公房征收补偿中的份额分配问题

□上海通乾律师事务所 武慧琳 朱慧

城镇公有居住房屋征收补偿的对象包括承租人、共同居住人,那么在承租人、共同居住人之间应如何分配征收利益呢?究竟是否应完全平等地分配呢?在实践中,因如何分配征收利益产生的争议不少,这类争议实质上是一个共同共有财产的分割问题。

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")、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")和我们的办案经验,下文我们就这一问题进行简要的分析探讨。

征收补偿 的构成和份额认定

上海城镇公有住房征收补偿自施行"征收按建筑面积作为补偿计算依据"后,征收补偿可以细分为两类,即房屋补偿款和除房屋补偿款外的其他补贴和奖励。

根据问题解答,公有居住房屋的承租人、共同居住人之间,一般遵循一人一份、均等分割的原则取得拆迁补偿款,但是如果承租人或共同居住人属于年老体弱,缺乏经济来源,且按均分所得的补偿款,无法购得房屋保证其正常生活的;或者承租人或共同居住人在取得公房承租权时额外支付过较多款项的;或者对公房内居住的未成年人实际承担监护义务的,可以酌情多分。

问题解答还明确,被拆迁人除了得到房屋拆迁货币补偿款外,拆迁公有居住房屋的,被拆迁人还可以得到搬家补偿费、设备迁移费、临时安家补助费、搬迁奖励费以及一次性补偿费。上述费用中,搬家补偿费、设备迁移费、临时安家补助费,应归确因拆迁而搬家、设备迁移和临时过渡的承租人、同住人等。奖励费和一次性补偿费,一般应当由拆迁时在被拆迁房屋内实际居住的人予以分割。

具体到司法实践中的判决,上海市高级人民法院在(2015)沪高民一(民)申字第1494号案件中维持了(2014)沪二中民二(民)终字第1870号判决中的认定,即认为:房屋价值补偿款、面积奖励费、不选购就近安置房源补贴与房屋面积有关,而装潢补偿、搬家补助费、房屋签约奖励、无搭建补贴、设备移装补贴项目、签约加奖、搬迁加奖、自行看房车贴、临时讨渡费与实际居住状况有关。

由此可见,施行"征收按建筑面积作为补偿计算依据"后,征收补偿与被征收房屋面积有关的,承租人与共同居住人都有权参与分配征收利益,具体的份额遵循一人一份、均等分割的原则,有法定应酌情多分的情形则由法院酌情多分,有对房屋来源无贡献等情形的,则应由法院酌情少分。

征收补偿与被征收房屋面积无 关,而与实际居住有关的,则应在 被征收房屋内实际居住的人之间分 配

因婚姻关系 被认定为共同居住人

因婚姻关系而被认定为共同居 住人的,征收补偿利益应如何分 配,这是在实践中较多争议,因此 也很值得探讨的问题。在 (2021) 沪 0101 民初 3782 号案件中,法院 认为关于征收利益的分配,需综合 考虑房屋来源、户籍迁入历史缘 由、户籍迁入时间长短、实际居住情况等,费某作为共同居住人赵某三的已离婚配偶,其对房屋来源无贡献,已与赵某三离婚多年且离婚后未实际居住,故应适当少分;杨某作为赵某一的配偶,其对房屋来源无贡献,按知青政策迁入且从未居住过,故应适当少分。

我们认同法院对该案的判决意见,并且我们认为从公平合理的角度看,此类因婚姻关系被认定为共同居住人的情况,整体趋势应当是酌情少分直至不分,理由是:公有房屋征收中对于因婚姻关系被认定为共同居住人的规则,与私有房屋征收中的安置人的认定规则及婚姻家庭财产纠纷中的婚前一方所购房屋归属认定规则并不一致。

会议纪要中明确的城镇私有住房征收的安置人认定规则是:城镇私有住房征收补偿的被安置人范围一般仅限于房屋产权人,对于房屋实际使用人,除非征收部门将其认定为被安置人,否则不属于征收补偿法律关系主体,被安置人以外的房屋使用人不能主张分割征收补偿利益,其居住问题可基于原来法律关系如扶养、赡养等进行主张。

婚姻家庭财产纠纷中夫妻一方 婚前全款购买的房屋或是婚前已经 还清贷款的房屋产权属于一方婚前 财产, 这在司法实践中是没有争议 的。而对于夫妻一方婚前签订不动 产买卖合同,以个人财产支付首付 款并在银行贷款,婚后用夫妻共同 财产还贷,不动产登记于首付款支 付方名下的,最高人民法院关于适 用《民法典》婚姻家庭编的解释 (一)也明确了,如双方在离婚时无 法达成协议的,人民法院可以判决 该不动产归登记一方,尚未归还的 贷款为不动产登记一方的个人债 务。双方婚后共同还贷支付的款项 及其相对应财产增值部分, 离婚时 应根据《民法典》第一千零八十七 条第一款规定的原则, 由不动产登 记一方对另一方讲行补偿。

由此可见,城镇私有住房征收补偿中产权人的配偶如果不是产权人的,并不能因为婚姻关系而认定为被安置人;婚姻家庭财产纠纷中,婚前夫妻一方购买房屋的产权也不会因婚姻关系就使另一方成为产权人。

以此为参照我们认为,公有住房征收中共同居住人的配偶,特别是已经离婚不在内居住或是凭知青等政策迁入但从没有在内居住过的配偶,仅凭户口和婚姻关系就能作为共同居住人享受同等征收利益的合理性和法理基础是有所欠缺的。



共同居住人 所签协议的认定

1.尊重约定

承租人与共同居住人就公有居住房屋动拆迁或是征收下的利益分配签署协议进行约定,这并不少见。问题解答中对此有涉及,即:相关利害关系人在户籍人籍被拆迁公有居住房屋时或入住被拆房屋时就房屋居住或拆迁补偿等作出承诺的,或者同住人与承租人在拆迁时就补偿达成协议的,如果相关承诺或协议系一方或双方真实意思表示,既不违法,也不损害社会公共力力。

会议纪要认为:家事纠纷有人身依附性和家庭伦理性特征,家庭成员之间关于征收补偿利益分割事宜所达成协议的性质为家庭共有财产分割,内含家庭成员对家事问题、财产问题等的妥协和让步。家庭成员对于财产的处分与赠与不同,不宜按任意撤销权之规定处理,法院应尊重家庭成员之间的合意。

我们认为,在各方对利益分配 有明确约定的情况下,应当尊重各 方的真实意思表示,按协议分配。

2.约定不明下的解释

家庭成员间签署协议对公有居住房屋动拆迁或是征收下的利益分配进行约定时,可能发生表述不清、词不达意等问题,一旦发生争议,则对于约定不明的协议内容需要结合语义解释、目的解释、历史解释、逻辑解释等进行判断。

上海市第二中级人民法院在(2021)沪02民终7783号案件中认为:民事活动应当遵守诚实信用原则,当事人所签订的协议内容不明的,应当结合上下文、签约目的等因素进行解释。虽然2006年《家庭议房纪要》中"日后若因拆迁补偿,所获补偿费全部归郑某乙夫妇所得。"与"(现该户口簿上的户籍人不参与分享郑某乙夫妇名下补偿所得)"两句话字面含义存在不同,但从2006年《家庭议房纪要》的整体内容来看,签字各方的

签约目的在于将系争房屋的居住利益或因动迁、征收所发生的利益归属于郑某乙夫妇,对前述两句话的理解应当与协议目的保持一致,而不能得出郑某甲夫妇依然保留了将来因户籍迁入而获得的征收利益的意思。王某乙作为书写 2006 年《家庭议房纪要》的人员,对该协议的内容清楚且未提出异议,应当认定其同意该协议的内容。此后郑某甲夫妇之子王某甲所写《关于平凉路某弄某号楼上房屋权益的声明》的内容亦与上述理解吻合,故本院对郑某甲方的上诉意见不予采纳,其上诉理由不成立。

上海市第二中级人民法院在 (2021) 沪02民终7806号案件中 认为: 首先, 上诉人提交的《协议 书》在形式上仅为复印件而无原 件,难以确认其真实性和合法性; 在内容上体现为陈某乙、严某某承 诺不住在系争房屋、不损害陈某甲 的利益, 但系争房屋征收补偿利益 系针对房屋作出而非专属于陈某 甲,不能因此理解为陈某乙、严某 某放弃系争房屋的征收补偿利益 至于上诉人提出的对《协议书》复 印件制作时间进行司法鉴定的申 请,无论该《协议书》的制作时间 是否为 1998 年, 其在内容上仍无 法得出陈某乙、严某某放弃系争房 屋征收补偿利益之意见, 故对其鉴 定申请,本院不予准许。

从上述判决可见,家庭成员间在签署协议对公有居住房屋征收利益分配进行约定时,遣词用语一定要明确和严谨,否则一旦发生争议,将可能产生无法实现协议本意的风险。

3.代签协议的效力问题

有的案件中,承租人及各方共 同居住人所签署的协议中的一方当 事人并非其本人签字,而是由父 母、夫妻或者其他亲属代签,发生 争议后未亲笔签字的当事人往往主 张其不适用该协议。

上海市第二中级人民法院在(2021)沪02民终5121号案件中认定:2017年3月29日《订房回执》及《家庭内部协议》(无落数日期)上"徐某某"字样的签名及印章均非徐某某本人所为,徐某某

亦未在场,并对此不予认可,故 2017年3月29日签订的《订房回 执》及《家庭内部协议》均为无效。 朱某为涉案房屋的共同居住人, 理应 享有涉案房屋的征收利益。但 2017 年 2 月 10 日及 2017 年 3 月 29 日的 两份《订房回执》均排除了朱某的购 房资格, 《订房回执》上又均无朱某 的签名盖章,签订当时其也不在场, 而两份《家庭内部协议》上"朱某" 字样的签名并非其本人所为,根据在 案证据亦不足以认定朱某当时在场及 '朱某"字样印章是其本人加盖,朱 某对上述《订房回执》《家庭内部协 议》亦均不予认可,故均应认定为无 效。征收安置房屋的认购属于重大事 项,且《订房回执》《家庭内部协 议》均是以家庭内部成员间的协商为 基础,故理应征得所有相关家庭成员 的同意。汪某一、陈某、汪某二主张 汪某三具有代理权理由难以成立,法 院不予采纳。综上,一审法院认定 《订房回执》不能作为家庭达成协议 的证据,并不无当。

由此可见,一般情况下如果本人 没有在此类家庭协议上签字,被认定 为无效的可能性较大。但是我们认 为,代签协议效力是否及于当事人也 要根据如下因素综合判断:第一,本 人是否在场;第二,本人是否知情或 本人是否有授权签字方代签;第三, 本人事后知道后是否提出过异议。

如果未签字的当事人在签署协议 时全程在场,也表示了同意;或是虽 在签署协议时不在场,但完成知情、 同意或是明确授权签字方代签;或是 事后被告知此事也没有提出过异议, 那么其在发生争议后再主张协议效力 不及于自己则缺乏依据。当然,这些 都需要主张家庭协议有效的一方来承 担举证责任。

总而言之,需要结合家庭协议签 订的背景、协议内容、未签字的当事 人是否在场或知情、签字方是否有代 理权等因素综合判断家庭协议是否为 全体被安置人的共同意思表示。

综上,在公有住房征收补偿的争议中,虽然在承租人、共同居住人之间原则上是均等分割的,但在该原则之下也要考虑征收补偿款的具体构成、承租人和共同居住人的具体情况以及对房屋来源的贡献等因素。

> 上海市浦东新区南码头街道瑞清 這隻营业执照正副本、经营者: 1 ; 代码: 9230113MAILAUF97、编号)26201711020197、(98): 食品经营)26201711020197、(98): 食品经营 广运和车编号 1923101150341633作1 上海拖姿坊健康管理有限公定 長营业执照剧本、证照编号: 22 00202103250103,声明作定 上海市宝山区顾景食品店遗失营、 上海市宝山区顾景食品店遗失营、 上面剧本、注册号: 31011360072416 高经营; 市可证正园和本、编号 高401130006312。声明作度 13101130006312。声明作度

上海长岛抗体诊断试剂有限公司 司遗失营业执照正副本、注册号: 262006397040002:公章,声明作 上海市宝山区珍核百货店遗失 执照副本、信用代码:92310113,M 10901;食品经营许可证副本,时 编号:JV13101130235463,声明作

总公司决定即日起注销,特此公 2023年202000397040000 总公司决定即日起注销,特此公 1223年2023年2020003970400000 上海乾池电气工程有限公司经

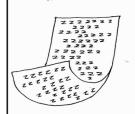
上海乾池电气工程有限公司经 东决定注册资本由原人民币2000 元减至人民币100万元,特此公

贝松电子科技(上海)有限公司 于2022年11月15日召开股东会, 产2022年11月15日召开股东会, 论公司注销事宜,请全体股东影 人。 大社等等等,是外虎、徐军等人, 一名、张朱郎来参会。联系人,

陆宽 | 遗失注销减资登报 |传媒 | 021-59741361 |3764257378(微信同号

环保公益广告

重复使用,多次利用



双面使用纸张 二减少量的废纸产生

优先购买绿色食品





6000~8000双-次性簇子 2一株20岁的大树