

# 王浩等与白文志排除妨害纠纷二审民事判决书

北京市第二中级人民法院（2015）二中民终字第02333号

上诉人（原审被告）石玉兰，女，1943年8月29日出生。

上诉人（原审被告）王佳旗，男，2008年2月7日出生。

上诉人兼上诉人王佳旗之法定代理人（原审被告）王浩，男，1968年2月10日出生。

上列三上诉人之共同委托代理人李彦，北京市拓夫律师事务所律师。

上列三上诉人之共同委托代理人罗红，北京市拓夫律师事务所实习律师。

被上诉人（原审原告）白文志，男，1962年9月7日出生。

委托代理人戴凤俊，北京市剑泰律师事务所律师。

上诉人王浩、石玉兰、王佳旗因排除妨害纠纷一案，不服北京市丰台区人民法院（2014）丰民初字第10287号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭审理了本案，现已审理终结。

2014年6月，白文志起诉至原审法院称：我是北京市丰台区×××101号房屋（下称101号房屋）的承租人，因故在外地多年，对房屋未能管理使用。2013年5月，我回到北京，方知石玉兰、王佳旗、王浩占住在我承租的房屋内，并积欠了近万元的房费等费用，经我多次催促石玉兰、王佳旗、王浩腾房无果。故要求：1、石玉兰、王佳旗、王浩腾空101号房屋，并将房屋交付给我；2、石玉兰、王佳旗、王浩返还承租人为我的《北京市公有住宅租赁合同》；3、石玉兰、王佳旗、王浩返还我垫付的房费、治安费共计9845.85元；4、诉讼费由石玉兰、王佳旗、王浩承担。

石玉兰、王佳旗、王浩辩称：101号房屋系王浩自1997年5月30日以10万元的价格从案外人李××手中购得，李××向我们交付了房屋和《北京市公有住宅租赁合同》。当时，李××说：“白文志不要这个房子了，把这个房子卖给我了，房本也给我了，让我爱怎么处理就怎么处理”。购房后，我们找到白文志的父亲，他父亲说白文志被判刑十年，让我们踏实住。十年前白文志登记结婚时，向王浩借过这个房本，后来又还给王浩了。关于白文志交纳的房费和治安费我们不认可，我们按照房本载明的价格交纳房费，白文志交纳的是涨钱后的差价。我们丢过9辆自行车，也不同意交纳治安费。故不同意白文志的全部诉讼请求。

原审法院经审理确认：当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果。本案中，101号房屋系公有住宅，白文志系101号房屋的承租人，对该房屋有合法使用权。石玉兰、王佳旗、王浩主张其为诉争房屋的权利人，其有责任提供证据加以证明。石玉兰、王佳旗、王浩称王浩从案外人李××处以十万元的价格购买诉争房屋的使用权，并未提交充足的证据予以证明，且李××并非诉争房屋的所有人，无权处分诉争房屋的

使用权，石玉兰、王佳旗、王浩的辩称没有事实及法律依据。因王浩长期使用101号房屋，应当足额交纳使用101号房屋期间的相关费用，故对白文志要求王浩给付其垫付的房费、治安费的诉讼请求，法院应予支持。关于白文志要求返还《北京市公有住宅租赁合同》的诉讼请求，属另一法律关系，白文志可另行主张权利，本案不予处理。据此，原审法院于2014年12月判决：一、石玉兰、王佳旗、王浩于判决生效之日起十五日内将位于北京市丰台区×××一〇一号房屋腾空，交予白文志；二、王浩于判决生效之日起十五日内给付白文志房费及治安费共计九千八百四十五元八角五分；三、驳回白文志的其他诉讼请求。如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

判决后，石玉兰、王佳旗、王浩不服，仍持原审答辩意见上诉至本院，不同意腾退房屋。白文志同意原审判决。

经审理查明：101号房屋系北京大成房屋经营管理公司管理的公房，白文志为该房屋的承租人，与北京大成房屋经营管理公司签订有《北京市公有住宅租赁合同》。

白文志现以石玉兰、王佳旗、王浩占有居住其承租的房屋为由起诉至原审法院，要求石玉兰、王佳旗、王浩腾房。石玉兰、王佳旗、王浩辩称101号房屋系王浩向案外人李××购买所得。为证明其主张，石玉兰、王佳旗、王浩提交1997年5月30日案外人李××出具的证明，内容为：“今有李××将青塔小区秀园23号楼3单元101号房租给王×长期使用，如此房有事故由李××负责”。白文志对此不予认可，认为无法证明该协议书系李××所写，且内容为“租给王×长期使用”，并非买卖。石玉兰、王佳旗、王浩还提交证人张×证言，内容为：“在一九九七年五月底，经我介绍，李××将秀园23号楼3单元101号一居室卖给王浩长期使用。当时是李××在此房里居住”。张×在原审中出庭作证，称其不知李××和王浩何时进行房屋买卖，其并未参与，其也未介绍李××与王浩进行房屋买卖，只知道李××将101号房屋卖给王浩。白文志对此不予认可。

另，白文志于2014年6月4日向北京首华建设经营有限公司物业项目部补交了101号房屋自2000年1月至2014年6月的房费差价款9617.85元（王浩已按每月41.25元标准，交纳了此期间的房费）及2005年1月至2014年6月的治安费228元。石玉兰、王佳旗、王浩对此不予认可，认为物业公司不尽维修义务，不同意补交房费差价，因其丢过9辆自行车，也不同意交纳治安费。王浩长期在101号房屋内居住。石玉兰为照顾王佳旗有时在101号房屋内居住。王佳旗为未成年人。

上述事实，有双方当事人陈述及《北京市公有住宅租赁合同》、房管修一公司五费收据等相关证据在案佐证。

本院认为：当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果。101号房屋系白文志承租的公有住房，白文志对该房屋享有合法使用权。石玉兰、王佳旗、王浩现在101号房屋中居住，王浩称其兄王×从案外人李××处以十万元的价格购买101号房屋的使用权，主张其为诉争房屋的权利人，但李××并非诉争房屋的所有人，无权处分诉争房屋的使用权，王浩提交的证据不能证明其对101号房屋享有合法居住权，故本院对石玉兰、王佳旗、王浩的上诉主张不能支持。

综上，原审法院判决并无不当，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，本院判决如下：驳回上诉，维持原判。

一审案件受理费50元，由石玉兰、王佳旗、王浩负担（于本判决生效之日起7日内交至原审法院）；二审案件受理费50元，由石玉兰、王佳

旗、王浩负担（已交纳）。  
本判决为终审判决。

审 判 长	李蔚林
代理审判员	赵胤晨
代理审判员	何江恒
书 记 员	房依彤