

老宅动迁 承租人竟无补偿 门牌号码 成追款唯一线索

□北京盈科(上海)律师事务所 胡珺

作为房屋承租人，却分文未得房屋拆迁补偿，身在安徽的龚老先生对此颇为疑惑。他询问此前全权委托处理此事的外甥，得到的答复是：按照上海的相关政策，他早年已将户口迁走，拆迁时就没有补偿了。

龚老先生对此将信将疑，他想到，得托人找个律师咨询一下，于是便找到了我……

离乡50余载 尚有一处承租房

2009年2月，一位来自安徽年近古稀的龚老先生找到我，跟我讲了这样一件事：

在本市一处老房子内的亭子间和二层阁是他父亲解放前承租下来的公有住房，1945年老父亲去世后，这个房屋就变更龚老先生为承租人。

后来，因为他的工作单位迁往内地，户口便于1958年迁到了安徽安庆，并长期在安庆工作生活，但此处上海的房屋却从未变更过承租人。

由于他的姐姐当时居住困难，该房屋一直由龚老先生的母亲、姐姐及姐姐的孩子们居住使用。后来母亲和姐姐相继去世，姐姐的几个孩子（即龚老先生的外甥）都继续住在里面。

房屋要拆迁 委托外甥谈补偿

2007年7月，早已和上海生疏了的龚老先生突然接到一通从上海打去的电话。

原来，是有关单位电话通知龚老先生，他在上海承租的房屋面临市政重大工程拆迁，需要和他商谈拆迁的事。因为当时龚老先生正因病住院，他便签了委托书给自己的一个外甥，让他代理自己处理房屋拆迁补偿一事。

2008年4月，这个外甥曾专门拿走老先生的身份证，说是要办理相关手续，但此后便没了下文。

龚老先生病愈后问及拆迁及补偿的情况，外甥却对他说：你的户口早就迁往外地了，按上海的相关政策，在拆迁中不能作为安置对象。

老先生心存怀疑，便托人找到我，询问外甥的说法对不对，像他这种情况是不是确实在这次动迁中没有任何利益了。

老宅门牌号 几成唯一的线索

在听了他的介绍后，我告诉龚老先生：如果是作为公房中的“同住人”来判断是否给予拆迁补偿，那么认定的主要依据是户籍情况。但因为他是承租人，按照他所说的情况，他不仅是安置对象，而且是唯一有权利跟动拆迁公司签署拆迁安置协议的人。当然，他到底应得多少拆迁款，只有那个已经被签署的拆迁协议才能回答了。

见我给出如此明确的答复，离乡多年对上海各方面都已经很陌生

的老先生似乎看到了希望，他立刻跟我办理了委托手续，让我全权处理此事。

随后，龚老先生就回安徽等候消息了，而他留给我的唯一办案线索就是他的身份证复印件和这处房子的门牌号码。

经多方奔走 获拆迁安置协议

接下来就是繁忙的调查工作。

我先到派出所，查到龚老先生的户籍变更情况及该户的在册户籍。然后，我到物业管理公司查到了龚老先生作为该房屋承租人的证明。

随后，我到法院立案开调查令，跑了不知道多少次，终于查到了那张能揭晓一切答案的《拆迁安置协议》。

打开协议一看，真是有喜有忧。

喜的是，龚老先生的名字赫然出现在安置对象名单里，他在安置款中享有利益是不言而喻的；忧的是，这份安置名单中竟然共有十个人，我向龚老先生询问后，对其中的有些人他竟然一无所知，足见这处房屋中的安置人口组成很复杂。

牵涉人员多 送达成一道难题

为了后续的调查，我再次向法院申请到了调查令，终于将这些人之间的亲属关系完全搞清楚了。

除了龚老先生的三个外甥及他们各自的子女之外，还有两人是已和龚老先生的姐姐离婚的前姐夫，以及这个前姐夫的后一任妻子，这还真难怪龚老先生完全不认识他们了。

由于牵涉人员众多，其中还有人当时在国外求学，我在要求法院送达时遇到了本案最大的难题。

因为龚老先生的三名外甥不配合，他们不提供在国外求学的子女的地址，也不提供远在新疆的父母的联系方式，我们不得不面对涉外公告的问题。

走捷径不成 调解也宣告失败

为了避开这个复杂而时间超长的公告程序，我试图想办法走一条捷径。

首先，我试图以接受龚老先生委托的外甥为唯一被告，以不当得利为案由重新起诉到法院。

立案法官耐心地接待了我，但最终仍以本案应为共有纠纷，而龚老先生应得份额不明，拒绝了我单独起诉一名外甥不当得利的立案要



资料图片

求。

另谋出路失败后，我积极与承办法官沟通，希望法官组织被告中最为关键的三个外甥来调解。法官考虑到本案的特殊情况，尽力帮我开了调解庭。但不曾想，这几个霸占了舅舅安置款的外甥却理直气壮，以各种理由推卸责任，最终导致调解失败。

立案两年后 案件终开始审理

由于诉讼可能旷日持久，为了保障日后的执行，我申请对被告名下的房产进行诉讼保全，但法院却告诉我不能以我方诉请的金额来计算保证金，必须按保全标的物的全额计算保证金，而龚老先生根本没有能力支付这笔对他来说的巨款。虽经我多次同法官交涉，但诉前保全最终也只能作罢了。

几经挫折，连身在安徽的龚老先生都有些心灰意冷了。但我跟他说，这事迟早会有个说法，我们必须坚持住。

由于前面所说的涉及涉外公告

等特殊情况，这个2009年3月就立案的案子，一直到2011年3月才正式开庭。

开庭时，被告方仅有三个外甥出庭，态度依然很坚决，认为龚老先生充其量只是挂名承租人，他们才是房屋真正的使用人和权利人。

法院作判决 被告应支付17万元

由于我方准备的证据十分充分，法院审理后，于2011年6月作出了判决：要求当初作为委托人的外甥因擅自处分占有原告的拆迁安置款，由其一人向原告支付属于其份额的17万元。

虽然我方的诉请得到了支持，但由于被告还可以上诉，而且我们并不掌握其可供执行的财产线索。因此我们仍然难言乐观。

龚老先生的一个女儿在与我沟通时，就表现出对本案的执行到位完全不抱希望。但我跟她说的依然只有这句话：无论怎样，一定要坚持按法律程序走下去，我们总能想到办法的。

拆迁款到手 案件获圆满结局

2011年8月初，正在等候被告上诉消息的我，却意外地接到龚老先生女儿打来的电话，电话里她略显激动地告诉我：

被告已将钱款支付给龚老先生了，她们一家都很开心。

经历了前面的波折和坎坷，这个案子最终能如此圆满地结束，说来也有一点幸运的因素。为了这事，龚老先生和女儿多次通过电话、短信向我致谢。

在我处理过的单起案件中，这算是时间拖得最久的一起了，办案过程中，我一度感到自己做了很多事，可似乎一直无功而返。现在想来，自己所做的并非毫无收获，起码积累了当事人对我的信任。

龚老先生和我仅在办理委托手续时见过一面，他在上海的女儿也仅跟我做必要的电话沟通，从来没有对我有过任何催促或不满。而最后突然的转机，或许就是所谓“天道酬勤”的回报吧。