

【普法专栏】

一对夫妻从未享受过福利分房 房屋同住人如何认定？



【案情简介】

沈某一家三口住在青岛路一公有房屋内。今年5月，沈某收到法院传票，原来是沈某的两位姐姐作为原告起诉沈某夫妇，要求沈某夫妻排除妨碍，让出青岛路房屋。沈某夫妻收到法院的传票后，十分发愁，找到居委法律顾问寻求帮助。根据沈某陈述：青岛路的房屋是沈某父亲单位的福利分房，父亲去世后承租人变更为母亲。沈某和两位姐姐从小在该房屋内居住，但两位姐姐在结婚后将户口迁出并搬出，直到三年前为了动迁，又将户口迁回了这套房屋。而沈某从出生就居住在该套房屋内，结婚也在该房屋内，后一家三口和沈母居住，沈母去年过世之后，该房屋就只有沈某一家三口居住。

【律师办案经过和结果】

律师先通过派出所查询了沈某两位姐姐的户籍情况，发现两位户籍经过多次变动，牵涉到四个区五个派出所，通过对具体户籍地的房屋情况查询，调查出两位姐姐都是结婚时户口迁出青岛路房屋并搬离，之后享受过单位福利分房，享受过市政动迁，之后又将户口迁回青岛路房屋。故尽管起诉时两原告虽然户口在青岛路的房屋内，但属于空挂户口，没有实际居住。而实际居住的沈某夫妻从未享受过福利分房，且一直实际居住在内。

根据徐律师的指导，沈某在应诉后向法院提交了调查取证中取得的原告享受福利分房的《住房调配单》后，一审法院判决原告败诉，后其中一位原告不服提起上诉，二审维持原判。

【法律分析】

公房是我国特有的住房制度的产物，公房的承租人及其共同居住人对公房享有占有使用收益和有限的处分。在本案中，上诉人的请求实质是主张公房的居住权，故本案主要焦点是共同居住人的认定。

从事实和法律的角度。两原告多次享受福利性质房屋，不符合上海市房屋租赁条例意见（二）中“共同居住人”的条件，也不符合有关司法解释中的同住人的条件。两原告在涉案房屋内属于空挂户口，无权要求居住。

从涉案房屋面积、结构的角度分析。涉案房屋面积不大，二楼居住面积总计为17平米，一楼的出租也是为了维持生活不得已而为之。被告一家三口居住条件很差，两原告没法实际居住。两原告之前居住条件都很好，不可能实际居住涉案房屋这样面积小、厨卫功能不全的房屋。

本案的关于同住人认定的条件可以参考《上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答》

问题一：同住人需要符合哪些条件？

答：与《上海市房屋租赁条例》相关条款规定所指的同住人概念不同，本解答所指的同住人，是指在拆迁许可证核发之日，在被拆迁房屋居住处有本市常住户口，已实际居住一年以上，且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。他处虽有住房但居住困难的情况，是指在他处房屋内人均居住面积不足法定最低标准的情况。这里所指的他处房屋的性质，仅限于福利性质取得的房屋，包括原承租的公有住房、计划经济下分配的福利房、自己部分出资的福利房，房款的一半以上系用单位的补贴所购买的商品房，公房被拆迁后所得的安置房(包括自己少部分出资

的产权安置房，以及按公房出售政策购买的产权房等。

问题二：除前述条款列举的以外，还有哪些人员可被视为同住人？

答：有下列情况之一的人，不能被视作同住人，无权分得公有住房房屋拆迁货币补偿款：1. 将本来享有的他处公有住房权利(本解答第二条所列的住房困难的情况除外)予以处分，居住在被拆公有住房房屋的；2. 获得单位购房补贴款后已有能力购房而不购房，仍居住在被拆公有住房房屋的共同居住人；3. 已在本市他处公有住房拆迁中取得货币补偿款。

(司法所)

本期明星律师

徐莉莉

任职于华夏汇鸿律师事务所，苏州大学法学学士、浙江大学土木工程(工程管理)工科学士。曾在房地产相关企业工作，拥有全国土地估价师资格证，全国房地产估价师资格证。熟悉与公司有关的商务谈判、劳动人事、经济合同等法律事务，熟悉房地产、工程项目等专业方向。

(司法所)



街道公共法律服务工作站 2021年3月律师服务预告

服务地点：宁波路595号
服务内容：律师接待法律咨询
服务时间：每周二、四
上午9时至11时

日期：3月11日
律师：袁蓓璐
律师事务所：长江律师事务所

日期：3月16日
律师：徐莉莉
律师事务所：华夏汇鸿律师事务所

日期：3月18日
律师：姚敏
律师事务所：金茂凯德律师事务所

日期：3月23日
律师：秦双双
律师事务所：三石律师事务所

日期：3月25日
律师：李俊
律师事务所：金茂凯德律师事务所

日期：3月30日
律师：朱秀祥
律师事务所：三石律师事务所

(司法所)

入口 ENTER

相亲
 租房
 找工作
 买车
 买房
 买车
 租房
 找工作
 买车
 租房