# 上海市第二中级人民法院

# 民 事 判 决 书

(2016)沪02民终3421号

上诉人(原审被告)金某甲，男，1922年2月出生，汉族，户籍地上海市黄浦区。

上诉人(原审被告)金某乙，女，1960年2月出生，汉族，户籍地上海市黄浦区。

上诉人(原审被告)王某，男，1987年10月出生，汉族，户籍地上海市黄浦区。

上诉人(原审被告)金某丙，男，1950年10月出生，汉族，户籍地上海市浦东新区。

上诉人(原审被告)金某丁，男，1985年8月出生，汉族，住户籍地上海市黄浦区。

上述五上诉人共同委托代理人周文宣，上海市天一律师事务所律师。

被上诉人(原审原告)金某戊，男，1948年11月出生，汉族，户籍地上海市黄浦区。

委托代理人朱某(系金某戊妻子)，女，1954年1月出生，汉族，户籍地上海市浦东新区。

委托代理人胡珺，北京盈科(上海)律师事务所律师。

上诉人金某甲、金某乙、王某、金某丙、金某丁因共有纠纷一案，不服上海市黄浦区人民法院(2015)黄浦民四(民)初字第1366号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭对本案进行了审理。本案现已审理终结。

原审法院经审理查明，金某甲系金某戊、金某乙、金某丙的父亲；王某系金某乙之子；金某丁系金某戊侄子。

本市西林后路××弄××号底客堂(以下简称“系争房屋”)(居住面积9.20平方米)为公有住房，承租人为金某甲。该户在册本市常住人口共六人(即金某戊、金某甲、金某乙、王某、金某丙、金某丁)，金某戊户籍于2003年5月从本市浦东大道××××号(单位集体户口)迁至系争房屋处。

2015年1月5日，因上海市黄浦区老西门新苑1-4、1-5地块旧城区改造项目，系争房屋所在地块被列入征收范围。2015年4月13日，金某甲(乙方)与征收单位上海市黄浦区住房保障和房屋管理局的代理人黄浦区第四房屋征收事务所(甲方)签订《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》(征收编号：J-609)，协议中乙方被征收房屋西林后路××弄××号底前客为公房，用途居住；居住面积9.2平方，换算建筑面积14.17平方米；评估均价人民币(以下币种均为人民币)32,698元/平方米、价格补贴系数为30%、套型面积补贴15平方米、计算居住困难户货币补贴折算价1万元/平方米。被征收房屋价值补贴1,000,133.73元；装潢补贴7,085元；乙方选购房屋1、闵行区永颂路××弄××号××室，建筑面积(实测)80.27平方米、优惠总价757,396.02元(交房日期无)；2、松江区德悦路××弄××号××室，建筑面积(暂测)69.18平方米、总价622,343.28元(交房日期2015年7月31日)；合计二套房屋价格1,379,739.30元，乙方付甲方差价379,605.57元。其他奖励：搬迁费2,000元、家用设施移装费2,000元，建筑面积补贴15万元、速签奖励费15万元、无搭建补贴10万元，合计38.4万元。协议另对其他项目予以约定，与征收部门签订补偿协议并在约定期限内搬离的，每户奖励15万元，建筑面积在25平方以上的，每增加1平方米增发奖励费3,000元；签约率达85%的，每户一次性奖励5万元，签约率达90%的，每户增发一次性奖励2万元；

与征收部门签订补偿协议并在协议生效后30日内搬离的，每户奖励8万元，30日至60内搬离的每户奖励5万元等；在协议生效后，二个月内搬离的，每户实物奖励1万元；选择期房安置的，被征收房屋建筑面积在15平方米以下的，每户每月补贴2,500元及协议计息。

根据原审法院调查的《黄浦区老西门新苑1-4、1-5地块结算单》(一)，协议书包含房屋价值补偿金额1,007,218.73元；奖励补贴384,000元；已购房屋价1,379,739.30元。合计货币补偿款11,480元。《黄浦区老西门新苑1-4、1-5地块结算单》(二)，增发费用如下，签约比例奖5万元、实物奖励1万元、签约奖励费15万元、现房临时安置费6,000元、选购异地房屋补贴8万元、搬迁奖励费8万元、期房临时过渡费1.5万元、协议生效计息奖励费26,992.67元、特殊困难补贴3万元。合计447,992.67元。以上除已选购房屋价值外，甲方支付乙方货币补偿款459,472.67元。

协议成立后，金某甲等经协商确认，闵行区永颂路××弄××号××室房屋由金某甲和金某丁共有；松江区德悦路××弄××号××室房屋由金某乙和王某共有。原审审理中金某甲等称，除选购房屋价值外，货币补偿款未领取。

原审诉讼中，金某戊申请诉讼保全，原审法院于2015年6月3日查封金某甲名下存款30万元。

原审法院另查明，金某戊妻子朱某于2006年7月16日与拆迁人上海外高桥保税区建设发展有限公司就上海市高桥镇北村北街××弄××号房屋拆迁签订《上海市集体土地居住房屋拆迁补偿安置协议》，约定被拆迁人为朱某(所有人)，上述房屋性质为私房[产证号：上海市农村宅基地使用证沪集宅(川沙)字第171559号]，建筑面积为241平方米；总货币补偿款62万余元。同月拆迁单位向售楼处出具《购房联系单》，称朱某已与拆迁人签订货币补偿协议，现到你处购房。联系单左下方记有“怡心苑II，×-×-×××、×-×-×××”。2009年3

月31日，朱某、金某戊、金某己取得本市浦东新区花山路××弄××号××室、××号××室房屋两套。

2015年3月5日，上海市黄浦区老西门街道办事处社会救助管理所出具证明，证明金某乙于2014年1月至4月享受低保。2005年8月15日，金某乙与黄浦区廉租办签订《廉租住房租金补贴协议》，西林后路××弄××号，核定人口6人，金某乙、王某家庭为廉租住房配租对象，每月补贴480元。

2015年5月，金某戊诉至原审法院称2013年11月系争房屋被列入征收范围，2015年5月金某甲等与征收单位签订补偿协议，得补偿款计218万元，但未对金某戊作任何安排，故要求金某甲给付金某戊动迁安置款30万元。

金某甲辩称，本次房屋征收是数砖头，金某戊的户口是空挂户口，且金某戊经济情况比其好得多，故不同意金某戊诉请。

金某乙辩称，金某戊户口原来是集体户口，2002年得知动迁消息，在征得金某乙同意后，2003年将户口迁至系争房屋，当时金某戊答应如果有任何问题，不主张，且其户口迁入后从未居住过。

王某辩称，总征收补偿款180万元，还有两套房屋，未选择货币补偿。不同意金某戊诉请。

金某丙辩称，金某戊与父亲关系一直很差，从未在系争房屋中居住，是空挂户口。之前从未对父亲尽过赡养义务。

金某丁辩称意见同金某甲、金某乙、王某及金某丙一致。

原审法院经审理后认为，本案主要争议，金某戊是否为同住人。公有房屋承租人所得货币补偿款归公房承租人及其同住人共有。同住人是指在房屋征收决定之日时，在被征收房屋处有本市常住户口，已实际居住一年以上，且本市无其他住房或虽有其他住房但居住困难的人；“其他住房”仅限于福利性质取得的房屋。现有证据可以证明，本市浦东新区花山路××弄××号××室、××号××室两套房屋

虽记载金某戊为共有之一，但该房屋的取得系其妻朱某根据《上海市集体土地居住房屋拆迁补偿安置协议》，该协议明确记载上海市高桥镇北村北街××弄××号房屋为朱某名下的宅基地房屋。根据规定，农村集体土地上建造的私有房屋被拆迁所获得的货币补偿款，由房屋所有权人均分。鉴于，金某戊非原高桥镇北村北街××弄××号宅基地、房屋的使用人、权利人，故其不属安置对象。且诉讼中金某甲等均陈述除上述两套房屋外，金某戊无他处福利分房。以上，金某戊未享受过福利分房，且其名下的住房系其妻宅基地动迁所得，故法院确认金某戊是系争房屋的同住人，故对其主张征收货币补偿款之诉请，法院予以支持。考虑到系争房屋的来源、贡献大小、实际居住状况及金某甲为九旬老人，不应因房屋征收造成居住困难等，法院酌情确定金某戊的补偿金额。

原审法院据此作出判决：金某甲应于判决生效之日起十日内给付金某戊征收补偿款人民币25万元。

原审判决后，上诉人金某甲、金某乙、王某、金某丙、金某丁不服，向本院提起上诉称：一、原审判决遗漏了对系争房屋实际居住情况的认定，系事实认定不清。依据原审笔录记载，金某戊当庭自认，其户口迁入系争房屋后未实际居住，并承认该公房被征收前由金某甲长期实际居住。系争房屋的实际居住情况是认定同住人、划分奖励补贴归属的重要依据，原审法院没有查明这一重要事实，造成事实认定不清。二、原审法院仅以金某戊未享受过福利分房为由认定其属于同住人，系适用法律错误。依据《上海市国有土地上房屋征收与补偿事实细则》的规定，共同居住人是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上(特殊情况除外)，且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。本案中，金某戊自2003年户口迁入系争房屋处，并未实际居住过，不属于可以被视为同住人的特殊情况。根据上海市高级人民

法院的规定，本案中金某戊名下有住房，并非在外借房居住，不符合因家庭矛盾、居住困难等原因在外借房居住的情形，不能被视为同住人。三、原审判决遗漏了对金某戊之外其他4位在册人口是否符合合同住人条件的审查和认定，造成在酌定金某戊可得补偿金额时没有充分的事实依据。四、原审法院没有征询5上诉人之间的分割意见，没有划分5上诉人之间的份额，属于程序瑕疵。五、原审法院没有依法保障实际居住人金某甲的合法权益，系适用法律错误。根据上海市高级人民法院的相关规定，搬家补偿费、设备迁移费等应归承租人和同住人。本案中金某甲是系争房屋的实际居住人，除了房屋价值补偿款之外的其他奖励、补贴及费用应当归金某甲所有，且金某甲是高龄老人，是系争房屋被征收前的实际居住人，且在本市无其他住房可供居住，在分割补偿款时理应得到照顾。根据征收补偿协议及结算单，征收补偿款共计约183万元，选购的两套安置房分别为75万余元和62万余元。按照原审判决的分割原则，在册人口每人可以获得25万元，5个在册人口可分走125万元的补偿份额，而承租人仅余下58万元，不足以换购一套安置房，已无余款进行装修，更无余款补贴生活。原审判决的分割方案导致承租人金某甲正常生活无法保证，不仅违反了相关法律的立法本意，也疏于保护承租人作为老年人的合法权益，系适用法律错误。据此请求撤销原审法院判决，改判驳回金某戊原审全部诉请或发回重审。

被上诉人金某戊答辩称：同意原审法院的判决，不同意金某甲等的上诉请求。一、系争房屋只有14平方米，不可能所有户籍在册人员都居住在内。二、原审法院已经查明金某戊没有享受过福利分房，故依然是系争房屋的同住人。三、若大家都选择货币补偿，应该有240多万元，现在依据原审法院的判决，金某戊也不过获得25万元。请求驳回上诉，维持原判。

本院经审理查明，原审查明事实属实，本院予以确认。

本院认为，本案的争议焦点在于：金某戊是否为本案系争房屋的同住人。根据相关规定，同住人是指在本处有常住户口且实际居住一年以上(除特殊情况外)，他处无住房或他处虽有住房但居住困难的人。依据原审相关证据，金某戊名下虽有房产，但系其妻朱某名下宅基地房屋动迁所得，并非金某戊福利分房。系争房屋面积小并不适合金某戊居住其中，原审法院综合考虑系争房屋面积大小，实际居住情况及金某戊并未享受过福利分房等情况，认定其为系争房屋同住人并无不当，本院予以确认。关于金某戊主张货币补偿款具体数额的确定，原审法院综合考虑系争房屋的来源、贡献大小等各项情况，酌情确定金某甲支付金某戊25万元补偿款尚属合理，本院不再做调整。综上所述，原审认定事实清楚，判决并无不当。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。

二审案件受理费人民币5,800元，由上诉人金某甲、金某乙、王某、金某丙、金某丁共同负担。

本判决为终审判决。

审　判　长　刘建颖

审　判　员　中级人民法院　皿

代理审判员　王晓梅

二〇　年　月　日

本件与原本核对无异

法　官　助　理　孙幸冬

书　记　员　陈　洁