# 江苏省无锡市中级人民法院

# 民事判决书

（2012）锡民终字第0851号

上诉人（原审原告）肖某，男，1963年7月生，居民身份证号码320522********1614，汉族，在英标管理体系认证（北京）有限公司工作，住上海市闵行区。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人官克，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）无锡市北塘区黄巷街道惠山社区居民委员会，住所地无锡市北塘区。

法定代表人姚某，该居民委员会主任。

委托代理人沈某，该居民委员会资产管理办公室主任。

委托代理人崔某，男，1963年4月生，汉族，住无锡市北塘区。

上诉人肖某因与被上诉人无锡市北塘区黄巷街道惠山社区居民委员会（以下简称惠山社居委）所有权确认纠纷一案，不服无锡市北塘区人民法院（2011）北民初字第1081号民事判决，向本院提起上诉。本院于2012年7月30日受理后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

原审法院审理查明：1994年8月，肖某与无锡市惠山自动控制器厂经无锡市人才服务中心见证签订《聘用合同》，约定由无

锡市惠山自动控制器厂引进肖某到其厂内工作，聘用期限自1994年8月8日至1999年8月8日。自1993年至2011年无锡市惠山自动控制器厂为肖某交纳社会保险。无锡市惠山自动控制器厂系由惠山村委会（即惠山社居委）主管的村办集体性质企业，于2001年转制为无锡市惠山华宏自动控制有限公司。根据锡郊委发[1992]9号文件中《无锡市郊区引进和奖励科技人员的若干意见》，“科技人员到乡村、街道企业工作后，确无住房的，由引进单位解决其住房……对未经同意擅自离开我区工作的，其住房应收回”。1996年，肖某开始被安排入住锡园176号201室，该房屋于2009年被拆除。肖某在使用该房屋期间，未交纳租金。肖某的户口亦未迁至锡园176号201室房屋内。

另查明：坐落于无锡市锡园176号201室房屋登记在无锡市盛昌建筑装饰工程有限责任公司（由原无锡市盛昌建筑工程公司改制而来，以下简称盛昌公司）名下，该房屋系由惠山村委会与盛昌公司联合开发建造。1994年，惠山村委会与盛昌公司签订协议，约定为解决引进科技人员的住房困难问题，双方联合开发锡园住宅用房，由惠山村委会办理建筑执照，提供土地，盛昌公司投资建造，并支付惠山社居委土地费；双方嗣后又补充协议约定房屋产权归盛昌公司，由盛昌公司负责领取产权证，盛昌公司以锡园176号四套房屋作价抵销土地费，惠山村委会享有四套房屋的居住权。2005年，盛昌公司领取了锡园176号201室房屋的产权证。

2009年，锡园176号201室房屋被划入拆迁范围。同年2月，惠山社居委与盛昌公司签订协议书，约定锡园176号201室的拆迁款归惠山社居委所有。该房屋选择货币补偿的方式，房屋拆迁补

偿价457457元、自行解决住房一次性增加10%的补偿费45746元、搬家补助费1000元、移装固定设施补助费1006元、评估装潢费29096元、过渡奖励费35000元、推进奖励费51630元、其他补贴50020元，共计人民币670955元。该拆迁补偿款由惠山社居委领取，后该房屋被拆除。

2011年10月17日，肖某诉至原审法院称：其于1994年通过科技人才引进政策引进到无锡市惠山自动控制器厂工作，根据当时人才引进的政策，其享受该厂的主管部门惠山区村民委员会（以下简称惠山村委会）分配住房的优惠政策，入住锡园176号201室，但村委以房屋建造中手续未完备为由，且惠山村委会负责人频繁调动，始终未为其办理房屋产权证，现惠山社居委擅自与拆迁公司签订拆迁协议，领取了拆迁安置补偿款，侵犯了其权益，请求确认其作为该房屋的实际使用人即合法承租人参照公房承租人享受拆迁补偿款的80%享有拆迁补偿利益，惠山社居委应返还部分拆迁补偿款50万元。惠山社居委辩称：该房屋登记在第三人名下，其与第三人约定其拥有该房屋的使用权，且并非其将该房屋分配给肖某居住使用，肖某非该房屋的所有权人也非使用权人或承租人，故不享有拆迁利益。现其认为拆迁补偿款项中仅评估装潢费29096元归肖某所有，请求驳回肖某对其他拆迁补偿款项主张的请求。

上述事实，有聘用合同、个人社会保险历年缴费情况、锡郊委发[1992]9号关于印发《无锡市郊区引进和奖励科技人员的若干意见》的通知、锡拆许字（2009）第13号无锡市城市房屋拆迁公告、锡惠路延伸段告住户书、惠山社居委的通知、水电气销售

发票、液化气销售单、有线电视收费专用发票、房屋登记簿证明、联合开发锡园住房用房协议书、锡北政[2004]123号区政府关于同意撤销无锡市北塘区黄巷街道惠山等村（居）民委员会组建惠山等社区居民委员会的批复、工商企业登记资料查询表、锡郊计经企（88）第4号关于同意建办“无锡市惠山自动控制器厂”等企业的批复、锡滨黄计经企字[2001]20号关于组建无锡市惠山华宏自动控制有限公司的批复、锡北黄计经企字（2002）第2号关于无锡市盛昌建筑装饰工程公司改组有限责任公司的批复、拆迁补偿安置协议书、拆迁补偿安置审批表、协议书、承诺书、调查笔录及当事人陈述在卷证实。

一审庭审中，肖某陈述其自1994年根据科技人才引进政策引进至无锡市惠山自动控制器厂，聘用期满后其一直在该厂工作至2003年。惠山村委会时任书记唐阿龙出庭作证，陈述肖某系90年代通过科技人员引进政策引进到村委所开办的无锡市惠山自动控制器厂，当时村委打算将讼争房屋的所有权分给肖某，但因为当时产权证无法办理，且其不久后便辞职的缘故，未为肖某办理产权证。肖某认为唐阿龙作为当时村委领导，对事情经过的陈述真实可信。惠山社居委认为唐阿龙与本案有利害关系，惠山自动控制器厂的厂长是唐阿龙的儿子，其作证是为了避免该厂来承担后果，故此证言不应采纳。

原审法院认为：当事人对自己的诉讼主张负有举证责任。根据科技人才引进的政策中“科技人员到乡村、街道企业工作后，确无住房的，由引进单位解决其住房”的规定，对于“解决住房”的含义并不明确，不能据此认定讼争房屋分配给肖某所有。肖某

主张引进人才当时是分配取得房屋的所有权，但从1996年入住到2009年拆迁时，历经十余年也未将房屋的分配性质明确。关于唐阿龙的证言，因为可能涉及利害关系，且无其他证据相印证，故肖某无法充分证明房屋性质已经明确的主张。因讼争房屋并非公房，不符合公房承租的条件，肖某亦不可类似公房承租人取得80%的拆迁利益。

讼争房屋系单位分配肖某居住使用，现肖某与单位所签聘用合同期满多年，其也已经离开单位，其在单位工作期间享受了使用房屋的权利，离开单位后仍继续使用多年，对其也属合理。现该房屋被拆迁，肖某非房屋的所有权人，也非公房承租人，根据无锡市的拆迁政策，其主张享受拆迁利益的依据不足。

诉讼中，惠山社居委认为拆迁补偿款项中的评估装潢费归肖某所有，自愿给付肖某，不违反法律规定，予以确认。为此，依照《中华人民共和国物权法》第三十三条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》第二条之规定，该院判决：一、惠山社居委于判决发生法律效力之日起十日内支付肖某29096元。二、驳回肖某的其他诉讼请求。如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。一审案件受理费8800元，由肖某负担8290元，惠山社居委负担510元。

一审判决后，肖某不服，向本院提起上诉称：1996年9月，肖某是由惠山社居委作为人才引进入住锡园176号201室的，该房屋属于福利性质的分房。房屋分配时的惠山社居委的书记唐阿龙

与肖某不存在利害关系，其证言有极高的可信度。惠山社居委是在不具备被拆迁人资格的情况下获得拆迁款。一审判决对安置对象的认定极为苛刻，肖某即便居住13年之久，依然不具备公房承租人资格，无权享有拆迁利益。一审在面对争议事实的认定上袒护惠山社居委。肖某入住锡园176号201室之后，一直在催促惠山社居委办理该房屋的产权证，当时村委书记唐阿龙也承诺过“一旦手续齐备，便会办理产证”但因村委的原因，始终未予办理，甚至连基本的入住手续或者租赁合同也未办理和签订。肖某在事实上是该房屋唯一的居住使用权人，理应作为公房承租人享有拆迁利益。根据拆迁协议的记载，撇开房屋补偿款不论，自行解决住房一次性补偿费、搬家补助费、移装固定设施补助费、评估装潢费、过渡奖励费、推进奖励费、其他补贴也应该只属于房屋的实际居住人所有，法院审理时应该根据这些款项的性质对其权属进行确认，而不是以惠山社居委意见为准。请求二审法院撤销原审判决主文第二项，依法改判；诉讼费用由惠山社居委承担。

被上诉人惠山社居委答辩称：肖某不是锡园176号201室所有人，也不是公房承租人。肖某仅仅是实际居住人。其曾协商提出把房屋卖给肖某，或者租给肖某，但是双方没有协商成功，因而肖某身份应定为实际居住人。原审判决认定事实清楚，适用法律正确，请求二审法院驳回上诉，维持原判。

二审查明的事实与一审相同，本院予以确认。

本案争议焦点是：肖某能否享受锡园176号201室房屋的拆迁利益。

本院认为：当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实有责

任提供证据，没有证据或者证据不足以证明的，应承担举证不能的不利后果。肖某主张其应参照公房承租人的标准享受拆迁利益，应提供充分证据予以证明。1996年9月，肖某作为引进人才入住锡园176号201室，符合当时科技人才引进政策中“科技人员到乡村、街道企业工作后，确无住房的，由引进单位解决其住房”的规定，但该政策“解决住房”的含义并不明确，不能据此认定讼争房屋分配给肖某所有，肖某被安排入住讼争房屋，不能认定是福利分房。唐阿龙的证言仅能证明当时惠山村委会将房屋所有权分给肖某的意向，而事实上惠山村委会包括后来的惠山社居委并未就此问题作出最终意见，而讼争房屋的产权亦登记在盛昌公司名下，不能得出肖某可以取得该房屋所有权或公房承租权的结论。讼争房屋并非公房，不具备公房承租的条件，肖某不是公房承租人，也非该房屋所有权人，仅是该房屋的居住使用人，不能参照公房承租人的标准享受讼争房屋的拆迁利益。但惠山社居委取得讼争房屋的拆迁补偿款中列有各种项目，除房屋拆迁补偿价外，该房屋的自行解决住房一次性补偿费、搬家补助费、移装固定设施补助费、评估装潢费、过渡奖励费、推进奖励费、其他补贴应认定为对居住使用人的补偿。因此，肖某可以取得讼争房屋拆迁补偿款中除房屋拆迁补偿价以外的补偿款，肖某的该上诉理由成立，本院予以支持。一审法院判决肖某仅取得评估装潢费不当，应予纠正。据此，依照《中华人民共和国民法通则》第七十五条，《中华人民共和国物权法》第三十三条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条，第一百五十三条第一款第（三）项之规定，判决如下：

一、撤销无锡市北塘区人民法院（2011）北民初字第1081号民事判决。

二、惠山社居委于本判决发生法律效力之日起十日内支付肖某213498元。

三、驳回肖某的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

一审案件受理费8800元，由肖某负担5042元，惠山社居委负担3758元；二审案件受理费8800元，由肖某负担5042元，惠山社居委负担3758元（惠山社居委应负担的费用已由肖某预交，惠山社居委于本判决发生法律效力之日起十日内支付给肖某）。

本判决为终审判决。

审　判　长　　任　华

审　判　员　　王一川

代理审判员　　刘晓伟

二〇一二年　　

本件与原本核对无异

书　记　员　　姚依哲