# 二审答辩意见

答辩人：余云辉，男，汉族，出生于19XX年XX月XX日，住长沙市开福区福庆坪巷1号2单元401号房屋。电话:

尊敬的审判员：

本人经庭前调查和庭审辩论，现围绕本案争议的焦点，陈述答辩意见如下：

一、**被答辩人诉请解除事实租赁关系缺乏事实和法律依据，依法应予驳回**

一审法院认为：“因湖南海联房地产开发公司的原因一直未为福庆坪巷1号栋所有房屋办理产权登记手续。开福区政府于2016年5月30日作出并发布了《关于开福区潮宗街街区棚户区改造项目（一期）房屋征收决定公告》，福庆坪巷1号栋位于征收范围内。《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）第二十四条第二款规定“市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。”长沙市人民政府《长沙市国有土地上房屋征收范围内未登记建筑调查认定办法》（长政发[2013]6号）第三条规定“本办法所称未登记建筑是指未依法取得房屋产权登记证件的建筑。”第五条规定“国有土地上房屋征收范围内未登记建筑的调查认定工作由市、区人民政府负责，规划部门会同住房城乡建设、国土资源、房屋征收等职能部门按照各自职责做好相关工作。”第七条第三项规定“公示。国有土地上未登记建筑合法性综合认定意见由房屋征收部门进行公示，公示内容应包括用地情况、房屋位置、建设人姓名、建筑面积、建筑用途、建设年份、建筑结构以及综合认定情况。公示期不少于7天。”本案中，开福区政府依据上述规定对福庆坪巷1号房屋进行了未登记建筑的调查认定，认定福庆坪巷1号2单元401号房屋所有权人长房集团公司，并由开福区征收办将合法性认定结果对外予以公示。故本院确定开福区政府有权对上述未登记建筑的权属作出合法性认定，并认定开福区政府作出的认定结果以及由开福区征收办对认定结果的公示，程序正当、认定事实清楚，合法有效”

答辩人认为：

1. 一审采信的补充公告不属于确权行为

事实与理由：1.开福区人民法院行政裁定书[(2018) 湘0105行初96号]已清晰载明：经本院查明,区征收、国土、规划、建设部门等四部门虽然于2016年7月8日联合出具了份《潮宗街街区棚户区改造项目(一期)福庆坪1号栋确认情况表》,但该《确认情况表》只是行政机关的内部行政行为,其相关内容已由区政收办于2016年7月18日发布《未登记建筑合法性认定结果公告(补充公告)》和2016年7月28日再次发布公告而进行外化,而被答辩人（本案被告余云辉）对外化的《未登记建筑合法性认定结果公告(补充公告)》和公告已提起过行政诉讼,并经一、二审裁定驳回起诉,且生效行政裁定书中已说明案涉未登记建筑合法性调查认定的行为本身并不是确定权利归属的确权行为。

1. 长沙市国土资源局开福区分局的答辩状也清晰载明：

《潮宗街街区棚户区改造项目(一期)福庆坪巷1号栋确认情况表》是四家行政机关依法联合作出的一个内部行政行为,该《确认情况表》不对外公布,未对外发生法律效力,未对被答辩人的权利义务产生实际影响,《情况确认表》并不对外公示送达,仅是行政机关内部工作的过程行为,该行为并不是确定权利归属的确权行为。因此，该《确认情况表》未对答辩人余云辉的实体权利产生影响。

**二、答辩人未取得房屋产权的责任在开发商**

一审法院武断的认为：答辩人（余云辉）虽居住使用福庆坪巷1号2单元401号房屋多年，但期间未有购买该房屋的意思表示及行为，也未向本院提交证据证明其合法取得了该房屋物权的证据。故本院对余云辉提出福庆坪巷1号2单元401号房屋为其自有房屋的抗辩理由不予采信。然根据《关于对福庆坪1号无产权房屋处理建议函》[开政函2016(66)]的回复内容，被答辩人应当对事情原委有清晰判断，同时也提请二审合议庭引起重视！

1.《关于对福庆坪1号无产权房屋处理建议函》明确指出问题的来由是由于答辩人所有的房屋开发商在进行房屋建设时,仅办理了规划国土红蓝线图、规划部门工作联系单等手续。在未办理建设工程规划许可证和欠缴相关报建费的情况下违法开工建设,规划联系单批准建设7层,规划建筑面积4751.25平方米,实际建成7层半,建筑面积5061.81平方米。鉴于上述原因,该房屋无法竣工验收,也无法办理房屋产权登记手续。现开发商湖南国际合作房地产开发公司已于2006年12月22日由长沙市雨花区人民法院宣告破产,故该栋房屋的竣工验收及产权证办理等问题因主体缺失已无法办理,103户安置住户的产权办理也成为了遗留问题。其中原五机床厂安置职工的管理单位通秦物业在2009年曾以请求解决21户职工住房遗留问题的方式,向市企改办以及市规划局报告补办规划手续以办理产权,上级部门批示按照《关于市属企业办社会职能分离工作有关问题的会议纪要》长府阅〔200792号)的规定办理,即存量公有住房出售给享受到房改政策的无房户职工的,减免罚金和投建,测量,检测鉴定等相关费用,办好房产过户手续,并按划拨地办好土地使用权证。但该栋房屋由于建设税费欠缴和消防验等问题无法完善手续,也未能办理到栋证和分户产权证。

2.令人欣喜的是，开福区政府在对待该历史遗留问题的处理建议非常明确：开福区政府认为在该栋房屋未取得产权的问题上,责任在开发商,应妥善处置。建议本着尊重历史,注重现实,充分保证被征收人权益的原则,以前述的相关住户构成情况和实际户室面积为依据,按国有土地上房屋征收未登记建筑认定的形式,由区征收、国土、规划、建设部门联合对该栋房屋逐户予以确认和补偿。针对税费欠缴问题,由于开发商已破产无从追缴,而债务转移给安置户也不合理,建议予以减免;安置房屋已二次交易的,相关税费建议在征收补偿中予以合理抵扣。

**三、被答辩人无证据证明其系本案涉案房屋的所有人，亦无证据证明其与答辩人存在事实租赁关系。**

首先,被答辩人主张解除与答辩人的事实租赁合同关系,则被答辩人需举证证明该涉案房屋归被答辩人所有或监管,具备出租人的资格即房东的资格。本案涉案房屋由于历史遗留问题无法办理产权,而我国的不动产所有权以登记为准则,也就是说本案涉案房屋并未登记在被答辩人名下,被答辩人无法证明该房屋属于其监管的房产范畴。而被答辩人的唯一有力的证据仅仅是其在一审庭审中提交的长沙市开福区城市房屋征收和补偿管理办公室作出的一份《开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)国有土地上未经登记建筑合法性认定结果公示(补充公告)》。对于该份证据的证明效力，前述已经阐述，在此不再赘述。因此,被答辩人并无任何实质性的证据证明其具备出租人的资格即房东的资格。

综上所述，被答辩人要求解除事实租赁关系的诉讼请求依法不能成立，故法院应依法驳回被答辩人的全部诉讼请求，以维护答辩人的合法权益。

此致

长沙市中级人民法院

答辩人：余云辉

2018 年 月 日