

顾野郎于2021年8月4日在上海市去世，生前留有编号为（2017）沪浦证字第9805号公证遗嘱,表示将上海市浦东新区洪山路237弄20支弄10号304室房产中其名下的产权部分在去世后留给儿子顾国忠继承。顾野郎的法定继承人如有异议,请在告示刊登之日起六十日内与上海市浦东新区公证处联系。

公证员:孙龙平  
电 话:58396060\*206

**遗失声明**

上海星燊信息技术有限公司遗失财务专用章壹枚,声明作废。

上海后裁实业有限公司遗失公章、财务专用章、法人章,作废。

上海盘岭湾健康管理有限公司遗失财务专用章、法人章(杨啸天),声明作废。

加程(上海)企业管理服务有限公司遗失财务专用章壹枚,声明作废。

上海御桦园度假村中心遗失公章、财务专用章、法人章,作废。

上海迪物信息科技有限公司遗失财务专用章、公章壹枚,声明作废。

上海兰铃车业有限公司遗失营业执照正副本,注册号:007054,声明作废。

上海兰铃车业有限公司遗失公章,声明作废。

上海阜达液压气动设备有限公司遗失公章壹枚,声明作废。

上海市普陀区小锋水产行遗失营业执照副本,注册号:310107600295984,声明作废。

上海稚途迈餐饮管理有限公司遗失食品经营许可证副本,许可证编号:JY23101140047726,声明作废。

上海法榭投资有限公司遗失营业执照副本,注册号:310000400742846,声明作废。

上海市奉贤区余勤电子产品经营部遗失营业执照正副本,信用代码:92310120MA1LK07XF,声明作废。

上海书尚文化传播有限公司遗失营业执照正本,证照编号:2800000201708280439,声明作废。

上海市松江区中山街道哈猛餐饮店遗失食品经营许可证副本,许可证编号:JY23101170061878,声明作废。

上海市奉贤区样博食品店遗失酒类商品零售许可证正副本,许可证编号:2115030121002361,声明作废。

上海杜维实业有限公司第一分公司遗失食品经营许可证副本,许可证编号:JY23101140178295,声明作废。

上海市宝山区钱华服装店遗失营业执照正本,统一社会信用代码92310113MA1L0F2F49,声明作废。

上海市宝山区枫轩服饰店遗失营业执照正副本,统一社会信用代码:92310113MA1L01924E,声明作废。

上海市浦东新区北蔡镇朱鹏内衣店遗失营业执照正副本,经营者:朱鹏,注册号:310115600845956,注册号:150007201008100137,(38),声明作废。

沪东渔22099渔业船舶国籍证书遗失,证书编号:(沪)船登(籍)(2018)HY-100018号,声明作废。

上海市静安区一平餐饮店遗失食品经营许可证副本,许可证编号:JY23101060048622,声明作废。

农工商超市(集团)有限公司第六十分店遗失食品经营许可证副本,许可证编号:JY13101010010086,声明作废。

上海赫丰能源科技有限公司遗失营业执照正副本,证照编号:12000003200707130087,(88),声明作废。

浦东新区三林镇三林燃气器具修理门市部遗失营业执照正本,注册号:310115600045574,经营者:康进发,证照编号:150006201202160225,声明作废。

上海市轻纺市场式媚服装商行遗失营业执照正本,经营者:林式媚,注册号:310114600020502,证照编号:140013201203280307,声明作废。

**注销公告**

上海法榭投资有限公司注册号:310000400742846,经股东决定即日起注销,特此公告。

**减资公告**

上海钰秀智能科技有限公司经股东会决议注册资本由原人民币1000万元减至人民币300万元,特此公告。

上海申东房地产开发有限公司经股东决定注册资本由原人民币850万元减至人民币466.95万元,特此公告。

**陆宽 遗失注销减资登报 传媒 021-59741361 13764257378(微信同号)**

## 环保公益广告

重复使用,多次利用



双面使用纸张  
=减少一半的废纸产生

优先购买绿色食品



健康安全  
无污染

# 公房征收补偿中同住人的认定

□上海通乾律师事务所 武慧琳 朱慧

2011年10月19日,上海市人民政府公布并实施《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》(以下简称“实施细则”)。随着该细则的实施,早年公房征收“按在册户籍人数作为补偿计算依据”的原则已经被“按建筑面积作为补偿计算依据”原则所替代。

而根据实施细则第四十四条和第五十一条,被征收居住房屋的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。其中,公房承租人一般比较明确,而对于哪些人属于“共同居住人”,实践中往往引发矛盾争议。

## 何为共同居住人

公有房屋的承租人可以根据租用公房凭证的登记记载来确定,而共同居住人却没有这样一份“凭证”可依。因此,上海城镇公有居住房屋征收补偿案件的争议焦点大部分涉及共同居住人的认定问题。

根据相关法律规定,公有房屋的共同居住人是“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”。

结合2004年《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》(以下简称“问题解答”)和2020年《上海市高级人民法院关于房屋征收补偿利益分割民事纠纷研讨会会议纪要》(以下简称“会议纪要”),已知司法实践中有如下较为明确的倾向性意见。

### 1.本市无其他住房

为鼓励居住困难的人通过自己努力改善居住条件,“其他住房”限定为福利性质的房屋(包括原承租的公有住房、计划经济下分配的福利房、自己部分出资的福利房、按公房出售政策购买的产权房等),在本市他处购买的商品房不属于“他处有房”。

另外,职工向用人单位承租的职工宿舍因为一般不办理公房调配手续也没有取得公房租赁凭证,并非基于福利分房形成的公有住房租赁关系,因此不属于“他处有房”;在本市他处因私有房屋征收而分得的安置房原则上也不属于“他处有房”,但在私房征收中享受过托底保障等福利性政策的除外;未成年时曾与父母共同受配的公房原则上不属于“他处有房”,因为未成年时并非作为独立的民事主体获得住房福利而是随附于父母的居住利益,不影响其成年后所获得公房在征收时同住人的认定。

### 2.有其他住房但居住困难

“有其他住房但居住困难”是指在他处房屋内人均居住面积不足法定最低标准的情况。这里所指的“他处房屋”的性质,如前所述,仅限于福利性质取得的房屋,包括原承租的公有住房、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。

法定最低标准面积的认定,则按照房屋调配当时的公房政策所规定“居住困难”的面积标准。

3.不需要实际居住生活一年以上的特殊情况

问题解答中明确的“不需要实际居住生活一年以上的特殊情况”是:具有本市常住户口,至拆迁许可证核发之日,因结婚而在被拆迁公有住房内居住的,即使居住未滿一年,也视为同住人。但其在该处取得拆迁补偿款后,一般无权再主张本市其他公房拆迁补偿款的份额。

### 4.其他例外情况

#### (1)空挂户口人员

“空挂户口”顾名思义,就是仅户口在公有房屋而没有在内实际居住过。空挂户口人员并非公有住房的承租人或者同住人,在被征收房屋既无产权利益,亦无居住利益,一般不属于征收补偿安置对象,原则上不能分得安置房,除非征收单位出具加盖公章的情况说明,证明在征收补偿安置时确实基于户籍因素考虑过该部分人员利益的,则可以参考因人口因素而增加的补偿价值酌定适当给予货币补偿。

#### (2)其他不能被视作共同居住人的情形

将本来享有的他处公有住房权利(前述住房困难的情况除外)予以处分,居住在被拆公有居住房屋的;或是获得单位购房补贴款后已有能力购房而不购房,仍居住在被拆公有居住房屋的共同居住人;或是已在本市他处公有房屋拆迁中取得货币补偿款的共同居住人,或是承租人或共同居住人基于帮助性质允许在公房内居住的他人未成年子女(除非有证据证明居住权并非基于他人的帮助而取得),这些都将认定不符合共同居住人条件。

#### (3)其他可被视为共同居住人的情形

一般情况下,在本市无常住户口,至拆迁许可证核发之日,因结婚而在被拆迁公有住房内居住满五年的;或是在被拆迁公有居住房屋处有本市常住户口,因家庭矛盾、居住困难等原因在外借房居住,他处也未取得福利性房屋的;或是房屋拆迁时,因在服兵役、读大学、服刑等原因,户籍被迁出被拆公有居住房屋,且在本市他处也没有福利性房屋的,都将被认定符合共同居住人条件。

## 常见争议问题

虽然前述规则已覆盖诸多共同居住人身份认定争议,但司法实践中仍有不少争议问题存在。

### 1.因婚姻关系被认定为共同居住人

按前述现行规则,因婚姻关系被认定为同住人的情况有两种,第一种是具有本市常住户口,至拆迁许可证核发之日,因结婚而在被拆迁公有住房内居住的,即使居住未滿一年,也视为同住人;第二种是



一般情况下,在本市无常住户口,至拆迁许可证核发之日,因结婚而在被拆迁公有住房内居住满五年的。

也就是说,公有住房承租人或共同居住人的配偶,因婚姻关系将户口迁入该房屋处并居住,其就能取得共同居住人的身份,享受征收利益;只要居住满五年,即使户口没有迁入该房屋处也能取得共同居住人的身份,享受征收利益。

正因为这样,在司法实践中出现了不少争议,例如其他共同居住人认为某个共同居住人的配偶不符合共同居住人条件,主张其不能享受征收利益;又例如离婚后一方认为另一方已经搬出房屋,不再符合共同居住人条件,主张其不能享受征收利益。

#### (1)共同居住人的配偶究竟是否符合共同居住人条件,主要看该配偶能否尽到举证义务来证明自己的实际居住情况

上海市黄浦区人民法院在(2020)沪0101民初12495号案件中认定,肖某是被征收房屋的共同居住人,肖某的配偶许某虽然具有本市常住户口,但未有证据证明其在被征收房屋实际居住,故不符合同住人条件。

由此可见,对于共有房屋共同居住人的配偶究竟是否符合共同居住人条件,举证责任在配偶方。如能证明因结婚实际在被征收房屋居住,且户籍在內的,即使居住未滿一年,仍视为共同居住人;户籍不在內的,居住满五年也可视为共同居住人。

另外还有一种特殊情况,就是与返沪知青一起将户口迁入被征收房屋的返沪知青配偶。如果返沪知青的配偶在户籍迁入后实际在被征收房屋居住,那么当然可以适用前述规则,但如果没有实际居住,是否符合共同居住人条件呢?

上海市黄浦区人民法院在(2021)沪0101民初3782号案件中认定,赵某一和杨某作为知青及知青配偶按政策户籍迁入并取得承租人同意,享有居住权,系同住人。

从该判决可见,与返沪知青一

起将户籍迁入被征收房屋的返沪知青配偶,举证重点在于其将户籍迁入是否基于知青政策以及是否取得了承租人同意,如能证明,则即使没有在内居住,也有可能被认定符合共同居住人条件。

#### (2)离婚后仍能继续以共同居住人身份享受征收利益的情形

前述上海市黄浦区人民法院在(2021)沪0101民初3782号案件中认定,费某自与被征收房屋共同居住人赵某三结婚并将户籍迁入被征收房屋后,实际居住一年以上,他处无房,符合同住人条件,其与赵某三离婚时,赵某三保证费某在被征收房屋继续居住的权利,故费某即使离婚后未实际居住但户籍仍在册,不丧失同住人身份。

从该判决可见,因婚姻关系取得共同居住人身份后,即使在征收发生前已经离婚且不再在内居住,只要没有丧失居住权,仍能够继续以共同居住人的身份在发生征收时享受征收利益。当然,享受征收利益并不意味着平分征收利益。

#### 2.户籍迁出后又迁回被认定为共同居住人

有的被征收房屋户籍在册人员曾经将户籍迁出过被征收房屋后又迁回,司法实践中其他共同居住人对此类人员,特别是户籍迁回后没有居住过的人员,往往会提出其不符合共同居住人的条件,认为其不能享受征收利益。

对于此类将户籍迁出后又迁回被征收房屋的人员,我们认为应当区分其将户籍迁回被征收房屋的原因来讨论。

##### (1)因知青政策迁回

对于因知青政策迁回的情况,只要不存在其他不能被视为共同居住人的情形,无论其将户籍迁回被征收房屋后有无实际居住,都应认定其属于被征收房屋的共同居住人。至于此类人员当时迁出户籍以及此后迁回户籍的具体情形及原因,在其他共同居住人有异议的情况下,举证责任应由其自己来承担,具体来说应分为两部分举证:

第一部分是举证证明自己是因知青政策将户籍迁出的。作为知青本人,可以通过到所在地档案局调

取相关证明材料,也可以到所在地派出所调取迁出户籍时的历史户籍档案,以此证明自己是因知青政策将户籍迁出的,同时还能证明其在迁出前实际于被征收房屋中居住生活。

第二部分是举证证明自己是因知青政策将户籍迁回的。实践中,按知青政策回沪一般又有两种情况。第一种是20世纪八九十年代就按知青政策回沪的,上海市第二中级人民法院(2021)沪02民终3148号案件中,薄某因知青政策迁回户籍就是经上海市南市区知青科审批的,故有1989年10月27日的《外省插队知青照顾回沪审批表》可查。第二种则是退休后按知青政策回沪的,其依据是《上海市公安局关于执行本市投靠类户口迁移政策的若干规定》。上海市黄浦区人民法院在(2019)沪0101民初22226号案件中认定苏某户口系知青退休后迁入涉案房屋,迁入亦符合政策规定,对涉案房屋享有居住权。据此,当事人可以通过到所在地派出所调取户籍迁入时的审批表等以证明迁回的原因。

##### (2)因非知青政策迁回

区别于因知青政策迁回人员无论其将户籍迁回后有无实际居住,都应认定属于被征收房屋的共同居住人,如果是因非知青政策迁出、迁回户籍,则仍应遵从户籍迁入后实际居住满一年的条件。

前述(2021)沪0101民初3782号案件中,法院认为于某在父母离婚后跟随父亲共同生活将户籍迁出被征收房屋,虽其户籍于2000年迁回到被征收房屋,但未有证据证明其成年后在被征收房屋持续居住一年以上,故不符合共同居住人条件。

由此可见,假设非因知青政策将户籍迁出被征收房屋后又迁回的,如果无法证明在户籍迁回后实际在内连续居住满一年的,则很有可能将被认定为不符合共同居住人条件。

综上,在上海城镇公有居住房屋征收中,共同居住人之身份的认定直接涉及利益的分配问题,在实践中因同住人身份认定问题发生争议的并不少见。以上是在我们办案过程中的一点研究总结与思考,希望更多当事人能够了解法律和司法实践确定的认定规则,依据相关规则来化解纠纷。