# 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:

尊敬的审判长与各位陪审员：

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：

1. **关于一审认定事实不清、适用法律错误的问题**
2. 一审法院对于被答辩人的证据采信理由没有作出陈述。

据《法官行为规范》第五十一条：普通程序案件的裁判文书对事实认定部分的叙述；

1. 表述客观，逻辑严密，用词准确，避免使用明显的褒贬词汇；
2. 准确分析说明各方当事人提交证据采信与否的理由以及被采信的证据能够证明的事实；

3.对证明责任、证据的证明力以及证明标准等问题应当进行合理解释。

　　 一审中，被答辩人提交的证据疑点重重.在其合法性、关联性、真实性都不具备的条件下，一审法官竟然采纳了被答辩人的所有证据，明显违反法官行为规范，答辩人认为一审对证据的采信以及对事实的认定错误，且一审对于被答辩人的证据采信理由没有作出相关陈述。

1. 一审法院认定事实不清，适用法律错误。（罔顾事实、无中生有）

（一审法院认为余云辉原居住的三泰街谦吉里4号房屋系长沙市房产管理局的直管公房，福庆坪巷1号2单元401号房屋系谦吉里4号直管公房被拆迁而调换安置的房屋。虽然福庆坪巷1号2单元401号房屋因其他原因未办理所有权登记手续，但该房屋并非无主财产，所有权人也并非不存在，只是该房屋的所有权人在对外公示上尚未确定。开福区政府在征收过程中依照相关规定及程序对福庆坪巷1号2单元401号房屋的所有权进行了调查及认定，确定该房屋所有权人为长房集团公司。虽然余云辉与长房集团公司、恒兴资产公司就福庆坪巷1号2单元401号房屋未签订书面直管公房租赁合同，但基于该房屋的所有权性质，余云辉与长房集团公司、恒兴资产公司之间实际上形成了事实上直管公房租赁关系。故本院认定余云辉与长房集团公司、恒兴资产公司之间就福庆坪巷1号2单元401号房屋具有事实上直管公房租赁法律关系。）

答辩人已提供证据证明：开福区政府在征收过程中，虽然依据相关规定对福庆坪巷1号房屋进行了未登记建筑的调查认定，但从未认定福庆坪巷1号2单元401号房屋所有权人为长房集团公司！不知一审法院是如何通过一份属于行政机关内部行政行为的《确认情况表》，即得出答辩人合法拥有的房屋的产权为长房集团公司的结论？

**《物权法》第十四条规定，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效力。据此，一审法院根本不应予以确权，因为《物权法》明确规定登记才产生房屋所有权变更的效力！**

答辩人认为：本案应属于“历史遗留的落实政策性质的房地产纠纷”，不属于人民法院主管的民事纠纷范围。据此，被答辩人的起诉不符合《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十九条第（四）项的规定，根据《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》第二百零八条第三款的规定及《最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知》第三条的要求以及《中华人民共和国民事诉讼法》第一百二十四条第（三）项的规定；一审法院应当裁定驳回其起诉，被答辩人就涉案房屋产权事项应向住房改革行政主管部门申请解决。

**一审审判长身为人民法院的一名法官，难道不清楚其中的法理？**

1. 一审法院的裁量逻辑比较感人。

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。答辩人真不知一审审判长根据何种证据得出该结论。

答辩人提请合议庭注意：一审判决中存在诸多的问题，而一审的审判长仍然执意判决解除答辩人与被答辩人的事实租赁关系，可见一审纯粹是走形式，庭审质证意见不予答复、辩论意见避重就轻、实体问题不予审查。答辩人认为，正是一审判决中缺少对证明责任、证据的证明力以及证明标准等问题进行的合理解释，以及一审法官摸棱两可的裁量尺度才导致司法的公信力逐渐下降；

法院的权威和公信力不是凭空而来，而是来自于大量案件办理的结果里所体现出的公平正义，来自于人民群众对于案件办理过程中的真实体会和内心感受，来自于社会公众对于依法治国、法治天下的信仰和信心。

答辩人认为一审法院院长已经具备了《刑法》第三百九十九条第（一）项规定的民事、行政枉法裁判罪的构成要件，一经被检察机关立案查实，罪名成立，将面临5年以下的有期徒刑或者拘役。因本案枉法裁判指向的是对公民房屋的行政征收，必将使答辩人的合法权益受到巨大的损失，会属于情节特别严重的，还将可能面临5年以上10年以下的有期徒刑；

1. **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。

1. **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。

1. **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，一审法院认定事实不清，适用法律错误。故请求贵院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

二〇一八年九月二十七日星期四