

中国法学会邮件系统

用户名 密码

信息检索

包含字符 检索内容 检索字段 排序字段 排序方式

一月信息排行

Commun

法学论坛 >> 典型案例 >> 行政判例

本层分类： | 民商判例 | 刑事判例 | 经济判例 | 劳动判例 | 行政判例 | 审监判例 | 执行判例 | 海事判例 | 知识产权判例

[→ 行政判例](#)

承租人擅自修建违章建筑被行政机关拆除出租人是否担 责

阅读次数： 481 2006-4-11 10:05:00

承租人擅自修建违章建筑被行政机关拆除出租人是否担责

(北京市大兴区人民法院·刘瑾)

[案情]

2001年9月30日，王某与北京市大兴区前高米店村委会签订《协议书》，内容为承租原城建三公司占有的前高米店村委会所有的房屋及土地，期限五年，租金为每年15万元，从2001年10月30日起至2006年10月1日止；承租期间，原房屋归前高米店村委会所有，新建房屋归王某所有。《协议书》签订后，因经营需要，王某未经前高米店村委会同意，在所承租的院内平地上，又新建房屋6815.75平方米，上述房屋未取得房屋准建证及产权证。2004年8月1日，北京市大兴区城市管理监察大队下发京大管限拆字〔2003〕第0608号限期拆除违法（临时）建设通知书，要求王某于2004年8月6日24时前将其自建房屋拆除。王某在自行拆除后，于8月7日找到前高米店村委会，要求前高米店村委会补偿因拆除建筑物造成的部分损失。为此，村书记（2003年8月4日已经申请辞去前高米店村党总支书记职务）、村长以证明人身份给王某出具《说明》一份，记载：“因未到合同期限，2004年8月6日，北京市大兴区城市管理监察大队下发通知，限强制拆除。因未拆迁时，大队同意按最低每平方米200元赔偿，望大队领导协商解决。”此后，王某凭此说明多次向前高米店村委会要求赔偿，但以各种理由遭到拒绝。故诉至法院要求前高米店村委会赔偿其经济损失1 363 150元。

[裁判要点]

北京市大兴区人民法院经审理后认为，王某与前高米店村委会签订的《协议书》系双方当事人真实意思表示，且内容不违反法律和行政法规的规定，应认定合法有效。合同签订后，前高米店村委会未收到王某交纳的租赁费，且王某在未取得房屋准建手续情况下，私自建房，导致被依法拆除，故对此造成的损失应自行承担责任。前高米店村委会书记、村长作为证明人，并无权利给前高米店村委会设定赔偿义务，其给王某出具的《说明》并不能作为王某向前高米店村委会主张权利的依据。故判决驳回王某的诉讼请求。

一审判决后，王某不服，提出上诉，请求撤销一审判决。认为村里在拆迁占地时均以每平方米200元给予赔偿，村书记及村主任作为领导以此数额为参照所出具的说明具有法律效力，理应得到相应赔偿。前高米店村委会同意一审判决。

二审法院经审理认为，王某与前高米店村委会签订协议后在未取得房屋准建手续情况下重建、新建了房屋，导致被城管部门依法限期拆除，对此造成的损失应自行承担。前高米店村委会书记、村长以证明人的身份，为王某出具的《说明》明确指出：因未拆迁时，大队同意按最低每平方米200元赔偿，望大队领导协商解决。现王某重建、新建房屋不是因拆迁而被拆除，故王某无权要求大队因其违章建房而被有关部门拆除的房屋对其进行赔偿。现王某以说明为依据要求前高米店村委会给予赔偿，违反民事法律上的公平原则，故判决驳回上诉，维持原判。

[评析]

本案系因租赁合同履行中，因承租人在承租土地上修建房屋因被行政部门依法拆除而与出租人就添附物的经济补偿问题所产生的民事纠纷。本案主要涉及三个法律问题：一是在租赁合同中因添附物被确认为违章建筑被行政机关依法拆除，作为虽未明确表示同意但根据实际情况应推定为明知承租人进行添附的出租人是否应承担相应的赔偿或补偿责任的问题；二是作为基层群众性自治组织的村民委员会，其村委会主任以证明人身份在未经村民委员会全体成员集体讨论或村民代表大会的表决程序且未加盖村民委员会公章的情况下，为村民委员会设定相应的赔偿义务，其行为是否具有法律效力的问题。三是房屋被依法拆除和被依法拆迁的区别以及该事实行为发生后是否都应受到有关部门的合理补偿

问题。

首先运用相关法学理论并结合本案所认定的事实对租赁合同中有关添附行为加以分析。《中华人民共和国合同法》第223条规定：“承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。”该法条对改善或增设物规定了两种情形：一种是经出租人明确同意或虽未经出租人明示同意，但出租人知道后不表示反对，且符合租赁合同约定用途而为的善意添附；另一种是未经出租人同意或超出合同约定用途合理范围，擅自所为的恶意添附。对善意添附，《合同法》第235条规定：“租赁期间届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租赁物的性质使用后的状态。”审判实践中，在对租赁合同终止、合同无效等情况下，作为善意添附，是不适用恢复原状的，仍应在添附物现存审计鉴定价值基础上确定出租人的可利用价值，由出租人予以承租人折价补偿，否则出租人所获利益将会因无法律或合同依据而为不当得利。由此，不难看出，我国对合法添附物的折价补偿方式，就其立法本意上，是在遵循公平、等价有偿、诚实信用等民法基本原则的前提下，对租赁合同双方当事人的权益都给予了充分保护，使利益均衡。

本案中前高米店村委会在知道王某擅自修建房屋后虽未明确表示反对，但王某是在未取得房屋准建手续的情况下擅自修建、新建房屋，则此行为潜在的后果是一旦租赁合同终止或被确认无效，则前高米店村委会并不能因此而享受预期利益，故如果在本案中适用善意添附原则，由前高米店村委会对王某进行折价补偿，显然有悖于立法精神和法学理论。故一、二审法院对王某因未取得房屋准建手续情况下重建、新建房屋，导致被城管部门依法限期拆除，而自行承担相应损失的认定是正确的。

此外，本案中王某虽未能基于租赁合同而得到折价补偿，但在房屋被依法拆除后，作为前高米店村委会主任及村书记均以证明人身份为村委会设定了按拆迁情况的赔偿义务，王某能否据此而得要求村委会赔偿或补偿的请求权？首先村书记作为一级党的领导与村委会主任在职权上是有明确分工的，在进行村务管理上应做到党政分开。其次根据法学原理和司法实践，在民主集中制的原则下，群众性基层组织兼有行政管理性质的村民委员会，其村委会主任的地位相当于法定代表人。由于社会

经济生活的复杂性及法定代表人或其他组织的负责人的特殊身份，我国《民法通则》对其权利作出一定的限制。如果合同相对人明知或者应当知道法定代表人超越权限而与之订立合同，合同就属无效；如果不知道超越权限，合同就应有效，即法定代表人或者负责人超越职权而对外签订的合同是效力待定的。本案中，北京市大兴区城市管理监察大队下发通知，在对王某新建的房屋强制拆除后，村委会主任仅写下以“村里同意按最低每平方米200元赔偿，望大队领导协商解决”为内容的《说明》，且该《说明》未加盖村委会公章，显然系超越权限行为，这一点王某从《说明》的字里行间是不难看出的，故该《说明》应认定无效。

一、二审法院因王某以该《说明》确定的数额为依据要求前高米店村委会给予赔偿，违反民事法律上的公平原则，驳回了王某的诉讼请求。

[提示]

由于经济建设迅猛发展和城市规模不断扩大，房屋拆迁和土地征收、征用已成为触动广大人民群众每一根神经的重大议题。因此作为审判机关，运用法律知识对上述行为发生的法律后果加以提示十分必要。我国《城市房屋拆迁管理条例》第23条规定：“拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换。”征收和征用，是国家强行取得公民和法人的财产权或者强行使用公民和法人的财产的制度，是物权绝对性原则的例外规则。我国《宪法修正案（四）》第13条新增如下第3款：国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用，并给予补偿。然而违法建筑物，是指“未经有关部门审查批准或采取欺骗手段骗取批准或虽经批准，但批准的内容违法而占地所建、扩建和改建的建筑物。”违法建筑物的基本特征就是具有“先天违法性”。故我国法律、法规并未规定对违法建筑物进行补偿原则。此案中，王某在未取得有关部门审查批准的情况下，擅自修建房屋，被城市管理监察大队确认为违章建筑而予以拆除，对此国家不应给予赔偿或者补偿。

【返回】

