

□ 上海祥能律师事务所 吴英杰

我国公房制度产生于计划经济时期,作为一项福利安排,用于解决城镇居民居住问题。因房价上涨、历史遗留问题复杂、法律政策变化和理念差异等原因,实践中因公房而产生的纠纷为数不少,在笔者看来,核心争议可归纳为“公房权益”,包括承租权、同住权、差价换房权、低价购买权、优先购买权、转租权、转让权、知情权、同意权、居住权、动拆迁征收补偿利益权等内容。

有户口≠有补偿

本案系争房屋是一套公房,涉及多方当事人。

王晓芳是刘娟的女儿,王强是王晓芳的叔叔,户籍都在此处公房内。

2016年,公房面临拆迁,王强出面签订了征收补偿协议,按租赁凭证面积换算建筑面积,可获得补偿款共100万余元,另外还有装潢补偿3万元。

王强选择用此处公房调换两套安置房,房价合计近150万元,他需要支付产权调换的差价49万余元。

此外,王强还获得其他拆迁补偿、奖励费等合计82.5万元。

王晓芳、刘娟得知公房拆迁后,要求王强分割补偿款,但协商未果。于是,刘娟和王晓芳诉至法院,要求分割征收补偿款。

法院查明,系争房来源于王强原单位的分配,1992年的住房调配单载明受配人是王强。

王晓芳的户籍1995年6月依据知青子女回沪政策,由王强作为监护人从外省迁入,刘娟的户籍2010年12月基于投靠子女由外省迁入。由于此处公房面积很小,所以她们并未实际居住。

王晓芳曾在2007年7月以45.5万元售出一处自己名下的住房,现王晓芳、刘娟在本市无其他住房。

案件审理中,王强提出自愿补偿王晓芳、刘娟2万元。

一审法院审理后认为,王晓芳、刘娟属于按照知青子女回沪政策落户的特殊情形,应享有部分征收利益,综合考量系争房屋来源、各方贡献、居住状况等因素,判决由王强向王晓芳、刘娟支付征收补偿款20万元。一审判决后,双方都提出上诉。

二审法院确认了一审查明的事实,认为系争房来源与王晓芳、刘娟无关,王晓芳、刘娟系空挂户口,不符合本市征收补偿政策关于同住人的认定标准,遂撤销一审判决,准许王强向王晓芳、刘娟自愿支付2万元,驳回了王晓芳、刘娟的诉讼请求。

户籍并非唯一标准

对于“公房权益”,根据笔者多年来的执业经验,不少当事人存在的最大误区就是将户籍与公房权益或者拆迁利益画上等号,认为在公房里有户籍就应当享有公房权益,没有户籍就没有公房权益,家庭内部为此闹得鸡飞狗跳,有的长期霸占户口簿,有的为此频频报警。

实际情况并非如此,上海市高级人民法院曾就房屋征收补偿利益分割民事纠纷统一裁判规则,明确享有拆迁权益的“同住人”不仅要有户籍,还须满足实际居住一年以上且在本市无其他住房,或者虽有其他住房但存在居住困难这一条件。

相反,即使无户籍,在特定情形下也可能享有公房权益,比如在原承租人去世时若无同住人,有本市户口且与原承租人存在直系亲属关系的人,也可能按类似法定继承



「公房权益」及其分配原则

AI 生图

的顺位获得承租权。

公房福利包含计划经济时代承租人家属的劳动贡献价值,世易时移,最初的受益人离世后,新的可能受益人常是最初承租人的后代或者姻亲,对于承租资格、拆迁补偿额等的争夺往往由此产生,还可能引发抢户口簿、占位置、不赡养等现象。

分配原则

笔者认为,对于公房权益的分配,应重视以下三大原则:

首先是贡献原则。公房来源、最初受配情况、维护装修等出资出力、对原承租人的赡养等情况,都应纳入评价。

其次是困难原则。公房的承租人不应该包揽全部公房权益,同住人等情形同样应享有一定权益。

目前,根据相关政策需要纳入考虑的因素是可能的受益人是否享受过福利房待遇等,如果名下有多套房,不存在居住困难情况,在无优先权情况下就不应或应当减少享受公房权益。

可能的受益人如都无居住困难,则在无法协商一致的情况下,各自居住情况应按比例纳入分配考虑。

最后是公平原则。是否实际居住、居住困难情形、是否享受过福利房待遇等已有考虑,笔者认为,还应考虑对公房最初承租人是否有赡养等善行。

道德嘉许是我国法律政策的重要

内容,《民法典》更是大力弘扬社会主义核心价值观,道德行为应当在公房权益分配中得以体现。

笔者设想,可将“公房善权”作为享有公房权益的一种法定权利,即在相关法律中明确规定,当事人对公房权益人履行了生养死葬等善行,就可享有或者更多享有相应的公房权益。

公房善权具有“法定”和“善行”两大要件。

“法定”是需要有法律依据,只要不违背上位法,各地可以在地方性法规或者相关政策中规定相关内容;“善行”是社会主义核心价值观的践行,即仅有“善意”还不够,必须有实际行动。

随着公房原受益人的离世和时代变迁,公房权益越来越趋向物权化、利益化,实际上已经具备继承性。

因此,在法律层面进一步明确公房权益的继承规则,可以增加适用继承规则的公平性,减少由此产生的矛盾纠纷,也便于司法审理中统一尺度。

重要提醒

对于涉及公房权益的当事人,笔者基于多年实务经验和当前司法实践,有以下这些重要提醒:

1.家庭协商优先。尽量签订明确的书面协议,明确各方权利义务。

2.尽量迁入户籍,可省去很多麻烦。

3.重视原承租人去世、拆迁公告等重要时点之前的实际居住情况。

4.及时固定证据。司法实践中,有一些“视为同住人”的特殊情形,

比如,在本市无常住户口,但因与原承租人或同住人结婚而在该公房内实际居住生活一年以上的;因服兵役、就学、服刑等原因户口迁出原承租人生前承租公房,但在原承租人死亡前实际居住生活于该公房内,且在本市无其他住房或虽有其他住房但居住困难的;因居住困难等原因租赁他处住房或借住他处而搬出原承租人生前承租公房,但户口未迁出的。

上述特殊情况都需要提供相关证据作为依据。

5.识别证据。公房权益纠纷中,往往涉及一些具有行政性质的证据,大多数人会默认这些证据的真实合法性。

但笔者在执业中发现,少数人会伪造或者骗取此类证明,笔者认为,这种情况应当构成“隐型伪证”,即表面合法的伪证。因此,当事人必须全面审核证据材料的真实性、合法性、关联性。

对于以严重侵害他人合法权益、违反法律禁止性规定或者严重违背公序良俗等方法形成或者获取的证据,不得作为认定案件事实的依据。

6.如果矛盾纠纷难以调和,应当及时走法律途径。

(案例中人物均为化名)

上海祥能律师事务所

吴英杰 主任

法律顾问 建筑房地产 刑事辩护

电话:(021)55780719

邮箱:wyllyl@lawyer@126.com

遗失声明

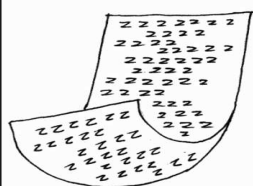
上海市中信正义律师事务所陈鹏生律师,遗失律师执业证,证号:13101198410290995,声明作废。

上海市中信正义律师事务所杨展伦律师,遗失律师执业证,证号:13101199010224808,声明作废。

上海市中信正义律师事务所王申律师,遗失律师执业证,证号:13101199520342408,声明作废。

环保公益广告

重复使用,多次利用



双面使用纸张
=减少1/2的废纸产生

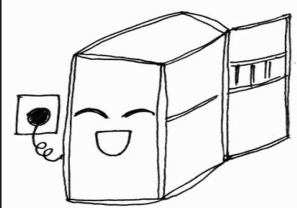
优先购买绿色食品



健康
安全
无污染



拒绝使用一次性用品
6000~8000双一次性筷子
≈一株20岁的大树



使用无氟冰箱
不会造成臭氧损耗



不买包装豪华又繁琐
的食物或用品

过份包装=巨大浪费+严重污染



废电池放入专门回收箱,
以免污染环境

分类回收 循环再生