上 海 市 杨 浦 区 人 民 法 院
民 事 判 决 书

（2016）沪 0110 民初 1595 号

原告陈某甲，女，1953 年 9 月出生，汉族，住上海市宝山区。

原告陈某乙，女，1957 年 4 月出生，汉族，住上海市闵行区。

原告陈某丙，女，1960 年 8 月出生，汉族，住上海市杨浦区。

原告陈某丁，男，1963 年 3 月出生，汉族，住上海市杨浦区。

上列四原告共同委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

上列四原告共同委托代理人胡剑蓓，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告陈某戊，女，1945 年 11 月出生，汉族，住上海市奉贤区。

被告潘某甲，男，1941 年 12 月出生，汉族，住上海市奉贤区。

被告潘某乙，女，1969 年 5 月出生，汉族，住上海市浦东新区。

被告施某甲，男，1969 年 6 月出生，汉族，住上海市浦东新区。

被告施某乙，男，1994 年 9 月出生，汉族，住上海市浦东新区。

被告潘某丙，女，1972年9月出生，汉族，住上海市浦东新区。

被告潘某丁，男，1996年11月出生，汉族，住上海市浦东新区。

被告潘某戊，男，1974年9月出生，汉族，住上海市浦东新区。

被告潘某己，女，2008年2月出生，汉族，住上海市浦东新区。

法定代理人潘某戊（系潘某己父亲），男，1974年9月出生，汉族，住上海市浦东新区。

上列九被告共同委托代理人沈巧怡，上海市申房律师事务所律师。

上列九被告共同委托代理人杨晔，上海市申房律师事务所律师。

原告陈某甲、陈某乙、陈某丙、陈某丁诉被告陈某戊、潘某甲、潘某乙、施某甲、施某乙、潘某丙、潘某丁、潘某戊、潘某己其他合同纠纷一案，本院受理后，依法适用简易程序，由审判员张扬独任审理，于2016年2月2日公开开庭进行了审理。原告陈某甲、陈某乙、陈某丙及四原告共同委托代理人胡珺，被告陈某戊、潘某甲、潘某乙、施某甲、施某乙、潘某丙、潘某丁、潘某戊、潘某己的共同委托代理人杨晔到庭参加了诉讼，本案现已审理终结。

原告陈某甲、陈某乙、陈某丙、陈某丁诉称，上海市杨浦区

通北路××弄××号亭子间房屋（以下简称系争房屋）系四原告与被告陈某戊的父亲陈某己工作单位上海市自来水公司杨树浦水厂分配的公有承租房，承租人为陈某己。1998 年，被告陈某戊与父亲陈某己商量后将被告潘某丙的户籍迁入系争房屋。2001 年 12 月，四原告母亲去世，2004 年 7 月，父亲陈某己去世。2015 年春，四原告听闻系争房屋进入政府征收范围，并从物业处了解到该房屋的承租人于 2008 年变更至被告陈某戊名下，被告陈某戊将有权作为承租人与政府征收部门签署房屋拆迁安置补偿协议。2015 年 6 月 22 日，四原告找到被告陈某戊协商此事，陈某戊认可系争房屋是父母的承租房，健在的兄弟姐妹都有份，四原告和陈某戊经友好协商后签署了《关于父亲租赁房动迁分配协议书》。2015 年 10 月，原告获悉陈某戊已签署拆迁补偿安置协议，询问何时可以履行家庭分配协议时，陈某戊断然拒绝，表示之前签的协议不予认可。故现诉至法院，要求九名被告向每位原告各支付房屋折价款人民币 194,630 元（本案币种均为人民币），共计 778,520 元。

被告陈某戊、潘某甲、潘某乙、施某甲、施某乙、潘某丙、潘某丁、潘某戊、潘某己辩称，系争房屋原承租人是陈某己，陈某己当初同意将房屋留给陈某戊，所以才同意陈某戊将家庭人员户口迁入，陈某己去世后，依法变更承租人为陈某戊，房屋征收时四原告户口均不在系争房屋内，征收补偿协议中确认了除被告潘某甲外的其余被告方人员为安置人口。《关于父亲租赁房动迁分配协议书》不是陈某戊的真实意思表示，签订该协议书时房屋

征收公告未公布，房屋征收补偿协议未签订，房屋征收补偿利益未取得，陈某戊对征收情况不知情，当时原告方人多势众，陈某戊孤身一人，被迫在协议书上签字。征收补偿中不涉及继承问题。四原告不是被安置人，陈某戊没有义务安置四原告。公房征收所得安置补偿利益应归全体被告共有，除陈某戊外的被告对《关于父亲租赁房动迁分配协议书》不知情，征收是按照数人头来进行的，不存在协议书中有砖头费可以由五名子女平分的情况。原告的要求损害了被告的利益，故不同意原告诉请。

经审理查明，被告陈某戊与原告陈某甲、原告陈某乙、原告陈某丙、原告陈某丁系姐弟关系，被告陈某戊与被告潘某甲系夫妻关系，被告潘某乙是陈某戊与潘某甲的长女，被告潘某乙与被告施某甲系夫妻关系，被告施某乙系潘某乙与施某甲所育之子，被告潘某丙系陈某戊与潘某甲的次女，被告潘某丙与被告潘某丁系母子关系，被告潘某戊是陈某戊与潘某甲之子，被告潘某戊与被告潘某己系父女关系。1997 年 1 月，上海市自来水公司杨树浦水厂将系争房屋增配给四原告的父亲陈某己，受配人员为陈某己 1 人。1998 年 3 月 10 日，潘某丙和潘某丁户籍迁入系争房屋；1998 年 11 月 7 日，陈某戊和潘某甲户籍迁入系争房屋；1999 年 1 月 27 日，施某乙户籍迁入系争房屋；1999 年 9 月 16 日，潘某乙和施某甲户籍迁入系争房屋；2008 年 7 月 10 日，潘某戊和潘某己户籍迁入系争房屋。2003 年 7 月 28 日，陈某己报死亡。2008 年 2 月 15 日，陈某戊向平凉物业管理有限公司递交《公房住户申请过户、更改户名报告》，因陈某己死亡要求将系争房屋

租赁户名改为女儿陈某戊继续承租。2008 年 4 月，陈某戊更改系争房屋租赁户名申请获批准。2015 年 6 月 22 日，四原告与被告陈某戊签订一份《关于父亲租赁房动迁分配协议书》，参加协议人员为长女陈某戊、三女陈某甲、四女陈某乙、五女陈某丙、次子陈某丁，房屋地址为系争房屋，协议内容：上述房屋系 1995 年左右由父亲陈某己单位上海杨树浦水厂增配，租赁户名是父亲陈某己，现该房屋已于 2015 年由政府实施动迁，作为原系父亲的租赁房，对动迁的款项分配，经五子女协商，分配方案如下：一、该房屋租赁面积约 11.5 平方米，房屋动迁的折价费用按政府相关的动迁政策核算（俗称“砖头费”），其最终核定费用按上述五子女平均分摊；二、对该房屋动迁所涉及的户口人数动迁费用（俗称“人头费”），经协商一致同意放弃分摊，归长女陈某戊自行分配；三、对房屋动迁协议分摊的费用（即房屋折价款），由上述五子女平均分摊，一旦房屋动迁费用兑现后，由长女陈某戊负责在一月之内支付给上述另四子女。2015 年 9 月 17 日，因上海市杨浦区 5 街坊旧项目（征收类别：旧改项目），杨浦区人民政府作出编号为杨府房征[2015]6 号《房屋征收决定》，将系争房屋列入征收范围。2015 年 10 月 29 日，上海市杨浦区住房保障和房屋管理局（甲方）、上海市杨浦第一房屋征收服务事务所有限公司（房屋征收实施单位）与陈某戊（乙方、被征收人、公有房屋承租人）签订《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，主要内容为：被征收房屋地址：通北路××弄××号，房屋类型：旧里，房屋性质：公房，房屋用途：居住，公房租赁凭证记载居住面积

11.5 平方米，认定建筑面积二层亭子间 17.71 平方米；居住部分房地产市场评估单价为二层亭子间 27,980 元/平方米（建筑面积），房屋征收范围内被拆除房屋被征收房屋评估均价为 28,223 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。被征收房屋价值补偿款计 973,157.26 元，其中：1、评估价格为 499,829.33 元；2、价格补贴为 149,948.80 元；3、套型面积补贴为 423,345 元。经认定，乙方符合居住困难户的补偿安置条件，居住困难人口信息为：潘某乙、施某甲、施某乙、潘某丙、潘某丁、潘某戊、潘某己、陈某戊，居住困难户增加货币补贴款为 989,242.74 元。装潢补偿款为 2,656.50 元。其他各类补贴、奖励费用为：签约搬迁奖励费 58,855 元；搬家补助费 500 元；设备移装费 1,840 元；无不予认定建筑面积奖 10,000 元。纯外区补贴 150,000 元；基地奖 60,000 元。奖励补贴合计 281,195 元。乙方选择房屋产权调换，甲方提供给乙方的产权调换房屋计 4 套，房屋总建筑面积 325.35 平方米。《居民安置及各类费用确认表（一）》明确各项安置补偿总金额为 2,246,251.50 元。《订房回执》确定的订房地址、订房面积、价格、购房人如下：1、罗店 C12 地块 6 栋东单元××室，面积 98.10，合同单价 9,260，合同总价 1,439,736，补贴后总价 885,256，购房人潘某乙、施某甲、施某乙；2、佘山北 46A-03A 地块 8 栋 1D 单元××室，面积 67.74，合同单价 8,910，合同总价 971,017.65，补贴后总价 584,184.15，购房人潘某戊、潘某己；3、佘山北 46A-03A 地块 11 栋 1D 单元××室，面积 67.85，合同单价

8,710，合同总价 959,511.75，补贴后总价 572,029.25，购房人陈某戊、潘某甲；4、佘山北 33A-02A 地块 1 栋东单元××室，面积 91.66，合同单价 8,570，合同总价 1,071,075.60，补贴后总价 766,843.60，购房人潘某丙、潘某丁。以上房屋补贴后总价合计 2,808,313.00 元，补偿款抵扣额 2,246,251.50 元，居民需交房款为 562,061 元。另查，2001 年 7 月，潘某乙、施某甲、施某乙通过买卖方式取得上海市绿林路××弄××号××室房屋产权，该房屋建筑面积为 77.09 平方米，共有人及共有情况为潘某乙、施某甲、施某乙共同共有。2009 年 6 月，潘某丙通过买卖方式取得上海市芳芯路××弄××号××室房屋产权，该房屋建筑面积为 45.71 平方米。2016 年 1 月 20 日，原告具状来院，作如上诉请。以上事实，有《住房调配单》、《公房住户申请过户、更改户名报告》、《公房住户申请过户、更改户名签报》、户籍摘抄资料、《关于父亲租赁房动迁分配协议书》、《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》、房屋租赁凭证、《杨浦区 5 街坊房屋征收居住困难户认定结果单》、《居民安置及各类费用确认表（一）》、《家庭内部协议书》、《订房回执》、上海市房地产登记簿及当事人陈述等证据予以佐证，并经庭审质证，本院予以确认。

本院认为，民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则，公民的合法权益受法律保护。系争房屋承租人系被告陈某戊，根据《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》、《杨浦区 5 街坊房屋征收居住困难户认定结果单》可确定陈某戊、潘某乙、施某甲、施某乙、潘某戊、潘某己、潘某丙、潘某丁 8 人

被房屋征收部门认定为居住困难人口，该户并获得居住困难户增加货币补贴，且九被告户籍均在被征收房屋内，《家庭内部协议书》、《订房回执》均确定九被告为同住成年人和产权调换房屋的购房人，系争房屋所获征收补偿利益应由征收补偿安置人口享有。系争房屋被征收后，作为被征收房屋的承租人有义务安置同住人，承租人、同住人之间应遵循一人一份，均等分割的原则取得公有居住房屋价值补偿款。四原告非征收补偿安置人口，不享有房屋征收补偿安置利益的分配。陈某戊与四原告签订《关于父亲租赁房动迁分配协议书》时，系争房屋的征收补偿方案尚未确定，根据《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》确定的征收补偿方案，《关于父亲租赁房动迁分配协议书》内涉及“房屋动迁的折价费用按政府相关的动迁政策核算（俗称“砖头费”），其最终核定费用按五子女平均分摊”的分配内容，不仅涉及陈某戊的利益，还涉及本案其余八被告的权益。在没有证据证明陈某戊处分其他当事人权利时已获委托授权，且其他当事人均拒绝追认的情况下，该约定应属无效。故原告要求根据《关于父亲租赁房动迁分配协议书》获得相关房屋征收补偿利益的诉讼请求缺乏依据，本院不予支持。据此，依照《中华人民共和国民法通则》第四条、第五条、《中华人民共和国合同法》第五十二条、《中华人民共和国物权法》第九十七条、《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，判决如下：

原告陈某甲、原告陈某乙、原告陈某丙、原告陈某丁要求被告陈某戊、被告潘某甲、被告潘某乙、被告施某甲、被告施某乙、

被告潘某丙、被告潘某丁、被告潘某戊、被告潘某己向每位原告各支付房屋折价款人民币194,630元，共计人民币778,520元的诉讼请求不予支持。

本案诉讼费人民币11,586元，减半收取计人民币5,793元，由原告陈某甲、原告陈某乙、原告陈某丙、原告陈某丁负担。

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　　张　扬

二〇一六年二月二十六日

书　记　员　　周　圣