# 申辩意见

上诉人认为一审判决认定事实，适用法律错误，现结合法律法规发表如下申辩意见，请上级法院参考后予以重视：

1. 关于一审认定事实错误的问题
2. 一审对于被上诉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，被上诉人的证据疑点重重；在合法性、关联性、真实性都不具备的条件下，一审法官竟然采纳了被上诉人的所有证据，明显违反法官行为规范，上诉人认为一审对证据的采信以及对事实的认定错误，且一审对于被上诉人的证据采信理由没有作出相关陈述。

1. 开福区政府房屋征收和管理办公室无权确定房屋产权权属

**根据长政发 [2013] 6号文件精神，对于未经登记建筑合法性的调查认定，开福区政府房屋征收和管理办公室应该提供详细的调查经过与具体内容，以及参与调查认证各有关行政职能部门的专业意见，并且将其结果公示七天，以示公信。该文件制定的基本精神就是为了维护被征收人的合法权益，彰显公平公正，并没有赋予征收办可以指定房屋产权权属人的权利。征收办也没有权利提请规划，国土，住房城乡建设等部门对未经登记建筑进行联合认定。更没有权利确定房屋产权权属。**

上诉人与其他20余户涉案住户于2016年7月28号，从长沙晚报上得知消息后，于15日之内迅速地向征收办提出了异议，并及时主张了权利。在存在两个权利人同时主张权利的情况下，征收办并无最后登报或公示确定权利人。在长达一年多时间的维权过程中，上诉人与其他涉诉住户曾多次要求开福区政府及征收办出具各相关部门关于调查认定的专业意见，但是征收办以及其他有关部门迄今为止均表示没有其他相关资料，亦无提供确定长房集团为房屋产权人的法律依据和事实依据。充分说明该公告为阶段性公告，且不是经过最后认定的公示文件。（这一点在征收办对上诉人提起的行政诉讼答辩材料和贵院做出的行政诉讼栽定文书中也有说明。）**一审法官明知涉诉房屋未经登记，房屋产权归属问题存在争议，反而简单的以征收办的公告为依据，认定长房集团为房屋产权人，从而导致了错误的判决结果。严重的损害了上诉人的合法权益。**

1. 一审法官**适用法律明显不当**

**福庆街福庆坪巷1号栋房屋产权问题属于历史遗留问题。上诉人及其他20余户涉案住户所居住的房屋，属于末完善相关手续的国家政策性安置房，是海联房产开发公司向国际合作房产开发公司购买后对被拆迁人的安置房，为可售的政策性安置房。根据国家96年启动的房改政策，上诉人应该享受国家优费政策，以成本价购买房屋，取得房屋产权。这也是党和人民政府给予每一位符合政策条件的城镇居民及单位职工的福利。但该栋楼房自95年建成交付使用以来，由于开发商及其他有关部门的玩忽职守、不作为及乱作为，导致涉案楼房的报建或审批手续不全，造成整栋楼一百多户居民20多年都不能办理房屋产权的事实，这个责任不在我们，造成房屋产权权属不明的后果也不应由上诉人及其他20余户涉案住户来承当。**被上诉人与一审法院以93年的拆迁安置协议为证据来界定涉诉房屋性质，认为上诉人93年是租住房地产管理局管理下的直管公房，则其公房性质不变。那么请问房改房是什么性质。上诉人认为，被上诉人与一审法官，特别是作为分管房屋拆迁纠纷的主管法官，已知或应知党和国家政府自1996年以来为推进房地产市场改革所颁布的多项政策。符合条件的城镇居民，单位职工到今天还可以享受国家优惠政策，办理房改房购买手续。（附件举证或提供证人证言）

《合同法》第九十条规定：“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：因不可抗力致使不能实现合同目的。… …” 根据这一规定，上诉人与原长沙市西区房管局之间签订的房屋租赁合同在1994年就已经解除。上诉人的拆迁安置协议是1994年与海联房地产开发公司签订的，涉诉房屋是开发公司向国际合作房地产开发公司购买后对当时被拆迁人的安置房，其产权归属在房屋没有验收登记之前，只能属于当时的拆迁人与被拆迁人而无其他。正常情况下，涉诉房屋在长房集团成立以前就应该或已经办好产权手续，上诉人也通过参加房改取得房屋产权证，涉诉房屋与被上诉人毫无半点关系。

一审中，被上诉人辩称，自04年成立公司以来，长沙市房地局已将市内五区所有直管公房交与长房集团管理。但是，因为涉诉房屋至今没有验收，房地管理局也一直没有办理产权登记，又怎么可能交付给长房集团。被上诉人自己也多次承认房屋产权至今没有移交到其公司名下。被上诉人作为国有独资企业，一个政府赋予国有公房管理权的行政单位，在长达二十多年的时间里未通过任何合法途径来主张权利，更没有发生过任何与上诉人有关联的民事行为。但自从开福区启动潮宗街片区棚户区改造，房屋征收拆迁之后，被上诉人仅凭上诉人向征收办提供的20多年以前的房屋拆迁安置协议来主张权利，完全是一种利益的驱使，才导致被上诉人滥用行政权力，来剥夺上诉人及其他20户住户应得的合法权益。

一审法官以物权具有对世性，来维护被上诉人的诉讼请求。**而上诉人认为正是因为物权的对世性，才使得上诉人能够合理合法的拥有涉案房屋的使用，占有，和用益物权。物权法第一章第2条第3款规定：“本法所称物权，指权利人直接支配特定的物的权利，包括所有权，用益权和担保物权”。 对世性作为物权的基本特征，具有对抗第三人的效力，也应该维护老百姓的合法权益。**

所谓物权的对世性，是指物权具有对抗第三人的效力。除物权人以外，其他任何人都对权利负有不可侵害和妨害的义务。因此义务主体是不特定的，义务人承担的只是不侵害或妨害权利的消极义务或者说不作为的义务，只要不妨碍权利人行使权利就是履行了义务。而权利人的权利可以对抗一切不特定的义务人。因此，对世性强调的是物权人与其义务人之间的关系。

而在物权定义中，所谓权利人对物的“直接支配”，“支配”是指权利人在其权利范围内可以按照自己的意志依法对标的物管领和处理，这种管领和处理不仅可以通过法律行为进行，如在自己物上为他人设定用益物权或担保物权，由他人占有、使用而自己因而取得收益等，也可通过权利人依法直接占有、使用标的物等事实上的使用、处分等进行，只要在法律限度内，权利人都可以依据自己的意志自由进行管领和处理。“直接”是指物权的权利人对物的支配，无须得到他人的同意或他人积极行为的辅助。权利人依据自己的意志直接依法占有、使用其物，或采取其他的方式支配其物，既不需要他人的同意，也无须义务人进行积极的履行行为。这与债权通常需要债务人积极的行为方能实现有着显著的差异。因此，物权的支配性强调的是物权人对物的关系，即权利人如何对其物进行利用。

这两项特征中，支配性虽然为各项物权所具备，但严格地讲，其并非物权的根本特征，因为一方面，对于某些债权而言，债权人也不妨对标的物加以支配。例如，租赁权人在出租人交付租赁物后，在其权利范围内也是有权对租赁物进行直接支配的。因此，仅强调物权的支配性，并不足以将物权与其他民事权利区别开来。另一方面，从民法上看，物权关系作为一种具体的民事法律关系，应当是一种社会关系，即人与人之间的关系，例如在所有权关系中，所有人有权依法对自己的财产占有、使用、收益和处分，所有人以外的任何人（非所有人），有义务不妨碍所有人行使权利。在物权根本特征上，自然应当以物权人和其义务人之间的关系来加以描述。因此，对世性才是物权区别于其他权利尤其是债权的本质属性，不强调对世性就可能使民法陷入“见物不见人”的误区，违背了民事法律关系作为社会关系、民法学作为社会科学的本质。

上诉人所居住的房屋因为历史原因，建成交付使用以后，由于未经登记没有任何房产部门负责房屋产权处理与管理维修。一直处于无人问责，无人管理的状态，迄今已延续20多年。上诉人没有办理购买手续，是因为房屋没有验收而不能办理，并非没有购买意愿。上诉人持有93年海联房地产开发公司与市国土部门联合签订的合法的安置协议，在涉诉房屋中连续居住20多年，已经形成了合法的占有利益，对涉诉房屋的占有完全**符合物权法因法律行为以外的原因取得物权，符合物权法关于取得时效，因公益征收取得物权的法律条文**，**也符合善意受让人的法律规定**。**上诉人是涉诉房屋唯一的具有“使用，占有，用益”的权利人**。

**社会主义国家的法律由人民而立，并保护人民的利益。这是社会主义社会法律的基本精神。最高人民法院在关于依法妥善处理历史形成的产权案件工作实施意见中指出：“历史形成的产权案件往往时间跨度较长，形成原因复杂。妥善处理此类案件既有严格的法律性，又有严肃的政治性…..各级人民法院要坚持司法为民，公正司法。”**

然而一审法官未认真调查核实本案复杂的历史原因。而是简单的以一个未经最后认定，由区征收办单方面制作的阶段性公告作为本案重要的定案依据，有意的避开了由于历史原因所造成的有争议的房屋产权问题，简单的以租赁关系纠纷来审理此案，判定事实租赁关系存在。其行为违背了最高人民法院关于妥善处理历史形成的产权案件工作实施意见的基本精神，属适用法律不当，认定证据错误，并导致了本案的错误判决。

**三．**关于**事实租赁关系**：

**上诉人在涉诉房屋自1995年以来，已居住了20多年。上诉人与被上诉人之间不存在事实租赁关系。**

（1）**根据《最高人民法院合同法司法解释（二）理解与适用》的解释，其他形式的合同成立，须具备以下几个要件：（1）须双方均作出了行为，而非单方的履行，假若只有一方当事人的行为，是无法推断双方存在合意的；（2）须履行主要义务，如果双方仅履行次要义务，尚不能认定合同成立。上诉人与被上诉人之间，在**长达20多年的时间里，没有发生过任何民事行为。被上诉人提供的证据中，也没有任何证据能够证明与上诉人之间有过民事行为的事实依据和法律依据。双方不具备合同法第十条第一款“其他形式”合同的认定条件，连次要义务也从未履行。据此，完全可以断定上诉人与被上诉人之间不存在事实租赁关系。

（2）一审法官认为上诉人93年是租住房地管理局管理的直管公房，以1993年拆迁安置协议为依据，来界定上诉人与被上诉人之间的事实租赁关系，以《合同法》第九十四条规定“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：因不可抗力致使不能实现合同目的。”为理由。认定长房集团，恒兴公司要求解除与上诉人直管公房的租赁关系并腾空房屋的行为合法，判令解除被上诉人与上诉人的事实租赁关系。上诉人认为正是因为这条规定，足以证明1993年的租赁关系已随房屋拆迁而解除而不复存在。如前所述，涉诉房屋为上诉人的拆迁安置房，是被拆迁人根据国家政策可以购买的安置房。因为涉诉房屋没有验收登记才没有办理购买手续取得房屋产权权证。同样，被上诉人也没有办理涉诉房屋产权证，也不具备对涉诉房屋管理的法定职责。**被上诉人对涉诉房屋连基本的占有权（使用、收益和处分）都没有，怎么突然一跃成为了涉诉房屋的产权人？**一审法官明知涉诉房屋由于历史原因没有验收，没有办理产权登记，上诉人不能按正常手续办理涉诉房屋的任何（包括房改购房）手续。反而询问上诉人买与没买的问题。一厢情愿的判定上诉人没有购买意愿。以93年的租赁关系作为基础，以征收办单方面制定的公告为依据。判定事实租赁关系的存在，判令上诉人限期腾房，是惧怕长房集团的公权力，还是其中另有原因，上诉人不得而知。但是一审法官的行为已经严重的损害了上诉人的合法权益。请二审法官明察。

**四：长房集团自认为涉诉房屋产权人没有法律依据和事实依据。**

1. 上诉人1995年入住的涉诉房屋，是1993年由开发商海联公司向房屋承建方（国际合作与新富城房地产开发公司）购买后对上诉人的拆迁安置房。由于经营不善，三家房地产开发公司陆续倒闭。其经营期间，由于报建手续或其他不明原因，房屋没有通过验收。自95年到现在一直没有办理房屋产权登记的任何手续，也未向任何有关部门办理房屋产权的移交与管理手续。开发公司倒闭后，将所有的的遗留问题交予新富城房产开发公司某负责人处理。2010年，开发商将上诉人居住地同一地区，同一时间建造的另外一栋楼房通过验收，通过相关移交手续的办理。该楼栋住户也都陆续取得了房屋产权证书。最后一家也在2016年元月通过国家房改政策办理了产权手续。取得了房产证明。（这恰好说明国家对城镇居民，单位职工应该享受的福利政策一直在实行）。由于上诉人所住房屋至今没有登记备案，20多年无人过问，形成历史遗留问题，这才致使我们到现在也无法办理房改购房手续。**但是上诉人持有合法的入住手续，已经形成了连续居住20多年的事实，是唯一合法占有、用益的物权人**。办理房屋购买手续，解决涉诉房屋产权问题的争议，只能根据国家房改政策适用。由政府依照相关政策，合理解决。而被上诉人在对上诉人的起诉之初，唯一能提供的证据就是上诉人提供的**94年**的拆迁安置协议，和征收办没有经过最终认定，有争议的公告。先行自认为涉诉房屋产权人，并以租赁关系纠纷为由将上诉人告上法庭。被上诉人在起诉状中具称上诉人的行为严重侵害了被上诉人的合法权益。此一说法纯属无稽之谈，也缺乏基本法律依据和事实依据。其中道理，妇孺皆知。首先，被上诉人已知或应当知晓93年海联房地产开发公司未通过当时的房屋管理部门而擅自与上诉人（被拆迁人）签订了拆迁协议。据此，足以证明侵权责任人应为开发公司责任人及其他参与拆迁的有关部门。其次，上诉人于1993年与海联房地产公司签订的拆迁协议是在市区国土部门监督下签订的，并通过合法公证，对于被拆迁人来讲，是为合法的拆迁安置补偿协议。上诉人**作为一个生在长沙，长在长沙的城镇居民，一个国家职工，在任何时候，任何地点，不论谁来拆迁，唯一关心的就是安居乐业，住有所居，老有所依。在党和人民政府的关怀下，更进一步的改善居住条件，提高生活质量。因此，上诉人认为，作为一个拆迁安置户， 作为一个守法公民，我们没有权力去侵害别人的权益，更没有资格去侵害一个国有企业的权益。但是，也绝不会容忍任何人利用职权来侵犯一个中华人民共和国守法公民应有的合法权益。**

说到追求侵权责任，上诉人觉得被上诉人应该去找海联，国际合作与新富城房地产开发公司，前述三个公司虽然倒闭，但其遗留问题处理负责人和当时参与拆迁安置的有关部门依然存在。上诉人支持被上诉人通过任何法律途径对其追责。

2）**长房集团与恒兴公司对上诉人的民事起诉违反法定程序**

福庆坪巷1号栋与上诉人有相同的房屋产权遗留问题的住户共有22户，自开福区潮宗街棚户区改造项目启动以来，在长达一年多的时间里，我们多次的向区，市，省，甚至中央各级政府有关部门反映实际情况。经过我们多次的上访与诉求，市政府信访办要求我们到长房集团信访咨询，并承诺在长房集团出具书面信访答复意见之后，再进行复核复查。以便合理的解决我们的遗留问题。

经过长达一个月的等待，长房集团终于在**2017年8月24日**将书面答复意见交给我们，（见附件）其内容居然认定长房才是涉诉房屋的产权人，并告知，若上诉人持有不同意见，可在30天内向市政府提起复查。奇怪的是，被上诉人作为一个肩负长沙市五区内直管公有房屋行政管理职责的国有企业，在给与上诉人及其余20余户住户书面答复意见后的第二天，**2017年8月25日**，又以租赁关系纠纷为案由向开福区法院递交了对上诉人的民事起诉状。 导致市政府以法院已经受理的案件，不再复查为理由，驳回了我们21户的信访复查请求。更令人匪夷所思的事情是作为国有企业，为了一己私利，竟然**制造虚假谈话笔录，妄图以假乱真**。上诉事实均充分印证被上诉人不遵守法定程序，违背国家信访条例精神，利用老百姓不懂法律，使用非法手段，剥夺老百姓合法权益的事实。长房集团作为一个国有企业，一个行政职能部门，有专门的信访职能机构。对于人民群众的来信来访，应该遵循国家信访条例。但是被上诉人违背了**国家信访条例第二章第十三条之规定**，其行为涉嫌违法。伪造假的谈话笔录证据，也严重的损害了一个国有企业的形象。

**综上所述**：**上诉人认为此案从立案审理到判决明显存在以下问题：**

**1）一审法院立案草率：此案名为租赁关系纠纷，实为有争议的房屋产权问题纠纷。整个起诉与庭审过程中，被上诉人从未提供任何与涉诉房屋有关的证据，仅以上诉人94年与海联房地产开发公司签订的拆迁协议以及开福区征收办一个有争议，没有经过最终认定的公告，以租赁关系纠纷为案由起诉上诉人。而一审法官也没有认真审理被上诉人的资质就匆忙立案。因为租赁关系一旦确定，则产权争议问题自然消除。这是有意识地将复杂问题简单化，从而导致了本案错误的审理结果。**

**2）审理程序简单：上诉人所居住的房屋，为20多年未经登记，产权问题有争议的房屋，一审法官仅以一纸公告为依据判决定案，以简易程序审理案件，而不去深究其复杂的历史原因，在明知或应知房屋从未办理验收登记，不能办理购买手续的情形下，回避问题，罔顾事实，认定上诉人无购买意愿，认定所谓事实租赁关系存在，出具明显有失公允的判决书。一审法官违背了最高人民法院关于妥善审理历史遗留问题带来房屋产权问题的指导精神，直接的损害了上诉人的合法权益。**

**3）适用法律不当，认定证据和事实错误：**

**物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。上诉人所居住的涉诉房屋为国家对一个中华人民共和国守法公民的政策性安置房。按照国家房改政策，属于可售国有住房。如果不是因为复杂久远的历史原因，上诉人早已通过房改，取得房屋产权。但一审法官断章取义， 曲解物权的对世性，错误理解关于事实合同的司法解释，不作任何庭外和庭内法律调查，罔顾事实，径行判令事实租赁关系存在，维护了被上诉人的违法行为。严重的伤害了上诉人与其他20户涉诉居民的合法权益。**

**4）一审判令上诉人限期腾房违法：**

**上诉人与被上诉人之间没有租赁关系，也不存在任何构成事实租赁关系之要件。一审法官判令上诉人限期腾房，没有任何法律依据。**

**假设上诉人与被上诉人之间存在事实租赁关系，那么，根据国务院590号令精神与省，市有关拆迁安置补偿条例，根据党中央国务院多项政策，习主席多次讲话，提高人民生活水平，改善人民居住条件的基本精神，在被上诉人没有做出任何具体的安置与补偿方案之前，一审法官没有权利违背党中央，国务院精神，判令上诉人限期（五天）腾房。**

1. **本案中所提到的公告内容，为开福区房屋征收和补偿管理办公室单方面制作，并制作建议确认情况意见表提交给国土，规划，城乡建筑部门加盖公章认可。为确认此一行政行为的合法性，上诉人通过信息公开途径，多次要求对方出具确认长房集团为房屋产权人的法律依据和事实依据。但是各部门的信访回复均表示没有制作或没有该法律依据和事实依据。贵院也在上诉人对开福区房屋征收和补偿办公室提起行政诉讼裁决书中，明确告知了该公告为阶段性公告且不具备法律效力，不能用作一审判决的定案依据。明确告知上诉人涉诉房屋的产权问题涉及房改政策适用，应由政府依据国家相关政策妥善处理。**
2. **对于各行政部门的不负责任，行政乱作为所带来的侵权行为，上诉人也将逐步追求其行政乱作为的责任；并已经向开福区国土部门提起行政涉诉，开福区法院已经立案，开庭审判之日在即。**

**上诉人认为：如果明知遭遇枉法裁判，自己倾尽全力却无法制止，那损害的不仅是上诉人个人对法治的信仰，更加损害公平正义的司法公信力，是司法之殇。执法过程中万分之一的失误，对当事人就是百分之百的伤害，其必将沦为冤民苦主，而走上漫长申诉维权之路。**

**综上，一审判决认定事实不清、适用法律错误；枉法裁判，应予撤销。为维护法律尊严及公民的合法财产权益，恳请上级法院采纳上诉人以上意见，并作出公正裁判！**

**此致**

**湖南省中级人民法院**

**上诉人：**

**2018年 月 日**

**附 《中华人民共和国法官职业道德基本准则》**

**第二条 法官职业道德的核心是公正，廉洁，为民… …**

**第八条 坚持和维护人民法院依法独立行使审判权的原则，… …不受任何行政机关，社会团体和个人的干涉，不受权势，人情等因素的影响。**

**第九条 坚持以事实为依据，以法律为准绳，努力查明案件事实，准确把握法律精神，正确适用法律… …确保案件审理公平公正。**