

# 李溪桐与北京市丰台区卢沟桥乡周庄子村民委员会等房屋拆迁安置补偿合同纠纷一审民事判决书

北京市丰台区人民法院（2013）丰民初字第9426号

原告李溪桐，男，2002年9月4日出生，汉族，北京市丰台区第六小学学生，住北京市丰台区丰台镇丰华苑11号楼2单元301号。

法定代理人卢桂琴（原告之母），女，1976年1月6日出生，汉族，无业，住北京市丰台区丰台镇丰华苑11号楼2单元301号。

委托代理人王靖，北京市泽韬律师事务所律师。

被告北京市丰台区卢沟桥乡周庄子村村民委员会，住所地北京市丰台区后泥洼251号。

负责人蒋平，主任。

委托代理人王志强，北京市尚公律师事务所律师。

被告北京庄兴房地产开发有限公司，住所地北京市丰台区后泥洼251号。

法定代表人杨永胜，董事长。

委托代理人王志强，北京市尚公律师事务所律师。

被告李永军，男，1971年10月6日出生，汉族，丰台区周庄子绿化队职员，住北京市丰台区王佐镇下庄村249号。

委托代理人王秋燕（被告之妻），女，1972年9月28日出生，丰台区周庄子绿化队职员，住北京市丰台区王佐镇下庄村249号。

委托代理人马桂华，北京市丰台区卢沟桥乡法律服务所法律工作者。

原告李溪桐与被告北京市丰台区卢沟桥乡周庄子村村民委员会（以下简称周庄子村委会）、被告北京庄兴房地产开发有限公司（以下简称庄兴公司）、被告李永军房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案，本院受理后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理，原告李溪桐的法定代理人卢桂琴及委托代理人王靖、被告周庄子村委会和庄兴公司的委托代理人王志强、被告李永军及其委托代理人王秋燕、马桂华到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告李溪桐诉称：2012年2月，周庄子村委会、庄兴公司与李永军签订了北京市丰台区丰台镇七里庄176号宅基地腾退补偿安置协议，我的户口在被拆迁的房屋内，按照拆迁法的相关规定，我应为被拆迁人，但被告未将我列为被拆迁人，剥夺了我获得安置补偿的权利，故请求法院确认上述协议无效，诉讼费由被告承担。

被告周庄子村委会辩称：我方不同意原告的诉讼请求。1、根据《周庄子村“城乡一体化”重点村整治宅基地腾退补偿安置办法》（以下简称腾退办法）的规定，周庄子村实施的宅基地腾退行为属于村民自治下的集体土地使用权的收回行为，并非征地拆迁行为；2、七里庄176号院分为南院和北院，南院一直由李永军一家居住，北院由原告的祖母庄张连俊和原告一家（父李永鑫、母卢桂琴）居住，其中，北院因庄维花园项目建设，于2003年被拆迁，南院因周庄子村实施宅基地腾退，于2011年被周庄子村收回。李永鑫一家和李永军一家均是两个单独的户口本，2011年

腾退的时候，李永鑫的户口本内登记人口为李永鑫、李溪桐，户别为居民；户主为李永军的户口本内登记人口为李永军、王秋燕、李冬，户别为农业户。因此原告的户口实际上不在南院，而是在北院；3、2003年庄维花园项目建设，北院位于拆迁范围内并被实施拆迁，依据《北京市城市房屋拆迁管理办法》的相关规定，拆迁补偿依据是拆迁房屋面积等，不是考虑户内人口数量问题。被拆迁人张连俊、李永鑫等与拆迁人北京房地产开发有限责任公司签订货币拆迁协议，其获得的补偿款中包含李溪桐的份额。同时张连俊、李永鑫以优惠的价格，使用货币补偿款购得庄维花园房屋两套，由李永鑫、张连俊、李溪桐一家三口居住其中的一套至今，因此，李溪桐实际上已经得到了安置；4、李溪桐不享有南院的宅基地使用权，对于南院房屋也不具有所有权或使用权，且不属于周庄子村村民；5、李溪桐以其未被认定为被安置人为由确认腾退协议无效，没有法律依据。综上，腾退协议意思表示真实、未损害原告的任何权益，不违反强行性法律规定，不存在导致合同无效的情形，故请求法院驳回原告的诉讼请求。

被告庄兴公司的答辩意见与周庄子村委会相同。

被告李永军辩称：不同意原告的诉讼请求。李溪桐2012年2月时户口不在176号院，我的户口本中户主为李永军，李溪桐不是家庭成员，即使李溪桐的户口单独登记在176号院，也是在北院。南院的实际居住人为李永军、王秋燕及李冬。李溪桐不是腾退办法规定中的被腾退人和在宅基地腾退的被安置对象。

经审理查明：张连俊原为丰台区丰台镇七里庄176号户主，李永军为张连俊之子，王秋燕为张连俊之儿媳，李冬为张连俊之孙、李永军之子，户别为农业家庭户。2009年7月16日，李永军变更为户主。

李永军、其妻王秋燕及其子李冬自1997年中旬至今一直居住在丰台区丰台镇七里庄176号南院。

李永鑫为丰台区丰台镇七里庄176号院户主，李溪桐为李永鑫之子，李溪桐的出生日期为2002年9月4日，2005年7月28日迁入。

2003年4月24日，李永鑫与北京庄维房地产开发有限责任公司签订庄维花园11#楼安置协议书，上载明：拆迁人：北京庄维房地产开发有限责任公司；被拆迁人：李永鑫；被拆迁人被分配：庄维花园11#楼2单元3层301室。

2003年4月24日，张连俊与北京庄维房地产开发有限责任公司签订庄维花园11#楼安置协议书，上载明：拆迁人：北京庄维房地产开发有限责任公司；被拆迁人：张连俊；被拆迁人被分配：庄维花园11#楼4单元3层302室。

2010年8月，周庄子村委会进行“城乡一体化”改造，对周庄子村宅基地进行腾退补偿安置并经周庄子村第八届村民代表大会第一次全体会议集体讨论通过《周庄子村“城乡一体化”重点村整治宅基地腾退补偿安置办法》。2012年1月21日，李永军与周庄子村委会及庄兴公司签订宅基地腾退补偿安置协议书及安置用房认购协议书，上载明：被腾退人：李永军（以下简称乙方）；一、被腾退房屋，乙方腾退的宅基地位于丰台区丰台镇七里庄176号，宅基地面积100m<sup>2</sup>，宅基地范围内的房屋建筑面积100m<sup>2</sup>。二、安置人口，乙方现有在册人口叁人，应安置人口叁人，分别为：户主李永军，之妻王秋燕，之子李冬。

庭审中，原被告双方均认可丰台镇七里庄176号分实际为南北两个院落，其中北院已于2003年拆迁，本次诉争的拆迁协议为南院的拆迁。

上述事实，有双方当事人陈述、周庄子村宅基地腾退补偿安置宣传册、周庄子村“城乡一体化”重点村整治宅基地腾退补偿安置协议书、庄维花园11#楼安置协议书、户口本，证明等证据在案佐证。

本院认为：我国合同法规定：有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，

损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法规的强制性规定。

本案双方争议的焦点在于三被告签订的合同是否侵犯了李溪桐的利益并导致合同无效。首先，当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。丰台区七里庄176号院分为南北两院，双方均无异议，且认可北院已经拆迁。李溪桐的户口虽登记在176号，但根据现有证据，并不能完全证明其登记在此次拆迁范围内的176号南院，故无法依照拆迁政策认定李溪桐为被安置人口；其次，退一步讲，即使李溪桐应为被安置人口，李溪桐也没有证明三被告之间存在恶意串通，从而损害其利益。综上李溪桐的诉讼请求缺乏事实及法律依据，本院不予支持。依照《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条第一款、《中华人民共和国合同法》第五十二条第二项的规定，判决如下：

驳回原告李溪桐的诉讼请求。

案件受理费七十元，由原告李溪桐负担（已交纳）。

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，上诉于北京市第二中级人民法院。如在上诉期满后七日内未交纳上诉案件受理费的，按自动撤回上诉处理。

审 判 长	康 运
人民陪审员	赵玉华
人民陪审员	卢桂萍
书 记 员	杨 佳