上 海 市 黄 浦 区 人 民 法 院

民 事 判 决 书

（2019）沪 0101 民初 89 号

原告：裘某甲，女，1948 年 8 月出生，汉族，户籍地上海市黄浦区。

委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：田士威，上海市长江律师事务所律师。

被告：裘某乙，女，1956 年 11 月出生，汉族，户籍地上海市黄浦区。

被告：梁某甲，男，1952 年 8 月出生，汉族，户籍地上海市黄浦区。

被告：梁某乙，男，1987 年 2 月出生，汉族，户籍地上海市黄浦区。

三被告共同委托诉讼代理人：范理达，上海笑展律师事务所律师。

裘某甲与裘某乙、梁某甲、梁某乙共有纠纷一案，本院于 2019 年 1 月 2 日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。裘某甲及其委托诉讼代理人胡珺、田士威，梁某乙，裘某乙、梁某甲、梁某乙共同委托诉讼代理人范理达到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

裘某甲向本院提出诉讼请求：依法分割上海市硝皮弄××弄××号底楼房屋（户号 100466，下称涉案房屋）征收补偿款，裘某甲应分得 200 万元，由裘某乙、梁某甲、梁某乙共同支付。事实和

理由：涉案房屋系公有住房，该房内原有五个户口：父亲裘某丙（户主）、裘某甲（女儿、1993年5月25日迁入）、裘某乙（女儿、2005年9月7日迁入）、梁某甲（女婿、2006年9月9日迁入）、梁某乙（外孙、2005年9月7日迁入）。该房承租人原为裘某丙，其于2006年10月去世，户主变更登记为裘某甲。2008年，在办理变更房屋租赁手续过程中，按规定根据入户时间长短、姐妹长幼排序，应由户主裘某甲为承租人，其为家中长女，照顾父母居多，户口在1993年迁入，裘某丙去世后已成为户主，而裘某乙的户口在2005年迁入，且未曾实际居住，但裘某乙提出，因其子梁某乙在国外留学，无法回国签字，故要求暂由裘某乙作为房屋承租人，待梁某乙回国后，再将承租人转回为裘某甲。为此，裘某乙出具了保证书。裘某甲在得知梁某乙回国后即要求变更承租人，但裘某乙却以梁某乙不同意为由，拒绝办理，并表示“以后动迁不会少你的”。涉案房屋原由裘某丙一人居住，裘某乙、梁某甲、梁某乙均属空挂户口。裘某丙去世后，裘某甲与裘某乙协商一致，房管部门应收的租金由两人分别缴纳，另将涉案房屋出租，出租事宜由裘某甲负责，所得租金由两人均分，双方按约履行至2018年11月。2018年10月，涉案房屋被国家征收，居住房屋征收与补偿告知单发放，裘某甲即与裘某乙商量补偿款分配事宜，但裘某乙拒绝提供包括补偿合同在内的相关材料，意欲侵吞裘某甲应得的补偿款。裘某甲认为，其与裘某乙、梁某甲、梁某乙均为同住人，其不应被排除安置，且安置份额不应低于裘某乙，遂致讼。

裘某乙、梁某甲、梁某乙辩称，不同意裘某甲的诉请。虽然裘某甲户口在涉案房屋内，但居住权不等于承租权，其并非该房承租人，不享有征收补偿利益，且在本市拥有其他住房，不符合

同住人资格。涉案房屋前楼户主虽然变更为张某甲，但裘某甲仍以家庭为单位在本市获取了征收补偿款。梁某乙出生在涉案房屋，户口在该房报出生，1989 年 7 月 17 日迁出。裘某乙与父母于 1966 年 7 月迁入该房，1989 年 7 月 17 日随母亲迁往他处。为了履行赡养义务，又因裘某乙、梁某甲身体状况不佳需要帮助，以及裘某丙对梁某乙的疼爱，裘某丙希望将承租权转移给该三人任一人名下，故裘某乙、梁某甲、梁某乙在 2005 年 9 月 7 日、2006 年 9 月 9 日再次将户口迁回。裘某丙去世后，根据相关规定，仅梁某乙符合继承取得承租人的资格。因梁某乙出国，裘某甲与裘某乙、梁某甲协商一致，确定裘某乙为涉案房屋承租人。梁某乙回国后认为该变更合法合理。因裘某甲多次提出要求确认其为承租人，且无法确认梁某乙的意向，拗不过其请求，裘某乙、梁某甲才写下承诺，且该承诺明确在梁某乙回国后，获取梁某乙同意，才愿意把承租人变更为裘某甲。该承诺为附条件的合同，只有在得到梁某乙同意后，该合同才生效。但梁某乙回国后并未同意将承租人变更为裘某甲。后裘某甲再未提出过变更要求。该承诺已超过诉讼时效，裘某甲未积极主张，视为放弃变更其为承租人的权利。裘某甲作为完全民事行为能力人，在明知未获取梁某乙同意且存在不同意变更其为承租人风险的情况下，仍同意由裘某乙作为承租人，系其真实意思表示，应由其承担不利后果。涉案房屋被征收前的管理、对外出租相关事宜及租金缴纳全由裘某乙承担，由于涉案房屋除底楼外，还有裘某甲丈夫为户主的前楼，且该房被征收前一直对外出租，故向房管部门缴纳己方和代缴他方租金的行为偶尔会出现裘某甲与裘某乙交替实施的情况。裘某乙考虑到裘某甲户口一直在涉案房屋，只要该房在其租赁合同履行期间内，裘某甲仍享有居住权，因此才将该房底楼的租金分给其

一半，就裘某甲对该房曾经可能存有的贡献、居住权而言，其已获取了高于一定份额的补偿。

本院经审理查明，裘某甲、裘某乙系姐妹。梁某甲与裘某乙系夫妻，梁某乙系两人之子。

涉案房屋系公房，原承租人为裘某丙（裘某甲、裘某乙之父，2006 年 10 月报死亡）。涉案房屋（户号 100466）与前楼（户号 100922）开证分户于 1972 年。后裘某甲之夫张某成为前楼承租人，2018 年 7 月 5 日张某报死亡，后其女张某甲变更为承租人，前楼与涉案房屋同属于被征收地块，现均已被征收。

涉案房屋原由裘某丙居住，其死亡后由裘某甲出租，租金由裘某甲、裘某乙各半享有，公房租金由裘某甲、裘某乙共同支付。

2008 年 9 月 22 日，裘某乙、梁某甲、梁某乙（代）向裘某甲出具承诺书：“现家庭硝皮弄××弄××号房屋租赁凭证需要更改名字，因梁某乙出国不能签字办理，现租赁人更改在裘某乙名下，待梁某乙读书回国后方便更改时，同意将户名再更改在裘某甲名下。”后涉案房屋承租人变更为裘某乙。2009 年 7 月 9 日梁某乙回国，但裘某乙、梁某甲、梁某乙拒绝将承租人变更为裘某甲。

2018 年 9 月 28 日，涉案房屋所在地块被列入征收范围，当时户籍在册人员为：裘某甲（1993 年 5 月 25 日迁入）、裘某乙和梁某乙（2005 年 9 月 7 日迁入）、梁某甲（2006 年 9 月 9 日迁入）。

同年 11 月 23 日，裘某乙作为涉案房屋承租人与征收单位签订《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（下称征收协议），约定：涉案房屋系公房，居住面积 29.5 ㎡，换算建筑面积 45.43 ㎡；该户不符合居住困难户条件；房屋价值补偿款 3,217,917.77 元（评估价格 2,250,011.61×0.8+价格补贴 675,003.48 元+套型面积补贴 742,905 元）、装潢补偿 22,715 元、其他各类补贴、奖励费用

1,165,630.64 元（包含签约奖励费 552,150 元，家用设施移装费 2,000 元，搬迁费 2,180.64 元，无搭建补贴 10 万元，临时安置费 55,000 元，限定选房奖励费 454,300 元）；上述款项总计 4,406,263.41 元；房屋产权调换：松江区松江佘山北××A－××A 地块××#栋/幢西单元×××室（设计建筑面积 82.85 ㎡，优惠总价 1,931,109.4 元，预计交房日期为 2020 年 12 月 30 日）。

结算单额外增加发放费用 818,578.69 元（包含独用阳台晒台天井补贴 255,064.05 元，特殊困难补贴 6 万元，搬迁奖励费 420,430 元，期房临时安置费补差 15,000 元，征收补偿费用计息 68,084.64 元）。

再查明，2003 年 5 月 23 日，张某、裘某甲、张某甲、张某乙（乙方，购房人）与上海华东房地产（集团）有限公司（甲方，出售人）签订上海市公有住房出售合同，约定：乙方购买甲方出售的上海市徐汇区龙吴路××弄××号×××室的公房/腾空已购公房住房，类型为多层，建筑面积 57.27 平方米，房屋全部售价为 20,932 元，扣除付款折扣后，房屋实际付款金额为 16,746 元。该房原承租人为张某，购买时使用 33 年工龄优惠。后该房登记为张某、裘某甲、张某甲、张某乙按份共有。2007 年 6 月 1 日，张某等四人将该房出售案外人。

又查明，本市虹莘路××弄××号×××室房屋权利人为张某乙、张某、裘某甲，本市百花街××弄丁香园××号房屋权利人为裘某乙，双方当事人确认上述房屋均为商品房。

以上事实，由裘某甲提供的征收协议、户口簿、承诺书、上海市房地产权证、房屋租金账单（代收据），裘某乙、梁某甲、梁某乙提供的户籍信息摘抄、结算单、房屋租金账单（代收据）、上海市房地产权证、住房调配报批单、上海市公有住房出售合同、

公有住房出售价格计算表、购房人缴付费用计算、个人购房交款凭证、上海市公有住房出售收入专用票据、上海市房地产买卖合同、上海市房地产登记申请书以及当事人的庭审陈述等证据予以证明。

本院认为，根据相关规定，公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。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。梁某乙虽在涉案房屋处有常住户口，但从未实际居住，属空挂户口。涉案房屋原承租人为裘某丙，系裘某甲和裘某乙之父。在裘某丙死亡后，变更承租人时，裘某乙、梁某甲、梁某乙（代）向裘某甲出具承诺书，承诺“因梁某乙出国不能签字办理，现租赁人更改在裘某乙名下，待梁某乙读书回国后方便更改时，同意将户名再更改在裘某甲名下。”，以此诱使裘某甲同意承租人变更为裘某乙；但梁某乙回国后，裘某乙、梁某甲、梁某乙违反诚信原则，拒绝履行承诺将承租人变更为裘某甲，系恶意促使条件不成就，导致裘某甲未能成为承租人。涉案房屋在裘某丙死亡后，由裘某甲出租，租金由裘某甲、裘某乙各半享有，公房租金亦由裘某甲、裘某乙共同支付。综上，裘某甲应为涉案房屋被安置人，有权分割征收补偿安置款。双方均认为裘某乙、梁某甲、梁某乙系同住人，本院予以准许。考虑到涉案房屋来源、承租人变更、房屋实际使用和管理等因素，本院根据公平原则，酌情确定裘某甲应享有的征收补偿安置款为130万元。

依照《中华人民共和国民法总则》第七条、《中华人民共和国合同法》第四十五条、《中华人民共和国物权法》第九十四条

规定，判决如下：

被告裘某乙、梁某甲、梁某乙应于本判决生效之日起十日内支付原告裘某甲征收补偿安置款130万元。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费48,373.89元，减半收取计24,186.95元，由原告裘某甲负担6,017.99元，由被告裘某乙、梁某甲、梁某乙共同负担18,168.96元。保全费5,000元，由原告裘某甲负担1,244.06元，由被告裘某乙、梁某甲、梁某乙共同负担3,755.94元。

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　宁

二〇一九年六月二十五日

书　记　员　彭奕丰