



■上诉人:陶吴氏(陶韩庆妻子) ■被上诉人:陈杨氏(陈润妻子)

■关系人:李华茅、贺超名、施玉郎、袁吉朝、周贺氏等

■案件经过:陶吴氏丈夫陶韩庆经中间人贺超名等购买了长干桥下的一处房产,却发现这处房产的主人另有其人,双方就这处房产所有权对簿公堂。经法院审理,最终认为陶韩庆是被贺超名等人用假证件和假主人欺骗购买了这处房产,房产应归陈杨氏所有。(人物均为化名)

民国长干桥下的一桩房产纠纷案



“妾发初覆额,折花门前剧。郎骑竹马来,绕床弄青梅。同居长干里,两小无嫌猜。……”李白的这首《长干行》让南京的长干里、长干桥名扬天下,人们说到长干里、长干桥,首先想到的就是爱情。

然而在民国初年,长干桥下却发生了一桩房产纠纷案。当时的长干桥周边和今天不一样,因为这里是通往南京城内的交通要道,因此商铺林立,而位于长干桥南首桥尾的一间商铺,位置更是得天独厚。因此,有人就这间商铺打起了主意……

本版撰文 江苏省档案馆 张少敏 盖诚 江苏省高级人民法院 章润 现代快报记者 戎丹妍



上诉人的上诉状



此案的二审判决书



长干桥老照片



如今的长干桥 本版均为资料图片

案件起因 一间铺子冒出两个东家,谁才是真正的所有者

事情还要从清朝光绪年间说起,话说光绪二十三年(1897年),南京一位名叫陈润的有钱人向一位叫陈海如的人买下了一间铺子,铺子就位于南京南门外长干桥南首桥尾。该处铺面对面迎街,门朝东面,是一间平房,后檐有楼梯一座,房下迎河,是一座依河傍街的桥房。如此地理条件,价格自然不

菲,陈润花450两银子才将此铺买下。买下后陈润拿到了一张房契,表示此后这间铺子归陈润所有。

陈润买下此铺后,开始往外出租,管理中一直没有问题。到宣统二年(1910年),陈润的夫人陈杨氏将此铺租给了一个叫李华茅的人开设了一个京货铺,双方签订了租约租折,并在官衙有备案。

到了宣统三年(1911年),因李华茅拖欠租金,陈杨氏就提出“辞退”李华茅,想将铺子改租。但不久之后,一个叫陶韩庆的人找上门来,说这个铺子早就是他的了,并且立有字据。

陈杨氏得知后觉得很奇怪,于是拿着房契来到江宁地方审判厅起诉。

延伸阅读 长干桥又名聚宝桥

长干,在长江下游,商业经济极为发达,古时居民多经商。经商的人往往在水上过着漂泊不定的生活,经久不归。六朝时,这里流传的民歌《长干曲》(又名《长干行》)多写商妇的离愁别绪,对后代文学影响颇大。

长干桥,位于中华门外,跨外秦淮河。现为8孔钢筋混凝土梁式桥,全长98.83米,宽21.96米。

原桥为五代十国时杨吴始建,为南唐御街直达城外长干里必经之道。南宋咸淳五年,户部尚书马光祖重建,更名长安桥,为5孔石拱桥。明初改建,又名聚宝桥。清

代多次维修。太平天国时,在天京防卫战中遭破坏。清光绪二年予以修复,桥长43米。1937年抗日战争时炸毁。日伪时期搭木桥维持交通。1946年维修,两年后崩塌,临时架设军用便桥,维持交通。

1951年1月由市建设局重建。桥分5孔,全长48.51米,宽21.3米,为钢筋混凝土梁板结构,第一任市长刘伯承题写桥名。后因汛期排洪仍不顺畅,1975年再度扩建,利用旧桥北面3孔,拆建南面2孔,向南用预应力混凝土T形梁增设3孔,梁底高程12.02米。排洪量增大1倍多,达每秒700~800立方米。

一审经过 一个有桥房桥照,一个有桥房房契,有房契者赢了官司

江宁地方审判厅接案后,经过审理,得知了事情的来龙去脉。

原来,陶韩庆经熟人贺超名介绍,说李华茅所租的铺子因房东急需用钱,准备典卖,于是他就宣统三年7月16日与李华茅等人签订了一份典卖契约,契约是和一位叫陈李氏的人签的,当时在场的还有陈李氏的儿子陈长寿,两位中间人贺超名和袁吉朝,另外还有一位官牙施玉郎。

据陶韩庆供称,当时陈李氏提供的房屋契据都很齐全,因为这处房产属于桥房,只有所有权,没有土地权,在桥房营业也要给官衙缴

纳租税,所以前清衙门给房产所有者发有桥照,当时陈李氏就提供了桥照原件,另外还提供了之前和李华茅等签订的租约租折等契据,并且经官牙施玉郎辨认,所有契据都是真的。因为人证物证俱全,所以他就和陈李氏签订了这份典卖契约,典期2年,典价为200两银子。

但据陈杨氏供称,这处房产在丈夫死后就交给她打理了,除了桥照,她还有一份房契,桥照只是表明房产所有者会定期向衙门交税,而要表明对房产的所有权,必须要有房契执照,她手上的这份就是当年买下该房产的凭证。因为时局变化,

这份房契执照曾经遗失,后来她到江宁善后局补领了一份,这在善后局是有据可查的。而且,陈家根本没有陈李氏和陈长寿这两个人,因此,她才是这所房屋的真正主人。

而根据施玉郎、袁吉朝等人的供述,陶韩庆所签的典契确实是贺超名、李华茅等人设的一个骗局。但此时李华茅、贺超名均已逃跑。因此法庭最后宣判,长干桥下的这处房产应归陈杨氏所有,陶韩庆所持典契无效,而陶韩庆缴纳的200两银子则让施玉郎、袁吉朝追寻贺超名、李华茅等向陶韩庆的妻子(审案过程中陶韩庆去世)清理。

点评



张镭博士
南京师范大学法学院副教授

本案是发生在民国初期的一桩欺诈案,其核心是一起假典卖行为。典当业是人类最古老的行业之一,堪称现代金融业的鼻祖,是抵押银行的前身。所谓典当,就是指当户将其动产或其他财产性权利(如股票、债券等)作为当物质押,或者将其不动产作为当物抵押给典当行。向典当行交付一定比例的费用,取得当金,并在约定期限内支付当金利息、偿还当金、赎回当物的行为。

中国是世界上最早出现典当活动并形成典当业的国家之一。经考证,中国的典当业萌芽于“两汉”,唐五代时期典当行为普遍形成,南宋时期典当行兴起,明清时典当业最为繁盛。清朝时期,典当业活动范围由城市伸入农村,成

为遍布全国城乡的重要借贷组织。鸦片战争后,社会经济遭到较大的破坏,典当业受到一定的影响,开始逐步衰落。新中国成立后,典当业曾经保留过一段时间,后于20世纪50年代被取缔。1978年十一届三中全会后,典当业开始恢复经营。

由于典当业对民间融资有很好的支撑作用,典当行为内部的权利义务关系有时又比较复杂,因此,对该行业的活动进行法律规制是保障典当业稳定有序发展的前提。我国古代法律中一直有关于典当行为的具体规定,民国民事法律中也对典当行为进行了法律规范。中国台湾现行有关典权的法律中规定:“称典权者,谓支付典价,占有他人之不动产,而为使用及收益之权。”(第910条)

现行大陆物权法中没有对典权进行明确的规定,对典当业的规范主要依据上述管理办法。我国学术界和法律实务界对典当行为如何进行法律规范尚存争议,而现行的管理办法属于行政规章,缺乏较高的法律地位,并且与上位法(物权法)的相关规定产生矛盾,影响其适用时的效力。从这个角度来说,对典当行为进行法律规制,使典当业走向法治化是当代中国法律发展必然要解决的问题。

二审经过 关键证人当庭承认与租客合伙行骗,愿赔200两银子

对于这个结果,陶韩庆的妻子陶吴氏不服,她不仅没有得到房产,连交出去的200两能不能要回都很难说,因为关键的两个人都逃跑了。于是她就将此案告到了江苏省高等审判厅。

陶吴氏一告陈杨氏提供的契据与房产实际间数不符,几张契据中的签名字迹也不同,表明契据很可疑,而自己提供的桥照等契据经查验都是真实有效的,因此应该判房产归自己所有。又告关键证人贺超名、李华茅等人都未能找到,就轻易下判决,说不定陈杨氏与他们有合谋也未可知。

在二审中,江苏省高等审判厅找到了其中一个关键证人贺超

名。贺超名当庭供认,是他与李华茅等人串通骗取陶韩庆钱财的。

原来,李华茅租下铺子后,因生意不好,很快闭店歇业,因拖欠了陈杨氏不少租金,就找贺超名借钱,贺超名是李华茅丈母娘周贺氏的哥哥。贺超名也没钱,但他想到米店老板陶韩庆。于是他找到陶韩庆,说李华茅那个铺子的东家急需用钱,准备将该铺典卖。陶韩庆听说后觉得不错,决定买下该铺。

在办理手续过程中,贺超名找来袁吉朝和他一起做中间人,又找了一名女性扮演陈李氏,说她是陈润的正房夫人,陈家的房产都归陈李氏管,又找了个小孩扮演陈李氏的儿子,叫陈长寿。另外,贺超名

的妹妹周贺氏也不知从哪里弄来了几张契约和桥照。陶韩庆信以为真,就签了典契。

案发后,贺超名曾和妹妹周贺氏到陶家登门磕头道歉,并愿赔200两银子,但因钱不够,曾求情能否缓一缓赔偿,周贺氏还表示愿意将自己管理的茶炉子等抵押给陶家,再找补其他钱,但陶家不答应。

因案情已经很明了,因此江苏省高等审判厅最后判决,长干桥下的这处房产应归陈杨氏所有。但原审判令施玉郎、袁吉朝追寻贺超名、李华茅等向陶吴氏清理典价的判罚稍欠平允,因此改判该房典价由贺超名、李华茅、袁吉朝、施玉郎等向控告人陶吴氏如数赔偿。