上 海 市 闸 北 区 人 民 法 院

民 事 判 决 书

（2015）闸民（行）初字第43号

原告苏某乙，女，1938年1月生，汉族，住上海市普陀区。

原告苏某丙，女，1946年10月生，汉族，住上海市普陀区。

委托代理人方某（苏某丙儿子），男，1975年8月生，汉族，住上海市普陀区。

原告苏某丁，男，1949年3月生，汉族，住上海市闸北区。

原告周某，女，1937年1月生，汉族，住上海市闸北区。

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，职务局长。

委托代理人张某，上海市闸北某房屋征收服务事务所有限公司工作人员。

被告苏某甲，男，1958年11月生，汉族，住上海市松江区。

第三人苏某戊，男，1957 年 6 月生，汉族，住上海市宝山区。

第三人苏某己，男，1957 年 11 月生，汉族，住上海市闸北区。

委托代理人苏某壬（苏某己妹妹），女，1966 年 12 月生，汉族，住上海市浦东新区。

第三人苏某庚，男，1960 年 10 月生，汉族，住上海市宝山区。

第三人苏某辛，男，1963 年 11 月生，汉族，住上海市宝山区。

第三人苏某壬，女，1966 年 12 月生，汉族，住上海市浦东新区。

第三人蔡某，女，1943 年 3 月生，汉族，住上海市浦东新区。

委托代理人苏某癸（蔡某女儿），女，1972 年 12 月生，汉族，住上海市浦东新区。

委托代理人苏某子（蔡某女儿），女，1974 年 12 月生，汉族，住上海市浦东新区。

第三人苏某癸，女，1972 年 12 月生，汉族，住上海市浦东新区。

委托代理人苏某子（苏某癸妹妹），女，1974 年 12 月生，汉族，住上海市浦东新区。

第三人苏某子，女，1974 年 12 月生，汉族，住上海市浦东新区。

第三人阮某甲，男，1948年7月生，汉族，住上海市浦东新区。

第三人阮某乙，女，1971年10月生，汉族，住上海市虹口区。

第三人阮某丙，男，1978年1月生，汉族，住上海市浦东新区。

原告苏某乙、苏某丙、苏某丁、周某诉被告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）、苏某甲房屋征收补偿合同纠纷一案，于2015年3月31日向本院提起诉讼。本院受理后，因苏某戊、苏某己、苏某庚、苏某辛、苏某壬、蔡某、苏某癸、苏某子、阮某甲、阮某乙、阮某丙与本案具有法律上的利害关系，故本院依法通知上述人员作为第三人参加诉讼。本案依法适用简易程序分别于2015年4月16日、5月14日公开开庭进行了审理。原告苏某乙、苏某丙、苏某丁、周某、被告闸北房管局的委托代理人张某、被告苏某甲、第三人苏某戊、苏某壬（暨苏某己的委托代理人）、苏某庚、苏某辛到庭参加诉讼。第三人苏某癸（暨蔡某的委托代理人）、苏某子（暨蔡某、苏某癸的委托代理人）参加了第一次庭审。原告苏某丙的委托代理人方某、第三人阮某甲、阮某乙、阮某丙参加了第二次庭审。本案现已审理终结。

原告苏某乙、苏某丙、苏某丁、周某共同诉称，本市光复路××弄××号房屋（以下简称被征收房屋）系父母遗产。2013年，该房屋被纳入征收范围。但征收中被告闸北房管局作为征收部门采用了昧良心的手段让四原告在白纸上签名，并通过电脑技

术处理伪造了一份有四原告签名的委托被告苏某甲处理征收事宜的全权委托书，后两被告依此委托书签订了《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（以下简称《征收补偿协议》），被告苏某甲将四原告应得的继承份额据为己有，侵犯了四原告的合法权益，故诉请要求确认两被告于2013年10月29日签订的《征收补偿协议》无效。

被告闸北房管局辩称，被征收房屋系共有产权。征收中，其依据苏某甲持有的共有产权人的全权委托书与苏某甲签订了《征收补偿协议》，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。因此，不同意原告的诉讼请求。

被告苏某甲辩称，四原告系在征收工作人员在场的情况下自愿在委托书上签名的，该委托书并非伪造，故亦不同意原告的诉讼请求。

第三人苏某戊述称，四原告在委托书上签名时其也在场，系家庭成员经商量后推选苏某甲作为代理人办理征收事宜，亦不同意原告的诉讼请求。

第三人苏某己述称，其母周某系文盲，其母曾回家告知称，征收工作人员让其在一张带有格线的白纸上签名，还在签名旁捺了印。但实际被告闸北房管局出具的委托书上并无周某的指印，更证实了该委托书系伪造之说，故同意原告的诉讼请求。

第三人苏某庚述称，2013年8月某天，其与母亲周某在居委办公室，因征收工作人员称要求产权人签署联系方式，故周某就在一份表格上签字并捺了印。因周不会写其他的字，所以

其替母亲填写了联系地址，但其也未看该表格的具体内容，其同意原告的诉讼请求。

第三人苏某辛述称，两被告签订的《征收补偿协议》不合理，故同意原告的诉讼请求。

第三人苏某壬的参诉意见同苏某己一致。

第三人蔡某、苏某癸、苏某子共同述称，四原告每一次与征收部门协商征收补偿事宜均由子女陪同，所以四原告不可能在白纸上签名，故不同意原告的诉讼请求。

第三人阮某甲、阮某乙、阮某丙共同述称，其作为被征收房屋的继承人未获任何补偿，故同意原告的诉讼请求。

经审理查明，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，被告苏某甲向被告闸北房管局出具了委托人为苏某丙、苏某丁、周某、苏某丑（已于 2014 年死亡）、苏某戊的全权委托书，该委托书载明全体共有权利人共同委托苏某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，两被告签订了《征收补偿协议》，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 25956 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 26385 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；根据闸北区人民政府认定政府确定，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 4830829.65 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 38790 元；该户选择房屋产权调换，被告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 1330203.20 元；……；该户在办理产权调换房屋进户手续前，应向被告闸北房管局支付约定的差额款项计 1230654 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，经被告闸北房管局公示，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，《征收补偿协议》中的其他内容尚未履行。

庭审中，四原告均坚称从未签署过委托书，而被告庭审中提供的全权委托书系复印件，该复印件上的四原告签名虽系本人笔迹，但认为该复印件系被告闸北房管局以四原告在他处的签名合成、伪造所得，故对该复印件不予认可。

被告则称，其提供的确系复印件，原件已被第三人苏某壬

撕毁。因原告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。

以上事实，有原告提供的全权委托书复印件，被告闸北房管局提供的房屋征收决定、上海市房地产登记簿、户籍资料、全权委托书复印件、上海市城市居住房屋征收评估分户报告单及送达回证、《征收补偿协议》、退房单、空房接管单、生效公告等和各方当事人的陈述予以证明。

本院认为，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，四原告作为共有人均表示从未签署过委托被告苏某甲办理所有征收事宜的委托书，对苏某甲的委托行为未予追认。庭审中，被告闸北房管局虽提供了具有四原告签名的全权委托书，但该委托书系复印件，无法作为本案认定事实的依据。同时，被告苏某甲亦无有效证据证明其确实受其他共有人委托而签订《征收补偿协议》。况且，在征收中被告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，两被告所签订的《征收补偿协议》侵犯了相关共有产权人的合法权益，现四原告要求确认该协议无效，本院应予准许。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。综上，依照《中华人民共和国合同法》第七条、第四十八条第一款之规定，判决如下：

被告上海市闸北区住房保障和房屋管理局与被告苏某甲于 2013 年 10 月 29 日签订的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》无效；

案件受理费人民币 80 元，减半收取 40 元，由被告上海市闸北区住房保障和房屋管理局、苏某甲各半负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第二中级人民法院。

审 判 员 [illegible]迪

本 件 与 原 本 核 对 无 异 二〇一五年[illegible]二十一日

书 记 员 [illegible]莹

【编者注：本判决书扫描件第 3、5、7、8 页左侧边缘被扫描黑边遮盖，致部分行行首一至二字缺损。本电子文本已依据上下文及本案二审判决（2015）沪二中民（行）终字第 60 号的相关表述予以补全，供参考。】