

南京民告官案三年找不到被告



一起民告官的案子，3年里，三兄弟在4家法院6次起诉，3次被驳回，两次无奈撤诉，只因为总也“找不到”被告。

2007年，江苏省南京市白下区堂子街改造，杨春德、杨春铃、杨春庭三兄弟的老宅需要拆迁。三兄弟却发现老宅的面积减少了160多平方米，院子中的两处空地被别人建了房子，现在土地也已经被政府划归他人使用。

为了讨回宅基地，三兄弟走进了法院。可是，“不是说我们不具备诉讼主体资格，就说没有利害关系。”杨春庭很气愤，“他们是不想让我们打这场官司。”

谁替我登记了土地

杨春德登记的老宅子在堂子街102号，于1946年购得，并在1953年经南京市人民政府换发了房产证。一家人在这里居住了20多年后，举家搬迁到了江西。房屋一直由别人居住。

1994年2月1日，回南京办事的杨春德正好赶上了南京市城镇初始地籍调查、土地登记。按照相关规定，杨春德于当年2月3日向南京市建邺区房产局提供了房产证及相关材料。当时，杨春德已经发现，在他们离家后，老宅院中的两块空地已经被他人建了房，门前的一块空地被戴某建了两间房，屋后的空地被南京市第二灯泡厂建了3间房。尽管如此，杨春德认为，这一整块地的使用权都在自己手中，他还是申请将这两块地登记到自家名下，并缴纳了这两块地的费用。没来得及查看地籍登记结果，杨春德就匆匆返回了江西。

1996年，杨春德退休回到南京。然而，他却有家不能回，自家房子被别人住着，他只能租房住。他与房客打官司，要求对方搬出，但最终也没住进老宅，只能在法院调解下收取了房租。

2007年，杨春德接到堂子街拆迁办通知，该路段开始拆迁，但核算拆迁面积却比当年的房产证上少了许多。

杨春德委托律师调查后才发现，当年地籍调查登记表中确认的并非他申报的面积，屋前屋后两处土地均已登记到别人名下，违建的房屋也都领取了房产证。更离谱的是，地籍调查表上居然有他认可的签名和手印。

杨春德告诉中国青年报记者，当时家人都不在南京，屋前空地

被戴某出具假证明以租用他家土地的名义建了房，但从未交过租金，而屋后第二灯泡厂则是破墙而入，侵占土地建房。

“地籍登记表的签名是伪造的，登记日期也不对。”杨春德说，首先是笔迹完全不对，有人伪造了他的签名，其次这个登记日期是1994年1月11日，比他申请登记早了20天。

杨春德纳闷：“是谁替我登记的？是谁替我做主放弃了土地使用权？”

谁该当被告

杨春德决定去法院讨回公道。然而，这场官司一开始就让杨春德很头疼：该告谁呢？

按照1983年《南京市城镇房地产登记办法》，凡申请房地产登记的，必须提交土地审批文件。房产局办理这两个房产证是否查阅了对方的土地审批文件呢？杨春德决定，先告南京市房产局，屋前土地侵权人戴某为第三人。

2007年11月19日，杨春德把南京市房产局告到了其所在地的南京市鼓楼区人民法院，要求撤销戴某房产证。鼓楼区法院驳回了杨春德三兄弟的起诉。法院裁定认为，“文革”期间有份文件，1969年后，土地所有权国有化，原告没有出示该处房产的房产证，所以不能证明原告与被告有法律上的利害关系。

杨春德上诉至南京市中院，又被驳回。

既然不能撤销房产证，那就告土地使用证吧，当初的地籍登记是谁伪造了他的签名？杨春德盘算，先把屋后那块地的使用权拿回来，那处房子《80634号权证》是房产局自办自领的，这块地不牵扯私人，简单一些。

2008年1月20日，杨春德仍然向鼓楼区法院起诉，被告为南京市房产局，第三人为白下区房产局。法官告诉杨春德，他告错了，土地问题应该告土地局，不应该告房产局。

杨春德想了想，觉得这个说法有道理，只好撤诉。

2008年6月4日，杨春德向玄武区人民法院起诉，状告南京市国土局行政违法，违规给第二灯泡厂的违建房屋发放了19950078号土地使用证。玄武区人民法院法官认为，该案件诉讼主体不对，南京市国土局是南京市的一个部门，应该告南京市人民政府。在

更改了被告后，该案件被玄武区人民法院转到了南京市中院审理。

2008年7月24日，南京中院开庭审理此案，杨春德终于和被告见了面，搭上了话。然而，被告南京市政府的答辩状又把“先有鸡还是先有蛋”的难题推到了杨春德面前。

南京市政府称，首先，19950078号土地证是合法的，当初建邺区房产局向南京市国土局申请土地登记时提供了《房地产权源情况说明》和土地权属来源证明，市国土局在地籍调查中，杨春德作为相邻宗地权利人在地籍调查表上签了字并摁手印，公告期间，原告也没有提出异议，所以发土地使用证是合法的。其次，按照“房地一体”的原则，在地籍调查和权属审核过程中，建邺区房产局已经领取了房产证，市政府才将这块地登记到了建邺区房产局，在房屋证没有被撤销前，不能撤销19950078号土地使用证。

杨春德大喊冤枉，公示期间，他们都在外地，并不知情。可是，还没等他向法院提出签名笔迹鉴定申请，诉讼请求就被驳回了。

三兄弟一合计，也对呀，因为当时的情况就是先有房产证，后有土地证，那就还是告房产局吧。

2008年11月5日，状子刚递上去，又一个意想不到的问题出现了，南京市中院法官告诉杨春德，第二灯泡厂后来将房产交给了房产局，房产局又将这处房产转卖给私人，他们所告的19950078号土地使用证是合法的，并不是那张违法的土地使用证，应该起诉原始的那张《80634号权证》。

三兄弟只能再次撤诉。

2008年11月12日，杨春德在南京市中院重新起诉，被告为南京市人民政府，第三人为建邺区房产局，起诉被告行政违法，违法颁发《80634号权证》。该案件随后被南京市中院转到建邺区人民法院审理。2009年8月7日，建邺区人民法院开庭审理此案。

作为南京市政府的委托代理人，南京市房产局产权市场处工作人员蔡莉莉辩称，《80634号权证》实际上仅表明房产登记状况，并不代表土地登记状况。而原告所诉的19950078号土地使用证和原告没有利害关系，那是在空地上建的房子，原告如果认为有关系，那就应该出示土地使用证。

建邺区人民法院裁定：《80634号

权证》中，只有相关房屋登记内容的记载，没有土地登记内容，该处房产为公有房。还是按照“文革”期间的那份文件，1969年后，土地收归国有，这块空地原告并没有使用，土地使用权登记时，也没有取得使用权。裁决书最后认定，原告既不是《80634号权证》中房屋的建设者，又非房屋土地使用权人，所以没有法律利害关系，因此，不具有行政诉讼的原告主体资格。

对于杨春德提出的地籍调查表上是否存在伪造签名的问题，法院仍然没有明确真伪。杨春德认为，不对那份地籍调查表上的签名进行真伪鉴定，就无法明确他家的土地使用权。

三兄弟再次上诉到中院。

行政案件，谁来举证

2009年10月27日，南京市中院开庭审理此案。

杨春德又把自己的主张说了一遍。被告还是那句话：你说地是你的，拿出证据来。庭审法官也一次次地要求杨春德三兄弟提供证据。

“这是民事案件还是行政案件？按照行政案件的举证原则，应该是对方举证，证明我们和这块地没关系，怎么总是让我们举证呢？”情急之下，杨春庭向法院提出异议。

杨春庭说，这处老宅当初向南京市人民政府缴纳了房产契税和土地契税，市政府换发了房地产所有权证，该地块产权明晰，他们一家人曾在这里生活20多年，后来虽然家人都去了外地，但一直没有放弃这处房产，而是租给其他人居住。

杨春庭认为，虽然1969年后土地国有化了，但他家的房屋还在，1990年国家相关部门的文件规定：“我国1982年《宪法》规定城市土地归国家所有后，公民对原属于自己的土地应该自然拥有使用权。”这几十年来，政府既没有以正式文件将该土地划拨给别人，也没有和他们签署租赁协议，这块地使用权当然属于他们。

“你说土地不是我的，你拿出证据来，1994年你们不给我登记，没有给我办过土地使用证，凭什么让我们拿证据？”杨春庭反问被告。

还是依据那份文件，南京市房产局接受中国青年报记者采访时给出了另一种解释：只有土地转为国有后仍然继续使用的，才能确定土地使用权，这块地是空地，原告没有使用这块地，视为放弃，自然不具有使用权，后来被建了房屋，土地使用权所有者应该是房主。

杨春德三兄弟针锋相对，我家房子还在，土地当然归我们使用，凭什么在我家空地上建房子？杨春德说，不仅这两块地被划给了别人，连他家过道的土地使用权过道也划给了别人，“你让我们飞出去不成？”

当天，法官认为该案案情复杂，将择日宣判。

在焦急等待中，杨春德三兄弟忐忑不安，如果再被驳回，他们该去告谁呢？找不到被告，这官司还怎么打？

(据《中国青年报》)

