

兴化市人民法院开庭审理笔录

(普通程序)

开庭时间：2022年1月10日9时

开庭地点：审判6号庭

案号：(2021)苏1281民初8689号

案由：所有权确认纠纷

审判长：朱明

人民陪审员：顾强、刘松涛

书记员：杨超

审：现在开庭。首先核对当事人身份和诉讼代理人权限。

原告：王月香，女，1955年2月25日出生，汉族，住兴化市临城街道小吴村，居民身份证号码370919195502250022。

委托诉讼代理人孙金龙，兴化市城区法律服务所法律工作者

委托诉讼代理人王春泉，兴化市西郊法律服务所法律工作者

被告：王梅，女，1976年10月21日出生，汉族，住兴化市北郊路东五向44号，居民身份证号码32108319761021534X。

被告：张顺美，男，1973年4月25日出生，汉族，住兴化市北郊路东五向44号，居民身份证号码321083197304250331。

两被告委托诉讼代理人吴兆兴，江苏兴华人律师事务所律师

？双方对对方出庭人员身份有无异议

原代：没有。

被代：没有。

张顺美

王月香

吴兆兴

孙金龙

王梅

杨超

？经核对，各方当事人和其他诉讼参加人均符合法律规定，可以参加本案诉讼活动。兴化市人民法院民一庭依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十七条规定，今天依法适用普通程序，公开开庭审理原告王月香与被告王梅、张顺美所有权确认纠纷一案，依法由审判员朱明、人民陪审员顾强、刘松涛组成合议庭，审判员朱明担任审判长并主审，书记员杨超担任记录。

？告知当事人权利、义务。（略）当事人对本案的合议庭成员及书记员是否申请回避？

原代：不申请。

被代：不申请。

？下面进行法庭调查，首先由原告陈述诉讼请求、事实及理由。

原代：1、请求确认野行 A81 别墅产权归原告所有或判令野行 A81 别墅拆迁款归原告所得；2、案件诉讼费、保全费、保函费由被告承担

？下面由被告进行答辩

被代：一、原告在诉状中所陈述的事实和理由都是不实的，本案案涉房屋的所有权、使用权都是被告合法取得的，和原告没有任何关系，原告不实之词有以下几点：1、原告称因特殊身份借用王梅身份办理了建设工程规划许可证、国有土地使用证，原告并按规定缴纳了相关费用，其陈述之外无其他证据佐证。对此被告不予认可。被告要指出的是首先原告有什么特殊身份，其次原告应该出示农机局决定将案涉房屋国有土地使用

张顺美

王月香

朱明

顾强

刘松涛

王梅

权的书面材料向法庭出示或提供，还有原告长达 10 年之久为何没有要求被告办理其房屋土地的使用权和所有权的变更手续。以及原告为何在案涉房屋拆迁时才提出确权之诉。被告有充分的证据能够证明建设工程规划许可证、国有土地使用证以及按照规定缴纳的相关费用和建房费用都是被告的行为。2、原告陈述兴化市原农机局（农机物质公司）改制后决定将剩余的 121 平方米的国有土地使用权转让给原告是没有事实依据的，案涉房屋的国有土地使用权转让是由兴化市人民政府以文件的形式批给被告王梅，不存在该涉案地块是由人民政府出让给原告的。3、原告诉称其在 2011 年 12 月 31 日借资将案涉房屋建成的情节和事实不符，因为当时被告张顺美债务缠身，王梅怀孕，所以建房的事情全部由张顺美委托张顺堂操办，建房所需要的全部资金都是张顺美从本人银行卡里取出后以现金方式分若干次交给原告的丈夫张顺堂，案涉房屋的建设时间是 2010 年 11 月开始，在 2011 年上半年已经建成，至于案涉房屋没有开通水、电，也没有进行装潢，是被告的自主行为，与原告无关。4、原告诉称被告私自将案涉房屋的门锁撬开与事实不符，被告在 2021 年上半年知道案涉房屋被征收的消息后就到案涉房屋查看，发现门锁因长期不开已经锈死，于是换上新的锁芯，不存在原告俗称的被告私自撬锁实际占有的情况。二、原告仅向法庭提交了若干张建筑材料送货单据，再无其他能够证明案涉房屋属于其所有的情况下向法院申请了财产保全，法院根据送货单作出了（2021）苏 1281 民初 8689 民事裁定，冻结了被告拆迁编号 A81 的房屋拆迁款 257 万元，被告已经在

张顺美、王月梅、张顺堂、王梅、王梅、王梅

2021年11月21日向法院提出财产保全复议申请书，请求法院查明事实，立即解除被冻结的拆迁款，答辩人申明原告的财产保全已经构成了对被告合法财产的侵权，对此保留依法要求原告承担赔偿责任。三、关于建筑材料送货单据，因在被告建房期间，原告到2012年上半年这段时间，原告夫妇也在兴化市临城街道小吴家建设别墅，出现这些单据是很正常的，但不能说明这些送货单据的建设材料是用于案涉房屋的。另外原告提供的建设工程规划许可证和国有土地使用证目前只看到复印件，等原件出示后再由被告质证。四、因本案所有权确认纠纷涉及到原告丈夫张顺堂，在开庭前被告已向法院申请，请求法庭依照职权追加张顺堂为本案当事人到庭参加诉讼，如果张顺堂不到庭参加诉讼，本案事实就难以查明。综上所述，原告陈述的事实无事实依据，也无法律依据，原告仅凭建筑材料送货单、王梅两证的复印件就向法庭主张案涉房屋所有权理由不能成立，因此请求法庭驳回原告诉请，同时请求解除答辩人被封的拆迁款的措施，维护答辩人的合法权益。

？下面有原告方围绕诉请进行举证

原代：1、《农物公司野行土地出让费用收缴情况的说明》、《收款收据》、兴化市农业农村局证明两份。证明目的：2009年4月24日，兴化市农机局党委会会议研究，将野行农机物资仓库（2399.75 m²）以房基的形式，抵算职工集资款，划分给职工建房，当时农机局因资金困难，决定将剩余的121 m²空地（水塘）国有土地使用权处置给原告，出让资金用于职工办理、缴纳案涉土地（农机物资仓库）的相关费用，余款上交财

张顺堂 王月香 张顺堂 王梅 王梅

政；因考虑到原告的特殊身份（原告的丈夫张顺堂是当时农机局副局长，负责当时的拆迁），借用王梅的身份办理相关手续（王梅并非兴化市农机系统职工，不享有上述优惠政策）；所有相关手续的签署都是原告所签（代王梅所签）。2、原告为案涉房屋缴纳的：城市配套费、办证费、服务费、测绘费、城市道路挖掘费、建房标牌费、税、土地登记费；1-2 两组证据证明了原告按规定缴纳了：按国土收储价 280 元/m²出让给王梅购买，合计 33880 元（其中缴纳土地出让金 16810 元，支付图纸、文印等费用 7647.3 元，原告将余款 9423 元缴纳兴化市农业机械管理局资产账户）；原告同时为建房缴纳的相关税、费；被告王梅非本系统职工，无权享受这一优惠政策，王梅只是借名。

3、国有建设用地所有权出让合同（3212812009CR0122）。证明目的：在 2009 年 9 月 4 日兴化市国土资源局与潘洪庆等 15 户所签订的案涉土地出让合同一份，15 户的代表签名中王梅的签名系原告代签，印章系原告代刻捺印；另，该合同附件 1：出让宗地平面界址图；可以反映出农机物资仓库只有 14 户，剩余的 121 m²是空地（水塘），出让给原告的。

4、《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》。证明目的：案涉房产虽然办理了手续，但只是借名登记在王梅的名下。

5、原告为案涉房屋设计的相关图纸、预算及建房时购买的若干建材收据。证明目的：为建房所花费的费用都是原告出资，与被告无关。

6、《离婚协议书》，证明目的：被告提供给原告，被告于

张顺堂 王梅 王梅 王梅 王梅 王梅

2014年4月21日协议离婚，离婚协议中夫妻共同房产三处，却没有涉及案涉的野行房产，因为被告知道案涉房产不是他们夫妻共同财产。

7、证人：舒远湘、朱国海、陈桂云、陈井国、虞成海、任玉华。证明目的：案涉房屋是原告出资所建，建成后的维护，实际控制人是原告。

8、陈井国与张顺水（老二）电话录音。证明目的：陈井国（老表）与张顺水（老二）聊天，张顺水在电话中证实，案涉房屋是老大（张顺堂）所建，张顺美（老四）没有出一分钱，同时证明在建案涉房屋时，借给原告5万元，用于建房。

9、案涉房屋的钥匙，证明目的：案涉房屋建成时，大门钥匙共6把，原告、舒远湘各持一把，现存钥匙4把。被告张顺美于2021年6月下旬，擅自将案涉房屋门锁更换，以达到非法占有的目的。

10、案涉房屋拆迁手续。证明目的：原告依法调取案涉房屋的相关手续，案涉房屋现已拆迁，拆迁补偿款2574803元。

11、兴化市人民法院（2021）苏1281民初8689号民事裁定书、保函费发票。证明目的：原告依法对案涉房屋拆迁补偿款进行查封，支付保全费5000元，保函费5140元。

？被告质证

被代：原告没有按照民事诉讼法的规定以及关于证据的司法解释在庭前只递交了几份不重要的证据，而在今天开庭时以突然袭击的方式向法庭递交了10多份证据材料，这些证据材料被告以及代理人要仔细的阅读分析，同时原告没有准备复印

张顺美 王月香 舒远湘 陈井国 任玉华 虞成海

件，要有利于案件的审理，请求给予被告仔细阅读材料以及提供我们抗辩的材料，恳请法庭休庭。

？因被告提出证据较多，要求给予时间查看证据，被告的请求予以照准。庭后，原告在庭后提供复印件，给予被告 15 天的答辩时间。今日休庭。休庭前，先将证据梳理。证据 1 中的《农物公司野行土地出让费用收缴情况的说明》文字是何时形成的

张顺堂（原告配偶）：2010 年 11 月份左右就形成。

？证据来源

张顺堂：是我自己留存的，一式两份，农机局档案也有一份。

？情况说明是什么意思

张顺堂：农机局有个集资款，没有钱还，有一块仓库及土地，将此抵算职工集资款，总共 14 户全部划分，只剩下 121 平方米的水塘，将 121 平方米的水塘卖掉的钱给 14 户办证。121 平方米的水塘处置给了王梅，所交的钱办证后还剩 9423 元上交了财政。

？兴化市农业农村局证明什么

张顺堂：出证人陈有权，是当时农机局的副局长，内容陈有权是找人写的，陈有权签的字。证明是 2021 年 11 月 12 日写的，写好后就盖章了，盖章的人是现在农业农村局的局长陈建荣。

？“王月香缴纳的野行建房的规费（费用）清单”是谁写的

张顺堂、王月香、王梅、王梅、王梅、王梅

张顺堂：我写的，2021年12月份写的

？发票12750元什么费用

张顺堂：建房时缴纳的城市配套费

？附件2，文字是谁写的

张顺堂：农机局会计宗洪华。

？证据3，王梅签字是谁签的

原代：原告代签的，章也是原告刻制所盖。

？原告提供的原件退还给原告

原代：收到。

？今天庭审到此，现在休庭。当事人核对笔录，无误请签字。

原代：王月香

张顺堂

合：王梅
2022.11.11
刘洪华

被代：

张顺堂

书：

王梅
2022-01-10

张顺堂

兴化市人民法院开庭审理笔录

(普通程序)

开庭时间：2022年6月21日9时

开庭地点：审判6号庭

案号：(2021)苏1281民初8689号

案由：所有权确认纠纷

审判长：朱明

人民陪审员：沙维善、刘松涛

书记员：杨超

审：现在开庭。首先核对当事人身份和诉讼代理人权限。

原告：王月香，女，1955年2月25日出生，汉族，住兴化市临城街道小吴村，居民身份号码370919195502250022。

原告：张顺堂，男，1955年8月14日生，汉族，身份证号码321083195508140493，住兴化市城北新村8幢106室。

两原告委托诉讼代理人孙金龙，兴化市城区法律服务所法律工作者

两原告委托诉讼代理人王春泉，兴化市西郊法律服务所法律工作者

被告：王梅，女，1976年10月21日出生，汉族，住兴化市北郊路东五向44号，居民身份号码32108319761021534X。

被告：张顺美，男，1973年4月25日出生，汉族，住兴化市北郊路东五向44号，居民身份号码321083197304250331。

两被告委托诉讼代理人吴兆兴，江苏兴华人律师事务所律师

？双方对对方出庭人员身份有无异议

张顺美 王月香 孙金龙 王梅



扫描全能王 创建

原代：没有。

被代：没有。

？经核对，各方当事人和其他诉讼参加人均符合法律规定，可以参加本案诉讼活动。兴化市人民法院民一庭依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十七条规定，今天依法适用普通程序，公开开庭审理原告王月香、张顺堂与被告王梅、张顺美所有权确认纠纷一案，依法由审判员朱明、人民陪审员沙维善、刘松涛组成合议庭，审判员朱明担任审判长并主审，书记员杨超担任记录。

？告知当事人权利、义务。（略）当事人对本案的合议庭成员及书记员是否申请回避？

原代：不申请。

被代：不申请。

？恢复法庭调查，由被告发表质证意见

被告：（1）对收缴情况说明和收款收据的真实性没有异议，对原告的证明目的不予认可，王梅向农机局缴纳的土地出让金是 33880 元，农机局交给国土局 15 户，包括非农机系统的王梅在内土地出让金是 23998 元，平均每户 1599.8 元，王梅比农机系统每户多缴纳了 32280.2 元，王梅没有享受到农机系统职工的优惠待遇，原告没有缴纳高价的土地（水塘）出让金，所谓身份特殊借名办证是虚假陈述。对陈友权的身份没有异议，对原告的证明不予认可，对证明内容最后一段“系借名”不认可，对其余内容表示认可。原告的证据已经证明了王梅取得案涉土地是包括张顺堂在内的局领导一致不愿意购买案涉

张顺堂

2

王月香

张顺美

王梅



土地的情况下才出让给王梅的，原告应该向法庭提供2009年4月24日农机局党政会议的记录以让法庭核实。对农业局的证明，对王月香身份表示认可，对证明目的不认可。

2、对张顺堂手写“王月香缴纳的野行建房规费（费用）清单”的质证意见：（1）、对该清单标题中“王月香”不予认可，应该是两被告交给原告丈夫张顺堂案涉房屋办理两证的费用和建房规费（费用）；（2）、清单中第3项“办证费”16810元实际是王梅缴给农机局土地出让费33880元中的一部分，原告提交的第一组证据土地出让费收缴情况说明证据中对所收王梅的33880元出让金第二条支出24457元第1项已有记载：王梅实际缴款16810元。张顺堂手写清单第3项办证费16810元是重复向两被告所收；该费用应返还给两被告；对“清单”后面所附的7项具体费用的质证意见：（1）、对原告的证明目的不予认可，7项费用都是两被告分次给现金74000元委托张顺堂代办的，与原告无关；（2）、凡是客户栏注明是王梅的票据，两被告均认可票据的真实性；（3）、对清单中第3项办证费16810元（即农机局宗会计手写“代收土地办证费”王梅16810元）已包含在王梅交给农机局33880元土地出让金之内，属重复收取。

3、对土地出让合同的质证意见：（1）、对土地出让合同的真实性、合法性认可，对原告的证明目的不予认可，合同已证明案涉土地的受让人是王梅，而不是原告；（2）、该合同是农机局统一办理的，合同受让人一栏，除最后一人外，其余14户笔迹基本为同一人所为，合同上私章大多是同一款式，应该是农机局办证时统一刻制的。

张顺堂

王月香 张顺堂



4、对“国有土地使用证”、“建设工程规划许可证”的质证意见：(1)、对“两证”的真实性、合法性没有异议，对原告的证明目的不予认可；(2)、“两证”的权利人是王梅与原告无关；(3)、原告提供的“两证”原件，在2016年1月份之前一直在两被告处，含兴化市楚水湾雅居18号楼三单元305室和原告小吴家别墅楼下西房间，直到2021年10月左右案涉房屋征收时，两被告发现两证原件遗失，后经房屋征收部门告知，案外人舒远湘曾持两证原件到征收中心主张权利，具体证据等被告举证时提供。

5、对原告提供的关于案涉房屋建房费用部分清单的质证意见：(1)、原告应提供案涉房屋建房费用收据的原件交被告质证。对复印件的真实性不予认可；(2)、对原告的证明目的不予认可；(3)、案涉房屋的全部建房费用均是两被告分次给现金委托原告丈夫张顺堂支付的，与原告无关；(4)、在案涉房屋建造前后，原告和张顺堂在老家小吴家建多层别墅，送货单8506154票据是虚假的，因为该送货单右下方已经有送货单位和经手人，但是该送货单又加了“舒”，与送货单上不是同一笔迹，是以后添加的。送货单0002487，有涂改，原笔迹是王梅，但是原告将王梅改成了王月香，并且王月香是后来覆盖在送货单上的，证明了案涉房屋确实是王梅建的，与王月香无关。对0053583送货单，没有客户姓名，项目（水泥）、单位名称是用黑色圆珠笔写的，但该收据右下角出现了用复写纸写了王月香，跟整个收据的黑色圆珠笔写的的不一致。对0036253送货单真实性不予认可，与本案无关，且有两张，一张黑色一

张顺堂

王月香



张绿色，时间不一致，明显是虚假的。¹⁴0013427 送货单不予认可，“王月香”是后来添加的，该送货单是存根应该在老板手里，不应该在所谓的王月香手里。对¹⁵0053583 出现同一收据，明显造假。¹⁶0013728 是造假的，客户名称是杨花，原告用黑笔涂改。¹⁷0032892 不予认可，与本案无关。¹⁸0021118 收据真实性不认可，填加了“舒”、“王月香”，是以后添加的。¹⁹8496155 送货单不认可，“王月香”，是以后添加的。²⁰0002489 送货单坏死原告涂改的，送货单是王梅，但是改成了王月香。²¹021117 收据真实性不认可，“王月香”，是以后添加的。对兴化市兴发钢材经营部 2011 年 11 月 4 日的送货单不认可，“王月香”，是以后添加的。11 月 7 日的 900 元是手写的，对其真实性无法确定，与本案无关，不予认可。²²0046626 送货单不认可，“王月香”是以后添加的。2011 年 10 月 30 日附条 6000 元，王月香”是以后添加的，与本案无关，记载的人身份不清楚。²³2011 年 10 月 15 日顺发经营部送货单“王月香”是以后添加的，不认可。²⁴顺发经营部送货单的“张顺堂”是后添加的。²⁵11 月 19 日兴发经营部送货单真实性不认可，“杨花、舒”以及号码是后添加的。²⁶19 2012 年 5 月 2 日杨花案涉的房屋已经建好，收据上的是后加的。²⁷20 0021117 收据真实性不认可，“王月香”是以后添加的。²⁸0019693 送货单“王月香”是以后添加的，虚假的。²⁹0019694 虚假的，与³⁰0019693 连号。³¹7908028 收款收据对其真实性不认可，“王月香”是以后添加的。³²7908035 收款收据虚假的，与 7908028 相差一个月。对收条不认可，“王月香”是以后添加的。³³0021110 收据不认可，“王月香”是以后添加的。对瑞际结算单没有日

原告王月香

王月香 张顺堂

期，不认可，“王月香”是以后添加的。原告提交的原件请求交到法庭。(5)、最后一张建房费用彩色图片的质证意见：图片中的右下角“2011年9月28日今收到陆仟元整（王梅）王月香房屋工程款”中的“王梅”被人为划掉，被告有该收条未划“王梅”的证据，待被告举证时提交。右上角2011年9月26日收到王梅建房力资已全部结清计肆仟元中“王梅”名字很清楚。原告涂改对已不利原始证据的行为，请法庭依法查处。对《工程预算书》的质证意见：(1)、对其真实性、合法性以及对原告的证明目的均不予认可；(2)、《工程预算书》与案涉房屋被征收时的调查表上平面图尺寸完全不符，是虚假证据。对别墅效果图的质证意见：(1)、该效果图与案涉房屋的形状完全不同；(2)、对其真实性以及证明目的均不予认可，是虚假证据。对设计图纸的质证意见：(1)、对该图纸的真实性、合法性以及证明目的均不予认可；(2)、该图纸与案涉房屋被征收调查表上平面图尺寸完全不符，是虚假证据。对单张野行房屋流水帐的质证意见：(1)、对其真实性以及对原告的证明目的均不予认可；(2)、原告提供的流水帐是单方行为，无被告签字，只记载2011年9月15日、16日、17日的三天费用，原告应提供全部原件以让被告质证。

6、(1)、对2014年4月20日的离婚协议书的真实性无异议，对原告的证明目的不予认可；(2)、案涉房屋未办理不动证，无需列明；(3)、2013年4月2日因债务问题两被告已将案涉房屋转让给张顺美二哥张顺水、王爱英夫妇（该协议主要是为了避债，最终并没有实际履行），无需列明；(4)、因为张

张顺美 弟

王月香 弟



顺美做生意客户拖欠贷款不能及时回笼资金，导致债权人纷纷起诉防止法院执行，无需列明。

7、对第七组证据证人应到庭作证接受质询。

8、对第八组证据的质证意见：(1)、对陈井国与张顺水的电话录音真实性不予认可。该录音属证人证言，陈井国与张顺水均不是本案当事人，案外人的私下聊天不能证明案涉房屋的权属；(2)、对原告的证明目的不予认可；(3)、证人应到庭接受质询。

9、对第九组证据的质证意见：钥匙不能证明案涉房屋的权属，对原告的证明目的不予认可。

10、对第十组证据的质证意见：(1)、对4份案涉房屋征收材料的真实性没有异议，征收的案涉房屋是两被告所有与原告无涉；(2)、对原告的证明目的不予认可；(3)、征收房屋现场调查表上平面图标明的尺寸与原告提交的设计图纸、别墅效果图、工程预算书等标注的尺寸完全不符，证明原告提交的是虚假证据。

11、对第十一组证据的质证意见：(1)、对(2021)苏1281民初8689民事裁定书的真实性无异议，对原告的证明目的不予认可。原告申请诉讼保全时，仅提供几份建村送货单据和王梅名下的“两证”不符合民事诉讼法的相关规定。两被告在法定期间内已申请复议，至今天庭审都没有收到任何裁定；(2)、两被告保留要求原告赔偿损失的权利，对保全发生的费用由原告自行承担与两被告无关。

△ 证据1 收缴情况说明和收款收据，是什么时候形成的

原告方：王月香 张明志



扫描全能王 创建

原代：2010年9月25日形成的

? 经办人是谁，谁提供的

原：兴化市农业农村局财务科

? 章是什么盖的

原代：2021年11月12日，与证明同一天出具，并由农业农村局局长签发加盖行政章。

? 证明是谁书写的

原：陈友权要求办公室的人写的，证明人陈友权签的字，备注的是农业农村局局长成建荣签发的盖的行政章。

? 陈友权的联系方式

原：庭后提供

? 支出24457元是什么费用

原代：缴纳的15户的土地出让金23998元，减去王梅缴纳的16810元，14户的出让金是7199.8元。

? 整个121多平方的土地出让金是否为33880元

原代：是的

? 王月香缴纳的野行建房规费（费用）清单”是谁写的

原（张）：我写的

? 证据2中的办证费用16810元是不是另外缴纳

原（张）：是的

? 契税清单是谁写的

原（张）：当时农机局的会计宗洪华写的

? 国有建设用地所有权出让合同，王梅的签字是谁写的

原（王）：王梅的名字是我代签的，章是我代刻印的

张洪华 2021.11.12

王月香 2021.11.12



被(王): 记不清了, 是我签的字, 章不是我盖的。

? 如果王梅坚持是自己写的, 庭后 3 日内提出申请进行笔迹鉴定, 逾期承担相应的法律责任

被: 好的

? 《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》, 两证是谁领的

原(张): 王月香领的

被(王): 是原告带我去办的, 我签的字。

? 什么时候办的证

被(王): 09 年下半年

? 领取登记表上王梅的签字是不是王梅签的 ?

被(王): 不像我签的。

? 原告为案涉房屋设计的相关图纸、预算及建房时购买的若干建材收据等证据 5, 庭后采用彩色复印提交法庭。

原代: 好的

? 案涉房屋什么时候开建的, 什么时候结束, 花了多少费用

原(张): 是 2011 年 7 月下旬打桩, 8 月初结束, 2011 年 9 月 15 日正式开工, 2011 年 12 月 31 日竣工, 房屋共两层, 地面积 121 平方, 房屋建筑面积 170 平方。我找的朋友舒远湘, 他帮我找的木工朱国海、瓦工郁俊道、水电工吴洪明, 总花费 30 多万元, 有明细清单, 其中材料款 20 多万, 瓦木工钱将近 9 万元。

被(王): 张顺美请张顺堂帮忙建筑的。09 年, 老大两人

张顺美 王月香 张顺堂



扫描全能王 创建

上我家将地皮的信息告诉我们，然后我委托他们办证建房，一切费用跟我们算

被(张): 费用我是分批给的，缴纳土地出让金的时候我给了34000元给张顺堂，大概09年上半年。第二次是我给了40000元现金给张顺堂，也大概09年。钱都是在银行取出来的，在我家给的张顺堂。后来又分批给了20多万给张顺堂，2010年9月17日取款48000元，我给了老大40000元，2010年12月24日取款9500元，2011年8月24日取款30000元，2011年9月15日取款1万元，2011年9月17日取款2万元，2011年9月18日取款18200元，2011年10月12日取款1万元，10月28日取款1000元，11月8日取款8000元，12月1日取款6万元，12月2日取款25000元，12年1月12日取款3万元，总共给了张顺堂269000元。

原(张): 全部是虚假陈述。我没有拿过张顺美一分钱。

? 庭后被告将取款流水提交法庭

被: 好的

? 房屋建好后是什么状况

原(张): 建好我一直在我控制下，钥匙在我这，我一直定期去打扫。没有人居住，做了简单的防盗门、窗，毛坯。15年我去了南京，委托了朋友舒远湘管理(给了一把钥匙来看看)到拆迁前夕。

被(张): 没有装潢，没有居住，老大弄的防盗门窗，房子建好后老大将建房清单及钥匙交给了我。

? 清单上总建房费用多少

张顺堂 收

王月雷 马红云



扫描全能王 创建

被(张): 26、7万元, 清单我没有保留。钥匙5、6把。
我没有跟老大结算, 如果少的话就跟我要了。

? 被告你从事什么职业

被(张): 不锈钢买卖, 每年300多万。

? 多久去看一次房子

被(张): 两三年去一次。

? 平时住哪里

被(张): 严家

? 拆迁前最后一次去是何时

被(张): 2021年过年后去了一次, 大概是2021年7月份初, 发现门锁锈了换了门锁。

? 知道要拆迁后, 拆迁前什么时候去的

被(张): 8月份

? 被告将所有证据提交法庭及原告方, 庭后原告提供书面的质证意见

原代: 好的

? 今天庭审到此, 现在休庭。当事人核对笔录, 无误请签字。

原代:

合:

被代:

原告: 王月香

被告: 王月香



兴化市人民法院开庭审理笔录

(普通程序)

开庭时间：2022年9月29日10时18分

开庭地点：审判5号庭

案号：(2021)苏1281民初8689号

案由：所有权确认纠纷

审判长：朱明

人民陪审员：袁桂春、马俊宏

书记员：陆玉纯

审：现在开庭。首先核对当事人身份和诉讼代理人权限。

原告：王月香，女，1955年2月25日出生，汉族，住兴化市临城街道小吴村，居民身份证号码370919195502250022。

原告：张顺堂，男，1955年8月14日生，汉族，身份证号码321083195508140493，住兴化市城北新村8幢106室。

两原告委托诉讼代理人孙金龙，兴化市城区法律服务所法律工作者

两原告委托诉讼代理人王春泉，兴化市西郊法律服务所法律工作者

被告：王梅，女，1976年10月21日出生，汉族，住兴化市北郊路东五向44号，居民身份证号码32108319761021534X。

被告：张顺美，男，1973年4月25日出生，汉族，住兴化市北郊路东五向44号，居民身份证号码321083197304250331。

两被告委托诉讼代理人吴兆兴，江苏兴华人律师事务所

王月香 张顺堂 王梅 孙金龙 王春泉 吴兆兴



律师

？双方对对方出庭人员身份有无异议

原代：没有。

被代：没有。

？经核对，各方当事人和其他诉讼参加人均符合法律规定，可以参加本案诉讼活动。兴化市人民法院民一庭依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十七条规定，今天依法适用普通程序，继续公开开庭审理原告王月香、张顺堂与被告王梅、张顺美所有权确认纠纷一案，依法由审判员朱明、人民陪审员袁桂春、马俊宏组成合议庭，审判员朱明担任审判长并主审，书记员陆玉纯担任记录。

？告知当事人权利、义务。（略）当事人对本案的合议庭成员及书记员是否申请回避？

原代：不申请。

被代：不申请。

？继续进行法庭调查，传证人舒远湘，告知权利义务（略），作伪证需要负法律责任。

舒：知道了。

？证人与原被告有无利害关系。

舒：我与张顺堂、张顺美都是朋友关系。

？你今天到庭要证明什么内容。

舒：在野行被拆迁的房子从开工到结束，我类似项目经理的身份，都是我召集人去的。是张顺堂要我弄的。房子工钱30万元左右，工期从2011年9月15日开工—2011年12月31日竣工。

？原被告发问。

王月香 张顺堂 王梅 张顺美



舒：是造价。

原代：哪个要你去建房子的。

舒：当时是王月香要我去建的。从开工到结束。

原代：款项是谁给你。

舒：王月香。

原代：房子的产权登记在被告，你是否知道原因。

舒：房子土地是农机局的，被告是弟媳妇，房子是借弟媳妇名拿的手续。

原代：你怎么知道这个情况。

舒：我 90 时代就跟张局长玩朋友了，他告诉我有块地方准备拿下来，考虑到身份原因，跟我商量，以弟媳妇名义拿手续。

原代：房子建好后，是谁居住使用的。

舒：没有人居住。因为原告在南京，委托我管理，一直到拆迁，我发现门锁被换了。我当时是有钥匙的。

被代：证人你所说的拆迁房子，你有没有在 2021 年 10 月份带产证原件到征收办公室要求办理拆迁登记。

舒：我是拿房子的土地证、等证件去办理登记的。是张顺堂给我的。

被代：证件上登记的名字是不是王梅

舒：是的。

被代：你去办理拆迁登记是不是找的姓杜的。

舒：是的。

被代：姓杜的有没有同意你登记。

舒：同意的。他要我把证件原件给他复印的。

王月香 李训之 梁锦之 陈之 李之



被代：姓杜的有没有跟你登记。

舒：登记的，姓杜的还说有个张顺美也登记的。

被代：2013年4月2日，你有没有在张顺美和他人就案涉房产达成的转让协议上签字。

舒：签字的，我是见证人。

被代：证人有没有在2015年9月11日向兴化法院出具承诺书，你保证把张顺美在楚水湾雅居的房子腾空。

舒：有这回事。

被代：楚水湾雅居的房子是被告的，他们房子腾空了，里面的东西，你有没有帮忙运送。

舒：我是帮张顺美忙的，东西送到位于吴家张顺堂房子里，是个二层楼。

舒：关于房屋转让协议书，当时张顺美在外说其在野行有个房子。张顺美在外欠债，张顺堂听说了，就说把房子转让给张顺水，后来做协议，王月香知道了，把协议撕掉了。协议被张顺堂拍照的，发给张顺水，让张顺水出来协调。

关于承诺书，当时王梅被法院拘留，法院要求15天把楚水湾雅居房子钥匙交到法院，为了救王梅出来，我就打了承诺书。房子腾空后，东西没地方送，开始张顺堂不同意放他家里，后来我协调，才同意放的，张顺堂在南京，我有吴家房子的钥匙。

原代：证人，你帮忙搬运的家具里有没有东西。

舒：没有，是空的。

？证人退庭，传证人陈桂云，告知权利义务（略），作伪证要负法律责任的。

云：清楚。

王月香 张顺美 张顺堂 陈桂云



?证人与原被告有无利害关系。

云：原被告都是我的外甥。

?你今天到庭证明什么事情。

云：野行的房子是顺堂起的。

?有无发问。

原：没有。

被代：证人怎么知道野行房子是顺堂起的。

云：张顺堂父亲身体不好，当时我还问他怎么不在家照料，他说他在野行建房子。

被代：建房子的钱是谁给的。

云：不知道。

?证人退庭，传证人陈井国，告知权利义务（略），作伪证要负法律责任的。

国：清楚。

?证人与原被告有无利害关系。

国：原被告都是我的老表。

?今天到庭证明什么事情。

国：房子是张顺堂建的，他当时跟我借钱的，借5万元，是2011年的时候。2021年1月3日时，我打过电话问张顺水，他也告诉我房子是张顺堂建的。

?有无发问。

原代：没有。

被代：证人，你刚才说张顺堂向你借款5万元建房，张顺堂在小吴家的房子是什么时候建造的。

国：不清楚。

被代：证人你出借款是怎么交付的。

王月香 王月香 王月香 王月香 王月香 王月香 王月香 王月香 王月香 王月香

王月香 王月香 王月香 王月香 王月香 王月香 王月香 王月香 王月香 王月香

陈佳云 陈佳云 陈佳云 陈佳云 陈佳云 陈佳云 陈佳云 陈佳云 陈佳云 陈佳云



国：现金。

被代：何时还款的。

国：过了几年。

被代：证人打电话问张顺水，为何不直接问张顺美。

国：我问张顺堂，他说是他建的。我问张顺美，他说是他建的。我问张顺水，他说是张顺堂建的。

被代：你与张顺水通话有录音，与原被告通话有没有录音。

国：没有。

被代：发问完毕。

？传证人虞成海到庭，告知权利义务（略），作证要负法律责任的。

虞：清楚。

？证人有无利害关系。

虞：我是张顺堂的邻居，也是集资建房户，是张顺堂帮忙把我们十几户房子手续办下来的。

？你今天到庭证明手续。

虞：张顺堂建房子，石沙都是从我的码头上装运的。

？原被告发问。

原代：证人是否认识张顺美王梅

虞：不认识。

原代：建房现场有没有其他人。

虞：除了张顺堂夫妇没有看到其他人

被代：证人，你刚才说张顺堂帮你们办房屋手续。

虞：是的。

被代：你在哪个单位。

王月香 张顺堂

吴兆光

张顺美

王梅 陈国 虞成海

刘子华



虞：交通局港务处。

被代：你的房子在王梅的房子什么方位。

虞：张顺堂房子在我房子的对面，北边是我家，他在我家南边，我家属是任强华，原来是机农厂的，后来到社区。

？出让合同上的十几个人是不是都是集资户。

虞：是的。

？证人退庭，传证人任玉华，告知权利义务略。作伪证要负法律责任。

任：清楚。

？证人有无利害关系。

任：没有亲戚关系。当时弄房子地皮，原告帮忙办的。当时我办手续，我问王梅是谁，他说是他弟媳妇，我两次跟他说不能弄弟媳妇名字。交钱拿证办手续，我从来没有看到过王梅。房子交钱手续都是张顺堂夫妇弄的。

？原告发问。

原代：建房子是谁建的。

任：是张顺堂夫妇，还有个老舒。

原代：房子建好后有没有人居住。

任：没有。张顺堂夫妇去南京了，平时都是老舒打理。

被代：建房子的时候，原告夫妇是否一直在场。

任：是的，没有看到过两被告。

被代：证人说房子是张顺堂夫妇建的，有没有证据。

任：我们好多人看到张顺堂夫妇在。

被代：你是否知道建房子的钱是谁给的。

任：张顺堂。

被代：你怎么知道的。

王梅 张顺堂 任玉华 张顺堂 任玉华 张顺堂 任玉华



任：肯定是张顺堂，你没得权利问这个问题。打桩的时候，我还看到张顺堂给钱的。

被代：房子造价多少钱。

任：不清楚。

？证人退庭，传证人朱国海，告知权利义务略。作伪证要负法律责任。

朱：清楚。

？证人有无利害关系。

朱：没有。

？你今天来证明事情。

朱：证明房子是我建的。

？哪个要你建的。

朱：舒远湘找的我，我是木工。

？工钱多少。

朱：17000元。是王月香和老舒给我的。

？双方发问。

原代：没有。

被代：房子是什么结构。

朱：砖混结构。

被代：项目负责人是哪个。

朱：我是木工。

被代：图纸哪个提供的。

朱：我不清楚。

被代：瓦匠是谁负责的。

朱：郁俊道。

被代：你是否认识潘怀荣？

王月香 舒远湘 王华 朱国海
任王华 朱国海
王月香 舒远湘 王华 朱国海



朱：不认识。

被代：你有没有项目证书。

朱：没有。

被代：你收木工 17000 元，瓦工、钢筋工钱哪个负责。

朱：不关我事。

？证人退庭，原被告发表质证意见。

原代：证人证言充分证明了我方证明目的。案涉房屋系原告所建，建房款项也是原告支付。房屋建成后，日常管理系原告委托舒远湘负责。可以充分证明案涉房屋所有权为原告所有。被告只是借名，对此任玉华已进行充分说明，房屋建设和办证时均为原告方亲自办理并缴纳费用。

被代：舒远湘质证意见：其承认在房产转让协议上作为见证人签字，这足以说明其作为见证人知道房屋两证原件在张顺美、王梅保管。舒远湘承认被告房子搬家，其参加的，且被告家具放到张顺堂家，舒有钥匙。舒远湘承认在去年 10 月份把被告两证原件带到拆迁办登记，但是对舒远湘要求以原告名义进行登记不予认可，其作了虚假陈述。对舒远湘陈述的房子造价 30 万元不予认可，除了舒远湘陈述外，无其他证据佐证。

陈桂云质证意见：其陈述没有任何证据，且陈桂云也不晓得案涉房屋工程款是谁给付。

陈井国质证意见：不予认可，陈井国不能提供张顺堂建房的直接证据。

虞成海质证意见：不予认可，虞除了陈述外，无其他证据佐证。

任玉华质证意见：不予认可，其陈述的建房时两原告一

王月香 王梅 王梅

王梅

任玉华

朱国海

王梅

王梅

王梅



直在场和舒远湘的证词及原告自认在南京相矛盾。

朱国海质证意见：不予认可，其是木工，他认识郁俊道，其是瓦工，且我方证据证实郁俊道收到王梅工钱 6000 元。该证据来自于原告发给张顺水聊天记录。

？鉴于时间，征求双方意见，下午继续开庭，因陪审员另有工作安排，双方是否同意由我本人主持庭审。

原代：同意。

被代：不同意。

？由于被告不同意，本庭另行组织时间开庭。当事人核实笔录并签字。

原代：王月梅 张顺水 王梅 舒远湘

合：

被代：

张顺水 舒远湘
2022-9-29

王梅
舒远湘
张顺水



兴化市人民法院开庭审理笔录

(普通程序)

开庭时间: 2022 年 11 月 7 日 14 时 30 分

开庭地点: 审判 16 号庭

案号: (2021) 苏 1281 民初 8689 号

案由: 所有权确认纠纷

审判长: 朱明

人民陪审员: 刘松涛、马俊宏

书记员: 杨超

审: 现在开庭。首先核对当事人身份和诉讼代理人权限。

原告: 王月香, 女, 1955 年 2 月 25 日出生, 汉族, 住兴化市临城街道小吴村, 居民身份号码 370919195502250022。

委托诉讼代理人孙金龙, 兴化市城区法律服务所法律工作者

委托诉讼代理人王春泉, 兴化市西郊法律服务所法律工作者

原告: 张顺堂, 男, 1955 年 8 月 14 日生, 汉族, 身份证号码 321083195508140493, 住兴化市城北新村 8 幢 106 室。

委托诉讼代理人孙金龙, 兴化市城区法律服务所法律工作者

委托诉讼代理人王春泉, 兴化市西郊法律服务所法律工作者

被告: 王梅, 女, 1976 年 10 月 21 日出生, 汉族, 住兴化市北郊路东五向 44 号, 居民身份号码 32108319761021534X。

被告: 张顺美, 男, 1973 年 4 月 25 日出生, 汉族, 住兴化市北郊路东五向 44 号, 居民身份号码 321083197304250331。

张顺美 王梅 王月香 孙金龙 王春泉



两被告委托诉讼代理人吴兆兴，江苏兴华人律师事务所律师

？双方对对方出庭人员身份有无异议

原代：没有。

被代：没有。

？经核对，各方当事人和其他诉讼参加人均符合法律规定，可以参加本案诉讼活动。兴化市人民法院民一庭依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十七条规定，今天依法适用普通程序，继续公开开庭审理原告王月香、张顺堂与被告王梅、张顺美所有权确认纠纷一案，依法由审判员朱明、人民陪审员刘松涛、马俊宏组成合议庭，审判员朱明担任审判长并主审，书记员杨超担任记录。

？告知当事人权利、义务。（略）当事人对本案的合议庭成员的变更是否有异议，是否申请回避？

原代：没有异议，不申请回避。

被代：没有异议，不申请回避。

？继续进行法庭调查，下面由被告举证

被代：一、第一组关于王梅依法取得案涉土地使用权的证据：1、农业农村局盖章的《农作物公司野行土地出让费用收缴情况说明》和收款收据（同原告提交的第一组证据）；2、2022年1月10日本案庭审记录第7页13-17行张顺堂到庭证言（见庭审笔录）；3、兴化市政府（2009）兴政发203号文件附2009年5月5日财政局出具的15户缴纳土地出让金23998收据；4、兴化市原农机物资公司野行仓库出让地审批表；5、国有建设用地使用权出让合同；6、土地登记审批表；7、地籍调查表；8、国有土地使用证。证明目的：（1）案涉土地是农机局研究

张顺美 王梅 王月香 王梅



决定，经市政府批准出让给王梅；（2）、张顺堂未能提交案涉土地是农机局决定出让给王月香的文件；（3）、张顺堂作为第一次庭审证人，自认案涉土地是农机局出让给王梅，王月香对张顺堂证言没有表示反对；（4）、财政局 2745437 发票证实：农机局出让的土地面积 2399.75 平方米，土地出让费为 23998 元，每平方米是 10 元，王梅受让的 121.6 平方米水塘交 280 元/平方米，是农机系统职工的 28 倍，农机系统 14 户职工土地出让金合计 7199.8 元，王梅交的土地出让金是 33880 元，是农机系统职工的 70 倍，王梅没有享受到农机系统职工的任何优惠待遇。

？ 原代质证

原代：一、对被告第一组 8 份证据真实性无异议。1、对被告提出“案涉土地是农机局研究决定，经市政府批准给王梅”的说法，是不成立的。原告是借用的“王梅”之名进行登记、呈报。此时的王梅毫不知情，在前几次开庭时，被告王梅都不能确认《国有建设用地所有权出让合同》中的签名是自己所签。被告所提供的相关证据系第一次开庭时原告提供，并经“审判长”亲阅过目后，要求原告复印给被告的“复印件”。该组证据不能成为被告的举证，更不能达到其证明目的。2、被告庭审陈述“2399.75 平方米的土地出让费为 23998 元，每平方米是 10 元，王梅每平方米是农机系统职工的“28 倍”的说法是不成立的。因为之前的 14 户是以集资款数额（低价位）折算成土地面积明确给每户职工的。原告借“王梅”之名取得的 121 平方米的土地，是抵算职工集资款之后多出的部分土地面积，按现行的国家土地出让价 280 元/m² 处置给原告王月香（借名王梅）的，该出让款项同时用于支付 15 户办理建房相关手续的费用。被

张顺堂 王梅

王月香 王梅 王梅



告陈述“王梅没有享受农机系统职工的优惠待遇”是不成立的，也是不存在的。3、被告所说的原告张顺堂多收王梅土地办证费16810元的说法是极其荒谬的。一是被告王梅从未向原告张顺堂支付过一分钱；二是16810元是原告借“王梅”之名由农机局工作人员宗洪华向市政府缴纳的15户“土地出让办证费”，是33880元“土地出让金”中的一部分。即：①缴纳土地办证费16810元；②办证支出费用7647元；③上缴市财政（农机局）现金9423元。

？被告继续举证

被代：二、第二组关于王梅依法申领案涉房屋建设许可证的证据：1、兴化市城区个人新、扩、改、翻建房屋呈报表；2、建设工程规划许可证；3、2010年9月13日这农机局申请办理野行仓库居民建房手续情况说明。证明目的：王梅以高价购得案涉土地后，农机局不是以农机系统职工名义，而是以拆迁户名义为王梅办理案涉房屋的建房规划许可证。

？原告质证

原代：二、对被告第二组证据真实性无异议。“王梅以高价购得案涉土地后，农机局不是以农机系统职工名义，而是以‘拆迁户’名义为王梅办理案涉房屋‘建设工程规划许可证’”。原告对被告的这一说法不予认可。其理由是：（1）借名“王梅”购得案涉土地，以土地出让价280元/m²是上级部门的规定。（2）所谓“王梅”以拆迁户的名义办理了案涉房屋“建设工程规划许可证”的说法，也不成立。事实为：农机系统职工集资款是1987年至1995年期间的事情，因为企业改制，无法偿还职工的集资款时，局领导研究决定用该公司的“闲置”土地资产，来抵算“集资款”而划分“房基地”给职工，并承诺办证。在此期间，

张顺堂 王梅 宗洪华 张顺堂 王梅



农机局多任领导曾努力为职工“办理”相关建房手续（证件）均未果。直至2008年，案涉建房职工多次上访、集访、越访，后在农机局领导多次报告请示的情况下，市政府才同意。因在办理过程中涉及许多规定（规章），特别是在办理房屋《建设工程规划许可证》时，要求必须是拆迁户，否则，任何一级政府均无权审批“用地”。为了尽快办理房屋《建设工程规划许可证》，根据市政府指示，由农机局出具一份建房户系“拆迁户”手续的说明。王梅并非“拆迁户”。这也证明了被告王梅没有参加案涉房屋相关手续的办理。所以被告根本不知道案涉房屋各项手续办理过程及相关情况。

？所谓拆迁户指的什么

堂：当时为了安排土地出让，按照政策要求必须是拆迁户才能安排。王梅以及其他14户都不是拆迁户。

？被告举证

被代：三、第三组关于王梅、张顺美缴纳土地出让金和办理两证费用的证据：1、《农作物公司野行土地出让费用收缴情况说明》购买案涉土地所缴纳的土地出让金33880元（同原告提交的第一组证据）；2、2009年12月29日王梅土地登记费23元；3、2010年9月25日王梅缴款9423元收款收据（NO.005708号）；4、2010年9月29日王梅建房标牌费50元；5、2010年11月1日王梅城市道路挖掘费1700元；6、2010年11月4日王梅所缴城市配套费12750收据；7、2010年11月4日王梅2798元测绘费（放线费）服务费；8、王梅缴纳土地办证费17174.8元（其中原农机局会计宗洪华代收364.8元和张顺堂自己书写16810元）；9、王梅契税136.2元。（2-9同原告提交的第二组证据）；证明目的：（1）、案涉土地缴纳土地出让金和

张顺美 张顺

王梅

张顺美 张顺



办理两证的各项费用 68147.2 元,都是被告缴纳,有票据为证;
(2)、张顺堂以办证费名义多收王梅 16810 元的事实证明王月香没有缴纳土地出让金。

？原告质证

原代：三、(1)被告所谓“案涉土地缴纳土地出让金和办理两证的各项费用 68147.2 元,都是被告缴纳,有票据为证”的说法,根本不存在。“有票据为证”的说法,是被告拿着原告提供的缴费“发票复印件”而进行的说词。所有的缴费(原始)发票均在原告所持有,被告没有原始发票。(2)对被告所谓“张顺堂以办证费名义多收王梅 16810 元是重复收取”的陈述,见第一组质证意见。

？被告举证

被代：四、第四组关于王梅、张顺美委托张顺堂代缴案涉房屋土地出让金、办理两证费用和建房费用的资金来源,以及被告分若干次从银行取现金 221700 元交给张顺堂代为支付建房各项费用包括建材费、工程款和力资的证据(不包括缴出让金和办两证 74000 元)。1、2009 年-2012 年被告张顺美银行的银行卡交易记录及取款清单。已提交工商银行交易记录,现补交一份工商银行卡尾号 7158 交易记录及一份建行交易记录和工商银行取款清单,另外还补交一份 2009 年 3 月 3 日工商银行信用卡尾号 8888 取款 5 万元(其中 34000 元现金给张顺堂用于代王梅缴纳土地出让金),计 13 笔,取款总额 295700 元(其中 74000 元用于缴纳土地出让金和办两证费用、221700 元为被告委托张顺堂支付案涉建设工程工程款,但不包括吃、喝杂支费用);2、原告张顺堂发给其二弟张顺水的手机微信截图(其中有 2011 年 9 月 26 日潘怀荣收到王梅力资款 4000 元和

张顺美 王梅 张顺堂 王梅



2011年9月28日瓦工包工头郁政通收到王梅工程款6000元的收条); 3、原告提交的第五组证据中若干建材收据中编号0002487收货单位王梅和编号002489收货单位王梅被涂改成王月香; 4、原告在立案时提交的2011年5月9日编号0013728收款收据, 该票据上客户名称为“吴介王月香”, 今年1月10日庭后原告提交给被告质证的该份证据中的“吴介”涂改成“杨花”, 即案涉房屋所在地。证明目的: (1)、被告支付了案涉房屋办证和建房费用295700元, 而原告没有提供案涉房屋办证、建房的资金来源; (2)、原告以涂改姓名、涂改建材送货地址的方式, 把王梅支付的建材费、力资费、工程款篡改为王月香, 企图侵占被告257万元房屋拆迁补偿款。

原告质证

原告: 四、对被告第四组证据, 自制的清单不予认可, 对银行流水真实性无异议。1、卡号尾号7158在2010年9月17日取款金额48000元。该卡号当日发生4笔业务, 首先是存款97800元, 而后取款48000元和转账2笔40000元。2、卡号尾号5567在2010年12月24日取款金额9500元。该卡号当日发生3笔业务, 首先是存款9500元, 而后分别取款5000元和4500元, 很明显与常理不符。3、卡号尾号4238在2011年8月24日取款30000元。该卡号当日发生4笔业务, 分别取款20000元和1000元, 汇入2个不同账户2笔款项计33200元(20400+12800)很明显与常理不符。4、卡号尾号4238在2011年9月15日取款10000元。该卡号当日发生4笔业务, 先由中间业务后台方式存款50000元, 卡存76000元, 取款2笔分别是10000元、5000元。5、卡号尾号4238在2011年9月17日取款220000元, 不是20000元。该卡号当日发生11笔业务,

原告: 王梅、王月香、王月香、王月香、王月香



存款 5 笔 45200 元，取款 5 笔 220000 元。扣除交易费 1 笔 13.5 元。6、卡号尾号 4238 在 2011 年 9 月 18 日取款 21200 元，不是 18200 元。该卡号当日发生 5 笔业务，分别取款 5000 元、3500 元、2700 元、5000 元、5000 元。7、卡号尾号 4238 在 2011 年 10 月 12 日取款 10000 元。8、卡号尾号 4238 在 2011 年 10 月 28 日取款 1000 元。9、卡号尾号 4238 在 2011 年 11 月 8 日取款 8000 元，该卡号当日发生 5 笔业务，首先是存款 8000 元，而后分别取款 2500 元 3 笔、和 500 元 1 笔，而 ATM 交易地点在山东潍坊潍城支行营业所。10、11、卡号尾号 4238 分别在 2011 年 12 月 1 日、12 月 2 日分别取款 60000 元、25000 元。无交易记录。12、卡号尾号 2088 分别在 2012 年 1 月 12 日共发生 4 笔业务，首先是对方汇入 200000 元，后转入 2 个账户 170000 元（120000+50000）自提现金 30000 元。对被告张顺美提供的银行交易明细的真实性没有异议，但对关联性和合法性有异议。被告所提供的整个银行交易明细，没有一笔与两原告发生交易往来，现仅凭被告的口述将从银行累计提取的 26.7 万元，交给原告张顺堂难以令人信服。根据被告张顺美在 2022 年 6 月 22 日的庭审当庭陈述，被告张顺美在缴纳土地出让金的时候给了 34000 元张顺堂，而缴纳土地出让金是 2009 年 5 月 5 日，对照被告所提供的取款清单，被告张顺美第一笔取款是 2010 年 9 月 17 日。另尾号 4238 工行卡在 2011 年 11 月 8 日取款 8000 元，该卡号当日发生 5 笔业务，首先是存款 8000 元，而后分别取款 2500 元 3 笔、和 500 元 1 笔，而 ATM 交易地点在山东潍坊潍城支行营业所；卡号尾号 4238 在 2011 年 9 月 17 日取款 220000 元，不是 20000 元。该卡号当日发生 11 笔业务，存款 5 笔 45200 元，取款 5 笔 220000 元。扣除交易

张顺美

王月雷

张顺堂



费 1 笔 13.5 元。另，被告提供的尾号为 90854 的建设银行个人活期信息交易查询单，日期自 2009 年 3 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，用于证明张顺美有经济实力，建造案涉房屋；从其提供的交易明细看，截止 2009 年 5 月 28 日账户余额为 0，显然证明张顺美当时无经济实力建造案涉房屋。2011 年 12 月 1 日、12 月 2 日分别取款 60000 元、25000 元，无交易记录。显然被告提供的虚假证据，既不能证明两被告出资建造案涉房屋，也不能证明被告有经济实力建造案涉房屋。事实上两被告从未向两原告给付过案涉房产的建筑款项。为此被告提供的该组证据不能达到被告所证明目的，应当不予采信。（1）被告所谓“被告支付了案涉房屋办证费和建房费用 295700 元”，纯属无稽之谈。原告再次重申：案涉房屋（办证、建房费用）被告从头至尾没有出过一分钱，没有挖过一锹土，没有搬过一块砖，没有到过案涉房屋的现场。被告对案涉房屋是什么时候建筑的都不知道。把 2011 年 9 月 15 日开始至 2011 年 12 月 31 日竣工的建房时间，被告说成是 2010 年 11 月开始，在 2011 年上半年已建成。（见 2022 年 1 月 10 日第一次“庭审笔录”第 3 页 14 行至 15 行。）从 2011 年 12 月 31 日，房屋建成至 2021 年 6 月 18 日“拆迁公告”，被告没有参加过房屋的管理、维护，房屋为原告所有、实际控制、管理至拆迁。（2）对被告所谓“原告以涂改地址，把王梅支付的建材费、力资费、工程款篡改为王月香”的说法，原告不予认可。如法庭需要对潘怀荣 4000 元、郁俊道 6000 元到底是收取谁的进行核查，原告愿意协助。

？为什么会有“王梅”名的收款收据

原代：因为是借用王梅名义建房，在所有的建房手续中出现几张用户名为王梅的在情理之中，但并不能证明该费用就是

王梅 张顺美 王梅



王梅所出。

？提供潘怀荣、郁俊道的联系方式

原代：庭后提供

？票据上客户名称为“吴介王月香”涂改成“杨花”，有没有这个情况

堂：因为我老家是吴家村的，王月香在杨花建房，有些运材料的师傅知道我是吴家的，有的时候写的吴家，有的写的是杨花，这个情况是有的。

？被告举证

被代：五、第五组关于原告以非正当方式取得被告王梅名下“国有土地使用证”、“建设工程规划许可证”两证原件的证据：1、2013年4月2日两被告与案外人张顺水、王爱英夫妇签字并经原告朋友舒远湘见证的房产转让协议；2、2015年9月11日原告朋友舒远湘出具给兴化法院的《承诺书》和原告给张顺美的小吴家别墅五把钥匙照片及楼下西房间存放被告家俱等物品的照片；3、张顺堂与张顺水的微信聊天截图一组包括房产转让协议、案例、安排舒远湘为张顺水支招和向政府争取几十万元，以解购房之急的聊天记录。4、案涉房屋征收部门经办人杜存武证词及照片。证明目的：（1）、原告证人舒远湘作为《房产转让协议》，见证人签字确认案涉房屋两证原件在2013年4月2日在两被告处，并且证实2013年被告张顺美对外讲案涉房屋是张顺美所有；（2）、张顺堂安排被告将其全部家俱物品由舒远湘负责运送到原告小吴家别墅，运送的物品中包括房屋两证、被告离婚证和离婚协议书等，舒远湘持有被告两证原件以自己的名义要求产权登记被拒绝，而不是受原告委托，杜存武证词已证实，并且舒远湘承认也有原告在小吴

张顺美 王月香 张顺堂 舒远湘



家别墅的钥匙。被告的两证原件遗失和原告提交的王梅两证与舒远湘有关；(3)、暗示张顺水起诉张顺美夫妇，俩人商量方案如何向政府争取几十万元，以解购房之急、之需，同时张顺堂在聊天时并没有对案涉房屋主张产权；(4)、在 2021 年 11 月原告起诉之前，案涉房屋两证原件应该不在原告处。

？原告质证

原代：五、对被告第五组证据的质证。《假房产转让协议》截图系原告张顺堂当时手机拍摄保存的图片，该协议原件在协议当日被原告王月香收回并销毁，退一步讲，如果案涉房屋为被告所有的话，被告应该持有该协议的原件。该协议的形成：该协议形成之前，舒远湘通过帮忙协调处理张顺美的债务，发现被告张顺美对外举债，在外声称其在野行有一套别墅，因其债台高筑，为防止其他债权人强占该房产，张顺堂、张顺水、舒远湘三人在原告张顺堂家商量，张顺美目前负债数百万元（详见被告张顺美的举证），鉴于原告因建房超面积无法办理过户和所有权证，以及张顺美与张顺水有债务往来，由舒远湘草拟该协议、打印后，在 2013 年 4 月 2 日晚 6 点左右，由原告张顺堂通知两被告，到张顺水经营的“兴兰宾馆”见面，签订了该份协议。该协议签订后，因原告王月香的坚决反定当场将签好的协议收回并撕毁。2021 年 10 月，因案涉房产借名登记在被告王梅名下，现又面临拆迁，如以张顺美、王梅登记拆迁领取的拆迁款，肯定不会转付两原告。另被告张顺美在兴化法院仍有执行案件未结，拆迁款项有可能被债权人申请法院强制执行，坚决不能以张顺美的名义拆迁。经与老二张顺水商量后，老二张顺水表示愿意出面协调此事，在协调多次不成的情况下，原告张顺堂表示，如张顺美坚决不同意以原告的名义拆

张顺美 王梅 王月香 张顺水 王梅

迁，就请老二张顺水以该假房产转让协议提起诉讼，由张顺水出面参加拆迁。1、原告提供给张顺水的微信聊天截图，考虑到家庭的事，并且张顺水一再声称出面协调，发给张顺水“借名买房”的案例和探讨如何解决原、被告双方的纷争。2、张顺堂没有安排舒远湘将被告楚水湾雅居 18 号楼 305 室物品放置吴家原告家中。一、张顺美首先打电话给在南京的张顺堂，要求将物品放置原告（吴家）家中，并让张顺堂转请舒远湘为张顺美帮忙搬运。张顺堂在电话里予以回绝。张顺堂并立即打电话给舒远湘，表明：不同意将张顺美物品放置原告吴家家中，制止舒远湘不要为张顺美搬家。二、张顺堂立即又打电话给在开发区孙家村居住的姐姐张红英，向其说明张顺美的企图及法院执行该房屋（楚水湾）的利害关系，张红英到场对张顺美的行为进行了制止，未能奏效。在张顺堂不同意的情况下，张顺美找到张顺水，请求舒远湘为张顺美帮忙搬家。根本不存在被告所说的，舒远湘受张顺堂安排，为张顺美搬家，并暗示：舒远湘以非法手段获取“两证”“离婚协议书”及“结账清单”的问题。事实上“两证”的取得是 2009 年 12 月 31 日农机局发放给原告王月香的，并有王月香的签收单；“两证”原件一直在原告王月香保存。“离婚协议书”复印件是被告请求舒远湘协调相关事项所取得，转给原告的；所谓的“结账清单”一说，纯属无稽之谈。原、被告之间从未有过什么“结账”的问题，无中生有，荒诞至极。3、关于舒远湘持“两证”原件到杨花征收现场咨询的事。是原告将手持的《土地证》《建设工程规划许可证》交由舒远湘去拆迁办进行的查询。通过查询，原告掌握到登记拆迁不是以证件上的被告王梅，而是以张顺美之名进行的拆迁登记。这也就是原告把张顺美纳入被告而进行

张顺美

12 王梅

张红英

舒远湘

诉讼的原因。4、“情况说明”是案涉房屋征收部门二组组长杜存武出具的，三性不予认可。(1)、该说明中陈述：舒远湘声称被征收房屋属于他所有；明显存在矛盾，事实是原告将案涉房产两证给舒远湘，委托其到征收组查询，该房产拆迁是否登记在王梅和张顺美名下，不存在舒远湘声称案涉拆迁房产属于舒远湘所有。(2)、二组组长杜存武应自己书写情况说明，而不应由被告代理人书写。(3)、代理人向相关证人调查，应二人持证同行，以证公正性。(4)、关于被告提出的其他事项，原告已在先前的质证过程中进行了质证。

？被告举证

被代：六、第六组证据：民事判决书、民事调解书。证明目的：被告夫妇在 2014 年离婚协议书中没有将案涉房屋列明其中，是因为被告张顺美在外做生意客户拖欠货款不能及时回笼资金，导致债权人起诉的原因与原告提供离婚协议书的证明目的无关。案涉房屋没有领取产权证，所以没有列入财产清单中。

？原告质证

原代：六、对法院作出的法律文书真实性无异议，但该两份法律文书恰恰证明了我方对被告证据 4 的证据意见，被告根本没有能力建造案涉房屋，虽然两份法律文书的时间是 2014 年，所产生的借贷关系是在之前，恰恰证明了被告无经济能力借贷经营生活。关于被告夫妇 2014 年“离婚协议书”中没有将房产列入的说词，不符合事实。因为该房屋（产权）不属于两被告所有，她们完全知晓。虽然两被告到了离婚的程度，但是也知道自已无权处分不属于他们的“房产”，即案涉房产。

？被告举证

张顺美 王梅 舒远湘 王梅 张顺美 王梅



被代：七、第七组证据：退休人员基本养老金审批表。证明目的：1、王月香不是农机系统职工；2、农业农村局在2021年11月9日出具的关于王月香身份证明涉嫌作假，同时收回被告质证时“对王月香身份表示认可”的陈述；3、原告王月香诉称特殊身份借名之说和王月香是农机系统职工享受优惠待遇是不实之辞。

？原告质证

原代：七、对被告第七组证据真实性无异议。（1）被告认为“王月香不是农机系统职工”的说法是不属实的。有王月香在农机系统调资登记表为证（附件3份）。（2）关于在“板桥药业”公司退休的问题，原因是：王月香1989年10月随夫转业，分配在兴化市农机（公司）系统工作。随后企业改制，1998年左右，农机系统职工全面进行改制，职工下岗、自谋职业、自缴养老金。王月香的丈夫张顺堂曾经在化建局（工业系统）工作多年，在城工业企业也在全面改制，唯有兴化（戴窑）板桥药业公司正常运行。原化建系统的老领导，考虑到这一情况，主动帮助将王月香介绍挂靠到板桥药业公司，补缴养老金。从2001年至2005年退休，王月香本人从未到过板桥药业公司，更没有上过一天班。只是（挂靠）由板桥药业公司缴纳“养老金”，所以，王月香的退休手续也是板桥药业公司帮助办理的。农机系统存在时，王月香就是农机系统职工，毋庸置疑。补充提供原告王月香企业职工调资审批表3张，证明王月香是农机公司职工。综上所述，被告提交的以上所有证据，不能达到其证明目的，应当不予采信。

被代：原告今天才提交，不在举证期间内。原告必须提供原件后再质证。从效力来看不能对抗退休人员基本养老金审批

王月香

王月香 张顺堂 王月香



表。

？被告举证

被代：八、根据原告在 9 月 29 日提供的证人证词，现补充两份证据：1、2011 年 8 月 4 日两被告儿子张福铭出生医学证明；2、2011 年 11 月 28 日张顺美父亲入、出院记录和死亡注销证明。证明目的：证明两被告委托张顺堂负责代建案涉房屋原因之一；因为王梅当时怀孕、生养小孩，还要照顾张顺美的父亲直到 11 月 28 日出院后身故，加上张顺美在外跑业务经常不在家，根据兄弟四人商量每人服侍三个月，建房期间，张顺美代张顺堂服侍委托他找人建房，实际上就是以工换工。这个事实应证了证人陈桂云证词“张顺堂父亲身体不好，当时我问他怎么不在家照料，他说他在野行建房子”。

？原告质证

原代：对第八组证据真实性及证明证明目的与本案无关不予质证。

？A81 号拆迁的房子具体的坐落位置

堂：垛田镇杨花村，现在的野行大桥东 20 米，也就是农机物资公司仓库闲置土地所建，在兴化市供销合作社农资物资仓库西侧。

？房子有无拆迁

堂：拆掉了。2021 年 10 月 20 日被告与拆迁签约，10 月 29 日被告将钥匙交给拆迁办，11 月 4 日拆迁办第一个拆迁的房子。

？拆迁款的数额

堂：257 万元，面积 240.03 平方米。

？被告对原告的陈述有无异议

张顺美 王梅

王梅 张福铭

王梅



美：没有异议，有拆迁补偿协议。

？当时土地出让，原告张顺堂是什么职位

堂：兴化市农业机械管理局副局长，分管信访，农机市场管理和局机关。现在叫兴化市农业农村局，大概 2015 年左右。

？当时物资仓库上面有无建筑

堂：准备建仓库，其中 8 户在空地上盖了小平房，但没有办证。还有 7 户什么都没有盖。

？有没有要求拆掉重建

堂：没有。建了就保持原样，没有建的就安排建房。

？原告在上次庭审中陈述负责拆迁，是负责哪里的拆迁

堂：涉及到我单位职工的拆迁都是我负责。

？原告张顺堂称借名受让土地，局里是否清楚

堂：知道，有农机局出具的证明。

？什么时候知道的

堂：2009 年 4 月 24 日开会

？上次庭审钟要求提供陈有权的联系方式

堂：庭后提供

？既然你是借名受让土地，建房后，为何不对土地使用权以及房屋的产权作变更

堂：本来要变更，于 2015 年 4 月到市房管处申请变更，接待人员朱斌，朱斌也到现场进行了测量。测量的结果与土地证上面积出入较大，不宜登记，拿不到产权证，也没法变更。

？房屋建好后有无拿到产权证

堂：一直没有拿到，所以也没法变更。

？承建案涉房屋的同时有无在小吴家建造别墅

堂：建了，建造时间 2010 年 12 月份，地址在我老房基地。

张顺堂 王梅 王梅 王梅 王梅



？王梅不享有优惠政策，什么样的优惠政策

堂：不管是谁，都不享有优惠政策，都是按每平方 280 元。

？为什么是借用王梅，而不是以王月香名义

堂：我当时是为了避嫌。

？离婚协议，是什么情况下提供给原告的

堂：是舒远湘提供的

？就询问原告的问题，被告有无异议

被代：1、张顺堂称离婚协议是舒提供的，与 1 月 10 日的庭审发生了矛盾，庭审中陈述是被告交给原告的。2、2015 年 4 月曾到房管处要求领取房产证，对这个说辞不予认可，常识告诉我们土地证上、准建证都是王梅的名字，按照常理应该由原告通知王梅和张顺美协助张顺堂、王月香办理房产证，缺一不可。3、对于谁都不享有优惠政策，原告代理人在 1 月 10 日的庭审中陈述王月香能够享有优惠政策，互相矛盾。4、张顺堂陈述凡是农机职工都是每平米 280 元收取，王梅没有享受到优惠政策。5、请原告提供政府同意案涉房屋等 15 户以拆迁户的名义办理办理出让手续的文件。6、要求提供 2009 年 4 月 24 日党政会议记录的原件或者复印件加盖农机局公章，陈有权的手机号码和全部案涉房屋的票据都没有提交法庭。7、关于潘怀荣和郁俊道，他们是如何知道王梅的名字，即使到了法庭，他们也无法说出原因。8、杜的证明是我持调查令去请杜自书的情况说明，应杜的要求我记录了杜的讲话，由杜亲笔修改，我将修改好誊写一遍写上自己的姓名由杜发表意见在记录表上由其签字并多处按手印，大约三个月以后，我又到杜那里请杜再次确认情况说明的内容，杜和我拍了一张照片，是两个人的合影，并请求法庭将我提到的情况说明进行核实。9、原告

张顺美 王梅

王月香

王月香

王梅



提交了第二组证据都是复印件，是不是将这些复印件的原件交到法庭。

？被告，你在庭审中讲委托张顺堂建房，有无证据

美：有，提供资金给原告的，张顺堂也问我说这块土地能不能拿，我同意拿的。我也到现场去看的，是个水塘。拿到之后我也去瓦工那，好像是姓张，具体叫什么不记得了，是原告介绍的，商量是否包工包料，因为价格未谈拢，是原告安排了其他人。

？有无证据证明将钱交给原告

美：因原告身份特殊，本来我是准备转账的，后来给的现金。多次是在我家，或者是在银行门口，还有去的原告单位，还有去现场。我家地址是兴化市北郊路东4巷6号楼303室。

？被告，什么时候拿到规划许可证和土地证的

梅：2010年年底，是原告张顺堂将两证交给了我们的，是到我们严家的家里面。

？后来证哪去了

美：是当我将东西搬到张顺堂房子里后遗失的。

？原告对被告的陈述有无异议

堂：离婚协议书是舒远湘为处理张顺美借贷案件，张顺美提供给舒远湘，舒转交我的。2015年办理房产证时，测量案涉房屋时是原告申请房管部门派员参加测量。农机局没有人认识王梅。对被告的陈述，是虚假陈述，不予认可。

？双方有无补充陈述

原代：没有

被代：没有

？法庭调查结束，下面进行法庭辩论。争议焦点：1、坐落于兴化

张顺美 王梅 王月香 王梅 王梅



市野行 A81 的拆迁房所属土地是否为原告借王梅之名受让。2、上述案涉被拆迁房是否为原告出资所建。3、被告抗辩是委托原告建房并支付建房费用是否是事实。双方发表辩论意见。

原代：原告提供的相关证据、证人证言互相作证，且证据的原件均在原告处被告没有相关原件，原告实际控制占有使用案涉房屋。原告的借用王梅名义建房成立。鉴于案涉房产已拆除，对拆迁款项应当归原告所有。原告的诉请有理有据，请求法院予以支持，详见代理词。

被代：1、请原告明确诉请。2、案涉房屋不是原告借王梅名义办理两证，至今未看到原告提到的农机局决定将案涉房产处置给王月香，也没有看到陈有权在证明中提出 2009 年 4 月 24 日党政会议的原件。3、是否是原告出资所建，不是原告出资，而是借资所建，原告没有能够提交出资建房的债权人，借资的总金额多少，什么时候还清，都没有举证。原告与张顺水的聊天记录中称总金额是 698417 元，有票据，但至今未提供。案涉房屋的造价原告讲工人工资是 9 万多，建材费 20 多万，与聊天记录互相矛盾，原告不清楚案涉房屋造价多少。4、被告委托原告建房，因为两人是亲弟兄。但是建筑工人收到了王梅的工程款 6000 元，出具了收据，搬运工人收到了王梅的全部力资款 4000 元，都出具了收据，其他都能显示到王梅出资的相关票据都在庭审中出示了，并发表了质证意见，都表明了王梅和张顺美出资了。

？双方有无调解意向

原代：同意

美：不同意

？今天庭审到此，庭后 7 日内双方可自行协调，如协调不成，本案将根据合议庭讨论情况或另行开庭或择期宣判，现在休庭。

张顺美 王梅

王月香 王梅 王梅



当事人核对笔录，无误请签字。

原代: 王月香 31112

合:

马以龙
刘如华

被代:

张顺美

王林
王林

张顺美 2022-11-07



2023-02-17 中午收到

江苏省兴化市人民法院

民事判决书

(2021)苏1281民初8689号

原告：王月香，女，1955年2月25日出生，公民身份号码370919195502250022，汉族，住兴化市临城街道小吴村。

原告：张顺堂，男，1955年8月14日生，公民身份号码321083195508140493，汉族，住兴化市城北新村8幢106室。

委托诉讼代理人：孙金龙，兴化市城区法律服务所法律工作者。

委托诉讼代理人：王春泉，兴化市西郊法律服务所法律工作者。

被告：王梅，女，1976年10月21日出生，公民身份号码32108319761021534X，汉族，住兴化市北郊路东五向44号。

被告：张顺美，男，1973年4月25日出生，公民身份号码321083197304250331，汉族，住兴化市北郊路东五向44号。

委托诉讼代理人：吴兆兴，江苏兴华人律师事务所律师。

原告王月香、张顺堂（张顺堂为诉讼后追加）与被告王梅、张顺美所有权确认纠纷一案，本院于2021年11月8日立案后，依法适用普通程序公开开庭进行了审理。原告王月香、张顺堂及委托诉讼代理人孙金龙、王春泉，被告王梅、张顺美及委托诉讼代理人吴兆兴到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告王月香、张顺堂向本院提出诉讼请求：1、确认野行 A81 别墅产权归原告所有或判令野行 A81 别墅拆迁款 2574803 元归原告所得；2、案件诉讼费、保全费、保函费由被告承担。事实和理由：原告王月香与被告王梅系妯娌关系，被告系夫妻关系；2009 年兴化市原农机局（现更名为农业农村局）改制后，将野行农机物资仓库约 2300 m²的土地划分给 14 户职工建房，抵算集资款；为解决集资户的办证等相关费用，农机局决定将剩余的 121 m²国有土地使用权转让给原告王月香；因考虑到王月香的特殊身份（与张顺堂系夫妻，张时任农机局副局长，负责单位拆迁工作），借用王梅的名义办理了《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》，原告并按规定交纳了相关费用；2011 年 12 月 31 日原告借资将案涉房屋建成（未对案涉房屋开通水电，也未进行装潢）；被告于今年的八、九月份得知案涉房屋面临拆迁，在未告知原告的情况下，私自将案涉房屋门锁撬开，将锁芯换掉，以达到实际占有的目的，并签订拆迁补偿协议。案涉房屋的实际所有人系原告，只是借被告王梅之名，按照《民法典》的相关规定，案涉房屋应属原告所有，拆迁补偿款应归原告所得。原告基于亲情，多次与被告协商未果，故诉至你院，希判如所请。

被告王梅、张顺美辩称，一、本案案涉房屋的所有权、使用权都是被告合法取得的，和原告没有任何关系。1、原告称因特殊身份借用王梅之名办理了“两证”，并按规定缴纳了相关费用，无其他证据佐证。被告要指出的是原告有什么特殊身份，原告应该出示农机局出让的决定，原告为何长达 10 年之久没有要求被告办理房屋土地的使用权和所有权的变更手续。原告为何在案涉房屋拆迁时才提出确权之诉。2、案涉房屋的

国有土地使用权转让是由兴化市人民政府批给被告王梅，不存在该涉案地块是由农机局决定出让给原告的。3、当时被告张顺美债务缠身，王梅怀孕，建房的事情全部由张顺美委托张顺堂操办，建房所需要的全部资金都是张顺美从本人银行卡里取出后以现金方式分若干次交给张顺堂，案涉房屋的建设时间是2010年11月开始，在2011年上半年已经建成。4、被告在2021年上半年知道案涉房屋被征收的消息后就到案涉房屋查看，发现门锁因长期不开已经锈死，于是换上新的锁芯，不存在被告私自撬锁实际占有的情况。二、原告仅提交了若干张建筑材料送货单据，再无其他能够证明案涉房屋属于其所有的证据申请了财产保全，该行为已经构成了对被告合法财产的侵权，被告对此保留依法要求原告承担赔偿责任的权利。三、关于建筑材料送货单据，因在被告建房期间，到2012年上半年这段时间，原告夫妇也在兴化市临城街道小吴家建设别墅，出现这些单据是很正常的，并不能说明这些送货单据的建筑材料是用于案涉房屋的。综上所述，原告的陈述无事实及法律依据，原告仅凭建筑材料送货单、王梅“两证”的复印件就主张案涉房屋所有权理由不能成立，请求驳回原告诉请，维护被告的合法权益。

围绕诉讼请求，原告提供下列证据：

一、《农作物公司野行土地出让费用收缴情况说明》、《收款收据》、兴化市农业农村局证明两份，证明2009年4月24日，兴化市农机局党委会研究，决定将剩余的121 m²空地（水塘）国有土地使用权处置给原告，出让资金用于职工办理、缴纳相关费用，余款上交财政；因考虑到原告王月香特殊身份，借用王梅的身份办理相关手续（王梅并非兴化市农机系统职工，不享有上述优惠政策）；所有相关手续的签署都是原告代王梅所

为。

二、原告张顺堂书写的缴费清单及相关票据，证明为案涉房屋缴纳的城市配套费、办证费、服务费、测绘费、城市道路挖掘费、建房标牌费、税、土地登记费。其中缴纳土地出让金 33880 元，王梅只是借名。

三、国有建设用地使用权出让合同（3212812009CR0122）一份，证明在 2009 年 9 月 4 日兴化市国土资源局与潘洪庆等 15 户签订案涉土地出让合同，15 户的代表签名中王梅的签名系王月香代签，印章系王月香代刻捺印。

四、《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》，证明案涉房产虽然办理了手续，但只是借名登记在王梅的名下。

五、为案涉房屋设计的相关图纸、预算及建房时购买的若干建材收据，证明为建房所花费的费用都是原告出资，与被告无关。

六、《离婚协议书》，证明被告在 2014 年 4 月 21 日协议离婚时，离婚协议中夫妻共同房产三处，没有涉及案涉的野行房产。

七、证人证言，证明案涉房屋是原告出资所建，建成后的维护，实际控制人是原告。

证人舒远湘证言主要内容，野行被拆迁的房子是王月香、张顺堂要我弄的，从开工到结束，我类似项目经理的身份，都是我召集人去的。房子造价 30 万元左右，从 2011 年 9 月 15 日开工-2011 年 12 月 31 日结工。款项是王月香给的。房子土地是农机局的，被告王梅是弟媳妇，房子是借弟媳妇名拿的手续。我 90 年代就跟张局长（张顺堂）玩朋友了，他告诉我有块地方准备拿下来，考虑到身份原因，跟我商量，以弟媳妇名

义拿手续。房子建好后，没有人居住。因为原告在南京，委托我管理，一直到拆迁，我发现门锁被换了，我当时是有钥匙的。2021年10月份我拿着张顺堂给我的土地证等证件去办理拆迁登记的，这些证件上登记的名字是王梅。去办理拆迁登记找的姓杜的工作人员，该工作人员说有个张顺美也登记的。2013年4月2日，我在张顺美和他人就案涉房产达成的转让协议上签字的，我是见证人。当时张顺美在外说其在野行有个房子。张顺美在外欠债，张顺堂听说了，就说把房子转让给张顺水，后来做协议，王月香知道了，把协议撕掉了。协议被张顺堂拍照的，发给张顺水，让张顺水出来协调。2015年9月11日向兴化法院出具承诺书，我保证把张顺美在楚水湾雅居的房子腾空。当时王梅被法院拘留，法院要求15天把该房腾空，我帮忙把家具搬运到张顺堂位于吴家的房子里，家具里没有东西。

证人陈桂云证言主要内容，原被告都是我的外甥。野行的房子是顺堂砌的。张顺堂父亲身体不好，当时我还问他怎么不在家照料，他说他在野行建房子。建房子的钱是谁给的我不知道。

证人陈井国证言主要内容，原被告都是我的老表。房子是张顺堂所建，他当时（2011年）跟我借钱的，借了5万元。2021年1月3日，我打电话问张顺水，他告诉我房子是张顺堂建的。我也打过电话给张顺堂、张顺美，他们各自说是自己建的。张顺堂在小吴家的房子是什么时候建造的我不清楚。

证人虞成海证言主要内容，我是张顺堂的邻居，也是集资建房户，是张顺堂帮忙把我们十几户房子手续办下来的。张顺堂建房子，石沙都是从我的码头上装运的。建房现场除了张顺堂夫妇没有看到其他人。张顺堂房子在我房子的对面，北边是

我家，他在我家南边。

证人任玉华证言主要内容，当时弄房子地皮，原告张顺堂帮忙办的。当时我办手续，我问王梅是谁，他说是他弟媳妇，我两次跟他说不能弄弟媳妇名字。交钱拿证办手续，我从来没有看到过王梅。房子交钱办手续都是张顺堂夫妇弄的。建房子是张顺堂夫妇，还有个老舒，房子建好后没有人居住，张顺堂夫妇去南京了，平时都是老舒打理。建房子的时候，原告夫妇一直在场，没有看到过两被告。房子打桩的时候，我还看到张顺堂给钱的。

证人朱国海证言主要内容，今天来证明房子是我建的，舒远湘找的我，我是木工。工钱 17000 元，是王月香和老舒给我的。房子是砖混结构。

八、陈井国（与张顺堂、张顺美系老表关系）与张顺水（与张顺堂、张顺美是弟兄，排行老二）电话录音，证明陈井国与张顺水聊天，张顺水在电话中证实，案涉房屋是老大（张顺堂）所建，张顺美（老四）没有出一分钱，同时证明在建案涉房屋时，借给原告张顺堂 5 万元，用于建房。

九、案涉房屋的钥匙，证明案涉房屋建成时，大门钥匙共 6 把，原告张顺堂、舒远湘各持一把，现存钥匙 4 把。被告张顺美于 2021 年 6 月下旬，擅自将案涉房屋门锁更换，以达到非法占有的目的。

十、案涉房屋拆迁手续，证明原告依法调取案涉房屋的相关手续，案涉房屋现已拆迁，拆迁补偿款 2574803 元。

十一、兴化市人民法院（2021）苏 1281 民初 8689 号民事裁定书、保函费发票，证明原告依法对案涉房屋拆迁补偿款进行查封，支付保全费 5000 元，保函费 5140 元。

经质证，被告发表意见如下：

一、对收缴情况说明和收款收据的真实性没有异议，对原告的证明目的不予认可，王梅向农机局缴纳的土地出让金是33880元，农机局交给国土局，包括非农机系统的王梅在内的15户土地出让金是23998元，平均每户1599.8元，王梅比农机系统每户多缴纳了32280.2元，王梅没有享受到农机系统职工的优惠待遇，所谓身份特殊借名办证是虚假陈述。对陈友权的身份没有异议，对证明内容最后一段“系借名”不认可，对其余内容表示认可。对农业局证明王月香身份表示认可，对证明目的不认可。

二、(1)对该清单标题中“王月香”不予认可，应该是两被告交给原告张顺堂案涉房屋办理两证的费用和建房规费（费用）；(2)清单中第3项“办证费”16810元实际是王梅缴给农机局土地出让费33880元中的一部分；(3)7项费用都是两被告分次给现金74000元委托张顺堂代办的，与原告无关；(4)凡是客户栏注明是王梅的票据，两被告均认可票据的真实性。

三、(1)对土地出让合同的真实性、合法性认可，对原告的证明目的不予认可，合同已证明案涉土地的受让人是王梅，而不是原告；(2)该合同是农机局统一办理的，合同受让人一栏，除最后一人外，其余14户笔迹基本为同一人所为，合同上私章大多是同一款式，应该是农机局办证时统一刻制的。

四、(1)对“两证”的真实性、合法性没有异议，对原告的证明目的不予认可；(2)“两证”的权利人是王梅与原告无关；(3)原告提供的“两证”原件，在2016年1月份之前一直在两被告住处（兴化市楚水湾雅居18号楼三单元305室），后因让房家具搬至原告小吴家别墅楼下西房间，直到2021年10

月左右案涉房屋征收时，两被告发现两证原件遗失，后经房屋征收部门告知，案外人舒远湘曾持两证原件到征收中心主张权利。

五、(1)原告应提供案涉房屋建房费用收据的原件交被告质证，对复印件的真实性不予认可；(2)对原告的证明目的不予认可；(3)案涉房屋的全部建房费用均是两被告分次给现金委托原告张顺堂支付的，与原告无关；(4)在案涉房屋建造前后，原告在老家小吴家建多层别墅；(5)对相关票据不予认可；(6)最后一张建房费用彩色图片，图片中的右下角“2011年9月28日今收到陆仟元整(王梅)王月香房屋工程款”中的“王梅”被人为划掉。右上角2011年9月26日收到王梅建房力资已全部结清计肆仟元中“王梅”名字很清楚。对《工程预算书》的真实性、合法性以及证明目的均不予认可；《工程预算书》与案涉房屋被征收时的调查表上平面图尺寸完全不符，是虚假证据。对别墅效果图的真实性以及证明目的均不予认可，是虚假证据。对设计图纸的真实性、合法性以及证明目的均不予认可；该图纸与案涉房屋被征收调查表上平面图尺寸完全不符，是虚假证据。对单张野行房屋流水账的真实性以及证明目的均不予认可；原告提供的流水账是单方行为，无被告签字。

六、(1)对2014年4月20日的离婚协议书的真实性无异议，对原告的证明目的不予认可；(2)案涉房屋未办理不动产权证，无需列明；(3)2013年4月2日因债务问题两被告已将案涉房屋转让给张顺美二哥张顺水、王爱英夫妇(该协议主要是为了避债，最终并没有实际履行)，无需列明；(4)因为张顺美做生意客户拖欠货款不能及时回笼资金，导致债权人纷纷起诉防止法院执行，无需列明。

七、对舒远湘证言，其承认在房产转让协议上作为见证人签字，这足以说明其作为见证人知道房屋两证原件在张顺美、王梅保管。舒远湘承认被告房子搬家，其参加的，且被告家具放到张顺堂家，舒有钥匙。舒远湘承认在去年 10 月份把被告两证原件带到拆迁办登记，但是对舒远湘要求以原告名义进行登记不予认可，其作了虚假陈述。对舒远湘陈述的房子造价 30 万元不予认可，除了舒远湘陈述外，无其他证据佐证。对陈桂云证言，其陈述没有任何证据，且陈桂云也不晓得案涉房屋工程款是谁给付。对陈井国证言不予认可，陈井国不能提供张顺堂建房的直接证据。对虞成海证言不予认可，虞除了陈述外，无其他证据佐证。对任玉华证言不予认可，其陈述的建房时两原告一直在场和舒远湘的证词及原告自认在南京相矛盾。对朱国海证言不予认可。

八、对陈井国与张顺水的电话录音真实性不予认可。该录音属证人证言，陈井国与张顺水均不是本案当事人，案外人的私下聊天不能证明案涉房屋的权属；对原告的证明目的不予认可。

九、钥匙不能证明案涉房屋的权属，对原告的证明目的不予认可。

十、(1)对 4 份案涉房屋征收材料的真实性没有异议，征收的案涉房屋是两被告所有，与原告无涉；(2)对原告的证明目的不予认可；(3)征收房屋现场调查表上平面图标明的尺寸与原告提交的设计图纸、别墅效果图、工程预算书等标注的尺寸完全不符，证明原告提交的是虚假证据。

十一、对 (2021)苏 1281 民初 8689 民事裁定书的真实性无异议，对原告的证明目的不予认可。原告申请诉讼保全时，

仅提供几份建材送货单据和王梅名下的“两证”，不符合民事诉讼法的相关规定。对保全发生的费用由原告自行承担。

被告为证明其抗辩，提供下列证据，

一、关于王梅依法取得案涉土地使用权的证据：1、农业农村局盖章的《农作物公司野行土地出让费用收缴情况说明》和收款收据（同原告提交的第一组证据）；2、2022年1月10日本案庭审记录第7页13-17行张顺堂到庭证言（见庭审笔录）；3、兴化市政府（2009）兴政发203号文件附2009年5月5日财政局出具的15户缴纳土地出让金23998收据；4、兴化市原农机物资公司野行仓库出让地审批表；5、国有建设用地使用权出让合同；6、土地登记审批表；7、地籍调查表；8、国有土地使用证。证明：（1）案涉土地是农机局研究决定，经市政府批准出让给王梅；（2）张顺堂未能提交案涉土地是农机局决定出让给王月香的文件；（3）张顺堂作为第一次庭审证人，自认案涉土地是农机局出让给王梅，王月香对张顺堂证言没有表示反对；（4）财政局2745437发票证实，农机局出让的土地面积2399.75平方米，土地出让费为23998元，每平方米是10元，王梅受让的121.6平方米水塘交280元/平方米，是农机系统职工的28倍，农机系统14户职工土地出让金合计7199.8元，王梅交的土地出让金是33880元，是农机系统职工的70倍，王梅没有享受到农机系统职工的任何优惠待遇。

二、关于王梅依法申领案涉房屋建设许可证的证据：1、兴化市城区个人新、扩、改、翻建房屋呈报表；2、建设工程规划许可证；3、2010年9月13日农机局申请办理野行仓库居民建房手续情况说明。证明：王梅以高价购得案涉土地后，农机局不是以农机系统职工名义，而是以拆迁户名义为王梅办理

案涉房屋的建房规划许可证。

三、关于王梅、张顺美缴纳土地出让金和办理两证费用的证据：1、《农物公司野行土地出让费用收缴情况说明》购买案涉土地所缴纳的土地出让金 33880 元（同原告提交的第一组证据）；2、2009 年 12 月 29 日王梅土地登记费 23 元；3、2010 年 9 月 25 日王梅缴款 9423 元收款收据（NO.005708 号）；4、2010 年 9 月 29 日王梅建房标牌费 50 元；5、2010 年 11 月 1 日王梅城市道路挖掘费 1700 元；6、2010 年 11 月 4 日王梅所缴城市配套费 12750 收据；7、2010 年 11 月 4 日王梅 2798 元测绘费（放线费）服务费；8、王梅缴纳土地办证费 17174.8 元（其中原农机局会计宗洪华代收 364.8 元和张顺堂自己书写 16810 元）；9、王梅契税 136.2 元。（2-9 同原告提交的第二组证据）。证明：（1）案涉土地出让金和办理两证的各项费用 68147.2 元，都是被告缴纳，有票据为证；（2）张顺堂以办证费名义多收王梅 16810 元。

四、关于王梅、张顺美委托张顺堂代缴案涉房屋土地出让金、办理两证费用和建房费用的资金来源，以及被告分若干次从银行取现金 221700 元交给张顺堂代为支付建房各项费用包括建材费、工程款和力资的证据（不包括缴出让金和办两证 74000 元）。1、2009 年-2012 年被告张顺美银行的银行卡交易记录及取款清单，计 13 笔，取款总额 295700 元（其中 74000 元用于缴纳土地出让金和办两证费用、221700 元为被告委托张顺堂支付案涉工程建设工程款，但不包括吃、喝杂支费用）；2、原告张顺堂发给其二弟张顺水的手机微信截图（其中有 2011 年 9 月 26 日潘怀荣收到王梅力资款 4000 元和 2011 年 9 月 28 日瓦工包工头郁政道收到王梅工程款 6000 元的收条）；3、原

告提交的第五组证据中若干建材收据中编号 0002487 收货单位王梅和编号 002489 收货单位王梅被涂改成王月香；4、原告在立案时提交的 2011 年 5 月 9 日编号 0013728 收款收据，该票据上客户名称为“吴介王月香”，今年 1 月 10 日庭后原告提交给被告质证的该份证据中的“吴介”涂改成“杨花”，即案涉房屋所在地。证明：（1）被告支付了案涉房屋办证和建房费用 295700 元，而原告没有提供案涉房屋办证、建房的资金来源；（2）原告以涂改姓名、涂改建材送货地址的方式，把王梅支付的建材费、力资费、工程款篡改为王月香，企图侵占被告 257 万元房屋拆迁补偿款。

五、关于原告以非正当方式取得被告王梅名下“国有土地使用证”、“建设工程规划许可证”两证原件的证据：1、2013 年 4 月 2 日两被告与案外人张顺水、王爱英夫妇签字并经原告朋友舒远湘见证的房产转让协议；2、2015 年 9 月 11 日原告朋友舒远湘出具给兴化法院的《承诺书》和原告给张顺美的小吴家别墅五把钥匙照片及楼下西房间存放被告家具等物品的照片；3、张顺堂与张顺水的微信聊天截图一组包括房产转让协议、案例、安排舒远湘为张顺水支招和向政府争取几十万元，以解购房之急的聊天记录。4、案涉房屋征收部门经办人杜存武证词及照片。证明：（1）原告证人舒远湘作为《房产转让协议》见证人签字确认案涉房屋两证原件在 2013 年 4 月 2 日在两被告处，并且证实 2013 年被告张顺美对外讲案涉房屋是张顺美所有；（2）张顺堂安排被告将其全部家具物品由舒远湘负责运送到原告小吴家别墅，运送的物品中包括房屋两证、被告离婚证和离婚协议书等，舒远湘持有被告两证原件以自己的名义要求产权登记被拒绝，而不是受原告委托，杜存武证词已证

实，并且舒远湘承认也有原告在小吴家别墅的钥匙。被告的两证原件遗失和原告提交的王梅两证与舒远湘有关；（3）暗示张顺水起诉张顺美夫妇，两人商量方案如何向政府争取几十万元，以解购房之急、之需，同时张顺堂在聊天时并没有对案涉房屋主张产权；（4）在2021年11月原告起诉之前，案涉房屋两证原件应该不在原告处。

六、民事判决书、民事调解书。证明目的：被告夫妇在2014年离婚协议书中没有将案涉房屋列明其中，是因为被告张顺美在外做生意客户拖欠货款不能及时回笼资金，导致债权人起诉的原因与原告提供离婚协议书的证明目的无关。案涉房屋没有领取产权证，所以没有列入财产清单中。

七、退休人员基本养老金审批表。证明目的：1、王月香不是农机系统职工；2、农业农村局在2021年11月9日出具的关于王月香身份证明涉嫌作假，同时收回被告质证时“对王月香身份表示认可”的陈述；3、原告王月香诉称特殊身份借名之说和王月香是农机系统职工享受优惠待遇是不实之辞。

八、根据原告在9月29日提供的证人证词，现补充两份证据：1、2011年8月4日两被告儿子张福铭出生医学证明；2、2011年11月28日张顺美父亲入、出院记录和死亡注销证明。证明：证明两被告委托张顺堂负责代建案涉房屋原因之一；因为王梅当时怀孕、生养小孩，还要照顾张顺美的父亲直到11月28日出院后身故，加上张顺美在外跑业务经常不在家，根据兄弟四人商量每人服侍三个月，建房期间，张顺美代张顺堂服侍委托他找人建房，实际上就是以工换工。这个事实印证了证人陈桂云证词“张顺堂父亲身体不好，当时我问他怎么不在家照料，他说他在野行建房子”。

经质证，原告发表质证如下：

一、对被告第一组 8 份证据真实性无异议。原告是借用“王梅”之名进行登记、呈报。此时的王梅毫不知情。被告所提供的相关证据系来源于原告复印给被告的“复印件”。该组证据不能达到其证明目的。集资的 14 户之所以缴费低是因为其集资款折抵费用。被告王梅从未向原告张顺堂支付过一分钱。

二、对被告第二组证据真实性无异议。农机系统职工集资款是 1987 年至 1995 年期间的事情，因为企业改制，无法偿还职工的集资款时，局领导研究决定用该公司的“闲置”土地资产，来抵算“集资款”而划分“房基地”给职工，并承诺办证。在此期间，农机局多任领导曾努力为职工“办理”相关建房手续（证件）均未果。直至 2008 年，案涉建房职工多次上访、集访、越访，后在农机局领导多次报告请示的情况下，市政府才同意。因在办理过程中涉及许多规定（规章），特别是在办理房屋《建设工程规划许可证》时，要求必须是拆迁户，否则，任何一级政府均无权审批“用地”。为了尽快办理房屋《建设工程规划许可证》，根据市政府指示，由农机局出具一份建房户系“拆迁户”手续的说明。王梅并非是“拆迁户”。这也证明了被告王梅没有参加案涉房屋相关手续的办理。所以被告根本不知道案涉房屋各项手续办理过程及相关情况。

三、被告所谓“案涉土地出让金和办理两证的各项费用 68147.2 元，都是被告缴纳，有票据为证”的说法，根本不存在。“有票据为证”的说法，是被告拿着原告提供的缴费“发票复印件”而进行的说辞。所有的缴费（原始）发票均在原告持有，被告没有原始发票。

四、对被告自制的清单不予认可，对银行流水真实性无异

议。1、卡号尾号 7158 在 2010 年 9 月 17 日取款金额 48000 元。该卡当日发生多笔业务。2、卡号尾号 5567 在 2010 年 12 月 24 日取款金额 9500 元。该卡当日发生多笔业务。3、卡号尾号 4238 在 2011 年 8 月 24 日取款 30000 元。该卡当日发生多笔业务。4、卡号尾号 4238 在 2011 年 9 月 15 日取款 10000 元。该卡当日发生多笔业务。5、卡号尾号 4238 在 2011 年 9 月 17 日取款 220000 元，不是 20000 元。该卡当日发生多笔业务。6、卡号尾号 4238 在 2011 年 9 月 18 日取款 21200 元，不是 18200 元。该卡当日发生多笔业务。7、卡号尾号 4238 在 2011 年 10 月 12 日取款 10000 元。8、卡号尾号 4238 在 2011 年 10 月 28 日取款 1000 元。9、卡号尾号 4238 在 2011 年 11 月 8 日取款 8000 元，该卡当日发生多笔业务，而 ATM 交易地点在山东潍坊潍城支行营业所。……。对被告张顺美提供的银行交易明细的真实性没有异议，但对关联性和合法性有异议。被告所提供的交易明细，没有一笔与两原告发生交易往来，现仅凭被告的口述将从银行累计提取的 26.7 万元，交给原告张顺堂难以令人信服。被告张顺美在 2022 年 6 月 22 日的庭审中陈述，被告张顺美在缴纳土地出让金的时候给了 34000 元张顺堂，而缴纳土地出让金是 2009 年 5 月 5 日，对照被告所提供的取款清单，被告张顺美第一笔取款是 2010 年 9 月 17 日。事实上两被告从未向两原告给付过案涉房产的建筑款项。为此被告提供的该组证据不能达到被告所证明目的，应当不予采信。被告没有参加过房屋的管理、维护，房屋为原告所有、实际控制、管理至拆迁。（2）对被告所谓“原告以涂改地址，把王梅支付的建材费、力资费、工程款篡改为王月香”的说法，原告不予认可。

五、《假房产转让协议》截图系原告张顺堂当时手机拍摄

保存的图片，该协议原件在协议当日被原告王月香收回并销毁，退一步讲，如果案涉房屋为被告所有的话，被告应该持有该协议的原件。该协议形成之前，舒远湘通过帮忙协调处理张顺美的债务，发现被告张顺美对外举债，在外声称其在野行有一套别墅，因其债台高筑，为防止其他债权人强占该房产，张顺堂、张顺水、舒远湘三人在原告张顺堂家商量，张顺美目前负债数百万元，鉴于原告因建房超面积无法办理过户和所有权证，以及张顺美与张顺水有债务往来，由舒远湘草拟该协议打印后，在2013年4月2日晚6点左右，由原告张顺堂通知两被告，到张顺水经营的“兴兰宾馆”见面，签订了该份协议。该协议签订后，因原告王月香的坚决反对当场将签好的协议收回并撕毁。2021年10月，因案涉房产借名登记在被告王梅名下，现又面临拆迁，如以张顺美、王梅登记拆迁领取拆迁款，肯定不会转付两原告。另被告张顺美在兴化法院仍有执行案件未结，拆迁款项有可能被债权人申请法院强制执行，坚决不能以张顺美的名义拆迁。经与老二张顺水商量后，老二张顺水表示愿意出面协调此事，在协调多次不成的情况下，原告张顺堂表示，如张顺美坚决不同意以原告的名义拆迁，就请老二张顺水以该假房产转让协议提起诉讼，由张顺水出面参加拆迁。1、原告提供给张顺水的微信聊天截图，考虑到家庭的事，并且张顺水一再声称出面协调，发给张顺水“借名买房”的案例和探讨如何解决原、被告双方的纷争。2、张顺堂没有安排舒远湘将被告楚水湾雅居18号楼305室物品放置吴家原告家中。张顺美首先打电话给在南京的张顺堂，要求将物品放置原告（吴家）家中，并让张顺堂转请舒远湘为张顺美帮忙搬运。张顺堂在电话里予以回绝。张顺堂并立即打电话给舒远湘，表明不同

意将张顺美物品放置原告吴家家中，制止舒远湘不要为张顺美搬家。张顺堂立即又打电话给在开发区孙家村居住的姐姐张红英，向其说明张顺美的企图及法院执行该房屋（楚水湾）的利害关系，张红英到场对张顺美的行为进行了制止，未能奏效。在张顺堂不同意的情况下，张顺美找到张顺水，请求舒远湘为张顺美帮忙搬家。根本不存在被告所说的，舒远湘受张顺堂安排，为张顺美搬家，并暗示：舒远湘以非法手段获取“两证”“离婚协议书”及“结账清单”的问题。事实上“两证”的取得是2009年12月31日农机局发放给原告王月香的，并有王月香的签收单；“两证”原件一直在原告王月香保存。“离婚协议书”复印件是被告请求舒远湘协调相关事项所取得，转给原告的；所谓的“结账清单”一说，纯属无稽之谈。原、被告之间从未有过什么“结账”的问题。3、关于舒远湘持“两证”原件到杨花征收现场咨询的事。是原告将手持的《土地证》《建设工程规划许可证》交由舒远湘去拆迁办进行的查询。通过查询，原告掌握到登记拆迁不是以证件上的被告王梅，而是以张顺美之名进行的拆迁登记。这也就是原告把张顺美纳入被告而进行诉讼的原因。4、“情况说明”是案涉房屋征收部门二组组长杜存武出具的，三性不予认可。（1）该说明中陈述：舒远湘声称被征收房屋属于他所有，明显存在矛盾，事实是原告将案涉房产两证给舒远湘，委托其到征收组查询，该房产拆迁是否登记在王梅和张顺美名下，不存在舒远湘声称案涉拆迁房产属于舒远湘所有。（2）二组组长杜存武应自己书写情况说明，而不应由被告代理人书写。（3）代理人向相关证人调查，应二人持证同行，以证公正性。

六、对法院作出的法律文书真实性无异议，被告根本没有

能力建造案涉房屋。关于被告夫妇 2014 年“离婚协议书”中没有将房产列入的说辞，不符合事实。因为该房屋（产权）不属于两被告所有，她们完全知晓。

七、（1）被告认为“王月香不是农机系统职工”的说法是不属实的。

八、第八组证据真实性及证明目的与本案无关，不予质证。

综合双方举证、质证意见，本院对双方无异议的证据予以确认，对双方存在争议且与本案存在关联的证据将依法认定。根据上述证据，结合当事人陈述，本院经审理认定事实如下：

两原告王月香、张顺堂系夫妻，两被告王梅、张顺美原系夫妻（2014 年 4 月 21 日离婚），其中原告张顺堂与被告张顺美系兄弟关系。案涉的被拆迁房（拆迁编号为 A81，以下简称 A81）坐落于兴化市垛田街道杨花村，A81 始建于 2011 年 7 月（被告陈述建于 2010 年 11 月）。原告主张 A81 为其所建，A81 的土地是原告王月香借用被告王梅的名义受让，因为土地是原农机局的（现更名为农业农村局），而张顺堂的身份特殊（时任原农机局的副局长，负责涉及单位的拆迁工作），为了避嫌借用王梅之名受让土地，交纳相关费用，并出资约 30 万元新建 A81，从 2011 年 9 月 15 日开工到 2011 年 12 月 31 日完工。被告辩称，A81 的土地是王梅受让，A81 也是他们出资所建，只是委托张顺堂承建，土地出让金及建房费用由张顺美分批次交给张顺堂。

又查明，A81 未领取产权证。2021 年年 10 月 20 日被告张顺美与拆迁委托实施单位兴化市金茂房屋征收服务中心（协商收购单位兴化市垛田街道花园垛村民委员会）签订了拆迁补偿协议，张顺美选择货币补偿，补偿金额为 2574803 元。现 A81

已拆除，补偿款因原告申请财产保全被冻结。

本院认为，本案争议的主要焦点，一、案涉土地是否为王月香借名受让；二、案涉的 A81 出资新建的主体。

关于案涉土地是否存在借名受让问题，案涉 121 m² 国有土地，位于兴化市垛田街道杨花村，是原农机局物资仓库地段中的一部分，如何认定是否存在借名受让这一问题，首先要看有无借名受让的可能性，在城市或在城乡结合部能用于建房的土地，该资源能够带来经济利益，这是显而易见的，案涉的土地位于城乡结合部，谁得谁收益，原告张顺堂时任农机局副局长，又负责本单位的拆迁工作，当然也懂得这一道理，但基于其身份，其包括王月香在内不便受让该土地，因此本案原告王月香存在借用被告王梅之名受让案涉土地的可能性。其次要看有无借名受让的行为，从双方所举证据看，原告实施了一系列借名受让的行为，1、本案从土地出让合同的签订，到土地使用证、建设工程规划许可证的申领，再到案涉房屋的砌建都是原告实施的，有原告提供的土地出让合同、建设工程规划许可证领证登记表及相关证人证言为证，应予认定。相关证人证言相互印证，能够证明本案事实，其真实性应予采信。2、原告持有缴纳土地出让金等费用发票原件、土地证等两证原件，能够证明原告与案涉的房地产存在关联。被告辩称该两证原件原告已交被告，被告腾空住宅把家具搬至原告住处后遗失，并无证据，不能认定。

关于案涉的 A81 出资新建的主体问题，案涉的 A81 为原告出面所建，有原告的证人到庭作证予以证实，被告也无异议，应予认定。双方存在争议的是谁出资问题，在正常情况下谁出面建房谁应承担建房费用，除非有相反证据。本案被告抗辩曾

委托原告建房，应承担举证责任，而被告未能举证，难以采信。退一步讲，本案如果存在被告委托建房之事，那么在建房完成后被告一定会与原告进行结账，但被告至今未结账，有违常理。被告抗辩案涉被拆迁房是其出资所建，虽提供取款凭证，但缺少关联性证据，难以认定。被告抗辩曾将案涉房地产转让给案外人张顺水，证明其是权利人不能成立。因王月香提出异议并未形成转让协议。被告抗辩原告提供的建房材料中有表述为收到王梅力资等费用的费据，以此证明案涉房屋是被告所建，显然不能成立。从证据来源看，这些票据是原告提供的若干票据中的很少一部分，大部分票据显示权利人为王月香。原告解释之所以会出现这类情况，主要原因是由于借名建房所致（建设工程规划许可证上建房人为王梅）。2014 年两被告离婚时，案涉房地产未作为夫妻共同财产分割，进一步证明案涉房地产与两被告无关。

综上，本案原告王月香存在借王梅之名受让案涉土地的行为，同时 A81 为原告出资所建。鉴于案涉的 A81 已被拆迁，所有权已消灭，故原告要求确认所有权的请求应予驳回。原告主张案涉 A81 拆迁补偿款归其所有的请求合法，应予支持。原告要求被告支付保全保险费的请求，于法无据，不予支持。被告的诸多抗辩无事实依据，不予采信。

依照《中华人民共和国民法典》第三条、第二百三十三条、第二百三十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条、第一百四十五条的规定，判决如下

一、案涉坐落于兴化市垛田街道杨花村房地产（拆迁编号为 A81）的拆迁补偿款 2574803 元归原告王月香、张顺堂所有，本判决生效后 10 日内向案涉的房地产拆迁征收实施单位领取。

二、驳回原告王月香、张顺堂其他诉讼请求。

如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》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 27360 元，财产保全费 5000 元，由被告负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于江苏省泰州市中级人民法院，同时根据《诉讼费用交纳办法》的有关规定，向该院预交上诉案件受理费。

审 判 长	朱 明
人民陪审员	刘松涛
人民陪审员	马俊宏

二〇二二年十二月二十八日

本件经核对与原件无异

书 记 员 杨 超

