

# 冯秀玲与冯义华物权保护纠纷二审判决书

辽宁省抚顺市中级人民法院（2014）抚中民一终字第00398号

上诉人（原审原告）冯秀玲，女，1958年6月2日出生，汉族，抚矿机电公司退休工人，住抚顺市望花区。

委托代理人宋涛、王敬锐，辽宁久鼎律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）冯义华，男，1964年9月2日出生，汉族，无职业，住抚顺市望花区。

上诉人冯秀玲因与被上诉人冯义华物权保护纠纷一案，不服抚顺市望花区人民法院（2014）望民一初字第00513号（应为00573号，二审加注）民事判决，向本院提出上诉。本院依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。上诉人冯秀玲及其委托代理人宋涛、王敬锐，被上诉人冯义华到庭参加诉讼，本案现已审理终结。

原审法院查明，原、被告系姐弟关系。其父母冯吉润、李慧芳共生育三子二女，即长子冯义森、长女冯秀玲、次女冯秀娟、次子冯亿林、三子冯义华。冯吉润和李慧芳夫妻于2002年5月购买了位于望花区古城子街78号楼3单元307号（建筑面积61.97m<sup>2</sup>）的楼房一处，房屋所有权人登记为李慧芳。庭审中，原告称其母亲李慧芳当初购买该房屋时花了3.2万元，该房屋全下来总共3.6万元，其中曾向原告借款三万元，后因母亲无钱偿还欠款，便将该房屋折抵欠款，过户到原告名下，原告提交的该房屋的登记档案及《公证书》显示：原告冯秀玲与其母亲李慧芳于2004年9月23日签订了一份《房地产买卖合同》，李慧芳以三万元的价格将该房屋出售给原告；被告冯义华对此节不认可，证人冯秀娟庭审中证实：父母买房子没有钱，我姐就说她手头上有点钱，孩子小，没有什么事，我妈说要2.5万元，我大姐说你还得买点桌子凳子什么的，就借给我妈3万，后来我母亲这钱还不上，就把房子顶给我姐了，谈这个事当时我和我姐、我父母在场，但什么时候拿的钱我就不清楚了；证人冯义森证实：最早房子应该写在我父亲名下，但因我母亲是教师，房子写我母亲名下能报销暖气费，后来教委认为我母亲有老伴，应该归男方报销，所以不给报销暖气费，为了解决暖气费问题，改到原告名下的，改名时我亲自陪着一起去的；证人冯亿林证实：产权证是因为暖气费的事而写在我姐的名下，不知道借款一事。

原审法院认为，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。不动产登记簿是物权归属和内容的根据。妨害物权的，权利人可以请求排除妨害。不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。房屋所有权证只是权利人享有该不动产物权的证明。如果有证据证明房屋所有权证上记载的权利人与真正的权利人不一致的，应当否认房屋所有权证上记载的人为权利人。本案的原告冯秀玲取得该房屋所有权证的行为是否存在瑕疵问题，其本人称系因其母亲在购买该房屋时向其借款，证人冯秀娟虽证实在原告与母亲谈及借款时冯秀娟在场，但该借款交付时证人冯秀娟并未在场；在原告冯秀玲提交的该房产档案中体现的公证书及买卖合同均显示，该房屋系原告冯秀玲与原房屋所有人李慧芳进行的买卖交易所取得的所有权证，原告冯秀玲未向本院提交其借款给其母亲的证据或其支取该笔借款或购买该房屋款项的证据，从现有原告提交的证据及其申请的证人冯秀娟的证词，均不能证明其是该房屋的真正所有人，况且被告冯义华申请的证人冯义森、冯亿林与原、被告之间系一奶同

胞，该二人的证言均否认原告系该房屋所有人的事实，再则原告冯秀玲向本院提交的一份其父亲冯吉润留言，称：“经我再三考虑，决定将此房留给长女秀玲所有”一节，与原告冯秀玲诉称的取得该房屋的经过相互矛盾，既然该房屋早在其父亲在世时已经登记在原告名下，而其父还要写有此留言，原告提交的此份证据显然与原告的陈述自相矛盾，故原告冯秀玲其取得该房屋所有权证的行为存在瑕疵，本院无法支持原告的诉讼请求。综上所述，依照《中华人民共和国物权法》第十六条、第十七条、第三十五条之规定，判决：驳回原告冯秀玲的诉讼请求。案件受理费100.00元，减半收取50.00元，由原告冯秀玲承担。

宣判后，原告冯秀玲不服，提出上诉，请求改判被上诉人搬出抚顺市望花区古城子街78号楼3单元307号，停止对上诉人的侵权行为，一、二审诉讼费由被上诉人负担。主要理由：上诉人的父母欠上诉人的借款无力偿还而把房屋转让给上诉人，且经过公证，争议房屋登记在上诉人名下，上诉人是该房合法所有人，一审认定案涉房屋权属存在瑕疵没有事实和法律依据请求依法判令被上诉人立即搬出位于抚顺市望花区古城子街78栋3单元307室的房屋，停止对原告房屋所有权和居住权的侵害。

被上诉人辩称：我母亲未把房屋卖给上诉人，没有向上诉人借款，当时由于不能承担暖气费，故把房屋改到上诉人名下，争议房屋不是上诉人的。故不同意上诉人的主张。

经二审查明的事实与一审相同。

本院认为，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。不动产登记簿是物权归属和内容的根据。妨害物权的，权利人可以请求排除妨害。不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。上诉人冯秀玲与其母亲李慧芳于2004年9月23日签订了房地产买卖合同，并进行了公证，同时上诉人对本案诉争房屋依法进行了产权登记，并取得了该房屋的产权证，上诉人对该房屋依法享有所有权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。被上诉人辩称其母亲未把房屋卖给上诉人，没有向上诉人借款，当时由于不能承担暖气费，故把房屋改到上诉人名下，缺乏证据证明，故被上诉人的抗辩理由不能成立。现被上诉人占有本案诉争房屋，没有合法依据，属无权占有。所有权人对无权占有人有请求返还所有物的权利，对上诉人要求被上诉人返还本案诉争房屋的诉讼请求，本院予以支持。故一审认定上诉人冯秀玲其取得该房屋所有权证的行为存在瑕疵证据不充分，本院予以纠正。综上所述，依照《中华人民共和国物权法》第九条、第三十四条、第三十九条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（二）项，《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条之规定，判决如下：

一、撤销抚顺市望花区人民法院（2014）望民一初字第00513号（应为00573号，二审加注）民事判决；

二、被上诉人冯义华于本判决发生法律效力之日起十日内，将坐落于抚顺市望花区古城子街78号楼3单元307号（建筑面积61.97m<sup>2</sup>）房屋腾出返还上诉人冯秀玲。

一审案件受理费50.00元，二审案件受理费100.00元，计150.00元，由被上诉人冯义华负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 潘 力  
审 判 员 马开智  
代理审判员 张 微

