

杨*;郑州市某兴化工厂;物权保护纠纷二审民事****

审 理 法 院:河南省****

案 号:(2025)豫**民终 3796 号

裁 判 日 期:2025.05****

案 由:民事/物权纠纷/物权保护纠纷

二审诉讼请求

杨*上诉请求: 1. 撤销原判, 改判支持一审诉讼请求或发回重审。2. 一、二审诉讼费由陈某、罗**、罗**、永兴化某兴化工厂承担。事实与理由: 一、本案系物权保护纠纷, 杨*和永兴化工厂(罗某丙)口头约定长期租赁空地自筹资金建厂房等建筑物。2004 年起杨*与永兴化工厂(罗某丙)口头约定, 长期租赁固城村其闲置场地 4 亩, 用于郑州市某经营, 并在闲置场地上自筹资金建有厂房、二层楼房、氧化车间等建筑物, 杨*向某兴化工厂支付的租地为租金 5000 元/亩/年, 远高于周边租地金额, 也印证了杨*和某兴化工厂是长期租赁关系。

二、杨*多次反映和沟通拆迁补偿问题。2013 年 9 月 22 日, 某丙发布拆迁公告, 2013 年 9 月 27 日发布固城村沿街商户清理公告, 截至 2014 年 3 月份, 村庄拆除比例为 98.8%, 因某兴化工厂就补偿问题未协商一致, 导致拆迁延迟, 严重侵害了杨*的合法权益。杨*调取的附属物普查登记表中标记为“杨”的部分应为杨*实际自建部分, 因为某兴化工厂对外出租无第二个姓杨的, 并有证人证言辅证以及根据社会经验(大门、围墙、排水沟)可知必备的部分, 能够证明属于杨*应获赔偿的附属物情况, 且杨*多次反映和沟通关于自建部分拆迁补偿问题。的某有限公司发起的行政赔偿诉请系其租赁房屋内自己的物品因拆迁而受损, 这与杨*自建部分拆迁补偿是不一样的。

三、陈某、罗**、罗某兴化工厂应当向杨*支付强拆迁补偿款 790,758.48 元并赔偿损失(以 790,758.48 元为基数, 自 2019 年 1 月 25 日起按照中国人民银行同期同类贷款基准利率计算利息至 2019 年 8 月 19 日; 自 2019 年 8 月 20 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算利息至实际返还完毕之日止)。杨*调取的附属物普查登记表及固城村集体经济实体用房拆迁补偿表, 清楚记录了拆迁附属物及应当补偿的金额。杨*调取的固城村卫星影像图清晰显示自某被拆迁的范围, 陈某、罗**、罗罗**、某兴化工厂应当按附属物普查登记表及补偿表向杨*进行支付拆迁补偿款。杨*本应 2013 年 10 月份拿到的拆迁补偿款, 由于陈某、罗**、罗罗**、某兴化工厂自身的原因致使拆迁延迟, 导致陈某、罗**、罗罗**、某兴化工厂 2019 年 1 月 24 日才拿到拆迁补偿款, 但其一直未向杨*支付, 因此, 自陈某、罗**、罗**、某兴化工厂领取拆迁补偿款后应当向杨*支付利息。

综上所述, 一审法院认定事实不清, 望二审法院依法支持杨*的上诉请求, 以维护杨*的合法权益。

二审辩方观点

陈某、罗**、罗**共同答辩称, 一、杨*诉称其与某兴化工厂罗某丙签订了长期租地协议, 租金高于周边租地金额。陈某、罗**、罗**认为杨*这一上诉理由既无事实依据, 又不合逻辑。首先, 杨*声称自己

的租金高于周边地区,但始终未能提供任何证据证明周边承租人的租金低于其支付的金额。其次,长期租赁的租金理应相对较低,而非高于周边地区,这显然不合逻辑。事实上,陈某、罗**、罗**指出租赁期限为10年,2013年12月31日到期后,土地被收回。自2014年1月1日起,罗某丙将土地转租给他人并收取租金。遗憾的是,10年租地协议书在政府强拆中被毁,导致无法提供书面证据。基于此,原一审、二审及再审一审法院均认定租地协议为10年期,驳回了杨*所谓的长期租地协议的说法。

二、杨*声称多次反映和沟通拆迁补偿问题,并指责罗某丙造成拆迁延迟,严重损害其合法权益。这一理由更是站不住脚,罗某丙的厂院拆迁延迟,与杨*的权益毫无关联。罗某丙就拆迁补偿与政府协商,并通过行政诉讼维护自身合法权益。而杨*在协议到期后,自2014年2月至2016年4月政府强拆期间,从未主张或诉讼维护自己的权益,直至2021年7月才向法院提起诉讼。因强拆问题四处上访,收集证据并诉诸法院,最终认定政府强拆违法,赢得自身权益。杨*既不主动主张权益,也不提起诉讼,如今却试图坐享其成,获得25万元补偿款,反而指责罗某丙损害其权益,这于情于理于法都说不过去。

三、杨*要求陈某、罗**、罗红斌支付强拆迁补偿款790,758.48元及相应利息,这一巨额赔偿要求有恶意占有的嫌疑。陈某、罗**、罗**再次重申,2004年杨*租赁罗某丙的厂院后,自建砖混结构的厂房、石某简易房和塑料简易棚。根据当时的建筑价格估算,总造价约为16万元,其中还包含了罗某丙为杨*提供的10万块砖和100多吨石英大沙,价值6万元。因此,杨*的实际投资仅为10万元左右。其主张的790,758.48元补偿款与实际投入相差悬殊。杨*仅凭附属物普查登记表上标注的“杨”字和卫星定位图像,就推断这些附属物归其所有并要求巨额补偿,这不仅缺乏事实依据,也与法律规定相悖。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条和《最高人民法院关于适用〈民事诉讼法〉的解释》第九十条的规定,原一审、二审法院判定杨*的主张证据不足,驳回其起诉是完全符合法律规定的。重审一审法院判定支付25万元拆迁补偿款是错误的,已在我方上诉状中阐明理由,恳请二审法院纠正重审一审的错误判决。

固城村委会述称某戊城村委会已履某戊协议书中的付款义务。2019年1月23日,某戊与罗某丙长子罗某丁订立了《村集体经济实体用房拆迁补偿协议书》,次日,固城某戊按补偿协议书约定支付了全部补偿款,罗某丁也出具了收据。

其次,杨*的上诉理由不成立。杨*称口头约定长期租赁与事实不符,结合杨*一审提交的两份与案外人的租赁合同可以看出,杨*与某兴化工厂之间租赁期限是10年,即2004年1月1日至2013年12月31日。杨*的证据既不能证明案涉租赁场地建筑附属物归其所有,又不能证明其自建建筑物的具体情形。杨*以附属物普查登记表中标记为“杨”的部分欲证明为其自建,且杨*称其与侯文杰侯某有限公司承租土地相邻,登记表中“杨”与“侯”也相邻,但附属物普查登记表第5页的“侯”是否系郑州市某有限公司的法人侯文杰侯某核实,即使是侯侯某据郑州市某有限公司提起的行政诉讼可以看出,郑州市某有限公司系2008年10月承租永兴化工厂的房屋340平方米,而2009年5月26日附属物普查登记表第5页的“侯”部分登记的附属物面积800多平方米,承租与登记面积出入甚大,同时,还登记5年以上香椿树5棵、10年以上女贞树4棵、10年以上葡萄树2棵,这根本不能认定该部分附属物归“侯”所有,这也恰恰证明杨*以登记为“杨”来证明附属物归其所有的主张也不能成立,杨*提交的多个行政案件均提到某兴化工厂被强拆违法,某兴化工厂的厂房及附属物的所有权归永兴化工厂,郑州铁路运输中级法院(2016)豫71行初255号、河南省高级人民法院(2016)豫行终2455号行政判决书对此已进行了认定,而杨*主张的案涉

附属物在某兴化工厂内，该部分的所有权已经被河南省高级人民法院认定归永兴化工厂所有。再者，杨*在之前庭审中申请证人出庭作证，但是证人却前后陈述不一，且证人所述有明显的针对性，又不能与常理相符，不应予以采信。

杨*上诉称“杨*本应 2013 年 10 月份拿到的拆迁补偿款”，也即是即使杨*在案涉场地上有自建附属物的情况下，杨*也自 2013 年 10 月份开始即应主张自己权利。但杨*既不向相关部门、单位主张自己权利，又不积极行使诉权，其起诉已远远超出诉讼时效，故应驳回其诉讼请求。综上，望二审法院在查明本案事实基础上依法作出裁判。

陈某、罗**、罗**共同上诉：一、杨*在承租罗某丙厂院的土地上盖建的房屋应归罗某丙所有。租赁合同约定：罗某丙与杨*签订了 10 年书面租赁合同，合同约定 10 年合同到期后，土地上的附属物归出租方罗某丙所有。然而，因政府强拆导致租赁合同被毁，杨*借机不提供其持有的合同，且罗某丙已去世，无法还原事实，导致双方对房屋归属产生争议。

2013 年 12 月 31 日合同届满后，杨*从未向罗某丙本人或相关部门反映房屋归属问题，罗某丙及其家人也从未接到过相关部门关于附属物赔偿的通知。杨*的行为已充分说明合同届满后附属物应归罗纯森所有。杨*罗某丙，罗某丙为其提供了价值 6 万元的砖和大沙，进一步证明房屋应归罗纯森罗某丙所有，否则，罗纯罗某丙不会提供 6 万元的砖和大沙。房屋建成后，杨*于 2004 年开业，但仅经营一年多便停业。2005 年停业后，杨*为躲避债务，拆除了自建的水塔、铁栏杆楼梯、铁大门等值钱物品，仅留下空荡的厂房，并欠下罗纯森 2 罗某丙 5 年至 2009 年四年租金 9 万元。2009 年，罗纯罗某丙看到厂院荒废，让儿子罗**为杨*修缮厂院并联系租户，帮助杨*将厂院租赁他人，直至 2013 年 12 月 31 日合同届满。合同届满后，罗纯森罗某丙土地和地上附属物，直至 2016 年 4 月厂院房屋被政府强拆，杨*从未找过罗某丙。

本案为土地租赁合同纠纷，与房屋租赁纠纷不同。根据我国土地法及相关政策规定，房随地走，若双方未约定土地租赁合同届满后地上附属物的归属，应归出租方所有。承租方在土地上建房已取得收益，无权再索要附属物。因此，陈某、罗**、罗**对惠济区人民法院（2024）豫 0108 民初 8033 号民事判决，认定考虑到租赁厂院后，自建有厂房、石棉瓦石某、塑料简易房等设施，一方也因杨*所建的厂房等设施获得了相应拆迁补偿款，结合本案具体案情，一审法院酌定陈某、罗**、罗**支付杨*25 万元的拆迁补偿款是缺乏事实依据和法律依据，望二审法院予以纠正。

二、杨*的主张已过法定诉讼时效。从 2013 年 12 月 31 日租赁合同届满，到 2021 年 7 月杨*起诉，期间已有八年之久。根据《[中华人民共和国民法典](#)》关于诉讼时效的规定，普通债权请求权的诉讼时效为三年，杨*的主张已过诉讼时效期间。杨*在原审一审从未提出到过新城办事新城某治理办公室反映过罗纯森的罗某丙他的厂房，而在原审二审时突然提交一份郑州市惠济区新城某乙社会综合治理办公室出具的证明，称其于 2016 年 12 月 7 日向信访办反映过补偿问题。其证明与原一审陈述相矛盾，即便该证据属实，从 2016 年 12 月 7 日至 2021 年 7 月起诉，期间已有四年零七个月，仍超过诉讼时效。

一审法院认定自本案拆迁补偿款领走之日为陈某、罗天翔、罗罗**诉讼时效开始起，该认定是不公平的。根据《[中华人民共和国民法典](#)》[第一百八十八条](#)规定，诉讼时效期间，自权利人知道或者应当知道权利受到侵害之日起计算，本案中，2013 年底合同届满即应认定杨*已经知道自己的厂房等设施归罗纯森所有，本应拆走或去法院起诉，但杨*未采取任何行动，2016 年 4 月厂房等设施被政府强拆，杨*也没有起

诉,而是罗纯森罗某丙府强拆,经过一审、二审的审理,最终判决政府强拆违法,政府愿意赔偿罗某丙厂房的附属物,至此,杨*已知罗某丙厂院所有的租赁户都纷纷向法院起诉,政府强拆违法,理应赔偿附属物所有权人补偿,但杨*仍不闻不问放弃自己诉权,该行为说明杨*默认陈某、罗**、罗红斌一方所说的10年合同届满地罗**属物归罗某丙所有。但令人遗憾的是,一审法院不考虑2019年补偿款没有发放之前的行为表现,而是将罗某丙艰难的诉讼得到的补偿款政府发放之后,计算时效起算时间与法相悖,这对陈某、罗天翔、罗红斌是不公正的。

综上所述,陈某罗**、罗**、罗**认为,一审法院在认定事实和适用法律上存在错误,杨*的主张缺乏事实 and 法律依据,且已过诉讼时效。恳请二审法院依法撤销原判,驳回杨*的诉讼请求,维护陈某、罗**、罗红斌的合法权益。

杨*答辩称,罗**与某兴化工厂系口头约定长期租赁与罗某丙所述签订10年书面合同不符。在此期间某兴化工厂与其他在此租户均为口头约定租赁并无书面合同,在行政诉讼判决中有显示杨*在原审中已认定多次且不间断主张自己的权利,并不存在诉讼时效已过的问题某戊村委会述称,首先,案涉场地上的建筑附属物应归某兴化工厂所有。杨*提交的多个行政案件均提到某兴化工厂被强拆违法,某兴化工厂的厂房及附属物的所有权归某兴化工厂,郑州铁路运输中级法院(2016)豫71行初255号、河南省高级人民法院(2016)豫行终2455号行政判决书对此已进行了认定,而杨*主张的案涉附属物在某兴化工厂内,该部分的所有权已经被河南省高级人民法院认定归某兴化工厂所有。

其次,杨*的主张已过诉讼时效,应驳回其诉讼请求。杨*上诉称“杨*本应2013年10月份拿到的拆迁补偿款”,也即是即使杨*在案涉场地上有自建附属物的情况下,其也自2013年10月份开始即应主张自己权利。但杨*既不向相关部门、单位主张自己权利,又不积极行使诉权,其起诉已远远超出诉讼时效,故应驳回其诉讼请求。综上,望二审法院在查明本案事实基础上依法作出裁判。

某兴化工厂未到庭参加诉讼亦未提交书面答辩意见。

一审诉讼请求

杨*向一审法院起诉请求:1.判令陈某、罗**、罗罗**、某兴化工厂支付杨*附属物拆迁安置补偿款790,758.48元并赔偿损失(以790,758.48元为基数,自2019年1月25日起按照中国人民银行同期同类贷款基准利率计算利息至2019年8月19日;自2019年8月20日起按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算利息至实际返还完毕之日止);2.本案诉讼费由陈某、罗**、罗罗**、某兴化工厂承担。

一审法院查明

一审法院认定事实:某兴化工厂成立于1994年4月6日,为个人独资企业,负责人罗某丙,该厂租赁固城村约40.1亩的集体土地。2004年始,杨*经营的郑州市邙山区恒丰郑州市惠济区某,2009年7月6日被吊销营业执照)由西黄刘村搬至固城村,杨*租用某兴化工厂厂区内的土地约4亩,自行组织人力加盖了房屋、厂房等建筑物,双方约定每亩地租金5000元/年。期间,杨*租赁的厂区土地和房屋自2010年1月18日至2011年1月17日转租给新乡市某有限责任公司,自2011年2月1日至2013年12月31日转租给中再生洛阳某有限公司,上述两次转租均签署有租赁协议,出租方登记为杨*,租金均为每年12万元。经庭审调查,杨*向某兴化工厂支付了2013年12月31日之前的租金。

2013年9月22日,某丙发布拆迁公告,2013年9月27日发布固城村沿街商户清理公告,因某兴化工厂就补偿问题未协商一致,彼时未能实际拆迁。2015年12月8日、12月13日,对某兴化工厂房屋拆迁工作经某丁议通过后,由固城村委会某戊两次公告,2016年4月22日,新城某组织人员将某兴化工厂房屋及附属物全部拆除。后某兴化工厂以厂区内地上不动产及附属物权利人的身份提起行政诉讼,经审理后确认政府强制拆迁行为违法。2019年1月23日,固城村委会与罗某丙之子罗红伟签罗某丁补偿协议书,确认某兴化工厂的拆迁补偿款为4,211,854.57元,2019年1月24日发放至罗红伟名罗某丁银行卡内。

因杨*主张上述拆迁款中有部分款项应归其所有,双方存在争议,2016年12月,杨*向新城办事处新城某反映其租用涉案厂房补偿问题;2020年10月,杨*通过电话向罗罗**主张赔偿款未果。2021年2月22日,杨*以某兴化工厂为被告、郑州市惠济区新城某乙为第三人,诉至一审法院,要求某兴化工厂支付附属物拆迁安置补偿款965,717元并赔偿损失。一审法院于2021年5月27日作出(2021)豫0108民初1081号民事裁定书,认为某兴化工厂为个人独资企业,该厂法定代表人罗某丙已死亡、被告诉讼主体不适格,裁定驳回杨*的起诉。2022年7月19日杨*再次向一审法院起诉主张权利。诉讼过程中,陈某、罗**、罗罗**、某兴化工厂认可2004年杨*租赁罗某丙的厂院后,自建砖混结构的厂房、石某简易房、塑料简易机,按照当时建筑价格估算,约为16万元左右,并主张陈某、罗**、罗罗**、某兴化工厂提供了价值6万元的砖和大沙;杨*则称记不清具体数额了。

另查明,杨*租赁的厂区内4亩地在2010年之后转租其他人,2013年4月份后,该4亩地及地上附属房屋转租给王某乙,王某乙将2013年12月31日前的租金交付杨*,2014年1月份之后的租金交付罗某丙之子罗罗**。

再查明,罗某丙与付某是夫妻,罗罗**、罗红伟是二人罗某丁。罗红罗某丁惠丽是夫妻,罗天翔罗**的儿子。罗某丁于2019年8月13日去世,罗某丙于2020年5月6日去世,付某于2023年1月9日去世。诉讼过程中,罗罗**、陈某、罗天翔罗**说明,三人作为罗某丙、付某的法定继承人,愿意继承二人生前的债权债务,并承担本案法律事项的一切法律责任。

一审法院认为与裁判

一审法院认为,《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条规定:“[民法典](#)施行后的法律事实引起的民事纠纷案件,适用[民法典](#)的规定。[民法典](#)施行前的法律事实引起的民事纠纷案件,适用当时的法律、司法解释的规定,但是法律、司法解释另有规定的除外。[民法典](#)施行前的法律事实持续至[民法典](#)施行后,该法律事实引起的民事纠纷案件,适用[民法典](#)的规定,但是法律、司法解释另有规定的除外。”本案物权保护纠纷是基于案涉租赁关系引发的,该行为发生在[民法典](#)实施前,应当适用当时的法律、司法解释的规定。

一、杨*租赁涉案场地所建厂房等附属物是否应当获得赔偿。

1. 关于杨*与某兴化工厂的租赁期限的问题。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条规定:“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实,应当提供证据加以证明,但法律另有规定的除外。在做出判决前,当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的,由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。”本案中,杨*述称自2004年与某兴化工厂的投资人罗某丙口头约定长期租赁某兴化工厂闲置土地4亩用于郑州市邙山区恒丰郑州市某

某自述,其并没有与某兴化工厂签订书面的租赁协议。《中华人民共和国合同法》第二百一十五条规定:“租赁期限六个月以上的,应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的,视为不定期租赁。”第二百三十二条规定:“当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,视为不定期租赁。当事人可以随时解除合同,但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。”根据上述法律规定,杨*与某兴化工厂之间的土租赁合同,为不定期租赁合同,即当事人可以随时解除合同。根据本案查明的事实,2013年12月31日之后,案涉土地出租不再通过杨*,租金不交给杨*;某兴化工厂作为土地实际权利人,有权决定出租期限和选择承租对象,其提出杨*的租期至2013年12月31日届满,与该时间节点前后租赁事实的变化相符,故可以认定自2013年12月31日,双方已事实上解除租赁关系。

2. 租赁期限届满后厂房等附属物的拆迁补偿款归谁所有。本案中,2013年9月22日,固城村某丙发布拆迁公告,2013年9月27日发布固城村沿街商户清理公告,因某兴化工厂就补偿问题未协商一致,未能实际拆迁,直至2016年4月22日,新城办新城某员将某兴化工厂房屋及附属物全部拆除。案涉厂区在拆迁公告发布后,双方的租赁期限尚未届满,杨*和罗罗**一方均应知道即将拆迁、可能获得拆迁款的情况下,通常理解,建设厂房需要成本,具有一定的财产利益,承租人具有获得拆迁补偿款的权利。租赁期限届满后,虽因补偿问题未协商一致,导致2016年某兴化工厂房屋及附属物才全部被拆除,但基于双方租赁关系届满前拆迁工作已经开展,且罗罗**一方未提供有效证据证明杨*自愿放弃案涉厂房等设施的拆迁补偿的可期待利益,同时,罗罗**一方也因杨*所建厂房等设施获得了相应的拆迁补偿款,故一审法院认为,罗罗**一方因杨*所建厂房等设施而获得的拆迁补偿款应支付给杨*。某兴化工厂的投资人罗某丙及签订协议并收取拆迁补偿款的罗红伟均已罗某丙配偶付美荣付某亦已去世,其法定继承人罗**、陈惠丽、罗天翔愿承担某债权债务罗**由三人承担支付给杨*拆迁补偿款的责任。

3. 本案诉讼时效问题。诉讼时效为三年,自权利人知道或者应当知道权利受到损害以及义务人之日起计算。根据一审法院查明事实,直至2019年1月23日,固城村委某戊与罗某丙之子罗某丁签订拆迁补偿协议书,确认某兴化工厂的拆迁补偿款具体数额,次日补偿款发放至罗红伟罗某丁银行卡内,但杨*并非拆迁补偿协议书的当事人,不知道具体补偿事宜,、陈某、罗天翔并未提供证据证明其告知杨*具体拆罗**及补偿款的事实。且2016年12月,杨*向相关部门反映其租用涉案厂房补偿问题,2020年10月通过电话向罗**主张赔偿款未果,2021年2月22日,杨志强向一审法院起诉主张权利,均引起诉讼时效中断,2022年7月19日杨志强再次向一审法院起诉主张权利,故罗**、陈某、罗天翔辩称杨志强诉请已超过三年的诉讼罗**主张,一审法院不予采信。

二、关于附属物的范围认定问题及补偿数额问题。

罗罗**、陈某、罗天翔认可2004年杨志强租赁罗某丙的厂院后,自建砖混结构的厂房、石棉瓦简石某塑料简易棚,按照当时建筑价格估算,约为16万元左右,并主张己方提供了价值6万元的砖和大沙,但并未提供证据予以证明。

杨志强提供了《附属物普查登记表》,其认为该登记表中标记“杨”的部分为自己所建附属物。对此一审法院分析如下:第一、经原审调查,附属物登记时杨志强并不在场,现普查员已无法联系,杨志强虽将标记为“杨”的部分认为系其所建附属物,并未提供其他相关证据予以印证。第二,杨志强称其与侯文

杰的侯某限公司租土地相邻,登记表中“杨”与“侯”也相邻,但登记表显示,标记为“侯”的建筑面积为880.6平方米,而恒茂昌贸某有限公司赔偿诉请所主张的承租面积为340平方米,差异较大。第三,普查登记表除了“侯”“杨”等字样外,还有“张”“孙”“北京”“锅炉”“于”等字样,且杨志强亦未提交证据证明其他主体向某兴化工厂主张征拆款的情况。第四,《附属物普查登记表》记载的“杨”数据与《固城村集体经济实体用房拆迁补偿表》并不能对应。综上,杨志强依据附属物普查登记表标记为“杨”的部分为其所建附属物依据不足,一审法院不予采信。考虑到杨志强租赁厂院后,自建有厂房、石棉瓦筒石某塑料简易棚等设施,罗罗**、陈某、罗**也因杨志强所建厂房等设施获得了相应的拆迁补偿款,结合本案具体案情,一审法院酌定罗罗**、陈罗**支付杨志强25万元的拆迁补偿款,杨志强诉请过高部分一审法院不予支持。杨志强要求罗红斌、陈某、罗**赔偿利息损失,没有依据,一审法院不予支持。

综上,依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条,《中华人民共和国民法总则》第一百一十三条、第一百一十七条、第一百二十条、第一百八十八条,《中华人民共和国合同法》第二百一十五条、第二百三十二条、第二百三十五条,《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条、第一百四十七条之规定,经一审法院审判委员会讨论决定,判决:一、罗红斌、陈某、罗**于本判决生效之日起十日内支付杨志强拆迁补偿款25万元;二、驳回杨志强的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。一审案件受理费11,707.58元,杨志强负担8006.58元,罗**、陈某、罗天翔负罗**01元。

本院查明

本院二审期间,各方当事人均未提交证据。

本院审理查明的事实与原审法院审理查明的事实一致。

本院认为

本院认为,当事人对自己提出的诉讼请求或者反驳对方诉讼请求所依据的事实,应当提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明其事实主张的,由负有举证证明责任的当事人承担不利后果。关于租赁期间的认定。根据本案查明的事实,2013年12月31日之后,案涉土地不再通过杨志强进行出租,租金也不再交给杨志强。杨志强虽主张双方达成口头长期租赁协议,但举证不足,且《中华人民共和国合同法》第二百一十五条规定“租赁期限六个月以上的,应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的,视为不定期租赁。”第二百三十二条规定:“当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,视为不定期租赁。当事人可以随时解除合同,但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。”故一审法院认定2013年12月31日,双方事实上已解除租赁合同关系,具备事实依据和法律依据。

关于杨志强所建厂房等附属物是否应当获得赔偿。首先,杨志强自建了厂房等附属物系客观事实。其次,在双方事实上解除租赁合同关系前,2013年9月22日,固城村某丙部发布拆迁公告,2013年9月27日发布固城村沿街商户清理公告。此时,双方的租赁期限尚未届满,杨志强和罗红斌一方均应知道即将拆迁、可能获得拆迁款的情况下,根据“权利的放弃需明示”原则,除非有证据证明杨志强明确表示放弃拆

迁补偿,否则,应为其保留拆迁补偿权益。故,杨志强提起本案对其自建附属物主张拆迁补偿权益,应予支持。且罗罗**一方也因杨志强所建厂房等设施获得了相应的拆迁补偿款。某兴化工厂的投资人罗某丙及签订协议并收取拆迁补偿款的均已去世,罗某丙配偶付某亦已去世,其法定继承人罗罗**、陈惠丽、罗天翔陈罗**权债务,故应由三人承担支付给杨志强拆迁补偿款的责任。

关于杨志强自建附属物的补偿款金额。罗红斌、陈惠丽、罗天翔认罗**04年杨陈某赁罗某丙的厂院后,自建砖混结构的厂房、石棉瓦简易房石某简易棚,按照当时建筑价格估算,约为16万元左右,并主张己方提供了价值6万元的砖和大沙,但未提供证据证明。杨志强主张依据附属物普查登记表标记为“杨”的部分认定为其所建附属物,不足为信,一审法院已详细论述,本院不再赘述。于此情形下,一审法院综合本案实际情况,酌定罗、陈惠丽、罗**支付杨志强25万陈某补偿款,对杨志强诉请过高部分及利息不予支持,并无不妥。本院对此予以确认。

关于诉讼时效。根据一审法院查明事实,直至2019年1月23日,固城村委会与罗某丙之子罗某丁签订拆迁补偿协议书,确认了某兴化工厂的拆迁补偿款具体数额,次日补偿款发放至罗某丁名下的银行卡内。因杨志强并非拆迁补偿协议书的当事人,其不知道具体补偿事宜,罗罗**陈惠陈某天翔罗**证据证明其告知了杨志强具体拆迁事宜及领取补偿款的事实。且已查明2016年12月,杨志强向相关部门反映其租用涉案厂房补偿问题,2020年10月通过电话向罗红斌主张赔偿款未果,2021年2月22日,杨志强向一审法院起诉主张权利。以上均引起诉讼时效中断,2022年7月19日杨志强再次向一审法院起诉主张权利,不超过诉讼时效。

综上所述,杨志强、陈罗**、罗**红斌的上诉请求均不能成立,应予驳回;一审判决认定事实清楚,适用法律正确,应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定,判决如下:

裁判结果

驳回上诉,维持原判。

二审案件受理费23,415.16元,由上诉人杨志强负担11,707.58元,由上诉人陈惠丽罗**、罗红斌罗**,58元。

本判决为终审判决。

审判人员



扫一扫,手机阅读更方便

