上海市静安区人民法院
行 政 判 决 书

（2022）沪 0106 行初 139 号

原告周某，男，1950 年 8 月出生，汉族，住上海市杨浦区。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人夏梦蔼，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告上海市杨浦区住房保障和房屋管理局，住所地上海市杨浦区长岭路 115 号。

法定代表人戴某，局长。

出庭负责人吴某，副局长。

委托代理人应某，该局工作人员。

委托代理人范效锋，上海九州通和律师事务所律师。

第三人周某甲，男，1954 年 9 月出生，汉族，住上海市浦东新区。

委托代理人李世鑫，上海申沪律师事务所律师。

原告周某不服被告上海市杨浦区住房保障和房屋管理局房屋征收补偿协议，向本院提起行政诉讼。本院于 2022 年 2 月 10 日立案后，在法定期限内向被告送达了起诉状副本及应诉通知书。因周某甲与本案审理结果具有法律上的利害关系，本院依法追加其作为第三人参加诉讼。本院依法组成合议庭，公开开庭审理了

本案。原告周某的委托代理人胡珺，被告上海市杨浦区住房保障和房屋管理局负责人吴某、委托代理人应某、范效锋，第三人周某甲的委托代理人李世鑫到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

2017年7月9日，被告与周某甲的委托代理人李某甲签订征收编号 J-2-848《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（下称系争协议）。

原告周某诉称，上海市杨浦区蒋家浜小街××号原系周某乙和李某夫妇留下的房屋，李某夫妇原来户口都登记在××号房屋内，所有子女也都在××号报出生。该房屋从外观上看分上下两层，都由李某夫妇及子女居住。周某乙、李某（均已故）夫妇生前共生育子女8人：周某丙（已故）、周某丁、周某戊（已故）、周某、周某甲、周某己（已故）、周某庚（已故）、周某辛。周某乙于 1963 年 7 月 17 日报死亡，丧偶后李某曾与张某再婚。李某于1987年6月8日报死亡，张某于1998年1月20日死亡，其无子女。周某己出生后不满1岁即夭折，周某辛出生后不满1岁就被父母送给他人收养。周某庚于 1990 年因犯罪被判处死刑注销户口，周某戊于2016年5月30日死亡，周某丙于2019年11月9日报死亡。周某丁于 1981 年注销户口迁往日本后入日本国籍。2017 年 6 月，蒋家浜小街××号房屋所在地块动迁。该房屋底层后客是公房，房屋承租人一直都是李某。此时，李某已故，户内在册人员为李某儿媳李某甲（周某甲之妻）、孙子周某壬（周某甲之子），两人均非同住人，李某在沪子女为周某甲、周某丙和原告周某。依据相关规定，李某的在沪子女有权作为当事人参与协商，而不论该子女户口是否在该房屋内。周某甲在签订系争协议后，于 2017 年

8 月 14 日向大桥物业管理有限公司申请变更房屋承租人为自己，并提交了伪造的周某同意变更其为房屋承租人的手书材料，骗取了承租人变更登记。综上，被告征收承租人已死亡的房屋，根据相关规定，应组织包括原告在内的有关当事人协商一致，确定征收协议签订主体，协商不一致的应由物业公司按规定指定，其后方可与经上述程序确定的签订主体签约。被告违反了法律规定，原告请求法院判决确认系争协议无效。

被告上海市杨浦区住房保障和房屋管理局辩称，变更承租户名并非被告的职权，第三人在签定系争协议前已经向公房管理部门提出了变更申请，非原告所称协商不一致的情形。虽然户名变更手续最终在系争协议签订后完成，但依据合同法的规定，无权处分人在订立合同后取得处分权的，合同有效。系争协议保障了被征收户的征收补偿利益，请求法院驳回原告的诉讼请求。

第三人周某甲述称，第一，原告行政诉讼行为已经超过法定诉讼时效，应当予以驳回。第二，原告不具备本案诉讼主体资格。原告既不是承租人，也不具备同住人资格，无权分割安置利益，非本案利害关系人。第三，系争协议合法有效。本案案涉动迁利益并非原承租人的遗产，而应当由动迁时符合法定条件的承租人和同住人分割获得。第三人的配偶李某甲和第三人的儿子周某壬，直至房屋动迁之时，二人已经在系争房屋连续居住 17 年多之久，第三人作为承租人，实际居住时间也有十多年之久。故仅有第三人一家三口才有权分得系争公房的动迁安置利益，且第三人的配偶和子女对于第三人的签约行为的效力是认可的。最后，原告本身曾经享受过福利分房，本身不具备成为变更后承租人的资格，

第三人主观上没必要、也无伪造事实的故意，结合第三人对原承租人生前的照顾和付出，对动迁公房租金和房屋修建、搭建的出资贡献，经过家庭内部沟通，包括原告在内的兄弟姐妹一致同意第三人为变更后的承租人，并提出所有承租人变更以及动迁事宜全部委托第三人来办理。第三人是按照众多兄弟姐妹的口头承诺在实际操办，为此付出了大量人力财力，其他子女从未参与一次，未出过一分钱。综上，请求法院驳回原告的全部诉讼请求。

经审理查明，上海市杨浦区蒋家浜小街××号底层后客房屋（下称被征收房屋）原承租人为李某，2017 年 8 月 24 日变更租赁户名为周某甲，登记使用面积为 7.4 平方米。原告周某与第三人周某甲为李某之子。2017 年 6 月 23 日，上海市杨浦区人民政府作出杨府房征[2017]1 号房屋征收决定，上述被征收房屋在本次征收范围内。征收决定作出之日，被征收房屋在册户籍人口为周某甲之妻李某甲和儿子周某壬。

2017 年 7 月 9 日，被告（甲方）与该户（乙方）委托代理人李某甲就该户签订系争协议，约定：被征收人周某甲，被征收房屋坐落于蒋家浜小街××号，房屋类型为旧里，房屋性质为公房，用途为居住，认定建筑面积底层后客 11.4 平方米。被征收房屋价值补偿款为评估价格、价格补贴及套型面积补贴的总和，合计 1,247,231.52 元。乙方不符合居住困难户的条件。房屋装潢补偿款为1,140元。乙方选择货币补偿。各项奖励补贴合计1,638,700元。乙方应当在协议生效后30日内搬离原址，并负责共同居住人/房屋使用人按期搬迁，共同居住人/房屋使用人未搬迁的，乙方承担未按期搬迁的相关责任。协议生效后，乙方搬离原址 30 日内，甲方

应向乙方支付款项共计 2,887,072 元，并约定临时安置补助费、其他事项等内容。截止 2017 年 8 月 1 日，被征收房屋所在地块签约户数达到房屋征收总户数 85%以上，已签订的房屋征收补偿协议书开始生效。被征收房屋于 2017 年 8 月 7 日被移交腾空。

以上事实，由房屋征收决定、房屋征收补偿方案、评估均价公告、房屋征收补偿协议书生效公告、公房凭证、房屋建筑面积认定单、户籍资料摘录单、委托书及相关证件、系争协议、居民安置及各类费用确认表（一）、征收居民房屋搬迁空房验收单、公房更户材料等证据以及当事人的当庭陈述为证。

本院认为，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条规定，被告作为房屋征收部门，具有签订征收补偿协议的法定职权。被征收房屋为公房，本案原告既非被征收房屋承租人，亦非户籍在册人员，其在房屋征收过程中，也未向被告就承租人的确定提出异议。周某甲经物业管理部门变更为被征收房屋承租人，具备了签约主体资格，被告与其签订的系争协议应属有效。原告对承租人变更提出的异议非本案审查范围。系争协议的内容符合相关法律和政策规定，保障了被征收户的征收补偿利益，故本院对原告要求确认系争协议无效的诉讼请求不予支持。据此，依照《中华人民共和国行政诉讼法》第六十九条之规定，判决如下：

驳回原告周某的诉讼请求。

案件受理费 50 元，由原告周某负担。

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　长　　马金铭

审　判　员　　刘　菲

人民陪审员　　马　蓉



本件与原本核对无异

二〇二二年六月二十九日

法 官 助 理　　王昕煜

书　记　员

附：相关法律条文

《中华人民共和国行政诉讼法》

第六十九条　行政行为证据确凿，适用法律、法规正确，符合法定程序的，或者原告申请被告履行法定职责或者给付义务理由不成立的，人民法院判决驳回原告的诉讼请求。