

新疆维吾尔自治区克孜勒苏柯尔克孜自治州中级人民法院 民 事 裁 定 书

(2018)新 30 民终 66 号

上诉人(原审原告): 罗彩英, 女, 1939 年 9 月 5 日出生, 汉族, 甘肃省酒泉市人, 小学文化, 阿图什市食品加工厂退休职工, 现住昌吉市。

委托诉讼代理人: 刘潇, 新疆驼铃法律事务所律师。

被上诉人(原审被告)阿图什博格拉房地产开发有限责任公司。

地址: 阿图什市幸福路北 2 院。

法定代表人: 依明江热木都拉, 该公司董事长。

委托诉讼代理人: 阿不力克木艾买提, 新疆红柳律师事务所律师。

委托诉讼代理人: 琚秋生, 新疆红柳律师事务所律师。

原审诉讼第三人: 何建琴, 女, 汉族, 1962 年 1 月 25 日出生, 现住昌吉市。

原审诉讼第三人: 何占宏, 男, 汉族, 1962 年 1 月 15 日出生, 现住昌吉市。

原审诉讼第三人: 何杉, 女, 汉族, 1995 年 2 月 2 日出生, 现住新疆阿图什市。

委托诉讼代理人: 史燕宏, 女, 汉族, 1972 年 10 月 15 日出生, 现住阿图什市。

委托诉讼代理人: 辛建保, 新疆天鹅律师事务所律师, 一般代理。

上诉人罗彩英因与被上诉人阿图什博格拉房地产开发有限责任公司(以下简称博格拉公司)、第三人何建琴、何占宏、何杉房屋拆迁补偿安置纠纷一案, 不服阿图什市人民法院(2017)新 3001 民初 262 号民事

裁定，向本院提起上诉。本院于 2018 年 4 月 2 日立案后，依法组成合议庭，对本案进行了审理。

上诉人罗彩英上诉请求：依法撤销一审裁定，确认被上诉人与他人签订的房屋拆迁协议和房屋补偿合同无效，赔偿上诉人的损失 50 万元并支付上诉人交通费、住宿费 6000 元以及本案诉讼费用。事实和理由：1、房屋所有权登记证上登记的是上诉人，本人应该为该不动产的享有人。2、单位给上诉人砖混结构的平房，依据房改政策，是根据上诉人及其丈夫工龄进行折算进行的房改。3、第三人何彬在一审声称是其父亲何占其交纳的房改款。在 1998 年第三人何占宏给何占其 5000 元的房改款，且上诉人的丈夫 2005 年去世前，均由何占其领取丈夫每月工资及上诉人的部分工资，怎么能认定是何占其交纳的房款。请求二审公正判决。

被上诉人博格拉公司辩称，我公司与何占其签订的《房屋拆迁协议》是合法有效的，我公司于 2013 年 10 月 5 日与何占其签订了《房屋拆迁协议》，协议中何占其对所涉及的被拆迁房屋，系何占其一直居住长达 20 多年的旧房，并且也明确声明该房屋没有房产证，因此我认为何占其为该房屋的所有权人，我公司也按照协议约定将位于博格拉商业步行街 3 号楼 4 单元 1003 号一套 95 平方米的房屋交付给何占其，后双方又签订了补充协议，除了上述房屋之外，又另外支付给何占其家属 8 万元补偿。《中华人民共和国物权法》第 106 条规定中：无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：

1、受让人受让该不动产或者动产时是善意的。2、以合理的价格转让。3、转让的不不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。依据该规定，我公司已经合法取得了该房屋的所有权。我公司依据协议对上述房屋进行了拆除，并对该房屋所占有的土地向国土局缴纳了土地使用权出让金，办理了国有土地使用权证，取得了该块土地的使用权。从上述事实可以看出，我公司依据善意取得

制度已经取得了上述房屋所有权，原告的诉讼请求没有法律依据，请求人民法院依法驳回原告的诉讼请求。

原审原告罗彩英一审诉讼请求：1、确认被告与他人签订的房屋拆迁协议及房屋补偿合同无效。2、被告赔偿原告损失 50 万元。3、被告支付原告交通费、住宿费等 6000 元。4、本案诉讼费由被告承担。事实与理由：原告在阿图什市食品加工厂拥有一套砖混结构的平房，2003 年取得房产证，证号为 200300458，登记三间平房，建筑面积 51.19 平方米。还占有使用近 50 平方米的院子，原告在院子里建有卫生间及 20 平方米的房屋。1992 年原告到昌吉市跟随女儿生活，因原告儿子何占其无房居住，原告让其居住在我的房屋。2016 年 5 月 19 日，原告儿子何占其因病去世，我才得知我的房屋被本案被告因开发建设拆除，在此期间，被告从未电话及函件联系原告。原告是房屋所有权人，原告也未授权儿子及其他人签订拆迁合同，故被告与原告的儿子签订房屋拆迁协议及房屋补偿合同系无效合同，被告的行为已构成侵权，应赔偿原告损失 50 万元，并承担原告为解决此事的交通费、住宿费等 6000 元。鉴于上述事实与理由诉至法院，恳请法院尽快审理并公正判决。

原审诉讼第三人何杉称，本案涉及罗彩英名下的住房，经过房改，由何占其及其配偶购买，属于其家庭所有，后何占其以房屋所有人的身份与博格拉公司签订《房屋拆迁协议》，符合事实和法律，应认定为有效合同，罗彩英诉称该房屋属于其所有，对何占其与博格拉公司达成的拆迁安置协议不知情与事实不符，其目的是因该安置房无法办理过户，通过解除协议拿到赔偿，达到占有何占其遗产的目的，按照继承法规定，何占其死后，其安置房应当属于遗产，由其第一顺序继承人第三人和罗彩英继承，其他人无权处分。

诉讼第三人何建琴、何占宏经合法传唤，未到庭参加诉讼，也未提交书面答辩状。

一审法院认定事实：原告罗彩英系原阿图什市食品加工厂职工，该厂因罗彩英住房困难向其解决了位于幸福路的一套住房，1992 年罗彩英退休后因儿子何占其无住房就将该房给了何占其，后与丈夫搬至昌吉

市居住，1994 年何占其与史燕红结婚，居住该房屋。1998 年进行房改时，阿图什市食品加工厂将该房屋出售给何占其，何占其的妻子史燕红将购房款交给了食品加工厂的会计李红，并与李红将房款交到财政局，因房屋是罗彩英的单位提供的，故在办理房产证填写表格是，写的是罗彩英的名字，但交款人一栏中签的是何占其的名字，后何占其和妻子一直居住该房屋，并在 2002 年在房屋的院里加盖了一间卫生间及 20 平方米的房屋，2003 年该房屋的房产证办理后，一直由何占其保存。2007 年何占其与史燕红离婚，何占其一直居住该房屋。2013 年 10 月 5 日阿图什博格拉房地产开发有限公司与克州商办股份有限公司兼并，对原商办工业股份有限公司职工住房进行拆迁时，何占其与阿图什博格拉房地产开发有限公司签订《房屋拆迁协议》，博格拉公司将博格拉步行街 3 号楼 9 层 90-100 平方米的住宅置换给何占其，同时还解决一套扶贫房。该份协议何占其及其家属也同意，此事本案原告对此也无任何异议。2016 年 5 月 10 日何占其因病去世后，2016 年 5 月 20 日何占其的兄妹即诉讼第三人何建琴、何占宏又与博格拉公司签订了一份补充合同，除了之前要解决的一套住房外，给诉讼第三人何杉 80000 元，即何杉不要扶贫房，协议签订后，原告罗彩英诉至我院，确认被告与他人签订的房屋拆迁协议及房屋补偿合同无效。被告赔偿原告损失 50 万元。被告支付原告交通费、住宿费等 6000 元。

一审法院认为，通过庭审查明的事实，可以认定原告罗彩英阿图什市食品加工厂退休之前，该厂为解决原告住房困难，将位于幸福路的一套住房给了原告。1992 年罗彩英退休后，与其丈夫搬至昌吉市居住，因当时其儿子何占其没有住房，就将该房给了何占其，因房屋是罗彩英单位解决的住房，1998 年进行房改时食品加工厂将房屋出售给房屋实际居住人何占其，在开具放票和办理房产证时签订罗彩英的签名，但在交款人一栏填写的是何占其的名字，此后该房一直由何占其居住，期间原告对此也无任何异议。2013 年 10 月 5 日此地被划为阿图什市拆迁区域，博格拉公司与房屋实际所有人何占其签订《房屋拆迁协议》，博格拉公司将博格拉步行街 3 号楼 9 层 90-100 平方米的住宅置换给何占

其，并支付 80000 元补偿款的事实。何杉系何占其的女儿，系原告孙女，罗彩英名下的该房屋在进行房改时，已由何占其与妻子购买，且 1998 年至今原告均无异议，应视为认可此事实，该房应属何占其家庭所有，故何占其与博格拉公司签订的协议为有效协议，原告的儿子死亡后，根据《继承法》相关规定，房屋应属于第一顺位继承人何杉所有，如该房屋认定为何占其所有，那么原告为第二顺位继承人，在第一顺位继承人在世的情形，第二顺位继承人不能继承，故原告要求何占其与被告公司签订的协议是无效是不正确的。本案中博格拉公司对该房进行了合法的评估与其他需拆迁的房屋价格基本一致，并自愿达成协议，应认定为善意取得。如原告能提供其确实对此事不知情的证据，那么原告应当以财产损失为由进行起诉。原告不应当起诉被告博格拉公司，应驳回原告起诉，故依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十四条第三款，判决驳回原告罗彩英的起诉。诉讼费 8860 元，退还原告罗彩英。

二审查明的事实与一审查明的事实一致。

本院认为，上诉人罗彩英在自己退休之前，将阿图什市食品厂给自己的位于幸福路的一套住房给了儿子何占其，房屋虽是罗彩英单位解决的住房，但 1998 年房改时阿图什市食品加工厂将房屋出售给了房屋实际居住人何占其，在开具发票和办理房产证上是罗彩英的签名，但交款人一栏填写的是其儿子何占其的名字，该房一直由何占其居住，1998 年至今上诉人罗彩英未对此提出异议。2013 年 10 月 5 日此地被规划为阿图什市拆迁区域，被上诉人博格拉公司与房屋实际所有人何占其签订了《房屋拆迁补偿协议》，协议中博格拉公司将博格拉步行街 3 号楼 9 层 90-100 平方米的住宅置换给何占其，并支付了 80000 元补偿款。该案属于民事案件受理范围，故应该予以审理。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十一条、《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》第三百十二条规定，裁定如下：

一、撤销阿图什市人民法院(2017)新 3001 民初 262 号民事判决；

二、本案指令阿图什市人民法院审理。

本裁定为终审裁定。

审判长 迪丽拜尔孜帕尔

审判员 彭敬福

审判员 龚忠波

二〇一八年四月四日

书记员 尼里帕艾尔肯