上海市第二中级人民法院

民 事 判 决 书

（2016）沪02民终1724号

上诉人（原审第三人）韩某甲，男，1927年10月出生，汉族，户籍所在地本市。

上诉人（原审第三人）王某，女，1936年3月出生，汉族，户籍所在地本市。

上诉人（原审第三人）刘某，女，1969年12月出生，汉族，住本市。

上诉人（原审第三人）韩某乙（上诉人韩某丙的法定代理人），男，1959年1月出生，汉族，户籍所在地本市。

上诉人（原审第三人）韩某丙，女，2000年7月出生，汉族，户籍所在地本市。

上诉人（原审第三人）韩某丁（上诉人韩某戊的法定代理人），男，1963年1月出生，汉族，住本市。

上诉人（原审第三人）韩某戊，女，2010年3月出生，汉族，住本市。

上诉人（原审第三人）韩某己，男，2007年9月出生，汉族，住本市。

法定代理人法某（系上诉人韩某己之母），女，1978年4月出生，汉族，住本市。

上述上诉人共同委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

上述上诉人共同委托代理人宋安成，北京盈科（上海）律师事

务所律师。

上诉人（原审第三人）鞠某，女，1968年7月出生，汉族，住本市。

委托代理人于某，男，1975年2月出生，汉族，住北京市。

委托代理人于毅，山东德孚威律师事务所律师。

上诉人（原审第三人）韩某庚，男，1994年6月出生，汉族，住本市。

被上诉人（原审原告）上海市静安区卫生事业管理中心，住所地本市。

法定代表人龚某，上海市静安区卫生事业管理中心主任。

委托代理人李鸿，上海市鸿和律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）上海市人力资源和社会保障局，住所地本市。

法定代表人周某，上海市人力资源和社会保障局局长。

委托代理人魏康寿，上海市建纬律师事务所律师。

委托代理人魏来，上海市建纬律师事务所律师。

上诉人韩某甲、王某、刘某、韩某乙、韩某丙、韩某戊、韩某己、韩某丁、鞠某、韩某庚因房屋拆迁补偿安置合同纠纷一案，不服原上海市静安区人民法院（2015）静民（行）初字第3号民事判决，向本院提起上诉。本院受理后，依法组成合议庭审理了本案，现已审理终结。

原审法院认定：本市安远路××号原为企业厂房，后转让给被上诉人上海市人力资源和社会保障局（以下简称市人社局）时，房屋用途变更为办公用房，其中7号楼使用面积25平方米房屋系早年由韩某甲单位安排其使用。2009年3月26日，原上海市静安区卫生事业投资管理中心因“静安老年健康中心”项目建设，经原上海市静安区房屋土地管理局批准实施房屋拆迁，安远路××号房屋亦属拆迁范围，

由上海静安地产集团房屋拆迁有限公司具体实施拆迁工作。经评估，安远路××号房屋在估价时点2009年3月26日时的房地产市场评估单价为每平方米建筑面积人民币22,500元（以下金额均为人民币）。房屋拆迁时，上述韩某甲户内有常住户口9人，户口本1：户主韩某甲、妻王某、子韩某乙、孙女韩某丙、子韩某辛；户口本2：户主韩某丁（韩某甲之子）、妻鞠某（2012年1月登记离婚）、子韩某庚、女儿韩某戊。其中韩某辛因韩某甲单位落实离休干部待遇，于1993年受配了本市富民路××弄××号居住面积11.9平方米住房，1998年又由单位套配至本市长安路××弄××号××室居住面积16平方米住房。

2014年12月4日，上海市静安区卫生事业管理中心（以下简称静安卫生中心）和市人社局就韩某甲等户使用的房屋比照居住房屋补偿安置方式和标准签订了拆迁补偿安置协议。双方约定，安远路××号××室建筑面积为49.5平方米，根据《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》（以下简称《拆迁细则》）及沪房管拆（2009）88号文的规定，甲方（静安卫生中心）应支付的货币补偿款计1,601,977元（含评估价格、套型面积补贴、价格补贴）；乙方（市人社局）应当在签订协议后7日内搬离原址，并负责房屋使用人按期搬迁；甲方按规定付给乙方搬家补助费594元、设备迁移费1,780元。另有补偿面积奖、签约搬迁奖、不认定建筑面积补贴、居住困难补贴、临时过渡补贴等。上述各类款项合计2,657,224元。协议还认定在册户口中除韩某辛他处有房不作安置，另再照顾安置韩某乙妻刘某、韩某辛子韩某己两人，共计10人。甲方提供的房屋安置方案为：本市金耀路××弄9幢××号××室建筑面积95.92平方米、金耀路××弄3幢××号××室建筑面积78.34平方米、金耀路××弄3幢××号××室建筑面积78.34平方米、金耀路××弄3幢××号××室建筑面积78.34平方米，四套房屋总价2,151,110元。甲方还应当支付乙方安置补偿余款506,114元。签约后，市人社局向上诉人寄送《关于房屋拆迁补偿安置的告

知函》及房屋拆迁补偿安置协议，因上诉人拒收而被退回。由于市人社局未按协议腾退房屋，静安卫生中心遂诉至原审法院。原审法院审理中，市人社局表示，其与静安卫生中心就安远路××号××室签订的协议中约定的动拆迁权益可全部用于韩某甲等户的安置。另，上海市静安区卫生事业投资管理中心于2012年7月更名为上海市静安区卫生事业管理中心。

原审法院认为：本案争议焦点一是静安卫生中心和市人社局是否有权签订房屋拆迁补偿安置协议；二是协议内容是否损害原审第三人的合法权益。对于争议焦点1，原审第三人认为，原审原告和原审被告未按《拆迁细则》第十九条第二款的规定，由原审第三人共同签订协议，故该协议无效。对此，原审法院认为，静安卫生中心系房屋拆迁人，市人社局系本市安远路××号房屋所有人，双方就市人社局所有的房屋协商签订拆迁补偿安置协议，并不违反法律或行政法规的禁止性规定，是合法有效的。安远路××号房屋原为企业厂房，后为市人社局办公用房，原审第三人所使用的房屋系办公用房中的一部分，该房用途并非公有居住房屋，原审第三人系单位在当时特定条件下为解决实际居住需求安排使用该房屋。原审第三人主张其系房屋承租人，但并无证据证明与市人社局存在租赁关系。户名为韩某甲的租金计算表系用于申请廉租房，市人社局办公室2009年8月17日出具的说明系用于办理迁移户口，中国石油化工股份有限公司上海石油分公司的证明系根据住房调配单内容的推测，故上述证据不足以证明原审第三人与市人社局存在房屋租赁关系。原审第三人主张其未共同签订协议，故协议无效的理由，原审法院难以采纳。对于争议焦点2，原审第三人认为，本市富民路××弄××号房屋是为落实韩某甲离休老干部政策分配的，不应认定韩某辛他处有房；安远路××号房屋是办公用房，故除按居住用房进行补偿安置外，原审第三人还可获得非居住用房的补偿。原审法院认为，居住困难

补贴是对按被拆迁房屋价值进行补偿安置后仍不能解决实际居住的人员，给予增加货币补贴的保障性政策。富民路××弄××号房屋虽系韩某甲单位落实离休干部政策而分配，但其受配人为韩某辛，故韩某辛他处有房且居住不困难的事实可予认定，拆迁补偿安置协议未将韩某辛列入居住困难人口并无不当；安远路××号虽为办公用房，但系争协议涉及的房屋是原审第三人作为居住使用，房屋所有人与拆迁人协商按居住房屋进行补偿安置亦无不当，原审第三人主张还应获得非居住房屋补偿没有依据，原审法院亦难以支持。综上，原审原、被告之间签订的协议合法有效，协议内容亦充分考虑了原审第三人实际使用的情况，市人社局明确协议中约定的动拆迁权益全部用于原审第三人的安置，符合《拆迁细则》第五十一条第一款“被拆迁人应当负责安置房屋使用人”的规定，未损害原审第三人的合法权益。现协议约定的搬迁期限已过，用于安置的金耀路房屋也已竣工交付，市人社局及原审第三人应当履行协议约定的搬离义务，静安卫生中心的诉请于法有据，原审法院予以支持。遂判决：市人社局于原审判决生效之日起十五日内携韩某甲等原审第三人搬离本市安远路××号房屋，搬入本市金耀路××弄 9 幢××号××室、金耀路××弄 3 幢××号××室、金耀路××弄 3 幢××号××室、金耀路××弄 3 幢××号××室。判决后，韩某甲、王某、刘某、韩某乙、韩某丙、韩某戊、韩某己、韩某丁、鞠某、韩某庚不服，向本院提起上诉。

上诉人韩某甲等 10 人上诉称：上诉人系其居住的本市安远路××号房屋合法承租人，两被上诉人之间就该房屋签订的房屋拆迁补偿安置协议无效，原审判决认定事实不清，适用法律错误，程序违法，请求二审法院撤销原判，支持其上诉请求，并判决诉讼费由被上诉人承担。

被上诉人静安卫生中心辩称：本市安远路××号房屋所有权人为市人社局，房屋用途为办公用房。上诉人居住部位系韩某甲单位解

决居住问题安排使用。上诉人并无证据证明其属于居住公房承租人。市人社局作为该房屋的所有权人有权与拆迁人签订拆迁补偿安置协议，且该协议内容充分保障了上诉人的合法权益，合法有效，应予履行。原审法院判决正确，请求二审法院判决驳回上诉，维持原判。

被上诉人市人社局辩称：其系安远路××号房屋的所有权人，现该房屋被拆迁，其有权签订房屋拆迁补偿协议，且愿意将协议约定的补偿权益全部用于安置上诉人，请求二审法院判决驳回上诉，维持原判。

本院经审理查明，原审判决认定事实清楚，本院予以确认。在本院审理过程中，上诉人向本院补充提交了原上海市静安区人民法院（2004）静民一（民）初字第3019号民事判决书及起诉状、审判笔录、《公证书》、租金计算表、上海市常住人口户籍摘抄及户口簿复印件。上述证据系原审中已有证据，并非新的证据。另，上诉人补充提交的上海市企业单位统一收据，以证明上诉人承租涉案房屋并交纳租金。该收据系上海霓虹电器厂财务股收取的韩某甲户的房费和水费，并不能证明上诉人居住的房屋系承租的居住公房性质。

本院认为，本市安远路××号房屋原为企业厂房，后房屋用途变更为办公用房。上诉人居住使用的涉案房屋为上述办公用房中的一部分，系早年韩某甲单位在当时特定条件下为解决实际居住需求安排使用。该房屋虽为上诉人居住使用，但并不属于《拆迁细则》所规定的公有出租居住房屋，亦不是执行政府规定租金标准的私有居住房屋。因此，在本市安远路××号房屋纳入拆迁范围后，拆迁人静安卫生中心就该房屋的补偿安置与房屋所有权人市人社局签订补偿安置协议，并不违反法律、行政法规的强制性规定。同时，鉴于上诉人户实际居住使用系争的被拆迁房屋，且需安置人口较多，该拆迁补偿安置协议充分考虑了上诉人一户的实际情况，按照本市城市居住房屋标准进行了补偿安置，补偿安置方案亦符合本市房屋拆迁

补偿的相关规定和该基地的安置标准，未损害上诉人的合法权益，且市人社局明确表示协议中约定的动拆迁权益全部用于上诉人安置，故该拆迁补偿安置协议合法有效。上诉人认为其为安远路××号房屋居住部分的承租人，被上诉人之间签订的拆迁补偿安置协议无效的上诉理由不能成立，本院对其主张不予支持。综上，原审法院判决驳回上诉人的诉讼请求，并无不当。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（一）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

上诉案件受理费人民币 80 元，由上诉人韩某甲、王某、刘某、韩某乙、韩某丙、韩某戊、韩某己、韩某丁、鞠某、韩某庚负担。

本判决为终审判决。

审　判　长　　李　健

审　判　员　　王　兵

代理审判员　　沈　丹

二〇一六年四月二十一日

书　记　员　　王雅燕