让土地使用 权纠纷上诉案	(40)
第二节 国有土地使用权转让	(47)
山西太原捷利实业有限公司与中国科学院山西煤炭化学研究所土地使 用权转让合同纠纷上诉案	(47)
第三节 集体土地征收	(54)
海南省东方市新街镇那等村第四、第六生产队诉东方市新街镇那等村村 民委员会土地补偿费纠纷一案	(54)

2 房地产法实例点评

梅港村镇山第三村民小组诉梅港村委会征地补偿费纠纷案	(58)
第四节 城市房屋拆迁	(62)
黄某诉惠州市房产管理局拆迁房屋裁决案	(62)
于某诉贵阳市房产管理局强制拆迁房屋案	(68)
第三章 房地产开发	(72)
第一节 房地产联合开发	(72)
深圳市安益投资有限公司与深圳机场综合开发公司房地产项目合同性 质纠纷上诉案	(72)
深圳市城市建设开发(集团)公司与深圳国际展览中心合作建房合同纠 纷上诉案	(80)
中国工商银行海南省分行营业部与海南正兴产业投资有限公司、琼山市 华琼实业公司联营开发共同侵权纠纷上诉案	(89)
第二节 建筑工程承包	(100)
永州市建设委员会与陕西省房屋建筑工程公司、肖某建筑承包合同纠纷案	(100)
兰州二建集团有限公司与兰州民族经济开发公司建筑工程施工合同纠 纷上诉案	(112)
敦煌国际大酒店有限公司、中国建筑西北设计研究院与甘肃省第四建筑 工程公司、原审第三人甘肃省地矿局第三水文地质工程地质队工程质 量纠纷上诉案	(119)
中国建筑第二工程局与河南裕达置业有限公司拖欠工程款纠纷上诉案	(128)
第四章 房地产交易	(142)
第一节 房地产转让	(142)
顾某诉杜某房屋买卖合同欠款纠纷案	(142)
周某诉镇平县地税局房屋买卖合同案	(145)
长春市对外经济贸易公司诉长春市朝阳房地产开发公司购销房屋因情 势变更而引起的价款纠纷案	(148)
三亚市南国房地产开发公司等诉海南中海联营实业贸易总公司房屋买 卖合同纠纷案	(151)
第二节 商品房预售	(162)
江门市国际金融大厦与江门市北交新城开发公司里村分公司商品房购 销合同纠纷案	(162)
北京天竺花园别墅发展有限公司与王某商品房预售合同纠纷案	(173)
沈某诉上海莘迪房地产有限公司定金合同纠纷案	(180)
第三节 房地产抵押	(185)
中国银行合肥市桐城路分理处与合肥东方房地产有限责任公司、合肥合 利物业发展有限公司借款、抵押担保合同纠纷上诉案	(185)

呼和浩特市城市信用社诉内蒙古无线电厂顺达糖酒经销部、呼和浩特市 中电纸箱木器厂借款合同纠纷再审上诉案·····	(193)
海口六和典当拍卖行等诉海南光大国信租赁有限公司等房屋纠纷案 ·····	(196)
张某诉农行分理处借款抵押合同纠纷上诉案 ·····	(200)
第四节 个人住房抵押贷款 ·····	(204)
邝某诉里仁房地产公司抵押贷款购房逾期不交房解除合同返还购房款案 ·····	(204)
第五节 房屋租赁 ·····	(207)
昆明市公安消防支队与重庆市垫江复合保温材料总厂、昆明小林大酒店 有限责任公司房屋租赁纠纷上诉案 ·····	(207)
广东省东莞市虎门供销社与姚某、王某租赁合同纠纷案 ·····	(216)
甘肃兰州红丽园商贸有限责任公司与甘肃诚信电线电缆有限责任公司 房屋租赁合同纠纷上诉案 ·····	(229)
第五章 物业管理 ·····	(246)
海南自力投资有限公司诉海南华鑫物业管理有限公司物业管理承包合同 案 ·····	(246)
上海市丽锦房屋业主管理委员会诉上海集伟房地产开发公司等物业管理 案 ·····	(253)
福州海景花园业主委员会诉福州信源物业管理有限公司案 ·····	(259)

第一章 房地产权属

第一节 土地权属

冯甲与魏某宅基地使用权纠纷案

一、案情

1. 当事人

原告:魏某,男。

被告:冯甲,女。

2. 案情

1994年5月6日,原告魏某向谢某购买一块坐落于海南省澄迈县老城镇澄江南路的宅基地,其四至为:东至冯乙宅基,南至三巷,西至冯甲宅基,北至文德路。宽为8米,长为16米,总面积为128平方米,价款为人民币15万元。1999年5月6日,原、被告双方签订了一份《宅基调换位置协议书》,约定原、被告双方对换调整宅基位置,即原来原告位于西边的宅基与被告位于东边的宅基互换位置,双方所持的土地使用证中的尺寸不变。2001年9月18日,被告在与原告调换位置的宅基地上建一幢两格四层半高,面积为576平方米的楼房。经组织双方进行现场勘验,被告所建的楼房坐南向北,楼房的宽度为10.084米,长度为10.07米,楼房后面还有一个长12.8米,宽度从9.32米至9.5米不等的后院。此外,原、被告用于交换的宅基地均于1996年2月12日取得《集体建设用地使用证》,原告的购地款15万元从2001年9月18日至2002年7月26日止的银行利息为8248.5元。后魏某起诉至法院,认为双方调换宅基地未经登记不成立,被告在自己宅基地上建房属侵权行为,应赔偿自己损失。

二、法院判决

1. 一审判决

2000年,海南省澄迈县人民法院做出(2002)澄(老)民初字第20号民事判决,认为:(宅基地使用权)原、被告经过协商同意将各自合法拥有的宅基地互换,是双方自行处分其民事权利。但双方应按土地法的有关规定办理土地权属变更手续。被告在没有合法取得原告所有的宅基地的使用权的情况下,便在原告合法拥有的宅基地上建楼房,其行为损害了原告宅基地的使用权。原告请求被告赔偿购地款15万元合理,其利息损失

应从被告在原告宅基地上建房之时起计算至本判决之日止。据此判决如下:被告冯甲在本判决发生法律效力之日起十五日内赔偿购地款人民币 15 万元及其利息 8248.5 元给原告魏某。

2. 上诉人与被上诉人意见

一审宣判后,被告冯甲不服向海南省海南中级人民法院提起上诉,理由为:“1. 双方调换宅基地是双方的真实意思表示,并且已签订了协议书。而由于双方对有关规定意识淡薄,没有到有关部门办理变更手续,但这不影响调换宅基地的意愿,只是手续的欠缺。2. 我本人建房是在调换宅基地自己的位置之上,根本没有对魏某宅基地造成损害,而且在我建房过程中,魏某经常到建房现场察看,从不向我提出异议或阻止。3. 魏某当时向谢某购买该宅基地为 7.5 万元人民币。一审判决我向魏某赔偿 15 万元及其利息没有依据。4. 我与魏某履行调换宅基地位置协议书至今已三年,魏某的主张已超过法定时效。请求撤销一审判决,驳回魏某的诉讼请求。”

被上诉人魏某辩称,双方换地应办理变更登记手续,这是法律明文规定的,不是手续的欠缺问题。上诉人在我的宅基地上建房已是侵权行为,况且上诉人建房已超出约定调换土地的范围,如果在确认双方互换宅基地使用权合法的前提下,上诉人建房也侵占了我的 33.344 平方米宅基地。此外,我购买该宅基地为 15 万元,上诉人主张 7.5 万元没有任何证据。

3. 二审判决

海南省海南中级人民法院经审理查明:

(宅基地使用权)上诉人冯甲与被上诉人魏某的宅基地相邻。冯甲的宅基地东与魏某交界,南至三巷,西至横巷,北至文德路。魏某的宅基地东至冯乙宅基,南至三巷,西至冯甲宅基,北至文德路。两块宅基地的宽度均为 8 米,长度 16 米,面积为 128 平方米。而且双方均于 1996 年 2 月 12 日分别取得了澄迈县土地管理局颁发的用地证书。这有“老城集建(1996)字第 87 号”和“老城集建(1996)字第 79 号”两本《集体土地建设用地使用证》为证。1999 年 5 月 6 日,冯甲与魏某签订了一份《宅基调换位置协议书》,该协议约定:冯甲与魏某双方对换调整宅基位置,即原来魏某位于西边的宅基与冯甲位于东边的宅基互换位置,双方所持的土地使用证中的尺寸不变,协议签订后任何一方不得反悔,否则负全部经济责任。这有双方所签订的《宅基调换位置协议书》为证。2001 年 9 月 18 日,冯甲在尚未办理土地使用权变更手续时便在换得魏某宅基地的位置上动工建房,至当年 12 月,冯甲建起了一幢两格四层半高,建筑面积为 576 平方米的楼房。在冯甲建房过程中,魏某知道但未提出异议。2002 年 4 月 27 日,魏某以双方换地没有办理正式过户手续,冯甲侵占其宅基地为由向原审法院提起诉讼,要求冯甲退出侵占的 128 平方米的土地,恢复原状。而在原审庭审中,魏某又改变诉讼请求,要求冯甲赔偿购地款 15 万元和利息 8248.5 元。经原审法院及本院两次组织双方对现场进行勘验,冯甲所建楼房坐南向北,宽度为 10.083 米,长度为 10.07 米。往东有一宽度为 0.51 米的小巷与冯乙宅相邻(冯乙宅宽度为 9.019 米,往东有一 2.32 米的小巷),往西有冯甲 0.72 米的埋在地下的墙

基。冯甲所建楼房后面还有一个长 12.8 米,宽度从 9.32 米至 9.5 米不等的后院。这一事实有原审法院及本院所制作的经双方签字的现场勘验图为证。此外,冯甲所建楼房未曾向政府有关部门申请报建,至今也未取得房管部门颁发的房屋产权证。

海南省海南中级人民法院认为,上诉人冯甲、被上诉人魏某用于交换的宅基地,双方都已取得澄迈县土地管理局颁发的用地证书,因此双方对各自的宅基地都合法的拥有使用权。双方经过协商并签订协议书将各自合法拥有的宅基地互换,是双方自行处分其民事权利的行为,是双方真实意思的表示,其行为未给国家、集体或他人的合法权益造成损害,故其行为是有效的民事法律行为,其签订的协议是有效协议,双方应依协议所约定的内容履行,并到国家政府有关部门办理土地权属变更手续。原审法院以上诉人在没有合法取得被上诉人所有的宅基地情况下,便在被上诉人合法拥有的宅基地上建楼房的行为损害了被上诉人宅基地的使用权为由,判决上诉人向被上诉人赔偿购地款 15 万元及其 8248.5 元利息不当,应予纠正。至于被上诉人二审主张上诉人所建楼房已超出约定调换土地的范围,侵占其 33.344 平方米的宅基地,要求上诉人承担民事责任,应属另一民事法律关系,不属本案处理范围,故不作并案审理,可另行起诉。综上,原审认定事实基本清楚,但适用法律和判决错误,据此,依据民法通则第 54 条、55 条、57 条、85 条、88 条第 1 款,《中华人民共和国土地管理法》第 12 条,民事诉讼法第 153 条第 1 款第 2 项的规定,做出(2002)海南民二终字第 197 号民事判决如下:

一、撤销海南省澄迈县人民法院(2002)澄(老)民初字第 20 号民事判决;

二、上诉人冯甲与被上诉人魏某的换地行为有效,双方应在本判决生效之日起一个月内到澄迈县土地管理局办理各自 128 平方米宅基地使用权的权属变更手续;

三、驳回被上诉人魏某请求上诉人冯甲赔偿购地款 15 万元及其利息的诉讼请求。

一审案件受理费 7616 元,二审案件受理费 7616 元,均由被上诉人魏某负担。

三、分析点评

1. 本案焦点

本案涉及宅基地使用权的取得与转让问题,对于宅基地使用权的取得一般分为原始取得和传来取得两种方式。

原始取得包括:

一是已有房屋的宅基地的初始登记。在农村土地确权时,现存的住房及其他私有住房只要产权清晰,应给予登记,并发给使用权证。

二是新增宅基地的审批。新增宅基地,须先批地领证,后用地建房。

传来取得则主要包括转让与继承等。

2. 法律依据与基本法理

所谓宅基地使用权是指农村居民在集体所有的土地上建筑房屋、工作居住的权利。关于宅基地使用权的概念,我国现行法律并没有采纳,但有许多关于宅基地使用内容的规定。1988 年的土地管理法分别对农村居民住宅用地和城镇非农业人口使用集体土地建设住宅做了规定,但 1998 年修订的土地管理法仅规定了农村村民的宅基地使用权问

题,而对城镇非农业居民的宅基地问题没有规定。宅基地使用权是集体土地使用权的一种,宅基地纠纷是中国农村常见的民事纠纷之一,这类纠纷的解决,直接关系到广大农民的生产与生活。

3. 一二审判决分析:差异及理由

对本案的处理,主要存在以下两种意见:

第一种意见认为:应判决冯甲与魏某签订的互换宅基地协议书无效,冯甲向魏某赔偿购地款 15 万元及其利息。理由是:冯甲与魏某虽然经过协商签订协议,愿意将各自合法拥有的宅基地互换,是双方自行处置其民事权利的民事行为,应认定“合同成立”,但是双方必须按照土地管理法的有关规定向土地行政主管部门办理宅基地权属变更登记手续,方能认定合同有效。魏某与冯甲私下签订的换地协议,实际上是一种转让行为,是为禁止性的行政法规所不允许的。土地管理法第 12 条明确规定:“依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。”合同法第 44 条第 2 款也明确规定:“法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的,依照其规定。”本案的双方当事人仅私下签订一个换地协议,尽管该协议是双方当事人真实意思的表示,但他们没有按照上述行政法规、法律的强制性要求,办理相关的变更登记,故换地协议对双方当事人均无拘束力,所以,被告冯甲擅自在原告魏某的宅基地上建楼房,既是一种侵害国家对土地资源实施行政管理活动的违法行为,又是剥夺原告魏某不能行使使用其它宅基地合法权益的损害侵权行为,一审法院判令其承担侵权的民事责任是适当的。

第二种意见认为:应判决冯甲与魏某签订的互换宅基地协议有效,驳回魏某的诉讼请求,并责令冯甲与魏某补办宅基地使用权变更登记手续。理由是:冯甲与魏某用于交换的宅基地,双方都已取得土地行政主管部门颁发的用地证书;因而双方对各自的宅基地都合法拥有使用权和处置权。双方经过协商并签订协议书将各自合法拥有的宅基地互换是双方自行处置民事权利的行为,且是真实意思的表示,其签订的协议是有效协议,双方应该按照协议所约定的内容履行;当初没有办理土地变更登记,是由于没有到国家土地行政主管部门办理土地权属变更登记手续这一法律意识。现魏某以双方互换宅基地没有办理真正过户手续而主张双方的换地无效不应得到支持。故应判决驳回魏某的诉讼请求,并判决冯甲与魏某履行完办理宅基地使用权变更登记这一民事法律行为。这种意见为本案二审判决所采纳。

首先,从我国土地管理的规定分析。我国土地管理法第 12 条规定,依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续;第 82 条又规定,不依照本法办理土地变更登记的,由土地行政主管部门责令其限期办理。可见,土地所有权、使用权的转移变更必须进行变更登记。而作为土地监督检查、处理土地违法案件的土地行政主管部门,发现有关权利人未依法办理土地权属变更登记,或者土地行政主管部门接到有关单位或者个人未办理土地变更登记的检举、申诉,应当查明事实。如果证据充分、事实清楚,土地行政主管部门应当做出责令限期办理的决定,要求其在一定的期限内办理。如果当事人不按土地行政主管部门的决定办理土地权属变更登记,其原有的宅基地权利将不受法律保护。

本案冯甲与魏某签订协议互换宅基地后,冯甲已在魏某原来的宅基地上建起楼房,双方的换地事实清楚。现魏某出于某种原因反悔,以未办理变更登记为由要求冯甲退出该宅基地,恢复原状,或要求冯某赔偿其购地款,于法不应得到支持,而应由当地人民政府土地行政主管部门做出决定责令其办理变更登记。

其次,从我国合同法的有关规定分析,冯甲与魏某所签订的互换宅基地协议已经成立,由于没有到土地行政主管部门办理变更登记,故尚未生效。但是,当事人自愿订立的合同,必须依照诚实信用的原则正确、完全地行使权利和履行义务,不得滥用权利、违反义务。本案双方均具有独立的支配处置其它基地的权利,其中包括互换或出让给他人。既然冯甲与魏某已签订换地协议,并且双方已将各自的宅基地交付对方,冯甲也已经在魏某原有的宅基地上建上楼房,冯甲又没有缔约过失的责任。因此,冯甲与魏某均应互相负有将该换地协议履行完毕的义务,不能因未进行权属变更登记就可以随意解除合同,而应当到土地行政主管部门办理变更登记。实际上现在双方仍然具备办理变更登记将该协议履行完毕的条件。

四、小结

宅基地是一种基本的生产、生活资料,其权属的稳定性,流转的安全性,均会对社会秩序及人们的生活产生重大影响。因此,国家才通过登记的形式把这种特殊物权的存在与流转的过程记载下来,并向社会公示,以便预防和减少纠纷,便于国家进行监督和管理,也有利于当事人交易的安全。一旦发生纠纷,也有据可查,也能更方便和公正地进行处理。但不能仅仅因没有登记即可以随意解除交换或转让宅基地的合同,使由此产生的债权债务关系得不到保护,这样会导致交易和市场的混乱,使民事流转毫无安全可言,而且对社会秩序和经济生活的稳定也是十分有害的。因此,二审法院的判决是正确的,既肯定了当事人双方协议的成立,又要求其到土地管理部门进行登记,符合宅基地转让的法律规定。

第二节 房屋权属

顾甲等诉徐甲房屋析产纠纷再审案

一、案情

1. 当事人

原告:顾甲,女。

原告:顾乙,女(顾国芬与前夫所生之女)。

原告:李某,女(徐甲之母)。

被告:徐甲,男(顾国芬再婚丈夫)。

2. 案情

顾甲与徐甲于1981年7月登记结婚,双方均系再婚。再婚前,顾甲在上海市合庆镇

海塘村二队(下称海塘村二队)有砖瓦结构平房两间,占地约60平方米。顾乙系顾甲与前夫所生之女。徐甲于1981年3月退休,月退休工资70余元,后有上涨。徐甲再婚后与顾甲、顾乙共同生活于海塘村二队。李某系徐甲之母。

1986年顾甲以原、被告四人名义申请在海塘村二队建房,获准建造两层楼房用地24平方米,但被要求拆除本镇友谊村一队的老房一间。1987年,顾甲又以原、被告及案外人、徐甲与前妻所生之子徐乙、徐丙名义申请建造两层楼房,获准增加建房地36平方米,但被要求拆除顾甲在本村原有的砖瓦平房一间,占地约30平方米。因认为两次获准的建房地面积较小,直至1988年徐甲等将友谊村老房一间拆除,于当年9月正式动工兴建两上两下两层楼房(楼梯建于西幢房屋内),至该年底基本建成。期间,顾甲又以原、被告四人名义于1988年11月申请增补了10平方米建房地,并将被拆除的友谊村一队的老房的部分旧建筑材料用于争议房屋的建造。而顾甲再婚前所有的砖瓦平房未按有关部门要求拆除至今。1991年,原川沙县土地管理局将顾甲再婚前的平房两间确认为棚舍。

李某原居住于被拆除的友谊村一队的老房内,该房1951年土地房产所有证登记在李某及夫徐丁、子徐戊、徐甲、徐庚、女徐辛、徐西、媳胡氏、大妹名下。徐丁于1981年病故。徐丁育有子女五人,即上述土地房产所有证上的三子二女。后法院在复查过程中,徐丁之子女均表示不主张该房屋产权份额,并确认该老房为李某所有。争议房屋建成后,李某曾与顾甲、顾乙、徐甲共同居住其中,后因婆媳关系不和,李某被其子女接至他处居住。

顾乙于1984年初中毕业后于当年8月在村服装工场工作,1986年12月15日进上棉九厂工作。1993年结婚,婚后常居住于夫家。

1997年6月,顾甲与徐甲因感情不和经本院调解离婚,调解协议中,顾甲同意将其再婚前所有的东间平房分割归徐甲所有,西间归自己所有。因涉及其他共有人的利益,本案争议房屋在离婚诉讼中未作处理。1997年7月2日,原告顾甲、顾乙向上海市浦东新区人民法院起诉,要求对争议房屋进行分割。

另,争议房屋地址经有关部门重新编号,西幢现址为海塘村海塘宅35号,东幢现址为海塘村海塘宅36号。其中36号同址东侧另有毗连一上一下楼房一幢,即顾甲等于1997至1998年建造的两层卫生间。

二、法院判决

1. 一审判决

一审原告顾甲、顾乙、李某与被告徐甲房屋析产纠纷一案,经上海市浦东新区人民法院1997年9月12日做出(1997)浦民初字第4335号民事调解书,已经发生法律效力。原审认定:

(房屋所有权归属)顾甲与徐甲于1981年7月登记结婚,双方均系再婚。顾乙系顾甲与前夫之女,李某系徐甲之母。1988年原审原、被告四人申请并共同出资建造楼房二上二下。1997年6月,顾甲与徐甲由本院调解离婚时对顾甲再婚前原有的老平房二间做了分割,东首一间房屋产权归徐甲所有,西首一间房屋产权归顾甲所有。因争议房屋属家

庭共有财产,故离婚案中未予处理。原审审理中,追加李某为共同原告。

原审经上海市浦东新区人民法院主持调解,双方当事人自愿达成如下协议:坐落于浦东新区蔡路镇海塘村2队117号二层楼房二幢中,东首一幢的上层房屋产权归顾乙所有,下层房屋产权归顾甲所有,西首一幢的下层房屋产权归李某所有,上层房屋产权归徐甲所有。上述房屋中,合墙部分的产权归原审原、被告共同所有。现有楼梯产权归李某、徐甲所有。顾甲、顾乙于1997年11月20日前负责另建楼梯,在此期间,由原审原、被告四人共同使用。案件受理费650元,顾甲、顾乙负担325元,徐甲负担325元。原审原、被告于1997年9月12日签收了调解书。

2. 再审当事人意见

原审原告顾甲、顾乙再申诉称,(1)友谊村一队的老房系徐甲所有,拆来用于建新房的建材只有少许(杉木桁条5根,椽子72根、木门3扇、黑色小瓦一些)。顾甲与徐甲离婚前原有主房占地100平方米,其中老房一间30平方米在离婚诉讼中已归徐甲所有,故徐甲所有房屋面积已超出其在家庭共有财产中应有份额,因此在本案争议的占地为70平方米的两层楼房的分割中不应再有份额。(2)李某的户籍和居住均在友谊村,将其作为建房申请人之一,系借户口增加面积而已。且建房时李某已84岁,无资无力投入,故亦不应再有份额。(3)顾乙1984年初中毕业后到村服装加工场工作,1986年12月进上棉九厂当合同工至1995年,工资收入悉数交由顾甲,竭力用于建房和偿还建房举债,是建房资金投入最多的一员。(4)顾乙作为独生子女,应有占地面积为40平方米的房产份额,且建房的目的是为顾乙赘婚之用。顾甲虽是农村妇女,但为了顾乙的婚房全力操持建房全过程。原审未按照申请建房时核准的总面积和个人份额为基础及出资、户籍、居住等事实为依据进行公平合理的调解,而是偏离基础处分结果,故要求撤销原审调解协议,重新分割。

原审原告李某再辩称,友谊村一队的老房系李某所有,拆除后的建材也用于建新房,故对争议房屋也应有产权。

原审被告徐甲再辩称,其1981年退休后与顾甲结婚,退休工资如数交与顾甲,退休后又经常在外做泥工等,收入也全部交与顾甲,对争议房屋的建造贡献应为最大。友谊村一队老房系李某所有,争议房屋建造时李某也曾出资一千元,建房前后李某均住在海塘村,与顾甲、徐甲共同生活。要求维持原调解协议。

3. 再审判决

一审审理中,徐甲同意将其在与顾甲离婚诉讼中分得的一间砖瓦平房赠予顾甲并办理有关公证手续。但该内容未写入调解书中。后顾甲与徐甲为琐事发生纠纷,徐甲违反承诺,拒绝办理房屋赠与公证手续。顾甲、顾乙于1998年2月和1999年5月两次向上海市浦东新区人民法院申请再审,均未被支持。2002年3月12日,顾甲、顾乙再次向上海市浦东新区人民法院申请再审,2002年7月8日,上海市浦东新区人民法院以(2002)浦民一(民)监字第30号民事裁定,决定对本案进行再审。

原审原告顾甲、顾乙在再审过程中提交如下证据材料:

(1)1986年5月社员建房用地申请表、川沙县建设局关于部分村民建房用地的批复、1987年社员造房通知单、1987年建房用地申请表、1988年4月建房施工执照、1988年建房用地申请表、宅基地使用证、1997年蔡陆镇村民建房批复通知单、1998年建房用地申请表、1998年蔡陆镇村民建房批复通知单,以证明争议房屋的合法性。李某及徐甲对此无异议,法院予以确认。

(2)户口簿、顾乙结婚证,证明当事人的关系及顾乙的结婚时间。李某及徐甲对此无异议,法院予以确认。

(3)2000年5月12日海塘村村委证明和2000年5月9日上棉九厂劳资科证明,证明顾乙1984年8月到村服装工场工作至1986年底到上棉九厂工作,1986年12月15日至1995年10月16日在该厂工作,属农村合同工。对此,李某及徐甲无异议,法院予以确认。

(4)1999年3月18日海塘村村委证明,证明顾乙属独生女,造房报告可照顾40平方米。对此李某及徐甲予以否认。本院认为,村委会非造房用地的最终审批机关,且本案系房屋析产纠纷,双方关于土地使用权之争议不影响本案房产的分割,因此,该证据与本案无相关性,法院不予确认。

(5)顾丙的证词,证明顾乙偿还主要的建房债务。李某及徐甲对此不予确认。本院认为,因顾甲庭审中对借贷事实有关人民币面值的陈述与客观事实不符,顾丙又系顾甲、顾乙的亲戚,故对该证据不予确认。

(6)(1997)浦民初字第2895号民事调解书、(2000)浦民初字第3930号民事判决书,证明徐甲同址另有平房一间及双方相处的关系。李某、徐甲对此无异议,法院予以确认。

原审原告李某在再审过程中未提交有关证据材料。

原审被告徐甲提交两份证据:

(1)友谊村委会证明,证明李某搬进海塘村争议房屋内居住系由于徐甲等将李某原居住的友谊村的祖屋拆除,后因婆媳关系不和被接至友谊村安身。李某对此予以确认。顾甲、顾乙对该证据证明的与李某共同生活的时间无异议,法院予以确认。

(2)退休证一本,证明其退休后的工资待遇。李某无异议,顾甲等未明示异议,法院予以确认。

上海市浦东新区人民法院出示了复查和本案审理中调查取得的有关证据材料:

(1)(1999)浦民监字第32号申诉案件中1999年8月20日徐庚笔录、1999年8月21日徐庚的来信、李某子女的来信、1999年9月7日徐已笔录。

(2)(1999)浦民监字第32号申诉案件中取得的被拆除的友谊村一队老房的土地房产所有证、土地房产人口申请登记表。上述两组证据证明被拆除的友谊村一队的老房系李某所有。对此,李某、徐甲无异议。法院认为,被拆除的友谊村老房一间的土地房产所有证虽未登记在李某一人名下,但后经有关权利人确认归其一人所有,并无不妥,顾甲等有异议,认为该老房应归徐甲却未能举证证明,故法院对上述两组证据予以确认。

(3)1996年2月李某之子徐戊在友谊村一队建房的用地申请表,证明李某在友谊村

一队徐戊建房处占土地亦有土地使用权。对此,顾甲、顾乙无异议,徐甲则认为此证据与本案无关,法院认为,因该证据所证明的事实可能影响本案最终的处理结果,与本案有相关性,故予确认。

本案在审理过程中,上海市浦东新区人民法院委托上海光华会计师事务所有限公司、上海光华房地产估价有限公司对争议房屋进行了估价,其中(1)东面底层房间评估价值为12,450.13元;(2)东面二层房间评估价值为13,859.44元;(3)西面底层房间评估价值为15,268.74元;(4)西面二层房间评估价值为15,268.74元;(5)用于建造争议房屋的旧建材(5根木梁、72根椽子、2500片和3扇木门)在1988年购置价格为人民币1534元,占当时建房价格比例为5.25%。顾甲、顾乙无异议,徐甲认为对争议房屋的估价过高但未举证证明。法院对该评估结论予以确认。

本案在审理过程中,为调和宿怨,争取纠纷的彻底解决,上海市浦东新区人民法院曾多次会同有关部门主持调解,终因当事人各执己见未能达成一致。

法院再审认为,原审未将徐甲在调解过程中所作的赠予顾甲平房一间的承诺写入调解书中,以致该内容当徐甲反悔后无法强制执行,损害了顾甲的利益,原审调解协议未能全面反映当事人的真实意思,故顾甲等要求撤销原审调解协议,重新分割争议房屋的请求,应当予以支持。

2003年9月19日,上海市浦东新区人民法院依法做出(2002)浦民一(民)再初字第11号民事判决书,依照民法通则第78条第1款、最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见(试行)》第90条、第91条之规定,判决如下:

一、坐落本市浦东新区合庆镇海塘村海塘宅35号一上一下两层楼房一幢归原审被告徐甲所有;

二、坐落本市浦东新区合庆镇海塘村海塘宅36号西幢一上一下两层楼房一幢的上层房屋一间归原审原告顾乙所有,下层房屋一间归原审原告顾甲所有;

三、原审原告顾乙于本判决生效之日起十五日内支付原审原告顾甲房屋折价款人民币3086.92元;

四、原审被告徐甲于本判决生效之日起十五日内支付原审原告李某房屋折价款人民币2984.47元;

五、原审被告徐甲于本判决生效之日起十五日内支付原审原告顾甲房屋折价款人民币6007.98元。

本案原审受理费人民币650元,原审原告顾乙负担130元,原审原告顾甲、原审被告徐甲各负担260元;本案评估费人民币3000元,原审原告顾乙负担600元,原审原告顾甲、原审被告徐甲各负担1200元。

三、分析点评

1. 本案焦点

原审原、被告四人申请并共同出资建造楼房二上二下的所有权归属,原告顾甲再婚前原有的老平房二间的所有权归属以及李某在合庆镇友谊村一队被拆除的老房的处理。