## 民事案件开庭审理笔录

案由:房屋租赁合同纠纷

开庭时间:2017年10月20日上午9:15

开庭地点:本院三楼第14审判庭

审判员:姜铮

代理书记员:娄振斌

书:传原告、被告及其委托诉讼代理人到庭就座。

报告审判长,开庭审理前各项准备工作已经就绪,可以开始庭审。

审:(敲法槌)长沙市开福区人民法院土地房屋征收庭依照《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称“民诉法”)第134条的规定,今天就原告长沙房产(集团)有限公司、长沙恒兴资产经营有限公司诉被告朱豹(2017)湘0105民初4978号)、谢维平((2017)湘0105民初4979号)、余云辉((2017)湘0105民初4980号)房屋租赁合同纠纷三案,依被告朱豹、谢维平、余云辉申请依法进行合并开庭审理。

首先法庭核对三案当事人及其诉讼代理人的基本情况。

原告1:长沙房产(集团)有限公司,住所地长沙市天心区芙蓉中路段198号新世纪大厦11楼法定代表人:全臻,该公司董事长。(未到庭）

委托诉讼代理人:杨珂,长沙恒兴资产经营有限公司工作人员。(一般代理）、

到庭原告2:长沙恒兴资产经营有限公司,住所地长沙市芙蓉区解放中路239号长房大厦九、十楼法定代表人:王伟,该公司总经理。(未到庭)委托诉讼代理人:杨珂,该公司工作人员。(一般代理、到庭)委托诉讼代理人:周宇,湖南燕宇律师事务所律师。(一般代理、到庭)

被告1:朱豹,男,汉族,1970年6月8日出生,住长沙市开福区福庆坪巷1号1门602号房。(到庭)委托诉讼代理人:郑林春,湖南善上律师事务所律师。(特别授权、到庭)

被告2:谢维平,男,汉族,1959年7月22日出生,住长沙市开福区福庆坪巷1号2门501号房。(到庭)委托诉讼代理人:郑林春,湖南善上律师事务所律师。(特别授权、到庭)

被告3:余云辉,男,汉族,1954年5月24日出生,住长沙市开福区福庆坪巷1号2门401号房。(到庭)

委托诉讼代理人:郑林春,湖南善上律师事务所律师。(特别授权、到庭)

审:原告、被告对法庭核对的基本情况是否有异议?原1、2(代):属实,无异议。被1(朱豹)、代:属实,无异议被2(谢维平)、代;属实,无异议被3(余云辉)、代:属实,无异议审:根据民诉法的有关规定,本庭已经对各方当事人及诉讼代理人的身价

原1,2(代):下面我方就诉被告谢维平案举证如下:

证据一、长沙市城市公房拆迁安置协议,拟证明:谢维平原租住的谦吉里4号直管公房在拆迁范围内.1994年9月23日谢维平与湖南海联房地产开发公司签订了一份《长沙市城市公房拆迁安置协议》,协议约定湖南海联房地产开发公司将谢维平户安置于长沙市开福区福庆坪巷2号2门502号房屋内,该房屋为二室一厅,建筑面积52.68平方米,实际安置房屋位置为福庆坪1号2单元于501号房,面积为54.17平方米。

证据二、长沙市人民政府关于设立长沙房产(集团)有限公司有关事项的批复,长沙市房屋产权管理局关于移交直管公房的公告及该公告登报资料,拟证明:2003年10月28日长沙市人民政府下发长政函(2003)117号《关于设立长沙房产(集团)有限公司有关事项的批复》,确定设立长沙房产(集团)有限公司(以下简称长房集团公司),并将长沙市房地产开发公司、长沙市房产局经营公司、长沙市旧城改建开发公司划为长房集团公司的子公司。2004年2月20日长沙市房屋产权管理局作出《关于移交直管公房的公告》,将原由该局所管的直管公有房产(包括由长沙市房产经营公司管理的非住宅以及由五区房屋产权管理局管理的住宅)产权移交给长房集团公司,所有直管公房事宜均由长房集团公司处理,其中属于芙蓉区、开福区范围内的直管公房,由长房集团公司下属的长沙恒兴资产经营有限公司经营管理。

证据三、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。拟证明:2016年5月30日长沙市开福区人民政府作出《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》(开政征字(2016)2号),征收范围东至黄兴北路,西至福庆街,南至中山西路"]

证据四、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告(补充公告)。拟证明:因福庆坪巷1号2单元401号房屋从兴建起至今未办理产权登记手续,长沙市开福区人民政府依据相关法律法规并组织规划、城乡建设、国土资源、房屋征收等职能部门对房屋征收范围内国有土地上未经登记的建筑进行了调查和认定。确定位于开福区福庆坪巷1号2单元401号房屋的所有权人为长房集团公司。

证据五、谈话记录(三份)。拟证明:征收工作人员与余云辉进行了约谈,告知其所居住的直管公房在征收范围内,将依法征收。余云辉表示所居住的房屋为私有房屋

证据六、终止直管公房租赁关系通知。拟证明:恒兴资产公司已向余云辉作出并送达了终止直管公房租赁关系通知,明确告知其终止与其的直管公房事实租赁关系

证据七、直管公房对承租人补偿安置实施方案。拟证明:长房集团公司潮宗街街区棚改项目(一期)对承租人进行安置补偿制定了方案。

**下面由被告谢维平就原告提交的证据从证据的真实性,合法性,关联性三个方面发表质证意见**

被2(谢维平)代证据一:长沙市城市公房拆迁安置协议,真实性,合法性无异议;关联性有异议:根据该拆迁安置协议,无法证明该房屋系原告所有,更无法证明现阶段原告与被告之间存在租赁关系。该拆迁安置协议的名称虽为《长沙市城市公屋拆迁安置协议》,带有“公屋”二字,但这只能说明被拆迁人即被告被安置前是租住公房,与房管局具有合法的租赁关系,符合《长沙市城市房屋拆迁管理办法》规定的被拆迁房屋使用人应当安置的范畴。原告与房管局在三泰街谦吉里的租赁关系已于1993年签订该拆迁安置协议时终止。该协议正好说明本案的涉案房屋系被告的自有安置房,拆迁安置协议上的被拆迁人系被告的个人名字,该房屋与原告无关,原告与被告就本案涉案房屋无租赁合同关系。

证据二:

1、长沙市人民政府关于设立长沙房产(集团)有限公司有关事项的批复;

2、长沙市房屋产权管理局关于移交直管公房的公告及该公告登报资料。真实性、合法性、关联性无异议。

证据三: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。真实性、合法性、关联性无异议。

证据四: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)。合法性有异议:主体不合法,长沙市开福区城市房屋征收和补偿管理办公室无权对该房屋的权属进行直接认定。长沙市城市房屋征收和补偿管理办公室系市住房和城乡建设委员会直属事业单位,它的机构职能为:1、负责全市国有土地上征收管理方面的地方性法规、规章及有关文件的起草和征收政策的调查研究。2、负责对内五区房屋征收部门的工作进行监督管理,对县(市)、望城区征收部门进行业务指导。3、负责组织实施由市人民政府负责的房屋征收与补偿工作,以及对达不成征收协议的被征收人拟定补偿决定,报市政府批准发布。4、负责对征收(拆迁)项目补偿资金预算和补偿费用决算进行审核。5、负责对内五区房屋征收补偿安置方案进行审批;负责对征收(拆迁)所有权人不明确的房屋补偿方案进行初审、备案。6、负责对内五区征收(拆迁)补偿安置协议的备案。7、负责对内五区征收(拆迁)项目中达不成协议的进行调解。8、负责对内五区征收(拆迁)工作人员进行业务培训。9、负责对内五区征g收(拆迁)补偿安置资金的监管.10、负责全市征收(拆迁)评估工作的管理。11、负责内五区征收(拆迁)拆除工程的安全监管。12负责建立内五区房屋征收补偿档案。长沙市开福区城市房屋征收和补偿管理办公室则是履行开福区内的上述机构职能。很显然,在它所有机构职能里面并不包含对房屋所有权的认定,“法无授权即禁止”,我国的不动产所有权以登记为准则,在本案涉案房屋无产权登记而又有多人主张权利的情况下,长沙市开福区城市房屋征收和补偿管理办公室无权对该房屋的权属进行直接认定,而应经过法院的司法确认该房屋的权属。因此,作出该文件的主体不合法,属无效文件。真实性无异议关联性有异议:该文件为阶段性文件,文件的签署日期为2016年7月18日,该文件是根据2016年6月4日长沙市开福区城市房屋征收和补偿管理办公室在长沙晚报第一次登报后所作出的权利人汇总,但该办公室于2016年7月28日第二次在长沙晚报刊登公告,要求其他权利人15日内对涉案房屋主张权利,被告已连同其他20位业主在15日内向该办公室主张了权利。因此,该文件并非最终认定结果的文件,而是阶段性文件,不能证明该房屋系原告所监管房屋,仅仅只能证明原告曾向有关部门主张过权利。

证据五:谈话记录。真实性有异议:原告从未与被告进行谈话,该谈话记录上并无被告的签字确认,系原告的个人行为。

证据六:终止直管公房租赁关系通知。合法性有异议:本案涉案房屋系被告的自有房屋,原被告之间并不存在租赁关系,原告无权对被告发出该通知。

证据七:直管公房对承租人补偿安置实施方案。合法性、真实性无异议;关联性有异议:本案涉案房屋系被告的自有房屋,并不属于承租人的范围,该补偿安置实施方案与被告无关。

**本案涉案房屋为被告的唯一一套住房中下面由被告余云辉举证。**

3(余云辉)代:

证据一、长沙市城市公房拆迁安置协议。拟证明:1994年长沙市人民政府依据当时的拆迁管理办法将被告余云辉一家安置在本案沙案房屋,被告居住的是其自有房屋。该协议被拆迁人一栏为被告的名字,并且协议加盖了市房屋拆迁主管部门的公章。

证据二、公证书。拟证明:长沙市城市公房拆迁安置协议于1994年在长沙市西区公证处公证,公证的资料内包含拆迁主管部门的意见,该协议并非开发商擅自与被告签署,而是经过了政府机关的审核与备案

证据三、长沙市城市房屋拆迁管理办法。拟证明:该行政法规于1992年执行,根据第37条规定“拆迁入对应当安置的被拆迁房屋使用人,依照本办法的规定给予安置。安置用房不能一次解决的,应当在协议中明确过渡期限。被拆除房屋使用人是指居住在拆迁范围内有当地(市或县)城镇正式户口的公民和在拆迁范围内作为生产经营地或者正式办公地的机关、团体、企业、事业单位。”因被告属于居住在拆迁范围内有当地(市或县)城镇正式户口的公民,根据该规定,政府对其进行了合法安置,本案涉案房屋系被告的自有安置房。

证据四,户口迁移证。拟证明:1993年被告系长沙市城镇正式公民,符合当时政策规定的应当给予安置的被拆迁房屋使用人的范畴。

证据五、2016年7月28日长沙晚报。拟证明:2016年7月28日长沙市开福区区城市房屋征收和补偿管理办公室在长沙晚报刊登公告,要求其他权利人15日内对涉案房屋主张权利,被告连同其他20位业主在15日内已向该办公室主张权利。因此,原告提交的落款时间为2016年7月18日的《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)》并非最终认定结果的文件,而是阶段性文件,不能证明该房屋系原告所监管房屋,该文件只能证明原告曾向有关部门申报过权利。

证据六 关于《主张权利的报》的回复,拟证明:被告在长沙晚报刊登果名的公告日期内向长沙市开福区城市房屋征收和补偿管理办公室主张了权利。该办公室给予了答复。

证据七,水费及电费缴费单。拟证明:本案涉案房屋的电表及水表均登记在被告名下。

证据八,无房证明。拟证明:被告名下无其他房产,本案涉案房屋为被告的唯一一套住房。

审:下面由原告就三被告提交的证据从证据的真实性、合法性、关联性三个方面发表质证意见原1.2(代):

证据一、三性均无异议,同时原告阐明原、被告都认可该拆迁协议的所有内容,也就是说被告之前拆迁的房屋是公房。

证据二、公证书三性都无异议。

证据三、三性均无异议。但是被告断章取义使用,该办法第27条明确指出拆除出租的房屋采取产权调换的,原租赁关系继续保持。

证据四、三性均无异议。

证据五、六、七三性均无异议。

证据八、无房证明三性均无异议。但是无房户不能代表你能不配合政府拆迁。

单独对朱豹的证据二,收据,三性均无异议审:再次询问双方是否有证据向法庭提交?原代:没有。被1、2、3代:没有审:法庭举证、质证完毕。

下面进行法庭提问,请被询问者如实回答。首先向朱豹提问,请朱豹本人回答。

审：你在1994年9月19日签订公房拆迁安置协议前,原居住的谦吉里1号的房屋是否为长沙市房产管理局的直管公房?该公房安置协议是你本人亲笔所签吗?

被1(朱豹):原居住是自管公房,安置协议是我亲笔签的。

审:朱豹,你在1994年9月19日签订公房拆迁安置协议后,是否直接将你安置在现在居住的福庆坪巷1号1单元602号房?

被1(朱豹):当时给我安排了一个过渡房,大概住了一年左右。一年以后搬到福庆坪的房子。

审:公证书上面是1994年10月14日签的协议,协议上的时间是9月19日,这是什么原因?被1(朱豹):我签协议之后怕不保险,就要求开发商去公证处去公正。

审：朱豹,对于你现在所居住的福庆坪巷1号1单元602号房屋,你是否进行了购买?

1(朱豹):没有购买。

审:下面向谢维平提问,请谢维平本人回答。你在1994年9月23日签订公房拆迁安置协议前,原居住的谦吉里4号的房屋是否为长沙市房产管理局的直管公房?该公房安置协议是你本人亲笔所签吗?

被2(谢维平):是直管公房,是我亲笔所签。

审:谢维平,你在1994年9月23日签订公房拆迁安置协议后,是否直接将你安置在现在居住的福庆坪巷1号2单元501号房?

被2(谢维平):当时这个房子还没有建,当时我是拿了过渡费在外面租的房子。1996年住到福庆坪的房子的。

审:公证书上面的日期,和协议上的签署日期不同,这是什么原因?

被2(谢维平):先签订的拆迁协议,后来我们要求去进行的公正,所以不是同一天的日期。

审:谢维平,对于你现在所居住的福庆坪巷1号2单元501号房屋,你是否进行了购买?

(谢维平):这个房子是我的,我没必要买,经为当时是安置给我。

审:下面向余云辉提问,请余云辉本人回答。你在1993年9月16日签订公房拆迁安置协议前,原居住的谦吉里4号的房屋是否为长沙市房产管理局的直管公房?该公房安置协议是你本人亲笔所签吗?

被3(余云辉):是直管公房,协议是我亲笔签名

审:余云辉,你在1993年9月16日签订公房拆迁安置协议后,是否直接将你安置在现在居住的福庆坪巷1号2单元401号房?

被3(余云辉):那时候房子还在建,所以给了我过渡费

审:公证书上面的日期,和协议上的签署日期不同,这是什么原因?

被3(余云辉):1993年来拆迁的时候签订了协议,因为资金问题,这个事情停了一年,我们之所以要求去办理公证,就是因为有一年的时间差,所以去把协议去进行了公证。

审:余云辉,对于你现在所居住的福庆坪巷1号2单元401号房屋,你是否进行了购买?

被3(余云辉):因为我们的房子没有通过验收,所以没有办理房改的购房手续，只是没有办理手续而已,你们长房公司也没有办理手续。

审:你身份证上的名字是余云辉,协议上面的签名为何是余云飞?

被3(余云辉):是派出所搞错了。后面派出所给我开了一份证明。证明是余云飞

审:原告回答法庭提问。本案的争议焦点是未登记认定的问题,这个房子是如何经过未登记认定登记到长房公司名下?

原代:这是长沙市规划、国土等部门联合认定的,我们对政府认定的这个东西的合法性不质疑,政府认定了我们就照政府的来。

审:被告在答辩阶段提了一个问题,征收办发布的未登记认定公告2016年7月18日进行了一次公告,为什么在7月28日再次进行公告?

原1、2代:这个联合认定公告是根据当时的政策,首先是在整个被征收范围内进行了一个未登记认定公告,后来又在长沙晚报上面登了一个同样的公告,两个公告是一致的,没有区别

被1、2、3代:这个问题在我们举证关于主张权利的报告的回复中的第二点、第三点就有答复。

审:三被告共同提出问题关于主张权利报告的回复。这个回复你们收到了吗

被1、2、3代:收到了

审:你们是否按照回复的第四条的要求到拆迁指挥部进行了申报主张了权利?

被1、2、3代:去了拆迁指挥部进行申报

审:征收办是否给了你回复?

被1、2、3代:给了我们回复,但是我们认为这些回复不合法。

审:回复的内容是什么?被1、2、3代:回复的内容是说房子权属是长房的,但是我们认为这是不合法的。

审:就本案事实问题,原告是否有问题向被告提问?原1、2代:没有。

审:就本案事实问题,被告是否有问题向原告提问?

被1.2,3代;原告一直说我们是事实租赁合同关系,为什么20多年一直没来收取租金?

原1.2代:收租是我们的权利不是我们的义务,说不定我们会来追索之前的租金

被2(谢维平):你给我的证据目录是不是真实合法认真提交的?

原告1,2代:是的。

被2(谢维平):请你宣读证据一的证明目的。

原1,2代:我当时举证的时候说了三份证据除了姓名房号不同,其他内容大致一样。

被3(分云辉):我们的安置协议排头是怎么写的?我们是被拆迁人,到了你们这里又变成了承租人,这两个之间是什么概念？

原1.2代:房屋被拆迁人不能理解为房屋所有权人,.

被1.2.3代:对方说的第27条补偿济面的,27条说到拆迁的产权补贴:,我们没有调换的问题,如果是拆迁补偿的话就收到任何货币补贴。所以我们是属于被拆迁房屋使用人的范畴给予的安置,而不是属于公房进行拆迁安置。1992年的时代背景,出台这个文件的时候当时长沙商品房是萌芽的时候。我们是长沙市的本地户口,当时长沙市的本地户口就可以安置。

审:法庭调查结束,下面进行法庭辩论,本庭明确争议焦点：

1. 现在三被告居住的房屋权属问题;
2. 开福区征收办在2016年7月18日作出的未登记建筑认定公示的法律效力问题。如果双方认为还有其他观点可以一并提出。征求双方意见,三案是一并发表辩论意见还是分别发表意见?原1.2代:一并发表1.2.3代:一并发表

审:首先由原告发表辩论意见。

原告1.2(代)三被告都认可第一次房屋是公房,所以当时拆迁是解决三被告的居住权和使用权,并不是解决所有权的问题,不能理解一样东西被占有和使用20年就变成使用权,唯一的住房也不是居住权变成所有权的理由。

审：下面由被告发表辩论意见。

被告1.2、3(代);

第一个焦点关于涉案房屋权属问题；本案的涉案房屋肯定是被告的自有安置房屋，理由如下：

第一1992年折迁管理办法第37条很明确,拆迁人应当对使用人给予安置,并没有说是所有人。根据使用人的概念,是因为被告三人均是有本地城镇户口的公民,所以才是使用人的范畴,公房只能证明三人住的房屋不是违章建筑。根据第38条违章建筑是不予安置的,因此根据该规定,该房屋是被告的自有安置房。

1. 该份协议的被拆迁人一栏是被告的名字,而非长房的名字,既然不是原告的名字,该份拆迁安置协议,是安置给被告的个人房屋。该份拆迁安置协议在长沙市西区公证处还进行了公正,在公证书的资料里面有拆迁主管部门的审批意见,
2. 根据拆迁管理办法第37条和27条的关系。27条是第三章拆迁补偿下面的条款,三被告除物品补偿费之外并没有货币补偿,所以该房屋是是安置给被告的个人房屋。
3. 根据拆迁管理办法下面第37、38条给予被告的个人安置,而且给予安置的理由是三被告是长沙市本地户口,而非与长房是租赁关系。

第二个焦点,公告的法律效力问题,我们在答辩状中讲的很详细。根据主张权利的回复文件里面第二大点和第三大点来由说的很清楚,是根据第一次登报之后的第一次权利人的汇总,由于被告没有看到该报纸,没有及时主张权利,但是2016年7月28日三被告在看到公告后到该办公室主张权利。

被3(余云辉):原来的房子是公房,但是那个公房已经拆除了,在我们的协议上你们已经和海联公司办好了手续,与我们无关。我们的协议是跟海联公司签的,虽然现在我们没有房屋手续,我们这个房子不管是购买还是不购买,最终的所有权人只能是我们。房产公司没有参与我们的拆迁,我们只与海联发生关系,与你们房产公司无关。合法性的认定问题,我们不是不配合拆迁,你们做前期调查工作的时候我们是非常配合的。现在我们和征收办还有争议,你们长房不能把我告到法院。你们给我的回复还有申诉期,我们还没进行申诉就把我告到法院。这个文件是最终没有对房屋所有权性质进行认定的。

审:原、被告是否有新的辩论意见?原1、2代:没有

尊敬的审判长和审判员:我受被告余云辉的委托,担任其与原告长沙房产(集团)有限公司、长沙恒兴资产经营有限公司房屋租赁合同纠纷一案一审的诉讼代理人,现根据本案事实和有关法律规定,发表如下代理意见:

原告无证据证明其系本案涉案房屋的所有人,亦无证据证明其与被告之间存在租赁合同关系或事实租赁合同关系。首先,原告主张解除与被告的事实租赁合同关系,则原告需举证证明该涉案房屋归原告所有或监管,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原告名下,原告无法证明该房屋属于其监管的房产范畴。虽原告在庭审中提交了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)》,但根据其机构职能,该办公室无权对无产权、有多人主张权利的房屋作出合法性认定,“法无授权即禁止”,该份文件为无效文件。同时,该份文件仅为阶段性文件,文件的签署日期为2016年7月18日,该文件是长沙市开福区城市房屋征收和补偿管理办公室根据2016年6月4日在长沙晚报第一次登报后所作出的权利人汇总,但该办公室又于2016年7月28日第二次在长沙晚报刊登公告,要求其他权利人15日内对涉案房屋主张权利,被告已连同其他20位业主在15日内向该办公室主张了权利,征收和补偿管理办公室亦作出了答复,对于相关事实,被告均提交了相关证据予以证明。因此,原告并无任何实质性的证据证明其具备房东的身份。其次,自1993年拆迁安置协议签署后,被告与房管局就三泰街潇吉里4号的租赁合同在当时已由开发商负责收回。原被告之间从未就本案涉案房屋签署过任何租赁合同,双方不可能存在租赁合同关系。另,自1996年被告一家入住到本案涉案房屋后,整整21年时间,原告从未向被告收取过一分钱租金,亦未向被告主张过任何权利及履行过出租人的义务。因此,双方之间亦不存在事实租赁合同关系。

1. 被告有充分的证据证明本案涉案房屋系被告的自有拆迁安置房首先,拆迁安置协议的被拆迁人一栏系被告的名字,并无原告的任何信息。该协议除了有开发商与被拆迁人签字盖章之外,还加盖了市房屋拆迁主管部门的公章,且该拆迁安置协议在长沙市西区公证处进行了公证,在公证材料中亦有拆迁主管部门的意见。因此,该份拆迁安置协议并非开发商擅自与被告签订,而是经过政府的层层批复后合理合法的安置行为。虽拆迁安置协议的名称为《长沙市城市公屋拆迁安置协议》,带有“公屋”二字,但这只能说明被拆迁人即被告被安置前是租住公房,具有合法的租赁关系,符合当时政策规定的被拆迁房屋使用人的范畴,因为根据《长沙市城市房屋拆迁管理办法》第三十八条的规定:“拆除违章建筑、临时建筑和无合法租赁关系的房屋,其使用人,不予安置”,因此,该拆迁协议上公屋二字恰恰是体现当年被告符合安置的条件。因本案涉案房屋无产权,再加上该栋绝大多数系以前的拆迁户,拆迁安置协议就是被告作为该房屋所有人的有力证据。其次,根据1991年发布的《长沙市城市房屋拆迁管理办法》第三十七条的规定:“拆迁人对应当安置的被拆迁房屋使用人,依照本办法的规定给予安置。安置用房不能一次解决的,应当在协议中明确过渡期限。被拆除房屋使用人是指居住在拆迁范围内有当地(市或县)城镇正式户口的公民和在拆迁范围内作为生产经营地或正式办公地的机关、团体、企业、事业单位。”被告作为土生土生的长沙本地人,其与长沙市房地产管理局之间又是合法的租赁关系,根据当时的政策属于被拆迁房屋使用人的范畴,应当给予安置,该安置是基于被告是长沙户口,而非与房管局之间的租赁关系,与房管局之间的合法租赁关系是证明其并非是拆迁管理办法第三十八条不予安置的范围之内。至于原告在庭审中提到的《长沙市城市房屋拆迁管理办法》第二十七茶的规定:“拆除出租的房屋,实行产权调换的,原租赁关系继续保持,因拆迁而引起变动原租赁合同条款的,应作相应修改”。但该条款是列在该拆迁管理办法第三章《拆迁补偿》下的条款,即如果拆除出租的房屋,实行产权调换的,根据第三章的内容,则应给予相应的补偿。但被告当年并未选择拆迁补偿,而是选择了安置,因此,当年政府除了给被告过渡费以及物品损失补偿外,并未给予其他货币补偿。因此,长沙市人民政府是根据第四章《安置》下第三十七条、第十八条对被告的安置,该房屋系被告的自有房屋,其与长沙市房地产管理局之间的租赁合同在签订拆迁安置协议之际已终止。
2. 综上,原告无证据证明本案涉案房屋系其监管的房产范畴,亦无证据证明原被告之间存在租赁关系。相反,被告有证据证明本案涉案房屋系其自有的拆迁安置房。因此,恳请人民法院驳回原告的诉讼请求,为被告伸张正义。

此致

长沙市开福区人民法院

代理人:湖南善上律师事务所郑林春律师