

上海仲悦律师事务所孙蔚曜律师，遗失律师执业证，证号：13101200210926094，声明作废。

上海沪豫园林绿化工程有限公司，遗失财务章、法人章各壹枚，声明作废。

公房征收中居住困难户的补偿分配

□上海正策律师事务所 陈宏伟

本市房屋征收补偿以“数砖头”即按面积补偿为原则，若被征收户属于居住困难的，则按照居住困难户的补偿标准给予补偿。

然而，在公房征收中被认定为居住困难户的家庭成员之间对补偿款的分配存在较大分歧。

笔者认为，居住困难人员并不必然符合同住人的条件。在在册户籍人员在不符合同住人条件，属于空挂户口的情况下，不能基于居住困难因素而享有增加的居住困难保障补贴之外的其余补偿利益。

案件概要

涉案房屋为公有租赁住房，在在册户籍人员共7人，分别为原告李某甲、吕某、李某乙和被告胡某、李某丙、陈某、李某丁，承租人为被告胡某。

经征收部门审核认定，该户符合居住困难户补偿安置条件，增加居住困难人口为：被告胡某、李某丙、陈某、李某丁以及原告李某甲五人，居住困难户增加货币补贴887188.34元（21000×5×22-1422811.66），该户补偿包括：房屋价值补偿2316240元（评估价格618096.96元×0.8+价格补贴185429.09元+套型面积补贴742905元+居住装潢补贴6240元+居住困难保障补助887188.34元）；奖励补贴1183000元（签约奖励费450000元、家用设施移装费2000元、搬迁费1000元、无搭建补贴100000元、均衡实物安置补贴600000元、临时安置费30000元）共计3499240元。

结算单额外增加发放费用：452406.71元（搬迁奖励费400000元、征收补偿费用计息52406.71元）。被告胡某与征收单位签订旧城区改建项目结算单，货币安置的结算总金额为3951646.71元。

争议焦点

原告认为，被告胡某、李某丙的户籍迁入系争房屋后未实际居住，被告陈某、李某丁在外居住亦未实际居住系争房屋，故被告方不符合系争房屋共同居住人条件。根据相关规定，征收补偿利益应归承租人和共同居住人所有。被告胡某作为承租人仅能分得房屋价值补偿款，而无权分得征收奖励补贴款。而被告李某丙、陈某、李某丁既非承租人又非同居住人，无权分得征收补偿利益，即便被告方被认定为居住困难人员，也仅可以分得增加的居住困难补贴。

被告认为，征收被安置人员已经由征收单位认定，征收补偿利益应由被告方及原告李某甲五人均分。原告李某乙和吕某未被认定为居住困难人口，无权分得征收补偿利益。

法院判决

一审法院认为，系争房屋被征收时，本案当事人的户籍均在系争房屋内，一审法院审理中，被告方确认，胡某、李某丙原居住于本市某处房屋，该房屋被动迁，胡某、李某丙选择货币安置享受利益。之后，胡某、李某丙户籍迁入系争房屋但未实际居住，属空挂户口，但鉴于胡某为被征收房屋承租人，与征收单位签订征收补偿协议，并将在在册户籍中五人作为本户居住困难户保障对象，通过协议确认被告方及原告李

某甲五人为居住困难户予以安置，故对于居困人员和共同居住人及房屋承租人予以分别确认。

原告方户籍在系争房屋内，在被征收前居住满一年以上，对该房屋实际进行管理掌控，故原告方与被告胡某属于本次房屋征收的共同居住人，符合征收补偿款分割的人员。李某丙、陈某、李某丁户籍在系争房屋，李某丙已享受福利补偿，李某丙、陈某、李某丁三人在外居住，且在房屋征收前未居住满一年以上，不符合共同居住人条件，又由于李某丙、陈某、李某丁为本次征收房屋的居住特困对象，根据人均建筑面积不足22平方米居住困难户条件，已公布的居困户增加保障补贴887188.34元归属于居困人员，因此在分配中，房屋的补偿应由承租人和共同居住人分配，剩余的无指向的补贴则用于充抵居困安置对象应得的最低安置面积的房款（即22平方米最低保障），有余额的则再由安置对象之间进行分配。

为遵循合法、公平、诚实信用原则，依据共同居住人条件，同时，考虑到系争房屋来源、实际居住情况、对房屋的贡献以及考虑补偿与安置兼顾等因素，对于原被告的征收补偿金额由法院依据上述原则予以确定。判决：原告李某甲、吕某、李某乙分得1693235元，被告胡某、李某丙、陈某、李某丁分得2258411.71元。

以案说法

本案的争议焦点是：不属于被征收房屋同住人，但被认定为居住困难人口的在册户籍人员可获得的征收补偿款的范围与数额。笔者根据本市征收相关规章、政策，结合本案就居住困难保障补贴、居住困难户及人数、共同居住人等与之相关的问题予以分析。

1.征收补偿款的组成项目及归属

上海市人民政府第71号令《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（以下简称71号令）第二十七条（征收居住房屋的补偿、补贴和奖励）规定：征收居住房屋的，应当根据不同情况，按照本细则规定给予被征收人、公有房屋承租人以下补偿、补助：（一）被征收房屋的房地产市场评估价格；（二）价格补贴；（三）特定房屋类型的套型面积补贴；（四）居住困难户的保障补贴；（五）搬迁费和临时安置费。对按期签约、搬迁的被征收人、公有房屋承租人，房屋征收部门应当给予奖励，具体奖励标准由各区（县）人民政府制定。

根据该条款，居住困难户的保障补贴单列，并不包含在房屋价值补偿款中，房屋征收按面积以户为单位进行补偿。

71号令第四十四条（居住房屋征收补偿所得的归属和安置义务）规定：征收居住房屋的，被征收人取

得货币补偿款、产权调换房屋后，应当负责安置房屋使用人；公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。

根据该条款，公房征收所得的补偿款应当归承租人及共同居住人共有。一审被告李某丙、陈某、李某丁不属于共同居住人，应当无权享有相关补偿利益。一审被告胡某属于空挂户口，但其为承租人，可以基于承租人身份享有房屋价值补偿款中相应的份额。

2.居住困难户的核定

71号令第三十一条（居住困难户的优先保障）规定：按照本市经济适用住房有关住房面积核定规定以及本条第二款规定的折算公式计算后，人均建筑面积不足22平方米的居住困难户，增加保障补贴，但已享受过经济适用住房政策的除外。增加的保障补贴可以用于购买产权调换房屋。

该条还规定了相应的折算公式和保障补贴的计算方法。

根据该条款，需按照本市经济适用住房面积核定规定筛选出符合计入核定家庭面积人数（居困人口数）条件的在册户籍人员，再套用折算公式，若该户人均不足22平方米的，增加保障补贴款。增加的保障补贴款应扣除房屋补偿金额。增加的保障补贴与人数相关。

系争房屋所属地块征收时本市经适房相关政策文件是上海市住房保障和房屋管理局《沪房管规范保[2012]8号》《关于印发〈上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请对象住房面积核查办法〉的通知》（以下简称[2012]8号文）

[2012]8号文第一条规定：住房面积核查的范围包括申请对象户口所在地住房和他处住房。他处住房是指核定面积家庭成员在申请对象户口所在地以外拥有的产权房住房、实行公有住房租金标准计租的承租住房（以下简称“承租公房”）、已落实私房政策发回产权由业主自管的住房、宅基地住房等。核定面积家庭成员，是指包括申请对象在内、在申请对象户口所在地

住房和他处住房中有居住权利的家庭关系人员。

根据该条款，在核定面积时不仅要针对系争房屋在在册户籍人员，还包括其家庭成员，核定住房的范围包括商品产权住房。

[2012]8号文第二条规定：核定面积家庭人数原则上按照申请对象、申请对象户口所在地住房和他处住房内其他具有本市常住户口满2年的人员确定。下列人员不得计入核定面积家庭人数：（一）申请对象以外，户口在申请对象户口所在地住房已满2年，但在本市另有住房且人均住房建筑面积超过15平方米（不含15平方米）的人员；

核定面积家庭成员并不核查其是否在被征收房屋内实际居住，是否签订合同住人条件。核查依据和标准仅是名下家庭人均住房建筑面积。

[2012]8号文第六条规定：特定情况下核定面积家庭成员住房建筑面积的计算，按照下列规定执行：

（一）核定面积家庭成员在申请对象提出申请时5年内出售或者赠与原有住房并购入住房的，按照原有住房与购入住房之中面积较大的住房计算住房建筑面积；在申请对象提出申请时5年内出售或者赠与原有住房但未购入住房的，按照原有住房计算住房建筑面积。

（二）核定面积家庭成员按照离婚判决书或者协议书，在申请对象提出申请时5年内获得住房安置补贴款的，按照获得住房安置补贴款时的全市二手房每平方米成交均价折算住房建筑面积。

（三）核定面积家庭成员在申请对象提出申请时5年内获得征收（拆迁）货币补偿款，由于自身原因未购买住房的，其住房面积的认定，原则上按照获得货币补偿款时的全市二手房每平方米成交均价折算建筑面积确定。货币补偿款，应当包括被征收（拆迁）房屋的房地产市场评估价格、价格补贴、特定房屋类型的套型面积补贴、居住困难户的保障补贴；但不包括搬迁费、临时安置费和奖励费。

根据该条款，不论在在册户籍人

员是否在被征收房屋内实际居住，只要在提出申请的5年前将名下房屋出售、赠与，曾享受的动拆迁补偿，客观上造成5年内名下无房或者住房面积不足15平方米，均可以被计入核定面积家庭人数（居困人口数）。

3.共同居住人的相关定义

71号令第五十一条（三）明确：共同居住人，是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上（特殊情况除外），且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。

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》他处房屋的性质，仅限于福利性质取得的房屋，包括原承租的公有房屋、计划经济下分配的福利房、自己部分出资的福利房，房款的一半以上系用单位的补贴所购买的商品房，公房被拆迁后所得的安置房（包括自己少部分出资的产权安置房），以及按公房出售政策购买的产权房等。

根据上述条款，可见居住困难户计入面积家庭人数的他处住房范围与认定共同居住人他处住房的范围并不一致，居住困难户核定时包括所有住房，含商品产权住房。

共同居住人需同时符合“有户籍、实际居住一年以上、他处无房”三项条件。

本案一审四被告虽然被认定属于居住困难的人，但是并未在系争房屋内实际居住，曾享受过动迁安置补偿，不符合本案系争房屋共同居住人条件。

笔者认为，本案一审四被告虽客观上名下无房，但不可否认其均享受过动迁安置福利，其住房问题实际早已解决，亦不可否认一审四被告未在本市系争房屋内实际居住，对系争房屋无贡献之事实，更不可否认四被告不符合同住人条件。

一审四被告虽被计入核定面积家庭人数，作为居困人口，但并不代表必然符合同住人条件。在在册户籍人员在不符合同住人条件，属于空挂户口的情况下，不能基于居困人口因素而享有增加的居住困难保障补贴之外的其余补偿利益。



资料图片