

妹妹霸占征收补偿款 姐姐起诉获分130万

□北京盈科(上海)律师事务所 胡瑒

李腊梅老太太今年已经 71 岁了，刚过古稀之年的她自然对亲情格外珍惜。李老太太有个年过六旬的亲妹妹李菊花，几十年来两人都相处和睦。可是，老房的一次动迁却让两个老姊妹之间的关系陷入了危机。

两人的户口均在黄浦区某处的公有住房里。2018 年 10 月，该房屋被国家征收，并发放了居住房屋征收与补偿告知单，李老太太多次想要与妹妹商量补偿款分配的相关事宜，并要求分得应得的补偿款。但是妹妹却故意回避，意欲霸占所有的征收补偿款。

无奈之下，李老太太只能将妹妹一家告到了法院。这其中到底是怎么回事呢？李老太太最终有没有胜诉呢？

父亲去世 老宅变更承租人

本案中的涉案房屋是共有住房，最开始的承租人为李某（李氏姐妹的父亲），实际使用人也是李某。该房屋内原有五个户口：父亲李某（户主）、李腊梅、李菊花、周某（李菊花的丈夫）、周小某（李菊花的儿子）。

2006 年 10 月，李某去世，该房屋由李腊梅管理出租，租金由两姐妹各半享有，物业公司收取的公房租金也由两人共同支付。

2008 年 9 月，李腊梅听邻居们无意间说到家里这样的公房如果长期没有承租人，房子说不定哪天就被国家收走了。于是她找妹妹商量变更承租人的事。

李腊梅提出，自己的户口比妹妹早迁入该房屋十几年，妹妹一家也从未实际居住该房屋，所以应该由她来做承租人。

李菊花则表示，房屋由姐姐做承租人她没有意见，但她的儿子在国外留学，无法回国参与相关手续的办理，但如果是办在她的名下，就不需要儿子回来了。

对于这样牵强的理由，李腊梅居然接受了，她同意将承租人暂时登记在妹妹李菊花名下。

慎重起见，她让妹妹出具了一份承诺书，承诺书载明：

“现房屋租赁凭证需更改名字，因周小某出国不能签字办理，现租赁人更改在李菊花名下，待周小某读书回国后方便更改时，同意将户名再更改给李腊梅。”

后涉案房屋承租人变更为李菊花。2009 年 7 月周小某回国，李老太太曾经提出要求变更承租人，但李菊花一家拒绝，这事就此搁置了。

房屋拆迁 获500余万补偿

一晃十年过去，2018 年 9 月，涉案房屋被被列入征收范围，同年 11 月，妹妹李菊花作为承租人与征收单位签订了《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，各类安置补偿款总额为 520 万元。

此后，李老太太曾多次联系妹妹，要求分得应得的补偿款，可是

妹妹始终不予回应，老太太无奈之下只好起诉到了法院。

关于这套房屋的动迁安置款，李腊梅从一个普通人的角度是这样考虑的，她觉得长期以来她跟妹妹对这套房屋始终是一起承担义务、一起分享权利的，她的户口确实也在该房屋内，她应该可以和妹妹一人一半分割。

但考虑到父亲曾经把楼上还有一间面积很小的阁楼给了她家，承租人现在是她的女儿，此次也动迁了。所以对于这套房屋的拆迁补偿款，李腊梅希望能按四个人的户口平分，她如果能分得 130 万元就满足了。

欲分补偿 遭到妹妹拒绝

而妹妹李菊花一家作为被告，拒绝李腊梅要求分割拆迁安置款主张的主要抗辩理由如下：

其一，她认为李腊梅的户口虽在涉案房屋内，但是居住权不等于承租权，李老太太并不是房屋的承租人。

此前的承诺书是李菊花和丈夫签的字，儿子并没有签字，儿子是成年人，回国后他表示不同意，那份承诺书就没有生效。

在拆迁之前，李腊梅也从未起诉要求变更承租人，因此李菊花是公房承租人，李腊梅就不是。

其二，李腊梅充其量就是房屋的同住人。

而根据《上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答》，同住人需满足在本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的条件。李腊梅在本市一套商品房上有名字，并无居住困难，因此应排除出同住人范畴，无权分得拆迁补偿。

庭审时，还出现了一个非常有趣的插曲。主审法官喜欢问式审理，庭审时提出了一个关键问题让原被告双方确认，对方是否曾经享受过福利分房。

因为根据《上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答》的相关条款内容，享受过任何形式的福利分房，都可以被排除出同住人身份的认定。

由于李菊花一家确实没有享受



资料图片

过福利分房，所以作为李腊梅的代理人，我们对这一情况予以了确认。而李腊梅的家庭其实曾经购买过一套她丈夫单位分配的公有承租房，应该属于享受过福利分房。

没想到李菊花一家没有出庭，她的律师庭上确认李腊梅没有享受过福利分房。

但庭审结束后，可能代理人跟她的当事人交流后发现不是这样，又补充调查到了当初李腊梅家庭购买售后公房的合同等相关书证提交给法院，试图推翻此前庭上的自认，形势似乎一下子对原告颇为不利了。

曾经分房 不影响拆迁补偿

作为李腊梅的代理人，我们分析清楚案件的争议焦点和关键所在，向法官做重点阐述。

根据政策的相关规定，享受过福利分房，确实可以排除同住人的认定，但是却不影响承租人享受拆迁补偿福利。

也就是说如果共有承租房的承租人曾经有过购买售后公房，享受过福利分房甚至享受过其他房屋的动拆迁，都是不影响她享受这次的拆迁安置的。

李腊梅虽然可能不能认定为同住人，但她确是实际上的承租人。而李腊梅没有登记到租赁卡上是有前因后果的，李菊花及丈夫的承诺书可以折射出李菊花当时登记为承租人，事后又拒绝变更是存在一定

的欺诈性质。

而民法的六大原则里既有公平原则也有诚信原则，如果李菊花的不诚信导致其获取本该不属于她的利益也就违反了公平原则，这个貌似道德问题，其实是个法律问题，是法律如何调整利益的问题。

我们最终把争论的焦点都集中到了这张纸条是否能说明李腊梅其实是系争房屋的承租人或者说共同承租人之一，曾经是否享受过福利分房都不影响她对本案系争房屋拆迁补偿安置利益的分享。

法院判决 确认应获补偿

法院最终判决支持李腊梅的诉讼请求，其分得 520 万元动迁安置利益中的 130 万元，判决书中法官详细论述了理由与观点。

法院认为，在李某死亡后，变更承租人时，李菊花、周某、周小某向李老太太出具承诺书，承诺“因周小某出国不能签字办理，现租赁人更改在李菊花名下，待周小某读书回国后方便更改时，同意将户名再更改在李腊梅名下”，以此诱使李腊梅同意承租人变更为李菊花；但周小某回国后，李菊花、周某、周小某违反诚信原则，拒绝履行承诺将承租人变更为李老太太，系恶意促使条件不成就，导致李腊梅未能成为承租人。

涉案房屋在李某死亡后，由李腊梅对外出租，租金由李腊梅、李菊花各半享有，公房租金亦由李腊

梅、李菊花共同支付。

综上，李腊梅应为案涉房屋被安置人，有权分割征收补偿安置款。双方均认为李菊花一家三人系同住人，本院予以准许。考虑到涉案房屋来源、承租人变更、房屋实际使用和管理等因素，本院根据公平原则，酌情确定李老太太应享有的征收补偿安置款为 130 万元。

诚信原则 判决中得到体现

从《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》《上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款民事案件若干问题的解答》等相关规定来看，李腊梅确实不符合同住人的法定条件。

但是，李腊梅却是事实上的承租人，这一点从承诺书确认的情况说明足以看出。虽然承诺书上没有周小某本人的签字，但足以证明承租人变更这节事实的真相。

法院最终以诚信原则为出发点，支持了李腊梅的诉求，维护了公平正义。

作为当事人李腊梅对这份判决非常的满意，她觉得不仅是获得了一份自己应得的利益，而且法律给了她一个说法，没有欺负她这个老实人。

案件结束后，老太太委托家人给我们和法官都送了锦旗，表达了自己衷心的感谢。

李菊花一家也没有上诉，很快履行了判决书上载明的给付义务。
(文中人物均为化名)