

房屋权属纠纷

一、邓某友、李某琼诉张某玲、张某庶所有权确认纠纷评析

案号：(2013)温江民初字第 920 号



案情简介及诉辩主张

原告：邓某友

原告：李某琼

被告：张某玲

被告：张某庶，法定代理人张某玲

2011 年，原告在成都打工 12 年，积蓄 10 多万元，决定在成都温江买一套房屋。2011 年 3 月 23 日，原告由朋友陈某霞介绍并陪同，到温江区某路 278 号某美塾小区看房，看中了 7 栋 1 单元 1 楼×××号房屋并与开发商谈好价钱，当天原告向开发商预付了 26 800 元定金，4 月 2 日原告又从户名为“李某琼”的卡上向开发商指定账户付了 14 万元的首付款。原告资金有限，准备按揭贷款买房，经咨询，原告夫妇均不符合银行贷款条件。

原告只得以儿子邓某军的名义在银行办理贷款，邓某军于 2011 年 8 月 24 日向成都农村商业银行股份有限公司成都温江支行贷款 170 000 元用于支付购房款。后贷款办理下来，每月需付按揭款 1323 元，从 2011 年 9 月至 2013 年 2 月共 18 个月的按揭款都是原告支付的。

原告儿子邓某军出生于 1986 年 9 月，2009 年 7 月从成都某中等职业学校毕业，



2010年5月到成都某建设监理有限公司上班,每月工资1600元,2010年9月他又到西南交通大学网络教育学院读书。在2011年4月前,邓某军仅工作11个月,总收入不到2万元,要生活、要学习,他一年的收入只够生活,不可能有积蓄,更不可能有钱买房屋。

2012年7月,原告之子邓某军与被告张某玲登记结婚,同年12月1日邓某军在某县工地上工作时不幸发生工伤事故身亡。

原告起诉要求

要求将成都市温江区某美塾小区7栋1单元1楼×××号房屋及车库(房屋建筑面积64.5平方米、车库建筑面积15.14平方米),买受人为邓某军的房产确认为邓某友、李某琼夫妇所有,并在温江区房管局办理过户手续。

被告答辩

原告所述不是事实。原、被告诉争的房产应为邓某军所有,属于邓某军的遗产。本案的原、被告均无权主张其所有权。请求驳回原告的诉讼请求。



法院判决及其理由

法院判决

据此,为了保护社会主义市场经济,维护双方当事人的合法权益,根据《中华人民共和国物权法》第六条、第九条、第十四条及《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条之规定,判决如下:

驳回原告邓某友、李某琼的诉讼请求。

本案案件受理费100元,由原告邓某友、李某琼负担。

判决理由

不动产物权的取得必须符合法律规定。邓某军通过签订房屋买卖合同并支付相应的购房款,合法取得诉争房屋的所有权,并依法办理了不动产登记。邓某军对该房屋所有权的取得是合法有效的。原告认为其子邓某军购买的房屋系由原告出资因此房屋所有权应由原告享有,其主张并无事实依据并且不符合法律规定。邓某军购房资金的来源系自有资金还是借款或是他人赠予并不影响其合法购房并取得该房的所有权。原告与房屋所有权人邓某军之间也并无有关变更房屋所有权的协议。因此,原告并非该房屋的所有权人。对原告要求将成都市温江区某美塾小区7栋1单元1楼×××号房屋及车库(房屋建筑面积64.5平方米、车库建筑面积15.14平方米),买受人为邓某军的房产确认为邓某友、李某琼夫妇所有,并在温江区房管局办理过户手续的诉讼请求法院依法不予支持。

案例评析

本案的争议焦点是原告之子邓某军购买的房屋系由原告出资,原告是否对案涉房屋享有所有权。根据《中华人民共和国物权法》第九条规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。邓某军通过签订房屋买卖合同并支付相应的购房款,合法取得诉争房屋的所有权,并依法办理了不动产登记。至于邓某军购房资金的来源系自有资金还是借款或是他人赠与并不影响其合法购房并取得该房的所有权。因此,邓某军对该房屋所有权的取得是合法有效的。

本案涉及的主要法律条文

《中华人民共和国物权法》第六条:“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。动产物权的设立和转让,应当依照法律规定交付。”

《中华人民共和国物权法》第九条:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。”

《中华人民共和国物权法》第十四条:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生法律效力。”

二、王某丙等与王某如房产所有权纠纷评析

案号:(2014)河紫法民一初字第190号

案情简介及诉辩主张

原告:王某丙

原告:王某戊

被告:王某如

原告王某丙于1982年间在紫金县古竹镇某村圳沥头建有一栋3间砖木结构的猪舍(面积34.4平方米),1998年冬原告王某戊在上述猪舍相连处建起一栋2间灰草间(面积20平方米)。2012年12月7日,被告王某如将上述房产全部拆毁。

王某华共生育5个儿子,分别是王某甲、王某乙、王某丙、王某丁、王某戊,1974年间王某甲与其他兄弟分家后独立生活。1982年间王某华与其子王某丙、王某戊共家期



间由王某丙为主在紫金县古竹镇某村圳沥头建起一栋3间砖木结构的猪舍(长8米、宽4.3米,建筑面积34.4平方米)。1995年冬,原告王某丙与原告王某戊分家后独立生活,分家时王某丙因已另外建有猪舍等,就将原来共家时建起的猪舍一栋分给了其父王某华及其弟王某戊使用。1997年王某华去世后,上述房产一直由原告王某戊管理使用。1998年冬原告王某戊在上述猪舍相连处增建了一栋2间灰草房(长5米、宽4米,建筑面积20平方米)。2009年5月9日,被告王某如及王某国与王某成、王某芹、王某来签订了一份《土地置换合同》,被告王某如用0.75亩水田与王某来宅基地进行置换。2012年12月7日,王某甲之子王某如(即本案被告)以土地已由其置换所得为由,将上述两栋房产全部拆毁。2013年1月4日,原告王某丙将被告王某如告上法庭,请求判令被告恢复原状或赔偿损失,法院于2013年5月24日作出了(2013)河紫法民一初字第59号民事判决,判决驳回了原告王某丙的诉讼请求。原告不服提起上诉,河源市中级人民法院于2013年10月23日作出了(2013)河中法民一终字第429号民事裁定,裁定驳回了原告王某丙的起诉。

2013年11月23日,紫金县古竹镇某村村民委员会证明,紫金县古竹镇某村圳沥头的土地属于该村集体经济组织,土地上的建筑物(指讼争的两栋房产)属于王某戊所有,无任何异议。王某乙、王某丙、王某丁等村民也签名予以证实。

2014年,原告以所有权确认纠纷为由,向法院提起诉讼。

原告起诉要求

请求法院确认坐落于古竹镇某村圳沥头建筑面积共54.4平方米的家畜栏舍的产权属于原告所有,诉讼费用由被告承担。

被告答辩

讼争的房产所有权应该是王某华的,王某华去世后被告父亲王某甲也能分得其中一个份额。讼争房产的土地使用权是被告于2009年与王某来用水田调换过来的,土地使用权现在是被告的。原告提起所有权确认与被告无关,该纠纷已经人民法院两审终审判决,驳回了原告的诉讼,现原告又将被告告上法庭纯属重复诉讼。请法院驳回原告的诉讼请求。



法院判决及其理由

法院判决

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条,《中华人民共和国物权法》第三十三条、第六十四条之规定,判决如下:

(1) 确认原坐落于紫金县古竹镇某村圳沥头建筑面积约为54.4平方米的两栋家

畜栏舍建筑物(已被被告王某如于 2012 年 12 月 7 日拆毁)属于原告王某戊所有。

(2) 驳回原告的其他诉讼请求。

(3) 本案诉讼费用 100 元,由原告王某戊负担。

判决理由

农村的土地属农民集体所有,如对土地使用权有异议的可申请农村集体所在的人民政府处理,本案是房产确权纠纷,当事人有权直接向人民法院提起确权之诉。1982 年间王某华与其子王某丙、王某戊共家期间,由王某丙为主在农村集体土地上所建的猪舍,在 1995 年冬分家析产时分给了其父王某华及其弟王某戊使用,此后讼争房产一直由原告王某戊管理使用。依据紫金县古竹镇某村村民委员会证明,圳沥头土地上的建筑物(指讼争的两栋房产)属于王某戊所有,而且王某乙、王某丁及原告王某丙等村民也签名予以证实,故法院认定原、被告讼争的两栋房产(包含 1998 年冬原告王某戊在上述猪舍相连处增建的一栋灰草房,建筑面积共 54.4 平方米)所有权属于原告王某戊所有。故原告王某戊诉请法院确认坐落于古竹镇某村圳沥头建筑面积 54.4 平方米的家畜栏舍建筑物属于原告所有,法院予以确认。被告以讼争的房产所有权应该是王某华的为由进行抗辩,由于被告未能向法院提交相关证据,且原告与被告之父王某甲分家及以后兄弟分家时对王某华的财产进行了分割,房产所有权分割后长期各自管理,已成了事实,故被告该抗辩理由不能成立。至于被告后来与他人置换土地的行为是否受法律保护,法院在本案中不予评述,但被告不得以土地已置换为由将在未落实土地承包责任制之前建造的公民合法财产予以拆毁,故应对被告批评教育。



案例评析

根据《中华人民共和国物权法》第三十三条规定:“因物权的归属、内容发生争议的,利害关系人可以请求确认权利。”因此,本案原告有权向法院提起确权之诉。确权之诉和原告王某丙将被告王某如告上法庭,请求判令被告恢复原状或赔偿损失之诉,二者诉讼标的的不同,一个为所有权确认,一个为侵权,不属于重复起诉。

根据《中华人民共和国物权法》第六十四条规定:“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”1982 年间王某华与其子王某丙、王某戊共家期间由王某丙为主在农村集体土地上所建的猪舍,在 1995 年冬分家析产时分给了其父王某华及其弟王某戊使用,此后讼争房产一直由原告王某戊管理使用。依据紫金县古竹镇某村村民委员会证明,圳沥头土地上的建筑物(指讼争的两栋房产)属于王某戊所有。因此圳沥头土地上的建筑物(指讼争的两栋房产)属于王某戊所有。



本案涉及的主要法律条文

《中华人民共和国物权法》第三十三条：“因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。”

《中华人民共和国物权法》第六十四条：“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”

三、王某华、王某宇等与赵某峰物权确认纠纷评析

案号：(2015)南民三终字第 01420 号



案情简介及诉辩主张

上诉人(原审原告)：王某华

上诉人(原审原告)：王某宇

上诉人(原审原告)：王某军

上诉人(原审原告)：王某亭

上诉人(原审被告)：赵某峰

王某华、王某宇、王某军系王某亭和庄某阁之子女。王某亭为河南石油勘探局南阳石油二厂职工，于1993年6月分配居住于南阳市某路796号45幢2单元×××室，1995年5月8日，河南石油勘探局下发豫房改办(1995)08号文件启动对于分配住房的房改程序。1996年9月10日，王某亭与河南石油勘探局签的“共有住房买房契约”，约定将位于南阳市某路796号45幢2单元×××室(房屋建筑面积74.50平方米)出售给王某亭。同日王某亭缴纳房改规范费用7601元。1997年6月9日庄某阁病逝，1998年1月21日王某亭与赵某峰登记结婚，婚后共同居住于南阳市某路796号45幢2单元×××室。2005年8月9日，南阳市房产管理局为某路796号45幢2单元×××室房产确权发证，所有权人王某亭，证号为宛市房权证字第0406×××，共有人为赵某峰，证号为宛市房共字第0406×××-1。申请确权资料均由王某亭加盖私人印章。2013年7月28日赵某峰向法院起诉要求离婚。2013年9月26日，原审法院以(2013)宛龙梅民初字第300号裁定书，裁定准予撤诉。

原审原告诉称

请求确认王某华、王某宇、王某军各享有该房产八分之一份额，王某亭享有该房产

八分之五份额,赵某峰不享有该房产权。

一审法院判决位于南阳市某路 796 号 45 幢 2 单元×××室房产权归王某华、王某宇、王某军、王某亭及赵某峰共有。其中王某华、王某宇、王某军各享有八分之一份额;王某亭与赵某峰共同享有八分之五份额。王某华、王某宇、王某军、王某亭、赵某峰不服一审判决,提起上诉。

王某华、王某宇、王某军、王某亭上诉的理由及请求

①原审判决认定事实错误。原审认定争议之房产系王某华、王某宇、王某军、王某亭的家庭共同财产,与赵某峰毫无关系。该房产房改的时间是 1996 年 9 月,王某亭配偶庄某阁的死亡时间为 1997 年 6 月,说明房改时原始取得系王某亭和他的配偶庄某阁及子女;赵某峰是 1998 年才与王某亭登记结婚,根本不可能成为王某亭婚前财产的共有人。原审判决所依据的证据材料均是虚假的,并且是自相矛盾、违法的证据,均不能作为赵某峰享有争议房产的有效证据。房产登记部门给王某亭和赵某峰发放的房权证字第 0406×××及 0406×××-1 是明显违法无效,是侵犯王某华、王某宇、王某军、王某亭财产权利的无效证据。赵某峰获得财产是没有法律依据的,因为争议房产取得时,王某亭的前妻尚在世,与王某亭的婚姻关系尚存,该房产只能是王某华、王某宇、王某军、王某亭的共同财产。②原审判决适用法律错误。原审判决将王某华、王某宇、王某军、王某亭的房产,判给赵某峰是适用法律错误。③赵某峰不履行对患有疾病的王某亭的夫妻义务,应受到良心的谴责,法律上不当支持其不符合法律规定的诉求。故请求:撤销原判,确认王某华、王某宇、王某军、王某亭拥有争议房屋的完整所有权,诉讼费由赵某峰负担。

赵某峰二审答辩

房子应当为夫妻共同财产,老人生病赵某峰不是不管,二人当时都有病,一个在楼上一个在楼下。

赵某峰上诉的理由及请求

①原审判决认定事实错误。原审判决认定“1996 年 9 月 10 日,王某亭与河南石油勘探局签的‘共有住房买房契约’……。同日王某亭缴纳房改规范费用 7601 元”错误。上述材料均是在 2005 年 3 月 21 日之后完成的,而且均是以赵某峰和王某亭两人名义共同办理的,不仅仅是以王某亭一个人的名义办理的。河南石油勘探局对争议房产的房改工作并非在 1996 年就结束,而是在 1996 年开始启动,2005 年才结束,并且庄某阁去世前房改工作没有任何实质性进展,故赵某峰应当对房产拥有财产权,房产只能是赵某峰与王某亭夫妻双方的共同财产。②原审判决适用法律错误。本案争议的房屋属于房改出售成本价房,原产权所有人应依法对房产办理产权证明,然后再与本单位



职工签订转让协议,最后到房管部门办理产权过户手续。石油勘探局尚未取得房权证前,王某亭不可能取得本案诉争房屋的产权,更不用说庄某阁及其子女。故请求:撤销原判,改判争议房产系赵某峰与王某亭的夫妻共同财产,与王某华、王某宇、王某军无关,诉讼费由王某华、王某宇、王某军、王某亭负担。

王某华、王某宇、王某军、王某亭二审答辩

房权证违法无效,侵犯了王某亭一家的共同利益,赵某峰的上诉请求不应采纳。



法院判决及其理由

一审判决

位于南阳市某路796号45幢2单元×××室房产产权归王某华、王某宇、王某军、王某亭及赵某峰共有。其中王某华、王某宇、王某军各享有八分之一份额;王某亭与赵某峰共同享有八分之五份额。诉讼费100元,减半收取50元,由赵某峰负担。

一审判决理由

本案争议的房产原为王某亭单位分配住房。1996年9月,王某亭与单位签订公房出售协议,由王某亭支付相关费用,对房屋产权进行了改造确权,因而该房产权应为王某亭及其妻子庄某阁的夫妻共有财产。庄某阁于1997年6月9日去世,王某华、王某宇、王某军、王某亭作为庄某阁的第一顺序继承人,对于该房产的一半均有同等份额的继承权利。据此,王某亭享有该房产八分之五份额,王某华、王某宇、王某军各享有八分之一份额。赵某峰于1998年1月21日与王某亭登记结婚,与王某亭形成夫妻关系,所讼争房产系在王某亭与赵某峰婚姻存续期间确权发证,确权时,王某亭将产权人登记为王某亭,共有人登记为赵某峰。王某亭无权处分王某华、王某宇、王某军各享有的八分之一份额,但有权处分自己享有的八分之五份额,故可以认定王某亭享有的八分之五份额应为王某亭与赵某峰共有财产。

二审判决

驳回上诉,维持原判。二审案件受理费200元,由王某华、王某宇、王某军、王某亭负担100元,由赵某峰负担100元。

二审判决理由

本案中,争议房屋原属于王某亭单位给王某亭的房改房,在庄某阁去世前所有权属于王某亭、庄某阁。庄某阁去世后,庄某阁的份额由王某亭、王某华、王某宇、王某军继承,原审判决确定王某亭此时占八分之五的份额,王某华、王某宇、王某军各占八分之一份额正确。王某亭与赵某峰登记结婚后,在办理房权证时,王某亭和赵某峰将争议房屋的产权共有人登记为王某亭和赵某峰,其中王某亭对自身八分之五的份额的

处分不违反法律规定,对王某华、王某宇、王某军份额的处分未取得本人同意,应属无效,原审判决认定王某亭和赵某峰共同享有争议房屋八分之五的份额并无不当,法院予以确认。王某华、王某宇、王某军、王某亭和赵某峰的上诉请求无事实和法律依据。

案例评析

根据《中华人民共和国物权法》第二十九条规定:“因继承或者受遗赠取得物权的,自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。”争议房屋原属于王某亭单位给王某亭的房改房,在庄某阁去世前所有权属于王某亭、庄某阁。庄某阁去世后,庄某阁的份额由王某亭、王某华、王某宇、王某军继承,因此王某亭此时占八分之五的份额,王某华、王某宇、王某军各占八分之一份额。

根据《中华人民共和国物权法》第三十九条规定:“所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。”因此,王某亭对自身八分之五的份额的处分不违反法律规定,王某亭和赵某峰共同享有争议房屋八分之五的份额。

本案涉及的主要法律条文

《中华人民共和国民法通则》第七十一条:“财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。”

《中华人民共和国民法通则》第七十二条:“财产所有权的取得,不得违反法律规定。按照合同或者其他合法方式取得财产的,财产所有权从财产交付时起转移,法律另有规定或者当事人另有约定的除外。”

《中华人民共和国民法通则》第七十六条:“公民依法享有财产继承权。”

《中华人民共和国物权法》第十五条:“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。”

《中华人民共和国物权法》第二十三条:“动产物权的设立和转让,自交付时发生法律效力,但法律另有规定的除外。”

《中华人民共和国物权法》第二十九条:“因继承或者受遗赠取得物权的,自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。”

《中华人民共和国物权法》第三十九条:“所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。”

《中华人民共和国继承法》(简称《继承法》)第三条:“遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产,包括:(一)公民的收入;(二)公民的房屋、储蓄和生活用品;(三)公民的林



木、牲畜和家禽；(四)公民的文物、图书资料；(五)法律允许公民所有的生产资料；(六)公民的著作权、专利权中的财产权利；(七)公民的其他合法财产。”

《中华人民共和国继承法》第十条：“遗产按照下列顺序继承：第一顺序：配偶、子女、父母。第二顺序：兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。继承开始后，由第一顺序继承人继承，第二顺序继承人不继承。没有第一顺序继承人继承的，由第二顺序继承人继承。本法所说的子女，包括婚生子女、非婚生子女、养子女和有抚养关系的继子女。本法所说的父母，包括生父母、养父母和有抚养关系的继父母。本法所说的兄弟姐妹，包括同父母的兄弟姐妹、同父异母或者同母异父的兄弟姐妹、养兄弟姐妹、有抚养关系的继兄弟姐妹。”

四、谭某财与谭某法、谭某启所有权确认纠纷评析

案号：(2014)淄民一终字第 586 号



案情简介及诉辩主张

上诉人(原审被告)：谭某法

被上诉人(原审原告)：谭某财

原审被告：谭某启

原告谭某财与被告谭某启、谭某法系兄弟关系，其 3 人之父为谭秀河。1981 年，经原、被告兄弟 3 人的父亲谭秀河主持对涉案 6 间北屋及偏屋进行了分家，6 间北屋中的中间两间由原告谭某财及父母居住，东面两间(带一间偏屋)由被告谭某启所有，西面两间(带两间偏屋)由被告谭某法所有。1985 年 4 月 2 日，被告谭某启与原告谭某财、被告谭某法 3 人签订协议书一份，约定因兄弟 3 人家庭房屋不够居住，需要贴并，被告谭某启要出去另建房屋，故将其所有的两间房屋分别以 450 元的价格转让给原告谭某财及被告谭某法各一间。原、被告各方对于以上事实均无争议。

原告谭某财一审诉称

原告谭某财主张自 1985 年原告谭某财与被告谭某法对被告谭某启的房屋进行“贴并”购买(原告解释其所谓“贴并”是指如果自己在本村原有宅基地，又想另批宅基地，必须将原有的宅基地转让出去，“贴并”是农村的叫法)以后，至 1987 年被告谭某法又从村里审批了一处宅基地，故将其名下的 3 间北屋以 450 元一间共计 1350 元的价格以“贴并”的方式转让给了原告，至此原、被告父母 1981 年分家时所涉及的 6 间北屋及偏房均转至原告名下，1991 年 10 月 27 日，南定镇在对 M 村房产进行确权登记时，