

产权是单位的,户口是个人的
当年买房是付了钱的

这套房子的拆迁补偿 到底该是谁的?



拆迁前的划船社区。资料图片

下面这个案例,源自中国裁判文书网于今年6月下旬公布的宁波市中级人民法院的一份判决书。

据判决书,老钱一家三口,从1986年起就住在划船社区荷花一村一套50多平方米的房子内,后来户口也迁进了这套房子,再后来向单位以30000元的价格买下了这套房子。

去年夏天划船社区成功拆迁。老钱一家住的这套房子,按评估可获征收补偿款200余万元,或者拿一套80平方米安置房。

但这套房子的产权,拆迁时还登记在老钱的单位名下。去年,街道拆迁办也是与老钱单位签的相关征收协议。

老钱已于2019年去世。老钱的妻子、儿子,因而与老钱单位打官司。

谁应该拿这套房子的拆迁补偿呢?

2 十多年打了两场官司

在2012年6月底,老钱的单位重新办理了荷花一村这套房子的土地证和房产证,两证都登记在单位名下。

老钱要求单位协助办理房产过户手续未果后,于2012年8月向原江东区人民法院起诉,要求单位履行协议,将荷花一村这套房子更名为老钱所有。

原江东法院经审理后认为,老钱并未提供充分证据证明案涉房屋过户已符合有关规定,驳回了老钱的诉讼请求。

此后,这套房子仍由老钱及其家属继续居住。

荷花一村于2022年拆迁,此前老钱已过世。围绕拆迁补偿问题,老钱的妻子和儿子与老钱的单位又打起了官司。

老钱单位表示,当初和老钱签协议协商的,是办理过户手续的问题,并没有改变房屋的土地性质;荷花一村这套房子,土地性质是国有划拨,按规定,转让划拨土地上房产时应报有批准权的人民政府审批;而直至拆迁,这套房子的土地性质还是国有划拨,没有办理相关土地使用权审批手续,也没有办理产权变更登记。

老钱单位认为,与老钱签的三份协议,未经审批,系未生效合同。

老钱单位还指出,老钱在1996年时候已经享受过福利购房——买了朱雀新村的一套公房,且荷花一村这套房子是以远低于市场价的内部

协商价出售的;而按国家相关文件规定,每个职工家庭可享受一次福利购房,超出部分需按市场价执行。

法院查明,老钱确于1996年以27000元不到的总价,向单位购买了一套朱雀新村72平方米不到的住房(折合单价约377元/平方米)。之后,又以30000元的总价买了荷花一村这套房子(折合单价约590元/平方米)。

但比较两套公房售价,法院认为,荷花一村这套房子并非福利购房,而是老钱基本按市场价所购。

法院同时认为,当年老钱与单位所签的三份协议,均应认定成立并合法有效。

对于单位所称荷花一村这套房子的土地性质为国有划拨、划拨土地上的房屋买卖需要审批、未经审批的合同未生效,法院认为——公房买卖审批手续,是单位在合同履行过程中应解决的问题;老钱早已履行了支付购房款的义务,并长期使用、管理该房,单位理应及时履行合同附随义务,协助老钱办理该房屋购买审批、产权过户等相关手续,将案涉房屋的所有权归属到老钱名下;单位长期搁置不办,不予协助,是损害了老钱的合法权益。

最终,法院确认荷花一村这套房子的征收补偿安置权益,由老钱的妻子、儿子享有;老钱单位应协助老钱的妻子和儿子办理征收补偿安置手续。

1 为了这套房子,签过三份协议

老钱的单位是一家国有企业,荷花一村这套房子最初是单位所有的公房。

为这套房子,老钱和单位签过三份协议。

第一次:1996年。

法院查明,1996年时候,老钱与单位签订了一份协议,其中载明,“经党、政、工联席会议决定”,荷花一村这套住房,由单位以内部协商价卖给老钱,“房屋不再办理房产证和土地证”,原二证正本由单位归档,复印件由老钱保管,产权归老钱所有,但不得买卖、转让。

签协议当天,老钱向单位付了30000元房款,单位开具了收款收据,并提供了土地证、房产证复印件。

第二次:2004年5月。

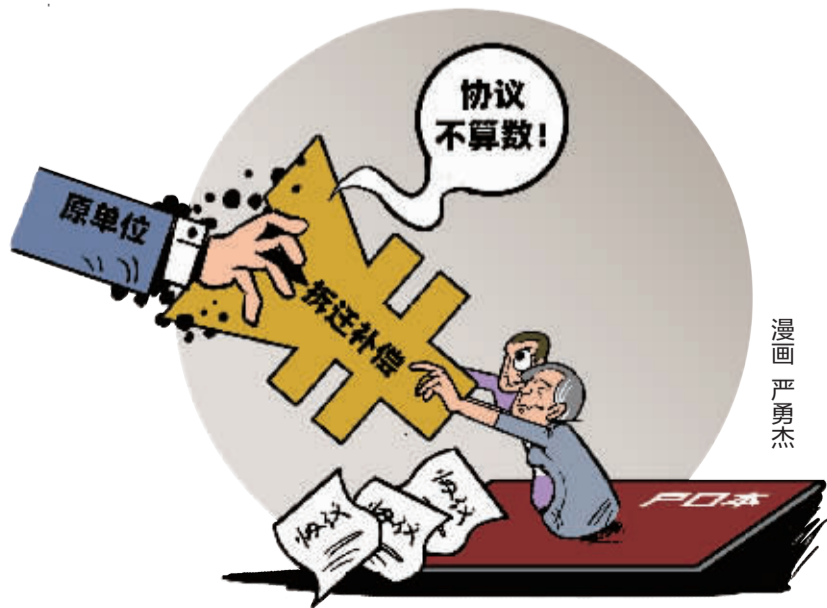
2004年5月,老钱又与单位签了一份协议,其中明确载明,荷花

一村这套房子已在1996年以内部价转让给老钱,产权归老钱所有,但未办理产权过户,现老钱提出要求产权过户,经双方协商,在房屋产权过户有关规定许可下,单位同意老钱办理产权过户,过户所需一切经费均由老钱承担,具体办理手续也由老钱负责。

第三次:2004年5月。

随后,老钱再与单位签署了一份《房地产转让合同》,其中载明,单位将位于荷花一村的这套住房以30000元的价格转让给老钱,办理转让过户手续需缴纳的税费由老钱承担。

单位向老钱出具了办理房屋产权过户手续的《宁波市存量房转让、房屋所有权登记申请表》以及《授权委托书》,委托期限为45天。但老钱因自身原因,没有及时去办理这套房屋的过户手续……



漫画 严勇杰

延伸阅读

关于公有房屋的出售问题,国务院于1994年、1998年、2003年发过三次文。

1994年《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发[1994]43号)规定:要求稳步出售公有房屋,职工购买现有已住用的公有房屋可适当给予折扣,职工按成本价或标准价购买公有住房每个家庭只能享受一次,购房的数量必须严格按照国家和各级人民政府规定的分配住房的控制标准执行,超过标准部分一律执行市场价。

1998年《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发[1998]23号)规定:按照1994年《决定》规定进一步搞好现有公有房屋出售工作,规范出售价

格,从1998年下半年起出售现有公有住房原则上实行成本价,并与经济适用房房价相衔接。

2003年《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发[2003]18号)规定:继续推行现有公房出售,对因手续不全等历史遗留问题影响公有房屋出售和权属登记发证的,由各地制定政策,明确界限,妥善处理,并且要搞活住房二级市场,要认真理清影响已购公有房屋上市交易的政策性障碍,鼓励居民换购住房。

老钱向单位购买荷花一村这套公房,就是在国家公房出售政策随着房地产市场的发展不断调整、放宽的大背景发生的!

记者 施文