

# 八旬娉媵状告房产局,一家老小上法庭“声援” 10年“产权房”突成“违章建筑”

## 房产局:建房手续涉嫌伪造 律师提醒:购买小产权房有大风险



记者张颐佳  
de法庭笔记  
邮箱:yijiasky@sina.com

时间:2010年5月21日15:00  
地点:长沙市芙蓉区人民法院

住了10年的房子,突然成了违章建筑,彭娉媵说什么心里也不服气,86岁的她近日将芙蓉区房产局告上了法庭。5月21日下午,此案在芙蓉区人民法院开庭审理。为了提高庭审的透明度,法院邀请了十余位区人大代表、政协委员旁听了此次行政诉讼。

■记者 张颐佳  
实习生 李青见 曹汨



5月18日,长沙市芙蓉区东岸乡望龙村,86岁的彭娉媵拿出了自己的房产证和土地证。  
记者 伍霞 摄



彭娉媵在自己4层半的楼房外散步,她家周围的房屋大部分已经被拆除。  
记者 伍霞 摄

### 【开庭】 一家老小为了房子上法庭

21日下午两点,天下着瓢泼大雨,长沙市芙蓉区东岸乡望龙村86岁的彭娉媵带着儿辈、孙辈早早的就来到了芙蓉区人民法院。庭审选在一楼的大审判庭举行,十余位区人大代表、政协委员旁听了此次行政诉讼。

下午三点,庭审正式开始。芙蓉区房产局派了两名女工作人员和一名代理律师出席了庭审。原告彭娉媵诉请法院撤销芙蓉区房产局2010年1月4日作出的芙房政字[2010]001号文件《关于撤销彭娉媵“长房权芙集第203040021号”房屋所有权证的决定》,彭娉媵认为,这份“决定”与10年前的行

政决定相悖,因为2000年3月10日她同样是在芙蓉区房产局领取了《房屋所有权证》。

### 【举证】 5项证据试图证明房屋合法

彭娉媵的房子坐落在芙蓉区东岸乡望龙村,4层半楼高,看起来巍峨气派,彭家祖孙四代近20口人一起居住在这栋楼里10年了。彭娉媵的女儿说:“母亲一生养育了5女1子,大家儿时起就有一个愿望,就是有一天合力修一栋大房子,都团圆在母亲的膝下共享天伦。”

1999年这个愿望得以实现了,小儿子说:“国家那个时候鼓励到农村投资,我们就卖掉了老房子,在村上买了块集体土地,并

办理了相关手续。”彭家向法院提供了五项证据,包括与村上签订的《让售建房地协议书》、测绘土地房屋产权登记发票收据、《集体土地使用证》、《房屋所有权证》等等。房产证上登记着该房屋的合法建筑面积是380平方米,违章建筑面积是49.2平方米。

### 【辩论】 新法治旧政合不合理成焦点

在法庭上,控辩双方进行了两轮激烈的法庭辩论。

芙蓉区房产局认为:首先,彭家1999年购地,而1995年就有建房许可证,在档案馆中又无法查到2000年办证时建房许可证的存根,可见建房手续是伪造的。因此,可依据我国建设部168号令,湘建

房(2008)266号文件等法律法规对原房产证进行撤销。

而彭家则认为:自己通过村里按部就班办理的手续是真实合法有效的,被告所提供的法律依据是2006年——2008年才开始出台的政策细则规范农村土地的程序、制度、性质等,被告不能用今天的政策来否定过去合法的既成事实。彭娉媵的女儿彭应辉还指出:“现在四周的房子涨到了4000元左右,如果房子被认定为违章建筑,就会以几百元甚至几十元一平方米拆掉,是利益在作祟。”

由于案情复杂,审判长宣布休庭20分钟,与人大代表和政协委员一起合议,但仍未做出当庭判决,案件还需进一步审议。

### 律师说法—— 购买小产权房有大风险

湖南金州律师事务所陈平凡律师认为:现在很多城市人变着方法购买农村“小产权房”(只有房产证,无宅基地使用证)是不适当的,虽然看似比一般的商品房价格低廉,但因为我国农村土地的流转机制并不完善,这种房屋不但以后难以转手,且碰到拆迁等问题会估价低廉,存在很大风险。

另外律师建议:芙蓉区房产局作出的撤销10年前房产证的行政决定显然是不妥当的,因为在当时办理证照时,相关部门应该是对建房许可证等手续进行过严格审查后发放的,不能以查不到相应存根为由单方面撤销彭娉媵的房产证而认定为违章建筑。



**艺筑装饰**  
中国十大最具影响力设计机构  
省室内设计大赛连续九届金奖企业



# 全房设计定制整装

## 三大类型设计



### “全房设计定制整装”个性设计、专业服务

- 由“王湘苏”精英设计团队专业设计,三大类型设计产品,以人为本身量身打造。
- 全房木制品个性设计,衣柜、书柜、门及门套等家具均可工厂专业定制。
- 全房一线名牌材料配置、厂价直供支持、超值尊享(让您省钱30%以上)
- 全房专业施工,严格执行国标、省标施工标准,验收标准。

### 全房效果个性设计、全房木制品个性设计专业定制、全房名牌主材个性设计整体配置

全房设计定制整装	3室2厅 (128m <sup>2</sup> )	4室2厅 (158m <sup>2</sup> )	5室2厅 (188m <sup>2</sup> )
舒适型	整装推广价: 7.28万 市场原价: 10.58万	整装推广价: 9.28万 市场原价: 12.8万	整装推广价: 12.38万 市场原价: 17.38万
雅致型	整装推广价: 8.8万 市场原价: 12.8万	整装推广价: 10.8万 市场原价: 15.98万	整装推广价: 14.48万 市场原价: 20.92万
经典型	整装推广价: 10.8万 市场原价: 14.8万	整装推广价: 13.8万 市场原价: 17.86万	整装推广价: 17.88万 市场原价: 23.98万

### 热征十周年纪念版样板房30户!

1. 赠送价值5000-12000元橱柜、卫浴产品!
2. 赠送20平方厨卫墙砖,价值3500元!
3. 赠送价值1780元成品门1套!
4. 享受工程管理费7折优惠!
5. 享受价值1500元全房墙漆品质免费升级大礼!
6. 全房十八厘大芯板“万象”或“帝泰元福”E1免费升EO级,平均节省价值1500元!
7. 赠送价值800元客餐厅效果图一张!
8. 香港澳门4天3晚双人免费旅游大奖幸运中!

TOYO、美标、金鹰尚、欧神诺、多乐士、华润、安信、格林、久盛、巨迪橱柜、万象、帝泰板材、美涂士漆、天力、日丰管、绿拉素、期高……  
详细三大类型标准配置及项目清单请到公司咨询

TEL 0731/85119898

地址:长沙市劳动西路207号智邦家园A栋四楼、六楼  
网址: [www.yeezoo.com](http://www.yeezoo.com)

设计展时间: 5月29-30日