

买房时无协议麻烦不断 穷尽法律途径终获胜诉

最近,浦江农民陈国军很开心,逢人就说:“我那房子拿回来了。”要知道,前些日子,他还在为那买了快十年惹出不少官司的“麻烦房”犯愁呢。

7700 元 买来了“麻烦房”

1999 年底,陈国军觉得自家的房屋不够用,打算把和自家地基连在一起的同村村民陈思家的一块地基买过来盖房子。和陈思商量后,陈思提出:卖地基是可以的,但这地基得用同村陈子文家的两间半旧屋来换,这样,自己和老母亲好歹有个地方可以安身。陈国军觉得陈思说的也在理,于是找到陈子文,陈子文答应以 7700 元的价格把两间半旧屋卖给陈国军。随后, 陈国军分两次付清了购房款,陈子文一家就腾空了旧屋。陈国军拿到房屋后便与陈思调换了地基,2000 年初,陈思搬进了那旧屋。

这件事似乎已经告一段落,然而,对于陈国军来说,麻烦才刚刚开始。时间到了 2003 年,陈国军所在村的房价涨了上来,陈国军听村里人说陈子文反悔了,说房子没卖过,那 7700 元是借款。这下陈国军慌了神,当初买房的时候,因为双方是同村人而且房子又便宜,他和陈子文并没有签订过买房协议,陈子文收购房款的时候也没有出具过收据,现在陈子文要反悔,他可一点证据也拿不出来。当陈国军抱着一线希望找到陈子文要求房屋过户时,陈子文却拿出 7700 元钱要还给他,陈国军这下才彻底明白:陈子文真的反悔了!

买房的换房的都输了官司

2003 年底,陈国军和陈子文的房屋之争从口头演变成了实际行动,双方都搬了一些杂物到屋内来证明房屋是自己的。一次,陈子文搬入杂物后用一把铁锁把一扇门锁了起来。陈国军越想越气,便和妻子、母亲一起砸开铁锁,先后三次进入房内,砸毁陈子文搬入房内的物品。陈子文上法院讨要赔偿。法院经审理后认为,陈国军及其妻子、母亲砸毁陈子文的财产是错误的,应

赔偿陈子文财产损失 706 元。陈国军为自己的一时冲动懊悔不已。然而,让他没有想到的是,索赔只是陈子文设计拿回房屋的第一步。

2004 年 6 月,陈子文拿着一份与陈思签订的房屋租赁协议到法院起诉陈思,要求解除和陈思之间的租赁合同,让陈思家人搬出房屋。原来,陈子文为了防止陈国军找陈思来证明买房换地基的事,早在 2003 年就让儿子找到当时在

杭州的陈思,要和他签一份租房协议。陈思碍于同村村民的面子,糊里糊涂地就在协议上签了字。现在,陈思面对这份自己亲笔签名的租房协议,有苦说不出。法院认为,陈思无法证明房子是陈国军买来后与他调换得来的,反而有租房协议证明房子是他租来的,故判决陈思支付陈子文房屋租金 120 元,解除该租房协议,限陈思于判决生效后一个月内腾出该房屋。



为房子进了看守所

事情并没有因为陈子文打赢了两场官司而结束。在陈思和陈子文的租房协议案判决前的一天,陈思找到陈国军让他把那两间旧房的墙壁修一修,陈国军起先不肯,后来经不起陈思和旁

人的劝说就答应了下来。2005 年 4 月 18 日, 陈国军叫了几个小工,准备把那两间旧房破损的墙壁拆了重新砌一遍,谁知道刚把墙壁拆了,他就被派出所的人带走了。到了派出所,陈国军才

从办案人员处得知,是陈子文说他毁坏其房屋。

8 月, 浦江检察院经审查后认为,陈国军与陈子文对两间旧房的产权尚存在争议,而且陈国军的目的在于修缮房屋,并不

是毁坏,因此不构成故意毁坏财物罪,建议公安机关撤回该案。后来公安机关撤了案。“法律还是公正的,必须通过法律途径讨回房屋!”走出看守所的陈国军暗暗下了决心。

一波三折诉求终获法院支持

经过两次因证据不足撤回起诉的失败后,2006 年 4 月,陈国军第三次将陈子文告上法庭,要求陈子文协助办理房屋的过户手续。这一次,陈国军拿出的证据包括同村村民听陈子文说卖过房屋的证言、陈子文儿子承认父亲卖过房子的录音、证明陈思和陈子文签订的租房协议系事后补签的鉴定书等等。陈子文却仍然一口咬定没有卖过房子,7700 元是借款。

浦江法院经审理后认为,陈国军没有提供直接的证据证明曾向陈子文买过房屋,也没有直接证据证明曾向陈子文支付过购房款,故不能认定陈国军和陈子文之间的

房屋买卖关系,判决驳回陈国军的诉讼请求。

在咨询了相关专业人员以后,陈国军选择向浦江检察院民事行政检察科申诉。浦江检察院的检察官十分重视这起案件,考虑到纠纷双方的争议由来已久,遂向法院调取了相关的卷宗,经认真审查后认为,虽然陈国军没有直接证据,但他提供的间接证据能够形成证据链,足以证明他买房付款的事实,遂向金华市检察院提请抗诉。

2007 年 7 月,金华市检察院向金华市中级人民法院提出抗诉,金华市中级人民法院指定浦江法院再审查

案。浦江法院经再审后,仍然认为陈国军没有足够的证据证明他买房付款的事实,于 2008 年 3 月维持了原判。

之后,陈国军义上訴到了金华市中级人民法院,他知道,一般来说,一个民事再审案件想要再翻案的几率是很小的,但他决定利用这最后的机会再试一试。2008 年 11 月,让陈国军望眼欲穿的终审判决终于送到了他手上,金华中院完全支持了检察院的抗诉理由,撤销了原审判决,判令陈子文在判决生效后 60 天内协助陈国军办理房屋过户手续。(文中人物为化名)

■徐维

编后:

虽然陈国军最终赢了官司,但多年来花了不少精力在官司上。他的经历告诉大家,该签协议的时候还得签,不要因为是熟人、朋友、亲戚就碍于面子省了这道程序,这一“省”后面可能就是——一串麻烦。

法院公告

2008 年 12 月 3 日

杜岳仁、浙江中航投资发展有限公司、玉环坎门渔港开发有限公司:本院受理原告浙江省桐庐汇丰生物化工有限公司诉你们企业借贷纠纷一案,现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第 84 条之规定,向你们公告送达起诉状副本及开庭传票。自公告之日起,经过 60 日即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后的 15 日内,举证期限为公告送达期满后的 30 日内。本院于举证期限届满后次日上午 9 时在本院 22 号法庭公开开庭审理本案(遇节假日顺延),逾期则依法缺席判决。

杭州市中级人民法院
浙江旭莱服饰发展有限公司、邵军:本院受理原告杭斌诉被告浙江旭莱服饰发展有限公司、邵军、徐金伟债权转让合同纠纷一案,因你们迁移新址不明,无法直接送达民事裁定书,故依照《中华人民共和国民事诉讼法》第 84 条之规定,向你们公告送达(2008)上民二初字第 323 号民事裁定书,裁定如下:准许原告杭斌撤回起诉。案件受理费 68921 元,由原告杭斌负担 34460.5 元,退回原告杭斌 34460.5 元,财产保全申请费 5000 元,由原告杭斌负担。本公告自发出之日起经过 60 日,即视为送达。

杭州市上城区人民法院
陈侃:本院受理原告唐文静诉被告陈侃民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2008)上民二初字第 437 号民事判决书。自公告之日起 60 日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

杭州市上城区人民法院
陈侃:本院受理原告唐文静诉被告陈侃民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2008)上民二初字第 438 号民事判决书。自公告之日起 60 日内来本院领取民事判决书,逾期则视为

送达。如不服本判决,可在公告期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

杭州市上城区人民法院

杭州海澳投资管理有限公司:本院受理原告李印国诉被告杭州海澳投资管理有限公司民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2008)上民二初字第 497 号民事判决书。自公告之日起 60 日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

杭州市上城区人民法院
杭州海澳投资管理有限公司:本院受理原告李印国诉被告杭州海澳投资管理有限公司民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2008)上民二初字第 498 号民事判决书。自公告之日起 60 日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

杭州市上城区人民法院
杭州雪龙通信器材有限公司:本院对原告中国电子器材总公司为与被告杭州雪龙通信器材有限公司买卖合同纠纷一案已审理终结。现依法向你公司公告送达(2008)拱民二初字第 774 号民事判决书。自公告之日起 60 日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

拱墅区人民法院
朱琦:本院受理原告尹永林诉你民间借贷纠纷一案,已审理终结。现依法向你公告送达(2008)江民二初字第 743 号民事判决书,自公告之日起 60

日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

杭州市江干区人民法院
杭州国艳服饰有限公司、许桂发:本院受理原告海安县锦绣丝绸有限公司诉你买卖合同纠纷一案,因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第 84 条的规定,向你公告送达开庭传票。自发出公告之日起,经过 60 日,即视为送达。并定于 2009 年 2 月 10 日上午 9 时在本院第十二法庭开庭审理,逾期将依法缺席判决。

杭州市江干区人民法院
毛晓锋:本院受理原告徐永胜诉你、钱怡红民间借贷纠纷一案,因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第 84 条的规定,向你公告送达起诉状副本等诉讼材料。自本公告发出之日起,经过 60 日,即视为送达。提出答辩状的期间,提交证据材料的举证期限分别为公告送达期满后的 15 日、30 日。举证期限届满后的次日(遇法定节假日顺延)下午 2 点在本院第十三法庭开庭审理。逾期将依法判决。

杭州市江干区人民法院
毛晓锋:本院受理原告叶香美诉你、钱怡红民间借贷纠纷一案,因你下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第 84 条的规定,向你公告送达起诉状副本等诉讼材料,自本公告发出之日起,经过 60 日,即视为送达。提出答辩状的期间,提交证据材料的举证期限分别为公告送达期满后的 15 日、

30 日。举证期限届满后的次日(遇法定节假日顺延)下午 2 点在本院第十三法庭开庭审理。逾期将依法判决。

杭州市江干区人民法院

王华东:本院对原告何桥炳诉被告王华东劳务(雇佣)合同纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2008)富新民一初字第 459 号民事判决书。自公告之日起 60 日内来本院领取判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

富阳市人民法院
盛娟平、应荣生:本院对原告丁国进诉被告盛娟平、应荣生民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2008)富新民二初字第 169 号民事判决书。自公告之日起 60 日内来本院领取判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

富阳市人民法院
王华东、潘香儿:本院对原告邵锦萍诉被告王华东、潘香儿民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2008)富新民二初字第 267 号民事判决书。自公告之日起 60 日内来本院领取判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

富阳市人民法院
王华东:本院对原告邵锦萍诉被告王华东民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2008)富新民二初字第 269 号民事判决书。自公告之日起 60 日内来本院领取判决书,逾期则视为送

达。如不服本判决,可在公告期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

富阳市人民法院

王华东:本院对原告何桥炳诉被告王华东民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你公告送达(2008)富新民二初字第 272 号民事判决书。自公告之日起 60 日内来本院领取判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满后 15 日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于浙江省杭州市中级人民法院。逾期未上诉的,本判决即发生法律效力。

富阳市人民法院
赵金洪:本院受理原告董鸿峰与你及天安保险股份有限公司桐庐支公司道路交通事故财产损失赔偿纠纷一案,现已审理终结,因你长期外出归期下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第 84 条的规定,向你公告送达(2008)富民一初字第 1479 号民事判决书。判决如下:一、原告董鸿峰车辆修理费损失计人民币 19900 元,由被告天安保险股份有限公司桐庐支公司在机动车第三者责任强制保险责任限额范围内赔偿 2000 元,余款 17900 元由被告赵金洪赔偿。分别于本判决生效后 10 日内付清。二、驳回原告董鸿峰的其他诉讼请求。本案受理费 298 元,减半收取 149 元,由被告赵金洪负担。本公告自发出之日起经过 60 日,即视为送达。如不服本判决,可在判决书送达之日起 15 日内向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,并向浙江省杭州市中级人民法院预交上诉案件受理费(开户银行:工商银行湖滨办事处,账号:1202024409008802968,户名:浙江省杭州市中级人民法院)。在上诉期满后 7 日内仍未交纳的按自动撤回上诉处理。

富阳市人民法院