

由一起连环案件想到的 PDF转换可能丢失图片或格式，建议  
阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/484/2021\\_2022\\_\\_E7\\_94\\_B1\\_E4\\_B8\\_80\\_E8\\_B5\\_B7\\_E8\\_c122\\_484425.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__E7_94_B1_E4_B8_80_E8_B5_B7_E8_c122_484425.htm) 案情介绍: 成立于七十年代的国有企业??延边建筑材料厂，在1992年根据政府有关文件规定进行了改制，分立为延边电石厂、延吉市墙体材料厂、延吉市珍珠岩厂、延吉市建材机械厂四个单位，原建筑材料厂在保留了极小部分资产及负债后，成立了留守处，其中涉案的土地及地上的房屋也同时转给了延边电石厂，但土地及房屋均未做变更登记手续。在1996年至1997年，延边电石厂又根据延边州政府有关文件的精神，兼并了延吉市墙体材料厂、延吉市珍珠岩厂、延吉市建材机械厂，“分久必合”，在1999年11月，延边电石厂经延吉市政府的批准，改制为延吉银球电化有限公司，延吉银球电化有限公司整体接收了原延边电石厂所有固定资产、债权债务及在职职工及离退休职工，也包括本案涉及的几栋房屋及其他地上建筑物，延吉银球电化有限公司接收了原延边电石厂的固定资产后，也未对本案涉及的几栋房屋进行变更登记，即产权登记证上的产权人仍然是延边建筑材料厂。在1998年，延边电石厂因欠中国工商银行延吉海兰江支行1960万元贷款而被对方起诉，到1999年8月18日，延边州中院就此问题下发了一份（1999）延州法执裁字第98号民事裁定书，裁定将延边电石厂位于延西街面积68452平方米的土地作价1960万元以及位于另一处的住宅作价36万元抵债给了银行，但对于68452平方米土地上的建筑物没有约定。裁定下达后，银行并未对上述土地进行变更登记，之后，延吉银球电化有限公司也一直在该土地上利用

其房屋等地上建筑物进行生产、经营。在2004年，银行以协议方式将上述土地转让给了延边东方贸易有限公司，延边东方贸易有限公司于2004年7月取得了上述土地的使用权证书。2004年8月，延边东方贸易有限公司向延吉市人民法院提起诉讼，以《土地管理法》第13条的规定为依据，要求延吉银球电化有限公司迁出在其土地上的建筑物五栋及其他附属设施。在2004年的1月，延吉银球电化有限公司要对上述涉案的几栋房屋办理过户手续时，由于没有找到原房产证，遂登报声明作废，意欲补办，延吉市房产局在六个月公告期内给延边建筑材料厂也给补办了房产证，但后来，又以公告期未满足为由予以注销，到同年的8月，延边东方贸易有限公司起诉延吉银球电化有限公司时，虽然公告期已满，但延吉市房产局仍未予补办，并在延边东方贸易有限公司起诉延吉银球电化有限公司民事诉讼案件一审审理期间，在2005年3月8日，以上述涉案房屋没有土地使用权证为由，依据《城市房地产管理法》第6条、第24条、第23条第3项、第26条的规定，通知建筑材料厂对上述涉案房屋不予办理补发登记，延边建筑材料厂收到通知后即以延吉银球电化有限公司向延吉市法院提起行政诉讼，要求延吉市房产局为上述涉案房屋补办产权证，但延吉市法院行政庭却以延吉银球电化有限公司不是房屋所有权人为由驳回了延吉银球电化有限公司的诉讼请求。2005年3月10日，延吉市法院下达民事判决书，认定延吉银球电化有限公司作为被告由于没有土地使用权证，也没有房屋所有权证，以涉案房屋系非法建筑物为由裁定延吉银球电化有限公司在该判决生效后七日内将地上建筑物迁走，同时延边东方贸易公司补偿延吉银球电化有限公司地上建筑物评估值2万

多元。延吉银球电化有限公司在收到延吉市法院一审民事判决后，即提起上诉，要求撤销一审判决，同时驳回延边东方贸易有限公司的诉讼请求，二审法院在收到延吉银球电化有限公司上诉状后七日内就送达了开庭传票，开庭后，在2005年的4月18日就下达了判决，以延吉银球电化有限公司不能拿出房屋产权证，认定房屋为非法建筑物为由维持了原审判决，关于主体问题，二审法院认为由于有政府有关部门的文件，因此认定延吉银球电化有限公司作为原审被告的主体身份并无不当。在二审民事案件诉讼期间，延吉银球电化有限公司又以延边建筑材料厂留守处的名义向延吉市法院提起行政诉讼，要求延吉市房产局补办房证。在行政案件庭审过程中，被告延吉市房地局称由于打字错误，当时通知上引用的法条不是《城市房地产管理法》，而是《城市房屋权属登记管理办法》的相应条款。二审法院民事判决书下达后，对于行政诉讼案件，延吉市法院以“原告的诉讼请求与本院生效判决内容相悖，其诉讼标的受生效判决的效力所羁束”，裁定驳回了延边建筑材料厂留守处的诉讼请求。律师分析：笔者认为，不能由于没有土地使用权证就不能补办，无论从理论上还是在实际中，房产部门不予补办房产证都是站不住脚的。第一，《城市房屋权属登记管理办法》第六条虽然规定：“房屋权属登记应当遵循房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致的原则。”但它毕竟是一个部门规章，而且本案是房屋产权证补办，而不是初始的“登记”，因此，房产局引用该条说明“不予补办”是错误的，而且，该《办法》第三十五条已经规定：“房屋权属证书破损，经登记机关查验需换领的，予以换证。房屋权属证书

遗失的，权利人应当及时登报声明作废，并向登记机关申请补发，由登记机关作出补发公告，经6个月无异议的，予以补发。”因此，在公告期6个月满后，由于没有任何人提出异议，房产部门即应补办，其不予补办行为是违法的。另外，由于我国实行的是房屋所有权证和土地使用权证分离登记的原则，因此，在理论上，房屋所有权和土地使用权是完全可以分离的，在《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第24条及第25条，就规定了可以存在“分割转让”的情形，因此，延吉市房产局以没有土地使用权就不予补办的观点由于没有法律的支持，是非常错误的。第二，房产证丢失，并不代表当事人的权利已经丧失，因为，由于房屋都是有产籍的，如果当事人的房产证丢失，而房屋的档案还存在，完全可以凭据原始登记档案来确认房屋的权属。如果不给当事人补办房证，那么，房屋的所有权人到底是谁，将成为一种不确定的状态。因此，笔者认为，不管土地使用权是否与房屋所有权分离，房产局都应当予以补办。同时，笔者认为一二审法院的观点是非常错误的，原因在于：第一，当事人的房屋产权证丢失，并不意味着房屋就变成了非法建筑物，因为从一审法院调取的证据可以看出，这几栋房屋都是有产籍的，怎么能说是非法建筑物呢？什么叫非法建筑物？如果有产籍的房屋也是非法建筑物，那么，天下的房屋就都是非法的了，岂不是笑话吗？试想，一个人将它的房产证丢失了，然后，就说你的房屋是非法建筑物，要是你的身份证也丢失了，你也不是“人”了吗？第二，在后取得的土地使用权人根本没有权利要求在先的房屋所有权人迁走。笔者认为，法律保护的是—种状态的相对稳定，如果在很多年前，一个人的

房屋已经合法取得，然后，这个人却要一直担心，不知道在多少年后，他的房屋由于占用了别人的土地而要被迁走？这合理吗？本案中，原告东方公司一直称自己是合法取得的土地，而依据《土地管理法》第13条的规定：“依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯”，从而要求被告银球公司迁出，原告却忘了，是，依法取得的土地使用权受法律保护，但依法取得的房屋所有权也是受法律保护的，也是任何单位和个人不得侵犯的，在2004年，新修订的宪法中就已经规定了：“私有财产神圣不可侵犯。”在承认土地使用权人取得土地合法的时候，我们也应当考虑房屋所有权人取得的房屋也是合法的，法律虽然规定了“房随地走”“地随房走”，但也规定了房地在某些情况下可以分离，而在本案中，事实上房地已经分离，在房屋所有权与土地使用权由不同主体占有的情况下，在房屋所有权人和土地使用权人都是合法取得相应权利的情况下，人民法院应当无权要求房屋所有权人迁走，同时，中介机构对地上建筑物为“非法建筑物”进行评估也是不对的，不能因为房产证丢失就将一栋价值远远超过2万元的地上建筑物仅仅评估为2万多元，中介机构评估方法也是非常错误的。我们再看一下本案的主体问题，同样的一个法院，只是一个民事审判庭，一个是行政审判庭，就由于法律的引用不同，或者说法律的理解不同，而一个认定延吉银球电化有限公司对涉案房屋拥有所有权，另一个却认定没有所有权，一个法院的不同法官就一件事情作出了两种截然相反的结果，让当事人无所适从，哪个法官说的对？哪个法官说的错？而且，在行政诉讼中，由于以银球电化有限公司作为原告提起诉讼后，被

法院以主体不适格驳回，以产籍登记的所有权人延边建筑材料厂留守处的名义提起诉讼，同样，还是驳回，而理由竟是由于诉讼标的“受同级法院生效民事判决所羁束”？这么说，一起行政不作为案件，竟是无法起诉了？当事人的合法权益，如何得到法律的保障？法院，一边说，这不对，一边又说，那不对，当事人怎么办？法律是严肃的，是不容任何人亵渎的，法律是尊严的，是任何人都应当遵守的。法院作为法律的一个执行部门，房产局作为政府部门作为法律的一个适用部门，都应当严格遵守法律，而不能为了一方权益而违法办案，损害另一方当事人的合法权益，这样做，其实质就是在把法律当成了自己的工具，让老百姓心中法院、行政部门的光环落空，在我国正在推行依法治国，要求诚信社会的时候，作为政法部门，更要严格遵守。吉林省本来就是经济欠发达省份，笔者希望延边州两级法院的违法断案不要因此而影响吉林省的经济发展，不要因此而影响吉林省的招商引资，笔者说出这样的话，真的希望我的希望不要象“肥皂泡”一样。（作者：孙晓敏，吉林大华铭仁律师事务所）

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)