



民国三十七年(1948年)1月的一天,八十二岁的张老太太(张刘氏)气不打一处来,她刚刚听到一个让人吃惊的消息:她家位于无锡青果巷的祖传老宅,莫名其妙多出来一堵墙,随着这堵墙一起,她家的天井被圈进了邻居家,墙还挡住了她家的排水,导致墙体受潮,塌了一大块。张老太太和家人与邻居几次交涉,希望对方把天井还给自家,可对方却口口声声称,天井本来就是他家的。无奈之下,张刘氏一纸诉状将邻居告到法院。

本版撰文 江苏省档案馆 李军 蔡红 曹洪铭 盖诚
江苏省高级人民法院 章润
现代快报记者 白雁

一堵墙引发的离奇“天井官司”

原告 张刘氏(化名) 被告 金阿五(化名)

案情简介:金阿五和张刘氏是邻居,金阿五在两家交界的天井里建了一堵墙,将天井占为己有。张刘氏将金阿五告到法庭,法庭审理认定金阿五触犯刑法及民法。

“天井官司”

张家愤怒:邻居在我家天井里砌了一堵墙

民国三十七年(1948年)1月,农历腊月将近,八十二岁的张老太太叮嘱家人去青果巷看看。青果巷是一条热闹的巷子,短短几百米挨挨挤挤都是商业门面,鞋店、面馆、菜馆……市口好,租金自然也不便宜,所以多年前,善于理财的张老太太就把老宅子租了出去。当时,房子租给一个叫傅银满(化名)的人,傅银满大概四十来岁,为人忠厚老实,他和妻子两人利用老宅沿街门面开了一家鞋店。眼看年关将近,作为房东,自然要去拜会一下租客。但张老太太年纪大了,腿脚也不方便,于是她派小辈去老宅子转转。

张老太太是光绪年间嫁过来的,原来一直住在青果巷。张老先生去世后,她将老宅出租,自己则搬去和孩子们同住。虽然长时间不住老宅子了,但那里的一草一木,一砖一瓦,她都非常熟悉,想起来就觉得很亲切。不过,这次晚辈们带回来的消息却让她吃惊不小:自家最里面一进屋后的天井里,不知什么时候突然多出了一堵矮墙。这堵墙紧贴着自家的屋檐,墙体虽然不高,但却把整个天井都圈给了邻居。而且由于墙砌起来已经有一段时间,导致张家屋檐雨天排水不畅,积水渗入墙体,已经侵蚀出一个大洞。

墙是谁砌的?张老太太听了气愤不过,要求家人一定查个水落石出!几番打听,晚辈们终于调查清楚,正是隔壁金阿五家干的。自家的天井从祖上就作为雨天排水之用,现在居然被金阿五强占了,碰上这样的邻居,张老太太气得直哆嗦。

金家委屈:光绪年间老地契证明这天井是我家的

金阿五和妻子在青果巷开了一家面馆。他们的面馆就在张家老宅的隔壁,虽然名义上做了十多年邻居,但由于张家老宅早已出租,所以金张两家人并不太熟悉。

和张家不同,金阿五的房子并不是祖上传下来的。十多年前,张家原先的邻居周家,因为吃了官司,房屋被法院冻结。民国二十六年,法院将这处房产拍卖,金阿五凑钱买下了房产,成了张家的邻居。事后,他拿着法院给的转移证书,换来了房屋的所有权状。

买下房子后,金阿五和妻子一时手头拮据,来不及装修就住了进去。他和妻子利用自家沿街门面开了一家面馆,面馆虽小,但生意红火。

有一天,金阿五在查看所有权状时无意发现,在清代的房契上,现在张家用的那个排水小天井,是在他家的地盘上。这个发现让金阿五又激动又焦虑。怎么才能把天井要回来?他打起了算盘,说干就干。

民国三十五年,金阿五先是向无锡县地籍整理办申请登记,申请时,他把那个小天井也划进自家范围。无锡县地籍整理办接到申请后,公示一个月,随后就进行了登记。拿到证书后,金阿五在自家朝着天井的那面墙上开了一扇门、两扇窗。隔段时间,他又在原本空旷的天井里砌起一堵墙。这样一来,原先张家的天井就变成了金家的院子。而张家的租户对这些动作并不在意,他们只管做自己的生意,小天井属于张家还是金家,他们也懒得去管。

等到张老太太的家人发现那堵“该死”的墙时,金家人已经大摇大摆地在“新院子”里出入7个月之久了。

争执焦点:金家弄丢的法院转移证书上有什么

张家愤怒、金家委屈,天井到底是谁家的?两家几次三番交涉,谁都不肯让步。

民国三十七年1月8日,张老太太一纸刑事附带民事诉状将邻居金阿五告到法庭,要求对金阿五侵占自家天井、损毁自家一部分房屋的行为予以处罚,并要求对方拆除矮墙,恢复天井原状。

由于自己年纪太大,不便出场,张老太太经过细心挑选,委托一位信得过的律师代替自己处理诉讼事务。金阿五和妻子接到法院通知后,也认真准备资料,并聘请律师,积极应对,一时剑拔弩张。

庭审现场,在提交证据时,金阿五摆出了一份重磅证据——一份清光绪三年(1877年)的地契,地契内容显示,引起权属争执的天井,当时确实属于周家。这个周家,也就是张老太太原先的邻居。对于周家的证据,张家的代理人给予有力反驳。原来,张家和周家的房屋界线,在民国二十六年法院拍卖周家房屋时,有过土地管理部门的清晰认定:天井确实属于张家。金阿五买下周家房屋后,去地籍整理办申请登记,且私自将天井划为己有,他的所作所为,都是瞒着张家人背地里干的。

张老太太的代理人还指出,民国二十六年,金阿五拍得周家房屋时,法院交付金阿五一份转移证书,证书上明确表示,天井产权并不属于周家。但蹊跷的是,金阿五连光绪年间的地契都保存得完好无缺,却单单丢了这份转移证书。



“违建案”二审判决



“违建案”卷宗首页



“违建案”卷宗内页

侵占罪

金阿五赔了夫人又折兵 罚款五十万,并拆除矮墙

在经过审理后,无锡县地方法院对这起案件作出宣判。在刑事判决部分,金阿五被判犯侵占罪,并判处有期徒刑五十万,如果他交不出五十万,可以服劳役代替,一天按照一万元折算。民事判决部分,关于天井的归属,法院做出了一个让双方都很郁闷的判决——归两家共有,法院判令金阿五拆除矮墙,将天井恢复原状。

接到一审判决后,金阿五和张老太太都不满意,两人都提起上诉。

接到上诉后,江苏高等法院进行详细的调查和审理,对于刑事部分,驳回上诉,维持原判。至于民事部分,江苏高等法院认为:一审判决天井归两家共有,这个判决有误,予以撤销。

链接

天井



南方房屋结构中的组成部分,一般为单进或多进房屋中前后正间中,两边为厢房包围,宽与正间同,进深与厢房等长,地面用青砖嵌铺的空地,因面积较小,光线为高屋围堵显得较暗,状如深井,故名。

青果巷

民国期间无锡城中的一条小巷。常州老城区中部偏南地段也有一条青果巷,晚清至民国时期,这里是常州的名门望族聚集地。民国实业家刘国钧、语言学家赵元任和周有光,中国共产党早期领导人瞿秋白等曾在此居住。

点评 砌墙怎么成了“侵占”?



张镭博士
南京师范大学
法学院副教授

这是一起不动产相邻关系的案件,涉及两家之间因为一方非法行为而产生的法律纠纷。

1947年,一位老兄在“自家”天井里砌了面墙,被人告到法院不算,还被法院定了罪。虽然判得很轻,属于不痛不痒那种。谁知道这哥们儿比较一根筋,咽不下这口气,坚定地上诉到江苏高等法院,指望青天大老爷下凡。可惜折腾了好一会儿,青天大老爷没见着,上诉还失败了。这哥们儿心里那叫一个冤,就砌了一面墙咋就犯罪了呢?

本案中,金阿五的行为被法院认定为侵占罪。但是其辩护人却对该罪中的“意图为自己或第三人不法之利益”提出异议,他引用1934年大理院上字第1983号判例“刑法上的窃盗罪,须意图为自己或第三人不法之所有,而窃取他人所有物为其成立要件,若行为人取得之物,认为自己所有或误信为自己所有,即欠缺意思要件,纵其结果不免有民事上之侵权行为,委难认为构成刑法上之窃盗罪”,以说明自己的委托人从来都认为有争议的天井属于自己所有,因而也就从来没有“意图”侵占的想法。所以,按照上述判例,他的委托人是应该被定罪的,最多就是民事侵权而已。

一审原告张老太太的理

由是,有争议的天井宽4尺,按照无锡地方的习惯,房屋屋檐滴水基地应当留3尺,其他1尺是用来预备以后砌围墙使用的围墙基地。这个天井是她祖孙几代人所使用的落水天井,并非金阿五所说是他战前拍卖而得的房屋的一部分。并且指出,如果是金阿五的天井,他为何在买下以后十多年,才想起在天井中砌墙?而且还提出疑问:“天下安有自己之土地而肯让他人落水之理哉?”借此说明金阿五的说法明显有悖常理。

从一审和二审法院的裁判结果来看,法院并没有理睬金阿五一方的意见。在江苏高等法院判决中,法官指出,无论这个天井的所有权是谁的,金阿五既然在张老太太房屋屋檐后偷偷砌墙,妨碍张老太太房屋的滴水,这一行为就应属于侵占行为。从裁判的角度而言,法官似乎是认定每家房屋都应当有一定范围的滴水区域,这个滴水区域的所有权应该属于房屋所有权人。如果是这样,那么在该范围内,其他人未经房屋所有人同意砌墙,就可以被认定为“意图为不法利益”,从而满足侵占罪的意识要件。因此,金阿五在这起案件中并无“冤情”。

按照现行相关法律的规定,类似行为都属于民事侵权行为的范围,不会作为犯罪行为予以处理。刑法中的侵占罪仅仅是指将代为保管的他人财物、或他人遗忘的物品、或者埋藏物非法占为己有,数额较大的行为。基本上都是针对动产的行为,不涉及不动产的问题,也没有“侵占罪”这样一个罪名。从这一点来说,现行法律对于不动产所有权的保护制度应该还有进一步完善的空间。