上海市第二中级人民法院

民 事 判 决 书

（2015）沪二中民（行）终字第60号

上诉人（原审被告）苏甲，男，1958年11月生，汉族，住上海市松江区。

委托代理人宫克，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）苏乙，女，1938年1月生，汉族，住上海市普陀区。

委托代理人林某（系苏乙之子），1960年9月生，汉族，住上海市普陀区。

被上诉人（原审原告）苏丙，女，1946年10月生，汉族，住上海市普陀区。

委托代理人方某（系苏丙之子），1975年8月生，汉族，住上海市普陀区。

被上诉人（原审原告）苏丁，男，1949年3月生，汉族，住上海市杨浦区。

被上诉人（原审原告）周某，女，1937年1月生，汉族，住上海市闸北区。

被上诉人（原审被告）上海市闸北区住房保障和房屋管理局，住所地上海市闸北区大统路1051号。

法定代表人陈某，上海市闸北区住房保障和房屋管理局局长。

委托代理人张某，男，上海市闸北某房屋征收服务事务所有限公司工作人员。

原审第三人苏戊，男，1957年6月生，汉族，住上海市宝山区。

原审第三人苏己，男，1957年11月生，汉族，住上海市闸北区。

原审第三人苏庚，男，1960年10月生，汉族，住上海市宝山区。

原审第三人苏辛，男，1963年11月生，汉族，住上海市宝山区。

原审第三人苏壬（暨周某委托代理人），女，1966年12月生，汉族，住上海市浦东新区。

原审第三人蔡某，女，1943年3月生，汉族，住上海市浦东新区。

原审第三人苏癸，女，1972年12月生，汉族，住上海市浦东新区。

原审第三人苏子，女，1974年12月生，汉族，住

上海市浦东新区。

原审第三人阮甲，男，1948年7月生，汉族，住上海市浦东新区。

原审第三人阮乙，女，1971年10月生，汉族，住上海市虹口区。

原审第三人阮丙，男，1978年1月生，汉族，住上海市浦东新区。

上诉人苏甲因房屋征收补偿协议纠纷一案，不服上海市闸北区人民法院（2015）闸民（行）初字第43号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭，公开开庭审理了本案。上诉人苏甲及其委托代理人宫克、胡珺，被上诉人苏乙及其委托代理人林某、被上诉人苏丙及其委托代理人方某、被上诉人苏丁、周某，原审第三人苏戊、苏己、苏壬（暨周某委托代理人）、苏庚、蔡某、苏辛、苏癸、苏子、阮甲、阮乙到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原审法院认定：本市光复路××弄××号房屋（以下简称被征收房屋）系私房，该房屋的房地产登记簿载明权利人孙某（已于1990年8月21日报死亡），建筑面积129.3平方米。该户有6本户口簿，合计在册人员17人。2013年9月2日，上海市闸北区人民政府作出沪闸府房征[2013]004号房屋征收决定，将被征收房屋列入征收范围。征收中，苏甲向上海市闸北区住房保障和房屋

管理局（以下简称“闸北房管局”）出具了委托人为苏乙、苏丙、苏丁、周某、苏丑（已于2014年死亡）、苏戊的全权委托书，该委托书载明全体共有权利人共同委托苏甲作为该户的代理人，代表该户办理房屋征收等与征收有关的所有事项。2013年10月29日，苏甲与闸北房管局签订了《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（以下简称“被诉协议”），约定：……；被征收房屋用途居住，建筑面积129.3平方米；该房屋经上海某房地产估价有限公司评估，其房地产市场评估单价为人民币（以下币种均为人民币）25,956元/平方米（建筑面积）；房屋征收范围内被拆除房屋评估均价为26,385元/平方米（建筑面积）；被征收房屋评估单价低于评估均价的，按照评估均价计算被征收房屋评估价格；经闸北区人民政府认定，房屋征收价格补贴系数为0.3，套型面积补贴15平方米，计算居住困难货币补贴的折算单价为12,000元/平方米（建筑面积）；根据相关规定及该基地征收补偿方案，被征收房屋价值补偿款合计4,830,829.65元；经认定，该户不符合居住困难条件；被征收房屋装潢补偿为38,790元；该户选择房屋产权调换，闸北房管局提供给该户产权调换房屋计12套，总建筑面积801.77平方米；该户还可获得搬家费补贴等奖励补贴合计1,330,203.20元；……；该户在办理产权调换房屋进屋手续前，应向闸北房管局支付约定的差额款计1,230,654元；……；该地块适用征询制，在规定的签约期内（含签约附加期），房屋征收

范围内签约户数达到被征收总户数的85%，该协议生效。当日，经闸北房管局公示，截止2013年10月24日，该征收地块签约率达85.21%，符合该基地房屋征收补偿协议签约率达成到85%以上的生效条件，故该征收地块已签约的国有土地上房屋征收补偿协议正式生效。被征收房屋业已拆除，被诉协议中的其他内容尚未履行。苏乙、苏丙、苏丁、周某诉至法院，请求确认被诉协议无效。

原审庭审中，苏乙、苏丙、苏丁、周某均坚称从未签署过委托书，而闸北房管局庭审中提供的全权委托书系复印件，该复印件上的苏乙、苏丙、苏丁、周某签名虽系本人笔迹，但认为该复印件系闸北房管局以苏乙、苏丙、苏丁、周某在他处的签名合成、伪造所得，故对该复印件不予认可。闸北房管局则称，其提供的确系复印件，原件已被苏壬撕毁。因该户家庭内部存在矛盾，无法重新签署全权委托书，故其只能提供原全权委托书的复印件。

原审法院认为：被征收房屋的原权利人孙某死亡后，该产权由诸位继承人继承，现被征收房屋属共有产权。2013年9月，该房屋被列入征收范围。审理中，苏乙、苏丙、苏丁、周某作为共有人均表示从未签署过委托苏甲办理所有征收事宜的委托书，对苏甲的委托行为未予追认。庭审中，闸北房管局虽提供了具有苏乙、苏丙、苏丁、周某签名的全权委托

书，但该委托书系复印件，无法作为本案认定事实的依据。同时，苏甲亦无有效证据证明其确实受其他共有人委托而签订被诉协议。况且，在征收中闸北房管局也无证据证明其就征收补偿事宜已与全体共有人进行协商。因此，被诉协议侵犯了相关共有产权人的合法权益，现苏乙、苏丙、苏丁、周某要求确认该协议无效，应予准许。因被征收房屋已被列入征收范围且已拆除，恢复原状已无必要。原审法院遂依据《中华人民共和国合同法》第七条、第四十八条第一款之规定，判决确认被诉协议无效。判决后，苏甲不服，上诉于本院。

上诉人苏甲上诉称：原审查明的事实错误，上诉人在签署被诉协议时，持有苏乙、苏丙、苏丁、周某的委托书，四位被上诉人陈述其在空白纸上签字，与事实不符，也与常识不符；苏乙、苏丙、苏丁、周某在签约之前，已经选好了安置房屋并签字确认；因征收人员的过错导致委托书原件被苏壬撕毁，上诉人并无过错，委托书复印件可以作为证据使用。上诉人代表本户签约，并没有侵犯其他产权人的利益。因为征收政策是透明的，被诉协议完全符合相关法律法规及基地政策。原审判决错误，在被征收房屋已经交由征收单位拆除的情况下，实际居住在内的人员没有得到安置，无家可归，造成其利益损失。综上，请求法院在查明事实的基础上，撤销原审判决，依法改判被诉协议有效。

被上诉人闸北房管局辩称：被征收房屋系共有产权。征收中，其依据上诉人持有的共有产权人的全权委托书与上诉人签订了被诉协议，签约主体合法，协议的补偿内容亦包含了所有共有产权人的利益，符合征收政策及基地补偿方案的规定。被撕毁的委托书真实存在，体现了共有产权人委托上诉人的意思表示。如果被诉协议被确认无效，对实际居住在内人员不公。并且，现在已经过了签约期，如果另行签约，相应的奖励就会减少，不利于该户的整体补偿利益。综上，被上诉人认为被诉协议有效，请求法院依法判决。

被上诉人苏乙、苏丙、苏丁、周某辩称：四位被上诉人没有委托过上诉人签订被诉协议。对于委托书的复印件，被上诉人不予认可，原审判决正确，请求驳回上诉，维持原判。

原审第三人苏戊、蔡某、苏癸、苏子述称，委托书是真实存在的，四被上诉人每一次与征收部门协商征收补偿事宜均由子女陪同，所以其不可能在白纸上签名。同意上诉人的意见。

原审第三人苏己、苏庚、苏辛、苏壬述称，苏壬撕毁的不是委托书，而是一份结算清单。同意被上诉人苏乙、苏丙、苏丁、周某的意见，请求驳回上诉，维持原判。

原审第三人阮甲、阮乙、阮丙未发表意见。

本院经审理查明，孙某育有 6 个子女，即苏乙、苏丑、苏丙、苏丁、苏寅以及苏卯。2013 年 11 月 23 日，苏甲

、苏丙、苏丁、苏乙、苏丑（由苏甲代签）以及苏戊在空房接管单上签字确认：“光复路××弄××号一室，部位全幢，权属人苏甲协议签约后的15日内搬离原址，于2013年11月23日全部搬清，任何未搬走物品及遗留物品，均作为弃置物品，征收方有权处理。此房屋移交征收单位拆除。搬清移交签收后方可按协议规定领取有关补充费用。”随后，被征收房屋移交征收单位拆除。原审判决认定的其他事实清楚，本院予以确认。

二审审理中，本院曾主持各方当事人进行调解，但因被上诉人苏乙、苏丙、苏丁、周某不同意调解，致调解不成。

本院认为，依照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第二十三条的规定，房屋征收补偿协议应当由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订。因被征收房屋的产权人孙某已经死亡，且该房屋尚未析产，故房屋征收部门与被征收房屋的共有产权人签订被诉协议，并无不当。本案的争议焦点在于，被征收房屋的共有产权人是否委托苏甲签订被诉协议？被诉协议是否存在无效的情形？对此，本院认为，虽然被上诉人闸北房管局现仅能够提供委托书的复印件，但该复印件中的内容与字迹完整清晰，未有拼接的痕迹，四位被上诉人主张该委托书的复印件系伪造，但未能提供相应的证据。原审第三人苏壬虽不认可其撕毁了上述委托书的原件，但亦表示其于2013年11月23日撕毁了一份文件。空房接管单表明被诉协议已经由苏甲代为签署，

苏甲、苏丙、苏丁、苏乙、苏丑以及苏戊对此亦签字确认。因此，综合上述事实以及一、二审中各方面的陈述来看，在签约之时，苏丙、苏丁、苏乙、苏丑、周某以及苏戊有委托苏甲代为签署协议的真实意思表示，被上诉人闸北房管局亦有理由相信苏甲有相应的代理权，其与苏甲签订被诉协议，并无不当。被诉协议是双方的真实意思表示，以被征收房屋的共有产权人为整体予以安置，安置补偿内容亦符合法律法规以及该基地的征收补偿政策，未侵犯该户的合法权益，不存在无效的情形，上诉人要求确认被诉协议有效，依法有据，应予支持。四位被上诉人苏乙、苏丙、苏丁、周某的原审诉请，缺乏事实证据和法律依据，本院难以支持。原审法院以被诉协议侵犯了相关共有产权人的合法权益为由，确认被诉协议无效，缺乏依据。关于被诉协议约定的货币补偿款、产权调换房屋的归属，可由被征收房屋的共有产权人另行解决。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（二）项的规定，判决如下：

一、撤销上海市闸北区人民法院（2015）闸民（行）初字第43号民事判决；

二、驳回被上诉人苏乙、苏丙、苏丁、周某的诉讼请求。

一审案件受理费人民币 40 元，二审案件受理费人民币 80 元，

由被上诉人苏乙、苏丙、苏丁、周某共同负担。

本判决为终审判决。

审　判　长　　李金刚

代理审判员　　田　华

代理审判员　　张晓帆

二〇一五年十月三十三日

本件与原本核对无异

书　记　员　　沈　倪