

龚惠兰与施荣刚共有纠纷一审民事判决书

上海市杨浦区人民法院（民）初字第2227号

原告龚惠兰。

法定代理人施广毅。

委托代理人肖海涛，上海百悦律师事务所律师。

委托代理人张清涛，上海勤周律师事务所律师。

被告施荣刚。

委托代理人张文杰，上海尚佳律师事务所律师。

委托代理人程若朋，上海尚佳律师事务所律师。

原告龚惠兰诉被告施荣刚共有纠纷一案，本院于受理后，依法适用简易程序，由代理审判员吴预独任审理，并分别于2014年8月27日、2014年9月18日公开开庭进行了审理。原告龚惠兰的法定代理人施广毅、委托代理人张清涛、被告施荣刚的委托代理人张文杰到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告龚惠兰诉称，原、被告系祖孙关系。原告自2000年罹患脑梗后即经常神智不清，生活无法自理，此后并被新华医院诊断为血管性痴呆。2003年6月13日，上海市杨浦区控江一村XXX号XXX室房屋（以下简称控江一村房屋）拆迁，原、被告均为被安置人，被安置到了上海市浦东新区胜利路XXX弄XXX号XXX室房屋（以下简称系争房屋）。原告的家人都认为系争房屋登记权利人为原、被告。2013年11月，被告父亲施广峰就上海市杨浦区内江一村XXX号XXX室房屋（以下简称内江一村房屋）另案提起法定继承纠纷，在此案诉讼过程中，原告及其他家人才得知，系争房屋登记在被告一人名下，被告并于2013年7月23日将该房出售，价格为人民币868,000元（本案所涉币种均为人民币）。原告从未以书面或其他方式放弃对系争房屋的权利，且系争房屋原本就是安置原、被告二人的，原告理应享有一半的产权。2014年7月1日，（2014）杨民一（民）特字第90号民事判决书确认原告为限制民事行为能力人，并指定施广毅为原告法定代理人。被告的行为已经严重侵犯了原告的权益，现原告诉讼请求：被告支付原告系争房屋补偿款434,000元。

被告施荣刚辩称，控江一村房屋在拆迁时，该户共获得拆迁安置补偿款25.22,018万元，原、被告及其他家人曾经达成一份家庭内部协议，该协议明确系争房屋产权人为被告，当时原告及其他家人均未提出异议，且动迁时均委托原告另一儿子施广明办理相关手续。原告当时已经明确表示放弃对系争房屋的产权，也丧失了相应的居住权。拆迁发生于2003年，从2003年至今已逾十年，原告从未就系争房屋的权利提起任何主张，故被告认为此案并非原告真实意思的表示。

经审理查明，案外人施某某与原告龚惠兰系夫妻，育有案外人施广峰、施广毅、施广城、施广明四个子女，被告施荣刚系施广峰之子。施某

某于2002年3月21日报死亡。

上海市杨浦区控江一村XXX号XXX室房屋为承租公房，原承租人为施某某，户籍在册人为施广明、黄志花、施文翔、施某某、龚惠兰、施荣刚。2003年3月21日形成的《委派代表书》主要内容：兹因控江一村XXX号XXX室产权人施某某已故世，现经家庭协商确定，委派施广明为我户代表，到动迁组来办理相关动迁手续。如今后有任何家庭财产等纠纷，均与动迁组无关。同住人龚惠兰、施荣刚、黄志花均签名，施广明亦在受委托人处签名。

2002年5月20日，上海市公安局杨浦分局控江路警察署出具《租赁户主情况调查》，主要内容：控江一村XXX号XXX室原租赁户主施某某于2002年3月21日因死亡注销户口。2003年6月13日形成的《家庭协议书》主要内容：本户原住杨浦区控江路控江一村XXX号XXX室，租赁户主施某某（亡），委派人为施广明，本次动迁根据政策拆套异地安置下列房屋，经家庭内部协商决定：浦东新区胜利路XXX弄XXX号XXX室安置对象为龚惠兰、施荣刚，租赁户主、产权人为施荣刚。施广明在原租赁户主、产权人处签名，同住成年人一栏有施荣刚、龚惠兰、黄志花的签名。

2003年6月13日形成的《住房配售单》显示，控江一村房屋租赁人为施某某（亡），家庭主要成员为龚惠兰、施荣刚、施广明、黄志花、施文翔，系争房屋受配人为施荣刚（户主），家庭主要成员为龚惠兰，配售房原因注明：该户属控江一村动迁户，根据政策选择价值标准补偿方式，其他叁人另行安置。

2003年6月15日，甲方（拆迁人：上海兴门置业有限公司）、代理人（拆迁实施单位：上海杨浦市政设施配套有限公司）、乙方（被拆迁人：房屋承租人施某某（亡）、受托人施广明）签订《上海市城市居住房屋拆迁补偿安置协议》（适用价值标准房屋调换），主要内容：乙方承租的房屋座落在控江一村XXX号XXX室房屋，房屋类型两万户新工房，房屋性质为公房，建筑面积48.51平方米；乙方选择按货币补偿金额同等价值的产权房屋调换的补偿安置方式，并同意与甲方按房地产市场价结算调换房屋的差价；根据杨浦区政府规定，被拆除房屋同区域已购公房上市交易平均市场单价为2950元/平方米建筑面积，被拆除房屋经申杨房产评估机构评估，其房地产市场评估单价为2509元/平方米建筑面积；根据《实施细则》第三十七条规定，甲方应补偿乙方货币补偿金额壹拾陆万肆仟伍佰柒拾元贰角整，其中价格补贴为50,086.6元，计算公式为 $(2950\text{元}/\text{平方米} \times 80\% + 2950\text{元}/\text{平方米} \times 35\%) \times 48.51 = 164,570.2\text{元}$ ；甲方安置乙方的房屋座落在胜利路XXX弄XXX号XXX室，房屋建筑面积74.29平方米，总价壹拾万陆仟叁佰零捌元玖角玖分，甲方按规定付给乙方搬家补助费582.1元，设备迁移费2220元……。同日，甲方（上海杨浦市政设施配套有限公司）、乙方（施广明）签订《购房出资协议》，主要内容：乙方属于控江一村动迁基地居民，原住控江一村XXX号XXX室，房屋建筑面积48.51平方米，根据《实施细则》规定，甲方应补偿乙方货币补偿金额壹拾陆万肆仟伍佰柒拾元贰角整，甲方安置乙方房屋地址为胜利路XXX弄XXX号XXX室，建筑面积74.29平方米，总价壹拾万陆仟叁佰零捌元玖角玖分整，经甲乙双方协商达成如下协议：货币补偿金额超过安置房屋总价的，甲方应支付伍万捌仟贰佰陆拾壹元贰角壹分给乙方。

2003年7月9日，出卖人（甲方：上海桥盛拆迁有限公司）、买受人（乙方：施荣刚）签订《上海市房地产买卖合同》，主要内容：甲乙双方经协商一致，同意系争房屋的转让价款为106,308.99元，除房地产交易中心依法作出不予过户决定外，上述房地产权利转移日期以浦东新区房地产交易中心受理该房地产转让过户申请之日为准。2003年7月18日，系争房屋登记产权人为施荣刚。

2003年8月16日形成的《收条》显示：施广明向施广峰出具《收条》，今收到房屋拆迁费施广峰人民币壹万贰仟叁佰元正。

2013年5月25日，卖售人（甲方：施荣刚）、买受人（乙方：案外人黄云委、卢容）签订《上海市房地产买卖合同》，主要内容：甲方将系

争房屋出售给乙方，约定该房屋转让价款为868,000元，双方确认于2013年7月31日前共同向房地产交易中心申请办理转让过户手续。2013年7月23日，系争房屋产权人变更登记为黄云委、卢容。

另查明，2013年7月3日，施广峰、龚惠兰、施广毅、施广城、施广明、施荣刚因上海市杨浦区内江一村XXX号XXX室房屋涉讼，案号为（2013）杨民一（民）初字第4630号，本院于2013年12月4日作出判决：内江路房屋由施广峰、龚惠兰、施广毅、施广城、施广明、施荣刚按份共有，其中龚惠兰享有6/15的产权份额，施荣刚享有5/15的产权份额，施广峰和施广毅、施广城、施广明各享有1/15的产权份额。目前，该案判决已经生效。

2014年6月18日，施广峰向本院申请宣告龚惠兰为限制民事行为能力人，并请求法院指定施广毅为龚惠兰的监护人，案号为（2014）杨民一（民）特字第90号，本院于2014年7月1日作出判决：宣告龚惠兰为限制民事行为能力人，指定施广毅为龚惠兰的监护人。龚惠兰目前居住于长白街道新村敬老院，其户籍在上海市杨浦区内江一村XXX号XXX室房屋。

以上事实，由控江一村房屋《上海市城市居住房屋拆迁补偿安置协议》（适用价值标准房屋调换）、《委派代表书》、《租赁户主情况调查》、《住房配售单》、《购房出资协议》、《上海市房地产买卖合同》、《收条》、（2013）杨民一（民）初字第4630号民事判决书、（2014）杨民一（民）特字第90号民事判决书、系争房屋产权登记信息等证据材料及当事人的当庭陈述予以佐证，并经庭审质证，本院予以确认。

本院认为，虽然系争房屋原登记于被告一人名下，但该房屋系控江一村房屋拆迁安置所得，原告系被安置人之一，《住房配售单》亦明确该房屋受配人为被告，同住人为原告，其余案外人则另行安置，故原告在系争房屋内应享有相应权利。此后原告未曾居住于系争房屋，亦未就控江一村房屋拆迁另行获得其他安置。现被告将系争房屋擅自出售，应对原告进行相应赔偿。本院根据控江一村房屋的来源、原告的居住情况、原告的实际生活状况、系争房屋的出售情况等，酌情确定被告应当赔偿原告金额。被告辩称原告已放弃系争房屋内相应权利，缺乏证据佐证，本院难以支持。据此，依照《中华人民共和国民法通则》第五条之规定，判决如下：

被告施荣刚应于本判决生效之日起十日内赔偿原告龚惠兰上海市浦东新区胜利路XXX弄XXX号XXX室房屋售房款人民币400,000元。

负有金钱给付义务的当事人如未按生效判决指定的期间履行给付义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案案件受理费人民币7810元，减半收取计人民币3905元，由原告龚惠兰负担人民币306元，被告施荣刚负担人民币3599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。

代理审判员 吴 预
书 记 员 钟显庭

附：相关法律条文

一、《中华人民共和国民法通则》

第五条公民、法人的合法的民事权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。

二、《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百五十三条被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行给付金钱义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行其他义务的，应当支付迟延履行金。