

老宅遭人拆而复建 法院判决恢复原状

□北京盈科(上海)律师事务所 胡珺

在江苏老家由祖母传给父亲的祖屋，竟被老家的邻居偷偷拆除了，还在原址上搭建了一间平房，这让家住上海的老人李福生十分愤怒。

可是起诉到法院后，案子久拖不决不说，法官还表示他的诉请可能无法实现，因为房屋已经被拆了，作为城里人的他无权在宅基地上建房。

无奈之下，年近六十的李福生找到我寻求帮助……

父亲去世 祖屋被人拆除

李福生虽是土生土长的上海人，可户籍上的籍贯一栏填的却是“江苏省兴化市”。因为他的父亲李贵宝出生在兴化农村，建国初期离开老家到上海谋生，在他晚年时还是每年要回老家探亲，也经常会带上包括李福生在内的几位子女。由于父亲的原因，虽然李福生长期生活在上海，但对这片故土还是有着很深的感情。

2006 年，李贵宝过世，根据父亲魂归故里的遗愿，李福生及其兄妹将父亲的骨灰安葬在了家乡，此后每年逢清明都要回家乡祭扫，顺便去看一下由祖母留下的两间瓦房。

但 2010 年 9 月，李福生再次回到兴化老家时，却发现老房竟然已被拆得只剩残垣断壁了，而且在部分宅基地上新建了一间平房，这间平房连着邻居王柏高家，成了王柏高家的厨房及客堂。

涉案祖屋 曾经遭到偷卖

邻居怎么会有这么大的胆拆除李家祖屋并自行建房呢？

当李福生去找邻居王柏高及其妻子理论时，这家人理直气壮地表示，他们不过是拿回原本就属于他们的东西。这又是怎么回事呢？

这还得从多年前因祖屋而起的一桩纠纷说起。

这两间李家祖屋的前身是草房，其中草房一间半系 1951 年土改时确权所得，共有人是李福生的祖母、父亲、姑姑和叔叔，另两间草房是李贵宝在 1953 年向邻居购买的。1983 年，李贵宝及弟妹出资帮老母亲将这几间草房砌成了瓦房二间。后来老母亲过世，2003 年时，李贵宝的弟弟李扣银在没有和任何家人商量的情况下，将这两间祖屋以 1 万多元的价格卖给了王柏高。

知道此事后李贵宝很生气，到法院提起买卖合同无效之诉，后经法院判决确认了买卖协议为无效。

无奈之下 起诉讨要说法

按理说协议无效之后，双方就没有什么瓜葛了，但是因为李贵宝的弟弟并没有把当初的买房款还给王柏高，过了这些年，王柏高得知李贵宝已经过世，李家鲜有人来关注房子的事，就在当地村委会的默许下将李家祖屋拆了，并在原房屋的天井部位自己盖了个小房子。但李福生发现祖屋被拆后立马

表示了异议，他感到，父亲在世时为了捍卫这两间祖屋已经打过一场官司，而且官司是打赢的，作为儿子他也有义务捍卫自己的祖屋。而且这房子一方面便于他们每次回去扫墓时居住休息，令一方面对长期居住在城市里的他们而言也是和故土联系的纽带。

何况如果祖房被这么不明不白地拆了，宅基地也就变成了别人家的，李福生觉得实在咽不下这口气，他决定像他父亲一样通过法律讨要说法。

历时一年 案件迟迟未判

2010 年 12 月，他向法院提出了确认邻居侵权，要求恢复房屋原状的诉讼。

然而历时一年多，李福生夫妇前往兴化市不下十次，虽然法院也组织了多次调解、谈话、开庭，可迟迟没有作出判决。

最后一次去法院时法官跟他们说，邻居拆他们房子固然不对，但即使该行为侵权，他们作为城市居民也无权要求申请宅基地和建房，所以祖屋也就不可能恢复原状。

李福生实在搞不懂这是什么道理，但他也知道自己的法律毕竟是在实践中自学的，始终是个门外汉，到了关键时刻，必须要请专业人士出马了。几经周折，李福生找到了我和我的搭档官克律师。虽然知道此案在外地，且相对而言确实有很多复杂之处，但对于极少碰到农村宅基地房所有权及私拆房屋侵权案件的我们还是觉得有不小的挑战，欣然接受了当事人的委托。

审视案情 解决主体问题

因为这是一个中途才接手的案件，接受委托后我们要做的第一件事就是帮当事人查遗补漏。

经过我们的反复检查，发现当事人当初准备的起诉材料有不少问题，其中最大的问题，也是当事人向我们反映之前对方律师一直咬住不放的一个问题：到底谁是提起这场侵权之诉的原告？李福生有没有资格和权利提起这场诉讼？

这是一起不动产侵权之诉，适用的主要法律是物权法。根据物权法的相关规定，物的所有权人是提起诉讼的主体，而作为侵权之诉的主体是其中一个所有权人还是全体所有权人，作为律师的我们有不同的看法。

为了保险起见，我们还是打算采用最稳妥的方式，即找齐全部所有权人。

而祖屋除了当初老祖母之名的房契之外并无其他凭证，祖母和李

福生的父亲分别过世后，该房屋没有进行过分家析产。

根据家庭成员情况分析，该套房屋的继承人也就是目前的实际所有人，因此我们建议李福生找到每一个继承人让他们签署放弃声明或委托李福生参与诉讼的书面确认书，李福生费了不少功夫，尤其是在当年收过邻居房款的叔叔李扣银那里经历了一番波折，但最终我们还是备齐了这方面的材料，彻底解决了起诉主体的问题。

法院开庭 明确争议焦点

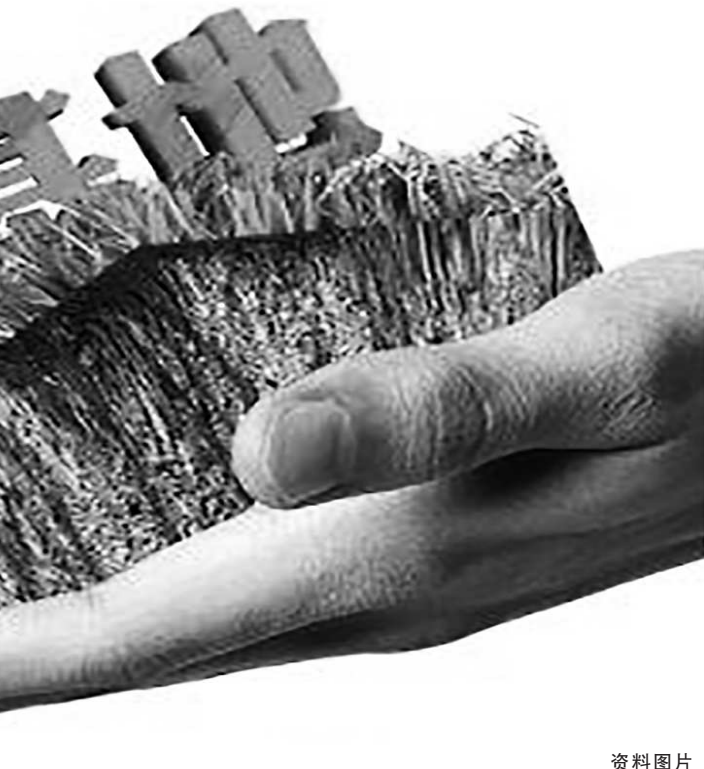
新的一次开庭终于在我们的反复催促下展开了，本案主要形成了三个争议焦点，围绕着这些焦点展开的辩论非常激烈。

王柏高的律师首先提出，当初买卖合同无效的案件王柏高本人没有应诉，他的一个亲戚作为代理人参加了庭审，但并没有得到他的有效授权。而且这个案件判决生效后，李贵宝并没有申请执行，王柏高付的房款也没有返回，所以这个判决结果对王柏高没有效力。

虽然作为律师，说敲着法院印章的一审判决在没有被上诉改判的结果下不发生效力，我们觉得有些可笑。但我们还是通过阐述作出了有力的辩驳：如果原审确实存在程序或实体上的错误，要改变这个判决也只能通过再审改判程序，一个法院的生效判决在没有新判决前是不可能因为任何原因而失效的。

至于申请执行的问题，因为系争房屋是农村房屋所以当时并没有产权过户手续，在认定买卖合同无效后，对原告李贵宝而言不存在要申请执行的内容，而要回钱款是王柏高和李扣银之间的事，与本案毫无关联。

根据已生效判决，王柏高对系争房屋没有权属，当然也就无权拆除。他拆除的是属于他人的房屋，显然是侵权行为。



资料图片

新建平房 没有合法手续

本案的第二个争议焦点是我们根据对方提交的证据提出的，我们发现王柏高新建的那间平房的建房审批单上仅有村委会干部个人的签名，没有村集体的盖章，更没有上级土地管理局的审核章，等于是没有得到建房许可，属于违建。他建房所占的宅基地没有得到审批，自然应该无权建房。

对于这个明显存在程序瑕疵的建房申请单，对方律师含糊其辞，给不出什么站得住脚的观点。

本案的第三个争议焦点是法官提出来的，法官还用这个观点不断向我们施加压力，要求我们变更诉讼请求，将恢复原状变更为侵权人赔偿损失。

法官指出：根据农村土地管理的相关法律，李福生作为上海城市居民是无权在农村要求建房和拥有房屋的，所以虽然对方是侵权了，但李福生的诉请不具有合法性，也一样无法得到支持。

这个说法确实对一般老百姓有一定的迷惑性，但作为律师我们向法官指出这是法律适用的错误，本案并不是一个城市居民向行政部门提出在农村宅基地建房，而是几个城市居民通过继承获得了农村宅基地房屋，根据物权法的规定该房屋的性质依然是私人财产。现在私人财产被他人无合法理由进行了拆毁，所有权人当然有权要求恢复原状，而且根本不存在无法恢复原状的情形。

虽然我们也知道即使法院作出了判决，执行方面的难度不小，法官之所以迟迟不判也是考虑王柏高及其家人的情绪和执行难度。但因为农村房屋的价值并不大，获得少量金钱补偿并不能弥补当事人失去祖屋的损失，所以我们在与当事人沟通后，顶住了来自法官的压力，坚持不改变诉请。

两审判决 支持原告诉请

在诉讼过程中，法官也做了不少的调解工作，但因双方差距过大等原因都没有成功。为了让判决的执行更具有可操作性，我们向法院提出“恢复原状”可拆分为两个内容，一是被告拆除新建的房屋，二是被告赔付原告重建原有房屋的费用。

法院在开庭数月之后，终于委托评估机构做了重建房屋费用的评估。

在当事人立案整整 16 个月 after，2012 年 4 月，我们终于等到了法院的一审判决，完全支持了我们的诉请，要求对方十日内拆除新建建筑，并支付原告用于恢复原状的费用 1.7 万余元。对于这来之不易的胜利，我们和当事人都倍感欣慰。

一审判决后，王柏高重新委托了律师到当地中级人民法院提起上诉。这次开庭王柏高声势浩大，带了差不多近十个亲戚和村民，其中大部分是他的证人。

关于他的建房是有合法手续的问题，他请了村委会的干部以人证来证明；关于当初李扣银卖房给他时是持有其他家人委托手续的问题，他也请了三个村民以人证的方式来证明。

在证人作证环节，对方律师的发问明显带有诱导性，甚至让紧张的证人朗读由律师事前写好的证词，在我们提出抗议后，法官及时予以了制止。虽然又经历了五个月的审理，但法官最终还是以法律为依据作出了最终判决，即驳回对方的上诉，维持原判。

胜诉后李福生跟我们说，很多人都质疑他为了祖上留下的在农村的这两间旧屋，花了如此巨大的精力和不小的财力打官司是否值得。但他认为这两套房屋在他眼中有不一样的意义和价值，而且他是一个认死理的人，他就是要让法律来告诉理直气壮的对手他们是错的，而且他觉得，法律就是靠他这样的老百姓的实践才活了起来。（文中人物均为化名）