

拆迁安置房还没办产证 诉请分割未获法院受理

□辽宁圣邦律师事务所 张荣君

老宅动迁时，一家人协商确定了复杂的安置房分配方式，即先由一名子女获得安置房，待该子女自己的房子动迁时，再分享给大家。

然而几年后，小辈中有人等不急了，要求分割已分得的安置房。然而这几处安置房都还未办出产证。

这样的房子，究竟能分么？

老宅面临动迁 家人协议分房

2008年4月15日，大连市甘井子区某街道孔福老人的房子面临动迁，这处房产建筑面积是243.8平方米。2010年10月13日，孔福获得三套回迁安置房，面积从69平方米至84平方米不等。

上述7人均在《协议书》上签字、摁手印予以确认。

2011年3月4日，在加盖有拆迁公司印章的《被拆迁户回迁安置通知书》和《被拆迁户增加住房面积投资代建议定书》上，安置房中有2套“被拆迁户”名字更改为孔枝，另1套“被拆迁户”名字改成了孔枝儿子。

侄儿起诉姑姑 要求分得房产

2015年3月，孔福的长女孔梅去世。2016年3月，其长子孔发又去世。

随后在2016年12月，孔福老人自己也去世了，而孔福的老伴则早在10年前就已去世。

上述三套房产均由四女儿孔枝及其儿子占有使用，但不能办理房屋产权登记手续。

2017年5月，因无法确定孔枝的房屋是否能够动迁，孔福老人的长孙孔小强向法院提起诉讼，请求确认其对被告孔枝及儿子名下三套房屋享有46.88%份额，面积为105.78平方米。

该面积数字是这样计算出来的：协议中孔小强自己分得60平方米，孔小强母亲王丽将协议分得的23.96平方米自愿转给孔小强所有，孔福三女婿吴荣将协议分得40平方米中的21.82平方米也自愿转给孔小强所有。

尚未取得产权 能否要求分割

遭到起诉之后，被告孔枝在二姐孔兰的陪同下找到我，委托我代

理她的案子。

接受委托后，我对本案进行了全面、细致的研究。

主审法官归纳的焦点问题是，对于合法拆迁安置后尚未取得产权证的房屋，是否属于人民法院受案范围？

对此，我提出以下四个观点：

1.本案系共有物分割纠纷，共有纠纷是基于物的所有权状态下才产生，案涉的三套房屋目前均不处于所有权状态，原告亦未能向法院提供案涉三套房屋的所有权证书，因此本案不属于人民法院的受理范围。

2.原告主张《被拆迁户回迁安置通知书》和《投资代建议定书》具有物权凭证的效力，显系错误。

《物权法》第十七条规定“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明”。而《投资代建议定书》中关于“被拆迁人”的登记，完全不同于不动产权属证书的登记，与《物权法》第十七条的规定相悖，不属于法定意义上的物权凭证。

3.原告要求按照2011年1月签订的《协议书》进行分割，而该协议书附有相应的条件，即，待被告某村一队动迁房下来后协议中的各方才能获得相应份额，原告并无证据证明某村一队房屋确定不能动迁，所以目前条件成就与否尚不知晓。原告应当先行确认该《协议书》效力。

4.案涉房屋在办理产权登记前，未经最终测绘，无法对建筑物的方位、面积、层高等数据进行确定和区分，也导致在法律层面上无法分割。

所得，仅为原有权形式发生转换。

《物权法》第三十条规定“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力”，该规定作为《物权法》第九条的例外情形，赋予案涉拆迁安置房屋以物权效力。

2.原审法院将未取得所有权房屋上的共有纠纷，认定为不属于法院受案范围，缺乏法律依据。

《民法通则》第七十八条规定“财产可以由两个或两个以上的公民、法人共有”，案涉三套拆迁安置房屋确定属于此处所称的“财产”范畴，上诉人可以成为该财产共有人之一，有权提起共有纠纷之诉。案涉属于“财产”范畴，虽未取得房产证，但不同于一般“尚未取得完全所有权的房屋”，故按共有物分割切实可行。

3.本案纠纷由家庭成员内部协议引发，不涉及第三人财产利益，房屋分配系出于各方自愿，因此共有物分割切实可行，上诉人请求应获支持。

法院作出裁定 不在受案范围

一审法院认为，案涉房屋为拆迁安置房屋，尚未取得完全所有权。

本案为共有纠纷，共有纠纷以物权为基础，故原告主张分割案涉尚未取得完全所有权的房屋，不在人民法院受理案件的范围之内。遂依据《民事诉讼法》第一百九条之规定，裁定驳回原告的起诉。

原告不服，上诉至大连市中级人民法院。上诉理由为：

1.案件所涉房屋应区别于一般“尚未取得完全所有权的房屋”，是否取得所有权证书不影响法院对案件事实的审理。

案涉三套房产系拆迁安置房屋，由拆迁前的私有产权范围回迁



资料照片

的”特殊情况下，不经过登记也可以产生不动产物权设立和变动的效果。

但结合本案案情来看，本案的物权变动效力规则并不适用于这种“特殊情况”。

在考查相关规定时，应当把《物权法》第三十条和后面的第三十一条结合起来进行理解。

《物权法》第三十一条规定：“依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生法律效力”。

本案中即便最初孔福老人回迁时，依照《物权法》第三十条之规定，无需登记就取得了三套房屋的所有权。但其后在2011年1月与子女签订《协议书》时，应属于一种处分行为，仍需要办理登记手续。

换言之，权利人处分非依法律行为取得的不动产物权时，应当先办理登记手续，将取得的不动产物权纳入不动产登记，然后再进行处分，否则不发生物权效力。

是否受理案件 法庭激烈交锋

二审法院经过开庭审理，采纳了我的辩论意见，即上诉人主张要求对案涉房屋进行份额确认及分割，应以案涉房屋的所有权明确为前提。

依据一审查明事实，案涉房屋系尚未进行物权登记的拆迁安置房屋，依据《物权法》第九条第一款的规定，案涉房屋的所有权未经依法登记而未确立，且未经产权登记的房屋的坐落、面积大小等特征尚不确定，诉讼标的的具备分割的条件，暂不宜通过诉讼途径分割。

2017年11月6日，大连市中级人民法院驳回原告的上诉，维持

原裁定。

尚未办理登记
房产难以分割

本案主要涉及《物权法》中几个法条的关联性和适用问题。对于法律条文的理解应该结合立法目的和立法精神，不能孤立、片面地看待单个法律条文的字面意思，忽视它们相互之间存在的客观联系，而是应当遵循立法原意，仔细斟酌相关法律条文的适用。

有人认为，《物权法》第九十三条规定：“不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括按份共有和共同共有”。

据此，在类似本案房产的情形下，即便房屋未取得产权证书，也能构成共有，也享有对共有物进行分割的请求权。

对于这一观点我认为，虽然该条文未明确写明按份共有和共同共有的不动产必须具有不动产权证书，但毋庸置疑，应当是建立在法律状态下的物的共有。

最后，作为律师提醒大家一定要注意，法院受理相关诉讼的、纳入民事法律保护范畴的“物”，应当属于民法上的“物”或民法状态下的“物”。

现实中，即便是客观存在的有体物（比如本案中的房屋），在不存在法律权属状态的情形下，不属于《物权法》上所称的物，不应属于法院的主管范畴。

本案所涉房产应先经过行政登记或确认程序之后，方可进行共有物的分割或其他形式的处分。

这就好像男女之间的同居关系，尽管也与法定婚姻关系大致相同，但众所周知，同居关系不受法律保护。只有取得了《结婚登记证》的婚姻关系，才被纳入到法律的调整和保护范围之内。（文中人物均为化名）

二审一锤定音 暂时不宜分割

二审法院经过开庭审理，采纳了我的辩论意见，即上诉人主张要求对案涉房屋进行份额确认及分割，应以案涉房屋的所有权明确为前提。

依据一审查明事实，案涉房屋系尚未进行物权登记的拆迁安置房屋，依据《物权法》第九条第一款的规定，案涉房屋的所有权未经依法登记而未确立，且未经产权登记的房屋的坐落、面积大小等特征尚不确定，诉讼标的的具备分割的条件，暂不宜通过诉讼途径分割。

2017年11月6日，大连市中级人民法院驳回原告的上诉，维持