售后公房房屋共有纠纷如何处理

【案情背景】

系争房屋是一套老公房，2001 年办理了房屋产权证（绿色），用的是父亲林爸爸的工龄，由儿子小林支付房款，所有权人仅登记了小林一人。由于多种原因，现在林爸爸与林妈妈要求在房产证上添加其二人姓名及份额，但小林不同意。后林爸爸聘请律师协同居委会组织人民调解，经多次协商，小林签字确认系争房产是与林爸爸共同购买、共同共有，并同意在房产证上添加林爸爸与林妈妈的姓名和产权份额。双方达成协议，并经人民调解员签字盖章，协议生效。

【案情分析】

处理房产纠纷首先要明确系争房产的产权性质，是公房还是私房？私房按照《城市房地产管理办法》处理即可，相对简单。而公房就要具体问题具体分析，比较复杂。

【小知识】

一、什么是“九四方案”、“九五方案”？

1、“九四方案”：是上海在特殊历史时期下所制定的房产政策。指 1994 年 5 月 18 日，上海市人民政府批转了市房改办、市房管局制定的《关于出售公有住房的暂行办法》，相关问题的系列解答意见等文件。这就是通常所说的“九四方案”。

“九四方案”购买的公房有很大的特殊性：符合购买公房条件的人中只能有一人的名字写在房产证上，其他房屋共有人不能进行登记。

2、“九五方案”：“九四方案”实施不久，其中的缺陷就产生了纠纷。因此上海市房屋土地管理局 1995 年发布“通知”明确：“职工家庭购房时，可共同协商确定产权按份共有或共同共有。共有人必须是前款规定的购房对象。”这实际上是行政机关在“九五方案”中对“九四方案”的缺陷进行了修正。

3、上海市高级人民法院出台了关于印发《处理公有住房出售后纠纷的若干意见》规定：“按九四方案购买的房屋，产权证登记为一人的，在诉讼时效内，购房时的购房人、工龄人、职级人、原公房的同住人及具有购房资格的出资人主张房屋产权的，可确认房屋产权共有。”

因此，如果是按照“九四方案”购买房屋的话，无论产权证上是否有同住人的名字，同住人（或原在公房内有户口的人）都是共同产权人。若是按照“九五方案”购买售后公房，那同住人在当初购买该公房时应有内部协议，内部协议应当写清将来产权的归属，否则就不能出资购买。

综上所述，“九四方案”的共有产权人可以在法定期限内主张共有产权，“九五方案”的购房者已明确了房屋归属，不能主张共有产权。

二、如何认定系争房屋是属于“九四方案”还是“九五方案”？

1、时间：年、月份是一种办法，但未必精准。1995 年 1 月 1 日，开始施行《城市房地产管理办法》，那么是不是意味着只要是 1995 年 1 月 1 日之后办理产权登记的都属于“九五方案”了呢？不是！实践中出现过 1995 年 7 月份办理的产权证仍然适用“九四方案”，谨慎起见，应通过房产证和房屋所属物业公司调取的相关档案，综合认定看房屋的具体适用方案。

2、房产证颜色：实践中“九四方案”的房产证为褐色，“九五方案”的房产证为绿色，但不绝对，仅做直观参考。

三、如何让调解协议发挥强制力？

1、申请司法确认：人民调解协议绝非民间和解，根据《人民调解法》第三十三条、三十一条之规定，经人民法院确认的调解协议，对方当事人可以向人民法院申请强制执行。显然，此时的调解协议俨然成为了具有强制力的“判决书”，使得当事人权利和义务受到公权力规制，以及调解委员会的监督，督促当事人履行约定的义务；

2、提起诉讼：根据《民事诉讼法》和《人民调解法》第三十二条之规定，当事人一方就调解协议的履行、内容发生争议的，一方可向人民法院提起诉讼。

（上海华夏汇鸿律师事务所）

五里桥街道居委法律顾问法律咨询 9 月值班安排

日期	时间	地点	律所
9月 11 日（周三）	下午 14:00–16:30	瞿南居委会（瞿溪路 1072 弄 8 号甲二楼）	上海中和律师事务所
9 月 20 日（周五）	下午 14:00–16:30	铁一居委会（中山南一路 468 号甲）	上海言知律师事务所
		铁二居委会（铁道路 776 弄 1 号 101 室）	上海言知律师事务所
		益空间（局门路 425 号）	华夏汇鸿律师事务所
9 月 25 日（周三）	下午 14:00–16:30	瞿南居委会（瞿溪路 1072 弄 8 号甲二楼）	上海中和律师事务所
9 月 27 日（周五）	下午 14:00–16:30	铁一居委会（中山南一路 468 号甲）	上海言知律师事务所
		铁二居委会（铁道路 776 弄 1 号 101 室）	上海言知律师事务所
		益空间（局门路 425 号）	华夏汇鸿律师事务所