

赵小刚与被告王曦、第三人梁启凤房屋买卖合同纠纷案

摘 要

本案例以一起真实房屋买卖合同纠纷案件为蓝本,该案件较为复杂、典型,一审审理历时四年多,且实务中对案例涉及的多项民事程序、实体和证据问题争议较大。其中,民事实体问题主要是诉讼时效制度,民事证据问题主要是证据的种类和属性、证明对象、证明责任、证明标准、证明评价等。本案例实务技能涵盖民事诉讼中律师的执业活动和法官裁判活动。本案例对于解决其他房屋买卖合同纠纷、房屋所有权确认纠纷案件以及一般民事案件中的证明和证明评价等问题具有一定的参考意义。

关键词

房屋登记 诉讼时效 民事诉讼 证据 证明 法律文书

教学目标

教学过程中具体要解决的问题包括:(1)解决民事诉讼中的实体法律问题,如本案中出现的房屋买卖合同成立与生效、协助办理过户登记的性质、诉讼时效等;(2)结合案例学习民事诉讼相关程序和理论问题,如管辖、诉的种类、诉讼中止、审限、缺席判决等;(3)结合案例学习相关证据法的知识,如证据的种类和属性、证明对象、证明责任、证明标准、证明评价等;(4)代理律师在民事诉讼中的执业活动,如调查收集证据,撰写起诉状、答辩状、代理词等;(5)法官在民事诉讼中的裁判活动,如依职权调查取证、证明评价、裁判文书的制作等。

教学案例

第一部分:案情介绍

一、当事人基本信息

原告:赵小刚,男,1955年2月11日出生,汉族,上海市某区居民。

被告:王曦,女,1970年3月25日出生,汉族,上海市某区居民。

第三人:梁启凤,女,1941年5月31日出生,汉族,上海市某区居民。

二、案件基本事实

原告与第三人原在上海市科技学院供职,系上、下级的同事关系。被告系第三人与案外人王国华之女。

1994年9月,因王国华所有的市国泰路王家宅5号私房动迁,王国华(乙方)与上海市杨浦区江湾镇风华村民委员会(甲方)签订《房屋拆迁保留私房产权安置协议》,约定乙方原私房补偿款为11270.74元,甲方以风华小区新房31号房中单元1楼 90.6m^2 与25号房西单元西4楼 45.2m^2 、39.1 m^2 新建房屋换给乙方,合计价款262525.29元等内容。同期双方签订的《付款合同》中载明了房款的计算方式:一、新房每平方米基价结算: $56.6\text{m}^2 \times 289 = 16357.4$; $66.4\text{m}^2 \times 1380 = 91632$; $12.8\text{m}^2 \times 2760 = 35328$;二、套房每平方米层次差价结算: $1.1055.36 \times 0.04(4\text{楼}) \times 45.2\text{m}^2 = 1907.89$; $39.1\text{m}^2 \times 3000(4\text{楼}) = 117300$ 。以上合计262525.29元。

1995年上述房屋竣工,即为本市东风路1201弄6号103、104、105室房屋(以下简称为103、104、105室房屋,建筑面积90.42平方米)、本市东风路1201弄24号401室房屋(以下简称为401室房屋,建筑面积50.16平方米)以及东风路1201弄24号402室房屋(以下简称为系争房屋,建筑面积42.97平方米)。1996年2月5日,上述房屋的产权均进行了登记,其中103、104、105室房屋的产权登记在被告弟弟王光名下,401室房屋及系争房屋的产权均登记在被告一人名下。

401室房屋自取得后主要由第三人夫妇居住,而系争房屋自1995年起便由原告实际占有至今。原、被告之间未订立任何形式的书面合同,原告亦未向被告或第三人支付过租金或使用费。系争房屋产权证原件一直保留在被告处,原、被告的户籍均未迁入系争房屋内。2011年8月,原告一次性支付了系争房屋1998年1月至2011年12月的物业管理费。

另外,王国华已于2000年去世。

第二部分:双方当事人诉讼情况

2006年4月13日,王曦曾起诉其弟王光,称401室房屋系其所有,而王光却一直居住,故

要求王光迁出该房。后经调解,双方达成调解协议,王光于限期内搬离。

2011年7月,王曦以系争房屋产权人的身份起诉赵小刚,王曦诉称,系争房屋属王曦所有,赵小刚经王曦父亲同意自1996年12月底借用该房,2000年6月,王曦父亲去世后,王曦因长期居住国外无需用房,故一直未收回,并一直以为赵小刚会支付房租给王曦的母亲,以此补贴母亲的生活所需。2010年王曦曾通知赵小刚搬离,其非但拒绝搬离更对系争房屋进行了装修,并声称该房屋系其所有。故为了维护王曦的合法权益,特诉至法院要求判令:(1)赵小刚立即搬离系争房屋,将该房屋归还给王曦;(2)被告支付给王曦房屋使用费(按照每月1000元的标准,自2006年6月1日计算至2011年7月31日止);(3)该案诉讼费由赵小刚承担。审理中,王曦表示对于赵小刚应付的自2011年8月起的使用费在该案中暂不主张,但保留诉权。

该案后于2014年3月19日正式立案受理,案号为(2014)XXX民初字第770号(以下简称770号案件)。因吴克强就房屋权属问题另案诉讼,法院遂于2014年4月18日作出“本案中止诉讼”的民事裁定。

赵小刚在该案中辩称,系争房屋系其所有,就此赵小刚已向法院提起了确权之诉,故不同意王曦的诉讼请求。

赵小刚于2011年9月起诉被告王曦及第三人梁启凤,要求确认其为系争房屋的权利人,案号为(2012)XXX民初字第1770号案件(以下简称1770号案件)。2014年2月21日,原告赵小刚以需要补充证据为由,就1770号案件申请撤诉获准。

2014年4月15日,原告赵小刚以与1770号案件相同的诉请起诉王曦(以下简称本案)。原告诉称,被告王曦父亲王国华原有的市国泰路王家宅5号私房于1994年前后动迁,分得数套动迁安置房屋,被告之母即第三人梁启凤便将其中系争房屋以人民币130000元的价格出售给与第三人共事多年、系上下级关系,且关系深厚的原告。为此原告先后支付了130000元现金,并于1995年底从被告一家处取得了房屋钥匙,后由原告居住、使用和支配至今。期间,原告曾多次要求被告一家协助办理房屋产权过户手续,但被告一家总以种种理由推脱,致使原告至今无法取得房屋产权。2011年年初,被告突然登门称系争房屋属于被告所有,要求原告搬离,原告认为自己已全额付清房款并且居住使用该房屋长达16年之久,对此事学校中也有很多同事知晓,故为维护自己的合法权益诉至法院,要求判令:系争房屋属于原告所有,被告协助原告办理系争房屋的产权过户手续。

被告王曦未到庭答辩,但递交了书面的答辩状,称不同意原告的诉讼请求,认为原告的起诉已超过法定诉讼时效。并坚持在1770号案件中发表的答辩意见,即原、被告双方并不存在房屋买卖合同关系,不动产权归属应以登记为准,系争房屋的产权一直登记在被告名下,被告为系争房屋合法权利人。

第三人梁启凤未到庭答辩,但递交了书面意见,称同意被告王曦发表的答辩意见。

第三部分:案件审理情况

在 1770 号案件的审理过程中,原告就购房一事提供了赵颖、姜荣、许子纯、刘建华、杨先奇、范菊花、吴芬芬、牛可可、张俊业、康军、严红丽的书面证言。其中赵颖称,其系科技学院图书馆管理员,与原告、第三人是同事,1994 年期间原告在聊天时说起他最近买了一套东风路的房屋,是第三人的一套动迁房,总价 130000 元左右,此事学校不少老师都知道。姜荣称,其与原告同在科技学院总务处工作,面对面办公,1994 年上半年的一天听原告本人讲托第三人购买动迁优惠房只花十多万元。许子纯称,其原为科技学院员工,1994 年期间很多老师都听说过原告购买第三人动迁房一事,期间原告还多次说起房屋的朝向、面积、房型等具体情况,原告并于 1995 年就开始搬到那里去住了。刘建华称,其于 1978 年进入科技学院,知道原告 1994 年从第三人手中购买了系争房屋,共支付 130000 元,至(自)1995 年入住使用至今。杨先奇称,其原系科技学院总务处电工,同原告与第三人彼此熟悉,曾听马艳艳讲第三人告诉她为原告买了一套东风路的房子,对此学校不少同事都知道。范菊花称,其与原、被告均系学校同事,1994 年期间自己和胡红梅、赵颖、马艳艳等人在总务处议论原告从第三人处买了一套动迁房,花了十几万,据自己所知,原告从 1995 年至今居住、使用。吴芬芬称,自己是原告的朋友,自己一家三口于 2008 年 12 月 31 日到 2010 年 9 月 9 日租借原告的系争房屋,并支付租金每月 500 元。牛可可、张俊业、康军、严红丽称,2002 年 3 月到 2006 年 7 月期间,自己在学校食堂做厨师和打杂,原告提供了系争房屋租借给自己居住、使用了四年多。对此,被告以上述人员未出庭作证为由,不认可其所述内容。第三人则表示,赵颖、姜荣、杨先奇、范菊花确系学校职工,但都是原告的朋友,其余人员自己不认识,这些人都不清楚房屋的具体情况,是根据原告的陈述而出具的证明,故对于相关内容均不认可。

另外,原告申请证人陈婷、马艳艳、胡红梅、孙明明出庭作证。证人陈婷称自己与原告、第三人均系原上海市科技学院同事,第三人时任该校校长,原告任总务处副主任及校办工厂副厂长,证人是体育老师,当时原告与第三人的关系非常好。证人平时与原告交流较多,与第三人接触不多。1997 年前的一天第三人告诉自己,说其帮原告买到了一套房子,原价 160000 元,后通过关系帮原告拉掉了许多。但证人对双方之间具体的购房过程、原告入住时间、房屋具体位置及性质等情况均不清楚。1998 年因自己需借房居住,原告便将位于东风路平利路附近的一套 402 室房屋(具体门牌号记不清了)借给自己,后自己住了不到半年就搬离了,为此还曾向原告支付过 800 元房租,最后原告退还了 700 元。居住期间的一天晚上,小区内居委会上门收取费用,当时自己看到费用单子上不是原告的名字,而是一个姓王的人的名字(具体名字记不清了),证人才知道房屋的产权人不是原告,为此还特意提醒过原告注意房屋的户名问题,但原告当时表示不会有问题。2000 年初,自己得知第三人的亲家要购房,还建议过原告将房屋便宜一点卖给对方,几个月后原告称谈得差不多了,之后便没有下文,直至原告申请自己出庭时才得知原、被告之间的纠纷。

证人马艳艳称自己与原告、第三人均系原上海市科技学院同事,三人关系均较好。第三人系该校副校长,原告系校办工厂副厂长,证人则在总务处工作,也曾经见过被告。1994、1995 年左右的一天证人向校小卖部送面包,当时第三人与原告也都在小卖部里,证人听第三人说其帮原告买了套房子,是其爱人宅基地改造分的房子,具体位置证人不清楚,只知道是在大华地区,房价在 120000 - 130000 元左右,至于原告的购房过程及入住时间等情况,证人不清楚。

证人胡红梅称自己与原告、第三人均系原上海市科技学院同事,第三人系该校校长,原告系校总务处的领导,自己系总务处职员。证人曾听马艳艳和一些退休老师说起过第三人帮原告买了一套房子,当时总务处的员工基本都知道此事,为此自己还询问过原告,但原告遮遮掩掩不肯说。至于房屋的来源、具体地址、原告搬入时间等情况证人不清楚。原告申请自己出庭作证后,大家打电话交流过此事,同事之间互相说原告是 1995 年入住的,所以自己在书面证言中也是这样陈述的。

证人孙明明称自己与原告、第三人均系原上海市科技学院同事,第三人系该校副校长,原告系校总务处副主任,证人系总务处职员。1994 年左右总务处的人都在传第三人帮原告买了套房子,第三人也买了一套,两人的房子是挨着的,原告与第三人并未告知证人此事,对于房屋的来源、性质、位置、房价及购买过程的细节证人均不清楚。

对于上述证人证言的真实性原告均予以认可,并表示从证人证言中可以反映出当时学校有许多教职工都是知道原告向第三人购房一事的,因时隔已久,即便证人在对时间节点、人物、环境等内容的表述上略有偏差也属于正常现象,间接印证了证人证言的真实性。被告与第三人则表示,以上大部分证人在职务上与原告有直接的隶属关系,证言不具有客观性,且对房屋的位置、性质、原告购房的具体过程、细节均不清楚,其中证人胡红梅、孙明明均称其系从他人处听闻第三人向原告售房一事,属于道听途说。另外,证人的部分当庭陈述与之前提交给法院的书面证言内容不符,故不认可证人证言的真实性。

系争房屋的居住、使用情况一节,原告称大约在 1995 年 5 月,第三人亲自将系争房屋的钥匙交给原告,但当时原告并未入住,1998 年原告离婚后于 11 月下旬携子入住系争房屋,2002 年 3 月,原告曾将系争房屋出租给学校食堂的外来打工人员居住,之后又多次出借,2006 年至 2008 年期间系争房屋基本空关,2008 年至 2010 年原告将房屋出借给吴芬芬一家居住。2010 年 10 月,原告对房屋进行了装修,装修完毕后便搬回系争房屋内居住。被告称祖宅动迁及取得系争房屋的过程均系父亲王国华一手操办,取得系争房屋后,因自己长期在国外工作无需居住使用,当父亲提出要将房屋借给原告放家具时,被告也表示同意,考虑到第三人与原告系朋友,故父母未开口,自己也未向原告主张过任何租金。因被告每次回沪时间较短,且不在 401 室房屋内居住,所以也未过问过系争房屋的事情,直至 2010 年 10 月左右得知原告对系争房屋进行了装修,才要求其搬离。第三人则表示,钥匙不是自己给原告的,1995 年上半年自己便从科技学院退休至深圳工作,1996 年探亲回上海后发现原告拿到了系争房屋钥匙,王国华称是其将房屋借给原告摆放家具,因系争房屋属于被告所有,故在被告未提出异议的情况

下,自己也从未进行过干涉,期间没有想过向原告主张任何租金。直至2010年第三人搬回401室房屋居住时才发现原告在装修,第三人遂将该情况告知了被告。

关于房款支付一节,在1770号案件诉前证据交换中,原告称为支付130000元房款,原告分别从在江苏证券公司(后更名为华泰证券公司)及鞍山证券公司开设的股票账户上进行取款,并分别于1994年10月、1995年5月将房款送至被告位于巨鹿路的家中,在场人有被告及第三人夫妇,第一次付款80000元、第二次付款50000元。后在2012年8月23日庭审中,原告称第一次付款80000元系在1994年年底,第二次付款是在1995年10月左右。2013年2月4日庭审中,原告又称第二次付款是在1995年上半年。为此,原告提供一份华泰证券股份有限公司账户明细,其上显示1994年10月12日该账户上曾支取50000元,同时原告表示因鞍山证券公司已倒闭,故无法取得相应的取款凭证。对于曾向原告收取房款一事,被告及第三人均予以否认,被告并表示原告关于取款时间前后陈述不一,仅凭原告的个人取款记录亦不能证明其向被告支付了房款。

审理中,为证明自己已经向被告家庭支付过130000元购房款,原告提供了三张信纸(其上部分手写字为繁体字),该三张信纸首部均有裁剪痕迹,底部印有原科技学院地址、电话,其中第一张信纸上记载:“所有权人王曦 东风路1201弄24号402室 混合结构:层数6 建筑面积42.97① $42.97 \times 3000 = 128910$ 元②交众多款项922.8元($532 + 80 + 310.8$)③退瓷砖款924元 付款13万元 $130000 - 128910 - 922.8 + 924 = 1091.2$ 元”。第二张信纸上记载:“《上海市企业单位统一收据》97年1月31日王曦<东风路1201×24×402>人民币大写叁佰壹拾元捌角310.8元:1.产证费210元2.管理费<96年1月至97年12月>100.8元 97年1月30日退原房屋装饰押金伍佰元的收据”。第三张信纸上记载:“①上海市企业单位统一收据交款单位王国良(东风路1201×24×402)人民币大写伍佰叁拾贰元(532元):大修基金400元、垃圾费120元、管理费12元;②上海市供电局用户保证金收据王国良(东风路1201弄24号402室)共计人民币捌拾元整80元;③房屋装饰押金伍佰元500元。以上三项是1995年10月27日付款总计1112元收据没有找到,在房管所抄录的。”

关于上述信纸的来源,在1770号案件中原告曾表示因原告与第三人之间的关系曾经非常要好,出于对第三人的感激、信任,加上法律意识淡薄,且考虑到已实际拿到房子,故从未要求与对方就系争房屋订立书面的购房合同或要求对方出具房款的相应收据。上述三张信纸系1997年被告之父王国华到系争房屋内主动交给原告的,其表示应该让原告知道130000元房款的具体组成情况,并当场退还了原告1000余元。信纸第一页记载的“ $42.97 \times 3000 = 128910$ 元”是按单价3000元/ m^2 计算的购房价格,“922.8元”是七七八八的杂费,该金额是由后两页信纸中记载的款项组成,“退瓷砖款924元”是当初浴室、厨房需要贴瓷砖,后未贴,故退还了相应的款项。而从第一张信纸尾部所列的计算公式看“ $130000 - 128910 - 922.8 + 924 = 1091.2$ 元”,亦能证明自己支付过130000元购房款的事实。原告认为该信纸上的内容是被告所写,因为信纸上所写的“王曦”二字与被告起诉状中的签名相同。对于上述信纸,被告表示从未见过,其上字迹不是自己所写,且信纸抬头缺失,不具备形式的完整性,且内容上

并不符合买卖合同的构成要件。第三人表示其上字迹并非被告或自己的笔迹,至于是不是王国华的笔迹无法确认,因为被告一家人的字迹都有点相似。

在法院已充分释明风险的情况下,原告坚持要求对第一张信纸上的内容是否是王曦所写进行鉴定。法院遂委托华东政法大学司法鉴定中心进行司法鉴定,2012年4月16日,华东政法大学司法鉴定中心出具的鉴定意见为:信纸上的所有字迹与样本材料上的“王曦”样本字迹系同一人所写。对此被告以鉴定单位在鉴定过程中取样不全面、不充分等为由,多次向法院申请重新鉴定。并拒绝就信纸中繁体字部分由华东政法大学司法鉴定中心补充鉴定。该案中原告多次口头申请测谎,被告与第三人亦拒绝进行测谎。

2013年8月12日,法院至系争房屋所在小区居委会了解本案的相关情况,时任居委会书记的牛彩萍及工作人员唐惠表示,不清楚系争房屋的居住情况,通过翻找内部资料发现居委会曾登记的一张人口信息采集表上,关于系争房屋联系人登记的系赵小刚,但此仅系从治安角度对辖区内住户进行定期摸排后的登记,不能就此证明房屋的产权情况。第三人曾于2010年向居委会反映隔壁装修引起房屋漏水,唐惠与另一名同事曾上门查看,当时系争房屋内没人,只去401室房屋内看了一次,因时间较长,相关的细节记不清了,后来此事也就不了了之。同日,法院还向系争房屋所在楼栋的楼组长朱莉莉夫妇了解系争房屋的相关情况,其二人表示自己系2006年购房后入住的,在2011年担任楼组长,与居民联系较多后才得知401室房屋内居住着一个叫梁启凤的老人,但402室房屋的居住情况不清楚。对于两个房子的产权情况不清楚,只是曾在居委会的登记册上看到过401室房屋的户籍信息旁有备注,称系争房屋也是401室的。

2014年2月21日,赵小刚以需要补充证据为由,就1770号案件申请撤诉获准。2014年4月15日,赵小刚以与1770号案件相同的诉请提起本案。

2014年12月5日,法院委托上海市司法鉴定专家委员会就第一张信纸上的字迹是否系被告所写出具咨询意见,并提供了从被告单位调取的多份被告人事档案材料、被告信函、被告在华东政法大学司法鉴定中心留存字迹等材料作为比对样本。2015年3月31日,上述鉴定单位向法院出具《司法鉴定咨询书》,载明的咨询意见为:送检信纸上的所有字迹与样本材料上的“王曦”样本字迹不是同一人书写。

2015年4月,原告再次向法院申请对第一张信纸上的内容是否是王国华所写进行鉴定,法院遂委托司法鉴定科学技术研究所司法鉴定中心进行该项鉴定,并提供了多份从王国华生前单位内蒙古地质矿产勘查开发局调取的王国华人事档案作为比对样本,该鉴定单位于9月9日出具鉴定意见书,作出“检材上需检字迹与样本字迹是同一人所写”的鉴定结论。对于上述鉴定意见,原告表示无异议,被告则发表书面意见认为,王国华已于2000年亡故,且非本案相关当事人,无法认定鉴定意见必然准确无误。

教学手册

教学对象及目标

本案例供法律硕士案例教学使用,法学本科(大四)、民事诉讼法学硕士、民商法学硕士也可以参酌试用。

本案例涉及到多项民事程序、实体和证据问题,教学过程中具体要解决的问题包括:(1)解决民事诉讼中的实体法律问题,如本案中出现的房屋买卖合同成立与生效、协助办理过户登记的性质、诉讼时效等;(2)结合案例学习民事诉讼相关程序和理论问题,如管辖、诉和诉权、诉讼中止、审限、缺席判决等;(3)结合案例学习相关证据法的知识,如证据的种类、证明对象、证明责任、证明标准、证明评价等;(4)代理律师在民事诉讼中的执业活动,如调查收集证据,撰写起诉状、答辩状、代理词等;(5)法官在民事诉讼中的裁判活动,如依职权调查取证、证明评价、裁判文书的制作等。

教学内容

1. 本案中被告认为原告的起诉已过诉讼时效,请分析被告的主张是否成立?

对于房屋交付后,请求办理过户登记是否受诉讼时效限制,实务中存在两种截然不同的观点。支持的观点认为,(1)该请求权具有物权性质,不是诉讼时效的客体。《最高人民法院民一庭疑难案件问答》中的倾向性意见认为:“出卖人已经将房屋交付于买受人,买受人亦已实现对房屋的占有的,买受人请求出卖人移转房屋所有权、办理房屋所有权登记的请求权具有物权属性,不适用诉讼时效的规定”。(2)从价值判断的角度来讲,如果在房屋已经交付的情况下,登记过户请求权适用诉讼时效,将会对债权人造成重大的不公,有违民法公平正义的基本原则。(3)认为房产权属登记是房产权管理的主要行政手段,也是依法确认房地产所有权的法定手续,协助产权人办理产权过户登记手续是一种法律义务,不受时间限制。(4)认为从合同的主从义务来看,在主给付义务已经履行完毕的情况下,从给付义务不得单独适用诉讼时效。房屋买卖合同中,业主的主给付义务是交房,过户仅是对买方物权的确认,在房屋已交付的情况下,业主不能再适用诉讼时效对过户义务抗辩。

反对的观点认为,出卖人仅仅把房屋交给了受让人,尚未办理房屋所有权的过户登记手续,就是没有履行移转房屋所有权这个最重要的主给付义务,属债权中的给付之诉,诉讼时效的期间应该起算。对债权人请求协助办理房地产权证已超过诉讼时效期间的,其民事权利不予保护。

实务中也有观点认为,本案适用诉讼时效,但由于未签订书面的房屋买卖合同,双方也未提出其他证据证明有关于履行期限的约定,因此属于最高人民法院《关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》第6条规定的不能确定履行期限的合同,诉讼时效期间从债

权人要求债务人履行义务的宽限期届满之日起计算或从债务人明确表示不履行义务之日起计算。本案原告在被告2010年主张产权后的第二年9月就已经起诉,所以没有超过诉讼时效。

教师在授课中,应引导学生就本案中正反两方面的观点进行思考评析或提出自己的观点。

2. 分析本案中涉及到的证明责任和证明标准问题及两者间的关系。

本案的特殊性在于,原告主张系争房屋是其向被告家庭购买,却无法提供购房合同、付款凭证等直接证据;被告否认双方存在房屋买卖合同关系,主张原告仅系系争房屋的借用人,却没有解释清楚与系争房屋购房情况密切相关的三张信纸原件为何由原告持有,以及在系争房屋被原告占用长达十多年的期间,原告和第三人对系争房屋的使用情况漠不关心,亦未向原告主张过使用费用等任何权利。且从被告曾以诉讼的方式就401的房子向其亲弟弟主张过迁让的事实来看,被告应具有较强维权意识。

本案中应如何分配双方当事人的证明责任,分别从客观证明责任和主观证明责任两方面进行思考。客观上的证明责任,即当系争事实处于真伪不明状态时规定由哪一方承担不利法律判决的一种结果上的责任;主观上的证明责任,即指当事人在具体的诉讼中,为了避免败诉的风险,而向法官提出证据,证明其主张的证明行为上的责任。

关于证明标准,我国立法和学理都没有给出真正的可以操作的比较统一的证明标准(现有的关于证明标准的表述都是由含糊的概念组成,例如盖然性占优势、较高的盖然性、高度盖然性、无合理怀疑和证据确实充分等)。实践中一般称法律真实的证明责任,有观点认为是采纳了高度盖然性的证明标准。

3. 律师应如何撰写民事起诉状、答辩状和代理词?

《民事诉讼法》第121条规定了起诉状应当记明的事项。民事起诉书的格式和内容主要由三部分构成:第一,首部,主要写明民事案件双方当事人的基本情况,必须有明确的请求对象;第二,正文,包括诉讼请求、事实和理由、证据和证据来源;第三,尾部,主要依次写明受诉人民法院全称、起诉人名称、起诉时间以及附项内容。

答辩状是被告或被上诉人针对原告的起诉状或上诉人的上诉状依法进行答复和辩驳的书状。分为一审答辩状和上诉答辩状。答辩状的格式和内容也三包括个部分:第一,首部,标题和答辩人基本情况;第二,正文,写明答辩的事实和理由、证据及证据来源;第三,尾部,包括受理法院、答辩人署名、答辩日期、附项。

代理词是民事诉讼当事人或法定代理人、行政诉讼当事人或法定代理人、以及刑事诉讼中的被害人或法定代理人委托的诉讼代理人为维护被代理人的合法权益,在法庭辩论阶段所作的综合性发言。代理词的内容,因律师代理对象不同而不同。原告律师的代理词,主要阐明诉讼请求的事实根据、证据材料和法律依据,论证原告主张的权利与事实之间、权利与法律之间以及事实与法律之间的因果关系;被告律师的代理词,着重阐明反驳原告起诉的事实和诉讼请求的依据和理由,对被告的主张进行充分的论证。

律师撰写各类法律文书时,应注意目标明确、观点鲜明、论证充分、推理严谨、结构清晰、语言简练、格式美观等。

4. 从证明评价的角度,分析本案中法官证明评价的内容?

(1)对当事人的事实主张是否需要证明进行评价。法官在此阶段进行的判断,对当事人是否需要进一步展开证明活动起着决定的作用。(2)对证据资料的证据能力进行评价。法官此阶段的活动,为能够成为法官裁判依据的资料划定了范围,法官只能根据有证据能力的证据来对待证事实存在或不存在进行判断。(3)对证据的证明力进行评价。本案中证据的种类较多,应当识别各种证据类型并分析其证明力大小。证据在学理上可以分为本证和反证(证据与证明责任的关系)、直接证据与间接证据(证据与待证事实的关系)、原始证据与传来证据(证据的来源)。我国《民事诉讼法》规定了书证、物证、视听资料、电子数据、证人证言、当事人陈述、鉴定意见、勘验笔录八种法定证据种类。(4)对作为证明对象的事实真伪进行评价。

5. 多份鉴定意见之间证明力大小如何判断?

对于在同一个案件中针对相同的检材和相同的鉴定任务却往往产生数份大相径庭的鉴定意见,并且在数份鉴定意见都具有证据能力的情况下,应该优先采用何种鉴定意见? 本案就第一张信纸上的内容是否是王曦所写,法院先后委托了两次鉴定。第一次,华东政法大学司法鉴定中心出具的鉴定意见为:信纸上的所有字迹与样本材料上的“王曦”样本字迹系同一人所写;第二次,上海市司法鉴定专家委员会出具的咨询意见为:送检信纸上的所有字迹与样本材料上的“王曦”样本字迹不是同一人书写。那么,对两份意见截然相反的鉴定,法院应如何认定呢? 能否仅从鉴定机构的级别高低、鉴定人资质的优劣、鉴定时间的先后顺序来认定鉴定意见的证明力大小?

为引导学生深入思考该问题,可以在授课中顺带讨论前几年热议的“黄静死亡案”,该案中有关部门对黄静先后做过五次尸检六次死亡鉴定,但每次的鉴定意见都不尽相同。

6. 对于撤诉案件中举证质证等内容,法官能否在当事人重新起诉案件的判决书中直接使用?

原告于2011年9月起诉,2014年4月以需要补充证据为由,就1770号案件申请撤诉获准。2014年4月,原告又以相同的诉请再次起诉。1770号案件的审理历时近三年,期间开庭审理三次,法院也多次依职权调查取证。但本案仅有两次鉴定活动,双方当事人也未提供其他证据,被告及第三人亦未参加本案庭审。那么,1770案件中法院审理时的举证质证内容能否在本案判决书中直接使用?

引导学生对本案情形与既判力和争点效理论的区别进行分析。

7. 法官如何撰写裁判文书?

引导学生通过中国裁判文书网、北大法宝、OpenLaw 裁判文书等网络途径检索各类裁判文书,或者通过学校图书馆查阅关于裁判文书范例和写作指引的纸质书籍,或者查阅最高人民法院《法院诉讼文书样式(试行)》,学习研究裁判文书的规范格式、写作要求等。总体来

说,裁判文书的写作应当内容全面、说理透彻、逻辑严密、用语规范、文字精练。

本案及关联案件涉及准予撤诉的民事裁定书、中止审理的民事裁定书,以及民事判决书。引导学生在查阅裁判文书相关资料的基础上,结合本案案情,尝试撰写民事裁定书和判决书。

教学计划和课堂时间安排

本案例可以作为专门的案例教学课来进行,整个案例课的课堂安排 6 个课时,每课时 45 分钟。

1. 具体的课时安排,仅供参考:

- (1) 利用 3 课时讨论和讲授案例中的程序和证据问题;
- (2) 利用 1 课时讨论和讲授民事实体问题;
- (3) 利用 2 课时讲授和评析法律文书的撰写要点。

2. 如下课堂设计,仅供参考。

(1) 课前计划:安排学生阅读案例并查询相关参考资料,对案例所涉及问题进行思考,撰写思考题答案和实践题中提及的各种法律文书。

(2) 课中计划:

介绍教学目的,明确讨论主题;

分组讨论,回答各项思考题,讨论实践题的撰写要点;

小组代表提出撰写要点,学生讨论和分析;

教师归纳总结。

(3) 课后计划:布置学生根据课堂讨论情况,再次撰写和完善本案中涉及的各种法律文书。

思考题和实践题

思考题

(1) 本案法院将案由确定为房屋买卖合同纠纷是否正确?你认为房屋买卖合同纠纷与所有权确认纠纷哪个更好?

(2) 本案原告提出的诉讼请求是“确认系争房屋属于原告所有,被告协助原告办理系争房屋的产权过户手续”,请分析原告提起的是确认之诉还是给付之诉?两项诉请之间是否存在冲突?

(3) 根据现行《民事诉讼法》及相关法律的规定,原告起诉应具备哪些条件?

(4) 本案的管辖法院如何确定,是被告住所地、合同履行地还是系争房屋所在地?

(5) 结合《民事诉讼法》第 140 条和《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 232 条的规定,本案赵小刚在王曦 2011 年 7 月起诉(770 号案件)后的当年 9 月亦提起诉讼(1770 号案件),请分析赵小刚提起的 1770 号案件是否属于反诉,如属于的话,法院应否合并审理?赵小刚撤诉后重新提起的本案呢?

(6)如果你是本案的原告或被告,你还应收集整理哪些证据材料以证明己方主张?如果你是本案的承办法官,你认为还需要当事人提供哪些证据材料,或者你认为还有哪些需要法院依职权调查取证的?

(7)根据1995年1月实施的《城市房地产管理法》第40条及当时相关司法解释的规定,房地产转让属于要式合同,本案双方当事人未采用书面形式但原告声称已经付清房款且实际占用争争房屋,假设原告主张属实,分析本案房屋买卖合同是否成立、生效及其依据?

(8)分析本案中涉及的民事判决和裁定,以及民事决定、命令的区别及其各自的适用范围。

(9)分析诉讼中止与诉讼终结的区别及各自的适用范围。

(10)本案及在本案之前赵小刚提起的1770号案件审限均远远超过六个月,请结合民事诉讼法的规定,思考延长审限需遵循什么样的程序?

(11)本案被告未到庭答辩但递交了书面的答辩状,该情形是否属于缺席判决的情形?本案中被告及第三人未到庭,法院能否适用拘传?

实践题

(1)如果你是原告赵小刚的代理律师,应该在一审法院判决前做哪些工作?请根据以上案情,编写工作计划。

(2)结合本案案情,为原告赵小刚撰写民事起诉状、证据清单、证人出庭作证申请书、司法鉴定申请书和代理词。

(3)结合本案案情,为被告王曦撰写答辩状和代理词。

(4)结合本案案情,就准予赵小刚对1770号案件的撤诉为法官撰写一份民事裁定书。

(5)请根据以上案件信息,从法官的角度分析本案原告的主张是否成立,并尝试撰写一份民事判决书。

参考文献

1. 段厚省:《证明评价影响因素分析》,法律出版社2009年版,第18页~47页、第127页~133页。
2. 段厚省:《民事诉讼标的论》,中国人民公安大学出版社2004年版,第127页~163页。
3. 吴少军、李永良:《黄静裸死案鉴定之谜》,载《中国审判》2006年第9期。

附件

1. 上海市闸北区人民法院(2014)闸民三(民)初字第1040号判决书,即本案例对应真实案件的判决书;

2. 上海市闸北区人民法院(2014)闸民三(民)初字第770号判决书,即本案例中提到的王曦起诉赵小刚的770号案件;

附件一:

上海市闸北区人民法院 民事判决书

(2014)闸民三(民)初字第1040号

原告吴克强,男,1956年1月31日出生,汉族,户籍地上海市静安区石门一路214弄23号。

委托代理人王芳,上海兆辰汇亚律师事务所律师。

被告王幸,女,1969年5月17日出生,汉族,户籍地上海市闵行区平吉新村一村80号202室。

第三人梁慧君,女,1940年2月13日出生,汉族,户籍地上海市黄浦区北京西路239弄16号501室。

原告吴克强与被告王幸、第三人梁慧君房屋买卖合同纠纷一案,本院立案受理后,依法组成合议庭进行审理,于2015年9月22日公开开庭进行了审理。原告吴克强及其委托代理人王芳到庭参加诉讼,被告王幸、第三人梁慧君经本院传票传唤,均未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告吴克强诉称,被告父亲王国樑原有的本市沪太路王家宅5号私房于1994年前后动迁,分得数套动迁安置房屋,被告之母即第三人梁慧君便将其中一套房产,即本市灵石路1201弄24号402室房屋(以下简称为系争房屋)以人民币130000元(以下币种均为人民币)的价格出售给与第三人共事多年、系上下级关系,且关系深厚的原告。为此原告先后支付了130000元现金,并于1995年底从被告一家处取得了房屋钥匙,后由原告居住、使用和支配至今。期间,原告曾多次要求被告一家协助办理房屋产权过户手续,但被告一家总以种种理由推脱,致使原告至今无法取得房屋产权。2011年年初,被告突然登门称系争房屋属于被告所有,要求被告搬离,原告认为自己已全额付清房款并且居住使用该房屋长达16年之久,对此事学校中也有很多同事知晓,故为维护自己的合法权益诉至法院,要求判令:系争房屋属于原告所有,被告协助原告办理系争房屋的产权过户手续。

被告王幸未到庭答辩,但递交了书面的答辩状,称不同意原告的诉讼请求,认为原告的起诉已超过法定诉讼时效。并坚持在(2012)闸民三(民)初字第1770号案件(以下简称为1770号案件)中发表的答辩意见,即原、被告双方并不存在房屋买卖合同关系,不动产物权归属应以登记为准,系争房屋的产权一直登记在被告名下,被告为系争房屋合法权利人。

第三人梁慧君未到庭答辩,但递交了书面意见,称同意被告王幸发表的答辩意见。

经审理查明,原告与第三人原在本市七一中中学供职,系上、下级的同事关系。被告系第三人与案外人王国樑之女。

1994年9月,因王国樑所有的本市沪太路王家宅5号私房动迁,王国樑(乙方)与上海市闸北区彭浦镇龙潭村民委员会(甲方)签订《房屋拆迁保留私房产权安置协议》,约定乙方原私房补偿款为11270.74元,甲方以龙潭小区新房31号房中单元1楼90.6m²与25号房西单元西4楼45.2m²、39.1m²新建房屋换给乙方,合计价款262525.29元等内容。同期双方签订的《付款合同》中载明了房款的计算方式:一、新房每平方米基价结算:56.6m²×289=16357.4;66.4m²×1380=91632;12.8m²×2760=35328;

二、套房每平方米层次差价结算:1.1055.36×0.04(4楼)×45.2m²=1907.89;39.1m²×3000(4楼)=117300。以上合计262525.29元。

1995年上述房屋竣工,即为本市灵石路1201弄6号103、104、105室房屋(以下简称为103、104、105室房屋,建筑面积90.42平方米)、本市灵石路1201弄24号401室房屋(以下简称为401室房屋,建筑面积50.16平方米)以及系争房屋(建筑面积42.97平方米)。1996年2月5日,上述房屋的产权均进行了登记,其中103、104、105室房屋的产权登记在被告弟弟王荣名下,401室房屋及系争房屋的产权均登记在被告一人名下。

401室房屋自取得后主要由第三人夫妇居住,而系争房屋自1995年起便由原告实际占有至今。原、被告之间未订立任何形式的书面合同,原告亦未向被告或第三人支付过租金或使用费。系争房屋产权证原件一直保留在被告处,原、被告的户籍均未迁入系争房屋内。2011年8月,原告一次性支付了系争房屋1998年1月至2011年12月的物业管理费。

2011年7月,被告以房屋产权人的身份起诉原告,要求其撤离[该案后于2014年3月19日正式立案受理,案号为(2014)闸民三(民)初字第770号]。原告遂于2011年9月起诉被告王幸及第三人梁慧君,要求确认原告为系争房屋的权利人(即1770号案件)。

在1770号案件的审理过程中,原告就购房一事提供了吴英芳、崔琨荣、徐正栋、王建和、朱叔贤、郑玉兰、吴秀芬、杨克权、李业银、殷如俊、闫怀红的书面证言。其中吴英芳称,其系七一中学图书馆管理员,与原告、第三人是同事,1994年期间原告在聊天时说起他最近买了一套灵石路的房屋,是第三人的一套动迁房,总价130000元左右,此事学校不少老师都知道。崔琨荣称,其与原告同在七一中学总务处工作,面对面办公,1994年上半年的一天听原告本人讲托第三人购买动迁优惠房只花十多万元。徐正栋称,其原为七一中学员工,1994年期间很多老师都听说过原告购买第三人动迁房一事,期间原告还多次说起房屋的朝向、面积、房型等具体情况,原告并于1995年就开始搬到那里去住了。王建和称,其于1978年进入七一中学,知道原告1994年从第三人手中购买了系争房屋,共支付130000元,至(自)1995年入住使用至今。朱叔贤称,其原系七一中学总务处电工,同原告与第三人彼此熟悉,曾听葛起羚讲第三人告诉她为原告买了一套灵石路的房子,对此学校不少同事都知道。郑玉兰称,其与原、被告均系学校同事,1994年期间自己和殷春妹、吴英芳、葛起羚等人在总务处议论原告从第三人处买了一套动迁房,花了十几万,据自己所知,原告从1995年至今居住、使用。吴秀芬称,自己是原告的朋友,自己一家三口于2008年12月31日到2010年9月9日租借原告的系争房屋,并支付租金每月500元。杨克权、李业银、殷如俊、闫怀红称,2002年3月到2006年7月期间,

自己在学校食堂做厨师和打杂,原告提供了系争房屋租借给自己居住、使用了四年多。对此,被告以上述人员未出庭作证为由,不认可其所述内容。第三人则表示,吴英芳、崔琨荣、朱叔贤、郑玉兰确系学校职工,但都是原告的朋友,其余人员自己不认识,这些人都不清楚房屋的具体情况,是根据原告的陈述而出具的证明,故对于相关内容均不认可。

另外,原告申请证人徐秀琍、葛起羚、殷春妹、王准维出庭作证。证人徐秀琍称自己与原告、第三人均系原上海市七一中学同事,第三人时任该校校长,原告任总务处副主任及校办工厂副厂长,证人是体育老师,当时原告与第三人的关系非常好。证人平时与原告交流较多,与第三人接触不多。1997年前的一天第三人告诉自己,说其帮原告弄到了一套房子,原价160000元,后通过关系帮原告拉掉了许多。但证人对双方之间具体的购房过程、原告入住时间、房屋具体位置及性质等情况均不清楚。1998年因自己需借房居住,原告便将位于灵石路平利路附近的一套402室房屋(具体门牌号记不清了)借给自己,后自己住了不到半年就搬离了,为此还曾向原告支付过800元房租,最后原告退还了700元。居住期间的一天晚上,小区里委上门收取费用,当时自己看到费用单子上不是原告的名字,而是一个姓王的人的名字(具体名字记不清了),证人才知道房屋的产权人不是原告,为此还特意提醒过原告注意房屋的户名问题,但原告当时表示不会有问题。2000年初,自己得知第三人的亲家要购房,还建议过原告将房屋便宜一点卖给对方,几个月后原告称谈得差不多了,之后便没有下文,直至原告申请自己出庭时才得知原、被告之间的纠纷。

证人葛起羚称自己与原告、第三人均系原上海市七一中学同事,三人关系均较好。第三人系该校副校长,原告系校办工厂副厂长,证人则在总务处工作,也曾经见过被告。1994、1995年左右的一天证人向校小卖部送面包,当时第三人与原告也都在小卖部里,证人听第三人说其帮原告买了套房子,是其爱人宅基地改造分的房子,具体位置证人不清楚,只知道是在大华地区,房价在120000-130000元左右,至于原告的购房过程及入住时间等情况,证人不清楚。

证人殷春妹称自己与原告、第三人均系原上海市七一中学同事,第三人系该校校长,原告系校总务处的领导,自己系总务处职员。证人曾听葛起羚和一些退休老师说起过第三人帮原告买了一套房子,当时总务处的员工基本都知道此事,为此自己还询问过原告,但原告遮遮掩掩不肯说。至于房屋的来源、具体地址、原告搬入时间等情况证人不清楚。原告申请自己出庭作证后,大家打电话交流过此事,同事之间互相说原告是1995年入住的,所以自己在书面证言中也是这样陈述的。

证人王准维称自己与原告、第三人均系原上海市七一中学同事,第三人系该校副校长,原告系校总务处副主任,证人系总务处职员。1994年左右总务处的人都在传第三人帮原告买了套房子,第三人也买了一套,两人的房子是挨着的,原告与第三人并未告知证人此事,对于房屋的来源、性质、位置、房价及购买过程的细节证人均不清楚。

对于上述证人证言的真实性原告均予以认可,并表示从证人证言中可以反映出当时学校有许多教职工都是知道原告向第三人购房一事的,因时隔已久,即便证人在对时间节点、人

物、环境等内容的表述上略有偏差也属于正常现象,间接印证了证人证言的真实性。被告与第三人则表示,以上大部分证人在职务上与原告有直接的隶属关系,证言不具有客观性,且对房屋的位置、性质、原告购房的具体过程、细节均不清楚,其中证人殷春妹、王准维均称其系从他人处听闻第三人向原告售房一事,属于道听途说。另外,证人的部分当庭陈述与之前提交给法院的书面证言内容不符,故不认可证人证言的真实性。

系争房屋的居住、使用情况一节,原告称大约在1995年5月,第三人亲自将系争房屋的钥匙交给原告,但当时原告并未入住,1998年原告离婚后于11月下旬携子入住系争房屋,2002年3月,原告曾将系争房屋出租给学校食堂的外来打工人员居住,之后又多次出借,2006年至2008年期间系争房屋基本空关,2008年至2010年原告将房屋出借给吴秀芬一家居住。2010年10月,原告对房屋进行了装修,装修完毕后便搬回系争房屋内居住。被告称祖宅动迁及取得系争房屋的过程均系父亲王国樑一手操办,取得系争房屋后,因自己长期在国外工作无需居住使用,当父亲提出要将房屋借给原告放家具时,被告也表示同意,考虑到第三人与原告系朋友,故父母未开口,自己也未向原告主张过任何租金。因被告每次回沪时间较短,且不在401室房屋内居住,所以也未过问过系争房屋的事情,直至2010年10月左右得知原告对系争房屋进行了装修,才要求其搬离。第三人则表示,钥匙不是自己给原告的,1995年上半年自己便从七一中学退休至深圳工作,1996年探亲回上海后发现原告拿到了系争房屋钥匙,王国樑称是其将房屋借给原告摆放家具,因系争房屋属于被告所有,故在被告未提出异议的情况下,自己也从未进行过干涉,期间没有想过向原告主张任何租金。直至2010年第三人搬回401室房屋居住时才发现原告在装修,第三人遂将该情况告知了被告。

关于房款支付一节,在1770号案件诉前证据交换中,原告称为支付130000元房款,原告分别从在江苏证券公司(后更名为华泰证券公司)及鞍山证券公司开设的股票账户上进行取款,并分别于1994年10月、1995年5月将房款送至被告位于巨鹿路的家中,在场人有被告及第三人夫妇,第一次付款80000元、第二次付款50000元。后在2012年8月23日庭审中,原告称第一次付款80000元系在1994年年底,第二次付款是在1995年10月左右。2013年2月4日庭审中,原告又称第二次付款是在1995年上半年。为此,原告提供一份华泰证券股份有限公司账户明细,其上显示1994年10月12日该账户上曾支取50000元,同时原告表示因鞍山证券公司已倒闭,故无法取得相应的取款凭证。对于曾向原告收取房款一事,被告及第三人均予以否认,被告并表示原告关于取款时间前后陈述不一,仅凭原告的个人取款记录亦不能证明其向被告支付了房款。

审理中,为证明自己已经向被告家庭支付过130000元购房款,原告提供了三张信纸(其上部分手写字体为繁体字),该三张信纸首部均有裁剪痕迹,底部印有原七一中学地址、电话,其中第一张信纸上记载:“所有权人王幸 灵石路1201弄24号402室 混合结构:层数6 建筑面积42.97 ① $42.97 \times 3000 = 128910$ 元②交众多款项922.8元($532 + 80 + 310.8$)③退瓷砖款924元 付款13万元 $130000 - 128910 - 922.8 + 924 = 1091.2$ 元”;第二张信纸上记载:“《上海市企业单位统一收据》97年1月31日王幸<灵石路1201×24×402>人民币大写

叁佰壹拾元捌角 310.8 元;1. 产证费 210 元 2. 管理费 <96 年 1 月至 97 年 12 月>100.8 元 97 年 1 月 30 日退原房屋装饰押金伍佰元的收据”;第三张信纸上记载:“①上海市企业单位统一收据交款单位王国良(灵石路 1201×24×402)人民币大写伍佰叁拾贰元(532 元);大修基金 400 元、垃圾费 120 元、管理费 12 元;②上海市供电局用户保证金收据王国良(灵石路 1201 弄 24 号 402 室)共计人民币捌拾元整 80 元;③房屋装饰押金伍佰元 500 元。以上三项是 95 年 10 月 27 日付款总计 1112 元收据没有找到,在房管所抄录的。”

关于上述信纸的来源,在 1770 号案件中原告曾表示因原告与第三人之间的关系曾经非常要好,出于对第三人的感激、信任,加上法律意识淡薄,且考虑到已实际拿到房子,故从未要求与对方就系争房屋订立书面的购房合同或要求对方出具房款的相应收据。上述三张信纸系 1997 年被告之父王国樑到系争房屋内主动交给原告的,其表示应该让原告知道 130000 元房款的具体组成情况,并当场退还了原告 1000 余元。信纸第一页记载的“ $42.97 \times 3000 = 128910$ 元”是按单价 3000 元/ m^2 计算的购房价格,“922.8 元”是七七八八的杂费,该金额是由后两页信纸中记载的款项组成,“退瓷砖款 924 元”是当初浴室、厨房需要贴瓷砖,后未贴,故退还了相应的款项。而从第一张信纸尾部所列的计算公式看:“ $130000 - 128910 - 922.8 + 924 = 1091.2$ 元”,亦能证明自己支付过 130000 元购房款的事实。原告认为该信纸上的内容是被告所写,因为信纸上所写的“王幸”二字与被告起诉状中的签名相同。对于上述信纸,被告表示从未见过,其上字迹不是自己所写,且信纸抬头缺失,不具备形式的完整性,且内容上并不符合买卖合同的构成要件。第三人表示其上字迹并非被告或自己的笔迹,至于是不是王国樑的笔迹无法确认,因为被告一家人的字迹都有点相似。

在本院已充分释明风险的情况下,原告坚持要求对第一张信纸上的内容是否是王幸所写进行鉴定。本院遂委托华东政法大学司法鉴定中心进行司法鉴定,2012 年 4 月 16 日,华东政法大学司法鉴定中心出具的鉴定意见为:信纸上的所有字迹与样本材料上的“王幸”样本字迹系同一人所写。对此被告以鉴定单位在鉴定过程中取样不全面、不充分等为由,多次向本院申请重新鉴定。并拒绝就信纸中繁体字部分由华东政法大学司法鉴定中心补充鉴定。该案中被告与第三人亦拒绝进行测谎。

2013 年 8 月 12 日,本院至系争房屋所在小区居委会了解本案的相关情况,时任居委会书记的王彩琴及工作人员汤敏表示,不清楚系争房屋的居住情况,通过翻找内部资料发现居委会曾登记的一张人口信息采集表上,关于系争房屋联系人登记的系吴克强,但此仅系从治安角度对辖区内住户进行定期摸排后的登记,不能就此证明房屋的产权情况。第三人曾于 2010 年向居委会反映隔壁装修引起房屋漏水,汤敏与另一名同事曾上门查看,当时系争房屋内没人,只去 401 室房屋内看了一次,因时间较长,相关的细节记不清了,后来此事也就不了了之。同日,本院还向系争房屋所在楼栋的楼组长杨芳蕾夫妇了解系争房屋的相关情况,其二人表示自己系 2006 年购房后入住的,在 2011 年担任楼组长,与居民联系较多后才得知 401 室房屋内居住着一个叫梁慧君的老人,但 402 室房屋的居住情况不清楚。对于两个房子的产权情况不清楚,只是曾在居委会的登记册上看到过 401 室房屋的户籍信息旁有备注,称系争房屋也

是401室的。

2014年2月21日,原告以需要补充证据为由,就1770号案件申请撤诉获准。

2014年12月5日,本院委托上海市司法鉴定专家委员会就第一张信纸上的字迹是否系被告所写出具咨询意见,并提供了从被告单位调取的多份被告人事档案材料、被告信函、被告在华东政法大学司法鉴定中心留存字迹等材料作为比对样本。2015年3月31日,上述鉴定单位向本院出具《司法鉴定咨询书》,载明的咨询意见为:送检信纸上的所有字迹与样本材料上的“王幸”样本字迹不是同一人书写。

2015年4月,原告再次向本院申请对第一张信纸上的内容是否是王国樑所写进行鉴定,本院遂委托司法鉴定科学技术研究所司法鉴定中心进行该项鉴定,并提供了多份从王国樑生前单位新疆地质矿产勘查开发局第四大队调取的王国樑人事档案作为比对样本,该鉴定单位于9月9日出具鉴定意见书,作出“检材上需检字迹与样本字迹是同一人所写”的鉴定结论。对于上述鉴定意见,原告表示无异议,被告则发表书面意见认为,王国樑已于2000年亡故,且非本案相关当事人,无法认定鉴定意见必然准确无误。

另查明,王国樑于2000年去世。

2006年4月13日,被告曾向本院起诉其弟王荣,称401室系被告所有的房屋,而王荣却一直居住,故要求王荣迁出该房。后经调解,双方达成调解协议,王荣于限期内搬离。

以上事实,由(2012)闸民三(民)初字第1770号案件的证据材料、诉前证据交换笔录、庭审笔录、询问笔录、华东政法大学司法鉴定中心鉴定意见书、司法鉴定咨询书、司法鉴定科学技术研究所司法鉴定中心鉴定意见书等证据及各方当事人的陈述予以佐证。

本院认为,当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。原告称系争房屋系其向被告家庭购买,但却无法提供购房合同、付款凭证等直接证据,对此原告称基于感激、信任,故未主动要求签订购房合同及要求对方出具房款收据,考虑到原告确与第三人具有上下级隶属关系,且得益于第三人的帮助原告才能以非动迁安置人的身份取得一套价格优惠的动迁安置房,故原告的上述解释具有一定合理性。故不能仅以原告无法提供购房合同、付款凭证等直接证据,便否认其购买系争房屋的事实,对此,本院还需结合原告提供的其他间接证据加以分析。首先,原告申请了多名证人出庭作证,上述证人与原告及第三人均系同事关系,被告及第三人并无证据证明上述证人与原告之间存在足以影响其证言客观性的利益关系,虽证人在对一些细节问题的陈述上存在偏差,但因事发时间久远,也尚属合理,不能仅凭此便否认证人证言的真实性。事实上,以上证人证言之间能相互印证,均共同反映出证人曾听闻原告向第三人购买了一套动迁安置房的事实。其次,从原告处留有的三张信纸所载内容来看,涉及系争房屋购房费用的结算及款项明细,且经鉴定,信纸的第一页内容系王国樑书写。如依被告及第三人所述原告仅系房屋的借用人,上述与系争房屋购房情况密切相关的三张信纸原件却由原告持有,显与常理不符。而从信纸所载内容看,“ $42.97 \times 3000 = 128910$ 元”公式所显示的3000元/平方米的单价,与王国樑签订的《付款合同》所约定的安置房房款计算标准相符。而将第一页信纸尾部所载“付款

13 万元”的文字与其下所列“ $130000 - 128910 - 922.8 + 924 = 1091.2$ 元”的公式结合起来看,符合在付款 130000 元后按付款明细对相关款项进行核算的特点。再次,系争房屋已由原告占用长达十几年,在此期间,无论被告或第三人均未向原告主张过任何使用费用。虽被告称其系基于王国樑的要求而同意将房屋借给原告使用,但在王国樑去世后的十几年时间里,作为产权人的被告亦对系争房屋的使用情况漠不关心,更未及时向原告主张权利。结合被告曾以诉讼的方式就 401 室房屋向其亲弟弟主张过迁让的事实,本院认为,对于具有较强维权意识的被告而言,却在系争房屋的权利主张上采取消极态度,显与常理不符。综上,本院认为,原告就系争房屋系其支付 130000 元所购买一节所提供的证据已达到高度盖然性,本院予以确认。从系争房屋来源于王国樑祖宅动迁,王国樑系拆迁安置协议的签约方,被告亦自称系争房屋取得的相关手续均由王国樑办理等事实来看,当初王国樑是作为家庭代表处理包括安置房在内的一切动迁事宜,故原告有理由相信王国樑夫妇有权处置系争房屋。而直至涉讼前,在原告居住使用该房屋的十多年期间,被告从未提出过任何异议或进行过权利主张,本院有理由相信,被告对其父母就系争房屋所作的处置、安排是知情且同意的。另外,诉讼时效制度适用于债权请求权而不适用于物权请求权,故对被告所称原告的诉请超过诉讼时效的抗辩意见,本院难以支持。

综上所述,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第四条、第五条、《中华人民共和国物权法》第三十三条、《最高人民法院关于民事诉讼证据若干规定》第二条以及《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定,判决如下:

一、上海市闸北区灵石路 1201 弄 24 号 402 室房屋属于原告吴克强所有;

二、被告王幸应于本判决生效之日起十日内协助原告吴克强办理上址房屋产权变更手续,将该房屋的产权变更登记在原告吴克强名下(因产权变更产生的相关税费,由双方根据国家规定各自负担)。

案件受理费 2900 元、鉴定费 4500 元(原告吴克强均已预缴),由原告吴克强负担 4500 元,被告王幸负担 2900 元。

如不服本判决,可在判决书送达之日起十五日内,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于上海市第二中级人民法院。

审 判 长 缪为军

代理审判员 李焱曜

人民陪审员 高 倩

二〇一五年九月二十二日

书 记 员 方 芳

附:相关法律条文

一、《中华人民共和国民事诉讼法》

第四条 民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

第五条 公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。

二、《中华人民共和国物权法》

第三十三条 因物权的归属、内容发生争议的,利害关系人可以请求确认权利。

三、《最高人民法院关于民事诉讼证据若干规定》

第二条 当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。

没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的,由负有举证责任的当事人承担不利后果。

四、《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百四十四条 被告经传票传唤,无正当理由拒不到庭的,或者未经法庭许可中途退庭的,可以缺席判决。

附件二:

上海市闸北区人民法院 民事判决书

(2014)闸民三(民)初字第770号

原告王幸,女,1969年5月17日出生,汉族,户籍地上海市闵行区平吉新村一村80号202室。

委托代理人荀大鹏,上海明庭律师事务所律师。

被告吴克强,男,1956年1月31日出生,汉族,户籍地上海市静安区石门一路214弄23号。

委托代理人王芳,上海兆辰汇亚律师事务所律师。

原告王幸与被告吴克强排除妨害纠纷一案,本院立案受理后,依法组成合议庭进行审理。因吴克强就房屋权属问题另案诉讼,本院遂于2014年4月18日作出“本案中止诉讼”的民事裁定。本院依法决定恢复审理后,于2015年9月22日公开开庭进行了审理。原告王幸的委托代理人荀大鹏,被告吴克强及其委托代理人王芳均到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告王幸诉称,本市灵石路1201弄24号402室房屋(以下简称为系争房屋)属原告所有,被告经原告父亲同意自1996年12月底借用该房,2000年6月,原告父亲去世后,原告因长期居住国外无需用房,故一直未收回,并一直以为被告会支付房租给原告的母亲,以此补贴母亲的生活所需。2010年原告曾通知被告搬离,其非但拒绝搬离更对系争房屋进行了装修,并声称该房屋系其所有。故为了维护原告的合法权益,特诉至法院要求判令:1.被告立即搬离系争房屋,将该房屋归还给原告;2.被告支付给原告房屋使用费(按照每月1000元的标准,

自2006年6月1日计算至2011年7月31日止);3.本案诉讼费由被告承担。审理中,原告表示对于被告应付的自2011年8月起的使用费本案中暂不主张,但保留诉权。

被告吴克强辩称,系争房屋系被告所有,就此被告已向法院提起了确权之诉,故不同意原告的诉讼请求。

经审理查明,被告与案外人梁慧君原在本市七一中学供职,系上、下级的同事关系。原告系案外人梁慧君、王国樑之女。

1994年9月,因王国樑所有的本市沪太路王家宅5号私房动迁,王国樑(乙方)与上海市闸北区彭浦镇龙潭村民委员会(甲方)签订《房屋拆迁保留私房产权安置协议》,约定乙方原私房补偿款为11270.74元,甲方以龙潭小区新房31号房中单元1楼90.6m²与25号房西单元西4楼45.2m²、39.1m²新建房屋换给乙方,合计价款262525.29元等内容。同期双方签订的《付款合同》中载明了房款的计算方式:一、新房每平方米基价结算:56.6m²×289=16357.4;66.4m²×1380=91632;12.8m²×2760=35328;

二、套房每平方米层次差价结算:1.1055.36×0.04(4楼)×45.2m²=1907.89;39.1m²×3000(4楼)=117300。以上合计262525.29元。

1995年上述房屋竣工,即为本市灵石路1201弄6号103、104、105室房屋(以下简称为103、104、105室房屋,建筑面积90.42m²)、本市灵石路1201弄24号401室房屋(以下简称为401室房屋,建筑面积50.16平方米)以及系争房屋(建筑面积42.97平方米)。1996年2月5日,上述房屋的产权均进行了登记,其中103、104、105室房屋的产权登记在原告弟弟王荣名下,401室房屋及系争房屋的产权均登记在原告一人名下。

401室房屋自取得后主要由王国樑夫妇居住,而系争房屋自1995年起便由被告实际占有至今。原、被告之间未订立过任何形式的书面合同,被告亦未向原告支付过租金或使用费。系争房屋产证原件一直保留在原告处,原、被告的户籍均未迁入系争房屋内。2011年8月,被告一次性支付了系争房屋1998年1月至2011年12月的物业管理费。

2011年7月,原告就本案向本院递交诉状。2011年9月,被告向本院起诉,要求确认其为系争房屋的权利人[案号为:(2012)闸民三(民)初字第1770号,以下简称为1770号案件]。

1770号案件审理过程中,被告吴克强提供了三张信纸(其上部分手写字体为繁体字),该三张信纸首部均有裁剪痕迹,底部印有原七一中学地址、电话,其中第一张信纸上记载:“所有权人王幸 灵石路1201弄24号402室 混合结构:层数6 建筑面积42.97 ①42.97×3000=128910元②交众多款项922.8元(532+80+310.8)③退瓷砖款924元 付款13万元 130000-128910-922.8+924=1091.2元”;第二张信纸上记载:“《上海市企业单位统一收据》97年1月31日王幸<灵石路1201×24×402>人民币大写叁佰壹拾元捌角310.8元;1.产证费210元2.管理费<96年1月至97年12月>100.8元 97年1月30日退原房屋装饰押金伍佰元的收据”;第三张信纸上记载:“①上海市企业单位统一收据交款单位王国良(灵石路1201×24×402)人民币大写伍佰叁拾贰元(532元):大修基金400元、垃圾费120元、管理费12元;②上海市供电局用户保证金收据王国良(灵石路1201弄24号402室)共计

人民币捌拾元整 80 元;③房屋装饰押金伍佰元 500 元。以上三项是 95 年 10 月 27 日付款总计 1112 元收据没有找到,在房管所抄录的。”

后本院委托华东政法大学司法鉴定中心对第一页信纸上的内容是否系王幸所写进行了司法鉴定,2012 年 4 月 16 日,华东政法大学司法鉴定中心出具的鉴定意见为:信纸上的所有字迹与样本材料上的“王幸”样本字迹系同一人所写。对此原告以鉴定单位在鉴定过程中取样不全面、不充分等为由,多次向本院申请重新鉴定。并拒绝就信纸中繁体字部分由华东政法大学司法鉴定中心补充鉴定。

2014 年 2 月 21 日,吴克强以需要补充证据为由,就 1770 号案件申请撤诉获准。

2014 年 4 月 15 日,吴克强再次以与 1770 号案件相同的诉请起诉至法院[案号为:(2014)闸民三(民)初字第 1040 号,以下简称为 1040 号案件]。

2014 年 12 月 5 日,本院委托上海市司法鉴定专家委员会就第一张信纸上的字迹是否系王幸所写出具咨询意见,并提供了从王幸单位调取的多份人事档案材料、王幸信函、王幸在华东政法大学司法鉴定中心留存字迹等材料作为比对样本。2015 年 3 月 31 日,上述鉴定单位向本院出具《司法鉴定咨询书》,载明的咨询意见为:送检信纸上的所有字迹与样本材料上的“王幸”样本字迹不是同一人书写。

2015 年 4 月,依吴克强的申请,本院再次遂委托司法鉴定科学技术研究所司法鉴定中心对第一张信纸上的内容是否是王国樑所写进行鉴定,并提供了多份从王国樑生前单位新疆地质矿产勘查开发局第四大队调取的人事档案作为比对样本,该鉴定单位于 9 月 9 日出具鉴定意见书,作出“检材上需检字迹与样本字迹是同一人所写”的鉴定结论。

2015 年 9 月 22 日,经审理后本院就 1040 号案件作出判决:“一、上海市闸北区灵石路 1201 弄 24 号 402 室房屋属于原告吴克强所有;二、被告王幸应于本判决生效之日起十日内协助原告吴克强办理上址房屋产权变更手续,将该房屋的产权变更登记在原告吴克强名下(因产权变更产生的相关税费,由双方根据国家规定各自负担)。”

以上事实,由房屋所有权证、(2014)闸民三(民)初字第 1040 号民事判决书等证据及各方当事人的陈述予以佐证。

本院认为,本院对 1040 号案件进行审理后,有理由相信系争房屋应属于被告吴克强所有,并就此作出了(2014)闸民三(民)初字第 1040 号民事判决,故原告要求被告搬离及支付使用费的诉请,本院均难以支持。综上所述,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第四条、第五条、《最高人民法院关于民事诉讼证据若干规定》第二条之规定,判决如下:

驳回原告王幸的全部诉讼请求。

案件受理费 3060 元(原告王幸已预缴),均由原告王幸负担。

如不服本判决,可在判决书送达之日起十五日内,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于上海市第二中级人民法院。

代理审判员 李焱曜

人民陪审员 高 倩

二〇一五年九月二十二日

书 记 员 方 芳

附:相关法律条文

一、《中华人民共和国民法通则》

第四条 民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

第五条 公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。

二、《最高人民法院关于民事诉讼证据若干规定》

第二条 当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。

没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的,由负有举证责任的当事人承担不利后果。

(段厚省,复旦大学法学院教授、博士生导师,hsduan@fudan.edu.cn)