

购下棚屋 竟是违法建筑 遭到拆除 起诉卖方还钱

□上海中桥律师事务所 戈慧

老林是一个摩托车维修工，早年用几乎全部积蓄买了一间小棚屋经营着，却在多年之后遭到强制拆除，全家的经济支柱忽然就消失了。

由于不懂法律，他找到我寻求帮助时早已输了一场官司，而且失去了上诉的机会，要想转败为胜可谓难上加难……

老人含泪求助 源于早年购屋

第一次看到老林的时候，我心里很不是滋味。他身上穿得破破烂烂，头发也是乱糟糟的，如果靠近了还会闻到一股淡淡的霉味儿，小小的眼睛微微眯起，却好像找不到任何焦点。

那天，他就这样站在律所门口踌躇了半天，不知进退。工作人员看到他不知所措地站了许久，便主动问了一句：“你有什么事情？”

忽然被人问到，老林显得很局促紧张：“我……我有些事情，我想咨询一下律师。”

工作人员和他的对话引起了我的注意，“请他进来吧！”我接话道。

老林似是看到救星，赶忙小跑着来到我身边，期盼地望着我：“你是律师吗？”

我点头道：“是的，我是律师。你有什么事吗？”

于是他定了定神，讲起了自己的故事：

1997 年的时候，老林跟家人商议后，决定拿出 48000 元的积蓄，向当地一个汽车运输队买下一间小棚屋，在里面做修理摩托车的小生意，虽然这生意不能让他成为风风火火的暴发户，但也能基本维持一大家子人的开支。

日子就这么过去了许多年，但是在 2007 年的时候，小棚屋前忽然来了一群人，他们说汽车运输队已经把这块地方卖给了他们，要拿来开饭店，叫老林赶紧搬走。

老林一听大惊失色，赶忙解释道：“这里是我花钱买下来的，已经买了 10 多年了！”

那群人不愿与老林多说什么，此后一纸诉状把老林告到了法院。

一切发生得太突然，老林又一点法律都不懂，只知道此后去法院开了次庭，之后便收到了判决书，说他这个屋子是非法搭建的，根本不能买卖。现汽车运输队已经把这里的场地和所有房屋卖给了别人，别人有权要求他搬走。

不久之后，他的修理店便被对方申请强制拆除了。

面对这一切，他焦急却又无能为力。自己买下用了十多年的屋子怎么成了非法的呢？

那时的他，没有任何法律意识，不知道答辩、不知道上诉、不

知道起诉……

于是，像很多人一样，他到处信访。但接待信访的地方并没能给他满意的答复，唯一的指引就是：你去找个律师吧……

于是，机缘巧合，他找到了我。

“戈律师，那是我们一家的唯一收入来源啊！我该怎么办啊！”说着，这个苍老的男人忍不住哭了起来。

而我听他说完，直觉感到这个案子到了现在的状况，再想要争取权益是极其困难的。

首先，事情发生已经有很多年了，事实很难还原，证据材料也很难采集；

其次，之前已经有过一场诉讼，由于老林不懂诉讼程序以及答辩、上诉等权利，许多事实已经被确认了下来。

但是看着老林乞求的眼神，念及他无助的处境，我决定先帮他调查一下，看看还有没有一丝希望。

受托展开调查 公司已被吊销

根据老林的介绍和他带来的相关材料，我给他的建议是，可以将卖棚屋给他的汽车运输队作为被告提起诉讼，要求返还不当得利 48000 元。

在向老林说清了诉讼风险之后，老林决定委托我来办理这个案子。

委托手续办理完成后，我便展开了工作。

委托合同签订次日，我即去调出了相关工商登记材料，此时我发现又一个问题出现了。根据我手上拿到的工商档案，该汽车运输队已经改了名字，并且公司状态也属于吊销未注销。

虽然这并不影响汽车运输队成为诉讼的主体，却也给诉讼造成了很大的障碍，因为公司其实已经不存在了，一方面需要公告送达耗费长时间的诉讼时间，另一方面也对进一步的事实调查增加了难度……

果不其然，在立案一周之后，我接到了法官打来的电话，称被告住址没有人签收，让我通知当事人提交一份《公告送达申请书》准备进入公告程序。

此时，我们面对的几乎是一个虚无的对手，不论是从程序上还是从实体上，被告都没有进行任何抗辩，我也没有见过任何一个人代表



资料图片

被告说过任何一句话。

老林听到这个事情，并不理解其中的难处，反倒感到很开心。他想的很简单，如果对方不来，那么也就没有人跟我们争，那么我说的就是事实了。

其实对于法院来说，在有一方不出庭的情况下，法院对事实的查明往往更加谨慎小心。而此时对于案子事实的证明责任，更偏向于到庭的那一方。

案情事实难清 改为普通程序

由于经过了公告程序，审判由简易程序改为普通程序。

第一次开庭时，在那个小小审判庭中，只有我、三个法官和一个书记员，却整整持续了 3 个多小时。

对整个案子的事实整理尤如抽丝剥茧，一层层地去还原。

在庭审中，法院主要围绕以下几个焦点进行了法庭调查：

1. 在工商局备份的档案中，汽车运输队当下的状态是吊销未注销。老林提供的收据上面的盖章却是某县某汽车运输队，法院要求我们提供证据证明盖章的公司与工商档中的公司为同一家。

2. 老林在之前的一场诉讼中称，当年与他沟通促成他与汽车运输队完成交易的是案外人周某某，包括 48000 元的现金也是给了周某某，之后拿到了汽车运输队出具的收据。

而这一节事实已经在之前的判决书上确定下来了，那么周某某与汽车运输队是何关系？

3. 收据上的内容写的是“土地及房屋转让款”的出售金额，那么

这笔款项中哪部分是土地转让款？哪部分是房屋转让款？

4. 如果汽车运输队收取的 48000 元应当作为不当得利返还，那么老林占用那么久的棚屋需不需要支付一笔实际使用费呢？

这连珠炮似的问题，其复杂度远远超过了老林的想象。

庭审过后，我与老林商谈的时候，茫然无措的他总是回答：“我不知道”，更会不停地问我：“怎么办？”

但是对于款项的组成他却忽然给了我另一个说法：“当年其实这笔款项组成还是很复杂的，因为棚屋就在汽车运输队的入口处，所以其实我也当了门卫的工作”，然而这节事实依旧是没有任何佐证。

同时令我烦恼的是，老林对律师的认知是：我把实情告诉了律师，请了律师去打这个官司，那么案子必然是应当赢的，至于其他各种他不清楚的问题，法院都可以去调查。

他不断地向我说明：“这个问题法院可以去调查的。”我费了九牛二虎之力才让他逐渐接受，证据是“谁主张，谁举证”，除了一些特殊情况，法院是不会主动去调查的。

对于法官问及的汽车运输队名称更改问题，工商档案中有关于名字更改的记录，并没有造成太大的困扰。而对于其他几个问题，我也向法院提交了一份书面代理意见，根据我所做的调查对问题作出了说明。

两个月后，法院通知开庭并将作出宣判，我感到，自己准备的材料已经基本能够理顺法官的思路，打消他们的疑虑。

最终，法院基本采纳了我的全部代理意见，当庭判决支持我方全部诉讼请求，判决被告返还 48000 元。

案子最终是赢了，对此老林感到非常开心，拿着判决书不断地说着谢谢。

但是他并不知道，为了他这个案子，我跑了多少地方，调了多少证据，研究了多少法理……

法律常识需懂 风险意识提前

在我的从业生涯中，会不定期做一些法律援助的案子，在这个案件中，我碰到的最大的阻力其实也正是来自于我的当事人——老林，来源于他对法律的无知。而这样的情况，其实律师是经常会遭遇到的。

回顾这起案件，有几个法律常识需要提醒大家注意：

首先，我国实行土地国有制度，禁止企业和个人之间的土地买卖；

其次，违法建筑的买卖是无效的。

老林事后艰难的维权经历告诉我们，事先预防法律风险以及发生法律纠纷后及时聘请专业人士应对是多么重要。

当碰到一些涉及数额较大或者事项较为重要的法律事务时，例如巨额的财产买卖，最好能提前咨询律师。

当碰到一场诉讼，自己却不知道如何处理时，也应当及时咨询律师为宜。

平时对于较为重要的各种书面材料，都应当尽量妥善保留。

法律风险一定要提前防范，等到自己的利益被损害后再想起寻求法律帮助，往往会变得极为被动，甚至是为时已晚。