》《房主打借条才要到200万补偿款》后续

一审判决:镇政府侵权应该赔偿 房主不满:每平方米才赔1567元

原告不服提起上诉;省高院裁定:原审法院判决证据不足,发回重审

2007年5月23日,常州武进人杨建悟2300多平方米的商业房屋突然停电。2008年3月27日,停电房屋又遭到强拆。2010年3月26日、9月8日,快报两度报道此事。维权无果后,杨建悟遂以财产被侵害为由诉至法院。去年11月30日常州市中级人民法院(以下简称常州中院)作出一审判决,认定湖塘镇政府侵权,应承担赔偿责任,同时,法院委托评估公司作出的房屋评估价为684万元,在此基础上,"酌定"该房屋的价值为376万元。2300多平方米的房子却赔偿了这么点钱,杨建悟认为法院判决不公,于是上诉至江苏省高级人民法院(以下简称省高院)。2011年3月11日,省高院已对此案开庭审理,2011年6月8日,省高院作出裁定,撤销常州中院在2010年作出的民事判决,发回常州中院重审。

□快报记者 周青 李梦雅

案件回放

房屋被强拆,与镇政府对簿公堂

坐落在常州市武进区兴隆街76号临街商业房屋,建筑面积2397.5平方米,由浙江温州商人投资经营超市。2007年5月23日被湖塘镇政府强行停电,2008年3月27日被镇政府违法强拆。房子被拆掉之后,杨建悟多次和镇政府交涉未果。2009年8月27日,杨建悟以天和公司的名义将武进区湖塘镇政府、常州市武进土地收购储备中心、常州市基建拆迁有限公司告上法院。2009年9月1日,常州中院以财产侵权损害赔偿纠纷予以立案。

常州中院在审理过程中,为确定杨建悟因侵权而遭受的损失,特委托常州永申房地产评估有限公司对房屋的价值进行评估,评估结论是被拆除房屋在估价时点(2008年3月)的房地产评估价值为7514000元。2010年11月30日常州中院就杨建悟因与湖塘镇政府等三被告财产侵害赔偿纠纷一案作出判决。

法院一审判决依据相关证据认定:"天和公司的房屋系由湖塘镇政府决定拆除。湖塘镇政府在未与天和公司达成拆迁补偿安置协议的情况下拆除其房屋,侵犯了天和公司的合法权利。"同时,根据房屋价格评估,结合该房屋的实际情况,法院酌定被拆除房屋的价值为376万,应由湖塘镇政府赔偿。

常州市中院在一审判决书中还判决湖塘镇政府支付杨建悟房屋及装修、附属设施损失赔偿款2100575元、房屋租金赔偿款504600元,以及杨建悟已补偿给房屋承租人的款项100万元和一部分利息损失。收到一审判决书后,杨建悟计算了一下,他这套房子所获赔偿价为每平方米1567元,而房屋被拆除后重新盖起来的房子此时已经是每平方米16000元。"而且判决书中没有讲'酌定'房价的任何依据或理由。"杨建悟说。

原告上诉

不服一审判决,上诉至省高院

对于这样的判决结果,杨建悟当然不能接受。他认为,受原审法院委托,常州永申房地产评估有限公司出具的常永申房估(2010)第B036号评估报告,鉴定结论明显依据不足,属虚假证明文件,原审法院不应采信,应依法重新鉴定。"评估报告为虚假证明文件,该评估报告明显违反了国家标准《房地产估价规范》等的明确规定,且所选择的比较案例无证据支持,严重背离了鉴证性估价所要求的客观、公正性。依据法律规定,虚假鉴定显然不应作为证据采信,一审法院迫于压力,坚持采信虚假证据,实质正义又从何谈起。"杨建悟说。

杨建悟还认为,原审判决酌定的房屋价值为376万元,既无事实依据,又无证据支持,且自相矛盾。他觉得,即使依据该评估报告,房地产评估价值为751.4万元,扣除应补缴的国有土地出让金为67.3536万元,他因被侵权造成的房屋损失也应当为684.0464万元。可是,原审法院却又"结合该房屋实际情况,酌定该房屋的价值为376万元",比评估报告确定的房屋价值少了308.0464万元。"既然评估的目的是'为确定上诉人因侵权而遭受的损失',那么原审法院判决时就不应违背委托评估的初衷,违背应当通过专业机构司法鉴定依法确认房屋价值或房屋损失的相关规定,因此,法院对房屋价值进行酌定,显然于法无据,适用法律不当。"杨建悟说。

杨建悟表示,对此,他曾给江苏省高院写了一封信,信中直指此案三个问题。"一是故意侵权,二是虚假鉴定,三是危害司法公正。"

》《房主打借条才要到200万补偿款》后续

成本2705元/平米 售价1.6万/平米

房主:利润惊人难怪要强拆

快报3月26日首作相关报道

核算表显示利润惊人

每平米1.6万元是定好的

快报2010年9月8日相关报道

高院庭审

焦点:法庭辩论围绕三个争议问题

杨建悟于2010年12月22日提起上诉,今年3月11日,省高院已经对此案进行开庭审理。据了解,整个庭审过程,围绕着三个争议问题进行法庭辩论。第一,房屋土地的性质是国有土地上的商业房屋,还是集体土地上的房屋?二、对常州中院委托的评估报告是否可以采信?三、对常州中院酌定房屋价格有无依据或理由?

杨建悟认为,常州中院要求对被拆除房屋按照国有土地上的商业房屋进行评估,事实依据、法律依据充分。而湖塘镇政府认为,被拆迁的地块原本是集体土地,虽然2005年被征收为国有土地,土地所有权性质就从集体土地变为国有土地,而土地使用权性质不变,依然是集体土地使用权。

杨建悟还认为,这个评估报告有几十处违反《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》,选取的市场成交案例没有证据支持,评估公司做虚假陈述。在一审法院开庭时,他也向永申房地产评估公司进行了质疑,评估公司也答应会把证据提供给常州中院,但他没有见到证据。所以杨建悟认为,该评估报告没有证据支持。

"对常州中院酌定的376万元房屋价值,我觉得既无法律依据,也无事实依据,自相矛盾。法院酌定1567元每平方米,与市场价16000元每平方米相比明显不公正。法院酌定这个房价在判决书中没有讲到任何依据和理由。"杨建悟强调。

据杨建悟介绍,庭审结束后,高院审判长提议湖塘镇政府能不能用同地段的房屋置换给上诉人。但律师表示,这个土地是出让给开发公司的,开发公司把房子基本上都卖掉了,政府没有房子,这个不可能。

"庭审后,镇政府的律师说,这个针纺城拆迁项目是武进区政府的,本来应该由拆迁指挥部负责,湖塘镇政府只是协调这方面的工作,法院认定镇政府侵权,实际上镇政府成了替罪羊。"杨建悟说,当时听到律师这么说,他觉得很郁闷。

裁定:一审判决事实不清发回重审

6月8日,江苏省高级人民法院作出民事裁定书,法院认为,原审判决认定事实不清,证据不足,依照《中华人民共和国民事诉讼法》规定,裁定:一、撤销江苏省常州市中级人民法院对杨建悟一案的一审判决。二、发回江苏省常州市中级人民法院重审。

"省高院发回常州中院重审的裁定,至少说明这起案子中院判决是有问题的。"杨建悟说,如今得到省高院的裁定,他比较欣慰。

专家观点

法院财产计算理应被质疑

针对此案,南京大学法学院民法学副教授、法学博士税兵表示,就常州中院所作判决书所认定的事实而言,他认为法院财产损失的计算理应被质疑。"本案中有两个关键的事实,法院在认定损失额时没有充分考虑到:其一,被告是故意侵权,主观过错程度很高,没有任何免责事由;其二,《侵权责任法》第19条把损失计算时间点定为损失发生时,而由于本案中杨建悟损失在持续发生,即包括侵权行为发生时的直接损失,还包括侵权行为发生后原告可得利益(房价上涨)的损失。弥补受害人损失是侵权责任法的基本功能,遗憾的是,法院不仅完全不保护受害人可得利益的损失,还极大降低受害人直接损失的赔偿范围,这种裁判立场有失公允。"税兵表示。

东南大学法学院法学博士、副教授顾大松表示,评估的公平性确实是关乎《国有土地上的房屋征收与补偿条例》能否真正起到保护被征收人合法权益的关键问题。评估机构作出的评估结论,在行政程序上会成为行政赔偿或者补偿决定的依据,而法院委托评估机构对房屋价值作出的评估结论,在性质上一般认为属于鉴定,是法院裁判的依据。然而,目前的评估公司归属于地方政府城市房屋拆迁主管部门管理,业务主要由地方政府提供。只要地方政府依然是房屋拆迁的主要推动者,房地产评估公司就不可能在政府与老百姓之间保持中立,不公正的评估结论就难以避免。

因此,改革目前房地产评估制度就显得非常关键。例如,可以实行异地评估,将房地产评估公司的管理权限移交交省级机关管理,当事人对于争议较大的房地产评估报告可以申请全国性的房地产评估专家鉴定委员会鉴定,而费用由地方政府承担。