

上海市青浦区人民法院

民 事 判 决 书

(2024)沪0118民初23516号

原告：唐华英，女，1942年9月5日出生，汉族，住上海市青浦区[REDACTED]

委托诉讼代理人 [REDACTED]

委托诉讼代理人 [REDACTED]

被告：上海市青浦区金泽镇人民政府，住所地上海市金泽镇金中路5号。

负责人：叶丽君，镇长。

委托诉讼代理人 [REDACTED] 律师事务所律师。

委托诉讼代理人 [REDACTED] 律师事务所律师。

被告：唐[REDACTED]明，[REDACTED]住上海市青浦区[REDACTED]。

原告唐华英与被告上海市青浦区金泽镇人民政府（以下简称“金泽镇政府”）、唐[REDACTED]明民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷一案，本院于2024年10月31日立案后，依法适用简易程序，后依法转为适用普通程序（独任制）审理。因案情复杂，本案经分管院长两次审批，延长审限6个月。本院于2025年1月7日、同年3月

27 日公开开庭审理，原告委托诉讼代理人[REDACTED]，被告金泽镇政府委托诉讼代理人[REDACTED]到庭参加诉讼。被告唐华[REDACTED]经本院合法传唤，无正当理由未到庭参加诉讼，本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告唐华英向本院提出诉讼请求：判令被告金泽镇政府与唐[REDACTED]明于 2023 年 4 月 9 日签订的《青浦区金泽镇西岑社区城中村改造项目集体土地居住房屋征收补偿协议书》（以下简称“征收补偿协议”）涉及坐落于“金泽镇西岑 310 弄 36 号”部分的内容无效。事实和理由：上海市青浦区金泽镇西岑村西岑街 310 弄 36 号房屋（以下简称 36 号房屋），平房两间计 24.94 平方米，系原告唐华英房屋，然而在被告下属机构上海市青浦区金泽镇房屋土地征收补偿安置办公室与被告唐[REDACTED]明签署的征收补偿协议中，36 号房屋被涵盖在唐[REDACTED]明所有的金泽镇西岑街 310 弄 26 号协议中。36 号房屋合法权利人唐华英的合法权益受到侵害。原告唐华英及其姐姐唐秀芳系顾秀英女儿。顾秀英丈夫唐九龙和其父母早已过世，2004 年 9 月 14 日顾秀英因病去世，留下 36 号房屋。2019 年，原告发现 36 号房屋的土地登记信息有误，该房屋土地信息和上海市青浦金泽镇西岑街 310 弄 26 号房屋（以下简称“26 号房屋”）土地信息登记在一处，权利人为唐[REDACTED]弟（即唐[REDACTED]华），原告遂反映给当地政府，经查证核实 1991 年发放农村宅基地使用权证时，调查人员误将原西岑公社唐顾氏（即顾秀英）所有传统平房两间总建筑面积 24.94 平方米划分在 26 号房屋土地使用证上，属于登记错

误。此后，上海市青浦区规划和自然资源局金泽所、青浦区金泽镇西岑村村民委员会以及唐■明均对该事实进行认可，但始终未能变更登记。2023 年，该房屋所在区域发生动迁，原告与上海市青浦区金泽镇房屋土地征收补偿安置办公室多次沟通，但对方认为 36 号房屋没有任何错误登记，系 26 号房屋动迁的一部分，且房屋面积不计入认定，只做地上物补偿。原告无奈之下，只能诉至法院，与唐■明先行确认权利。2023 年 11 月 2 日，经上海市青浦区人民法院主持调解，确认 36 号房屋（平房两间计 24.94 平方米）归唐华英所有。故原告起诉至本院，要求判如所请。

被告金泽镇政府辩称，不同意全部诉讼请求。1. 涉案房屋的权利人认定无误，该房屋登记于 1991 年被告唐■明（户）《县农民宅基地登记表》红线范围外，且不存在其他合法有效的宅基地使用证或者建房批准文件等认定材料。且金泽镇政府调取档案部门留存的《县农民宅基地登记表》原件并无变更登记的修改痕迹，况且青浦区规划和自然资源局金泽所也无相应的变更登记的职能，故涉案房屋在本次金泽镇西岑社区城中村改造征收补偿项目中认定涉案房屋为唐■明所有，作为唐■明（户）的地上物予以补偿。2. 征收补偿协议书在前，原告提起分家析产诉讼在后。征收补偿协议书签订于 2023 年 4 月 9 日，即包含涉案房屋。而（2023）沪 0118 民初 31557 号民事调解书，立案日期为 2023 年 10 月 20 日，调解书出具日期为 2023 年 11 月 2 日，该调解书系家庭内部对包括涉案房屋地上物在内财产利益的分割，不影响金泽镇政府对金

泽镇西岑街 310 弄 26 号唐■明(户)的补偿认定情况及签约事实，亦无法对抗生效在前的《征收补偿协议书》。

被告唐■明未到庭答辩，其提供书面答辩称，1. 应支持原告诉请，金泽镇政府违法拆迁 36 号房屋，应当依法赔偿唐华英；2. 36 号房屋归属唐华英，系金泽镇政府要求把 36 号房屋放入涉案征收补偿协议；3. 认为金泽镇政府违法。

被告金泽镇政府对被告唐■明的答辩意见称：1. 涉案房屋补偿款已经一并支付于被告唐■明；2. 其与被告唐■明在签署征收补偿协议时，唐■明确曾表示过只要求处置 26 号房屋，但金泽镇政府根据《县农民宅地基登记表》载有权利主体，要求唐■明一并处理，唐华明在明知此情况而签署协议，系其真实意思表示；3. 第 3 项答辩意见与本案诉请无关。

本院认定事实如下：顾秀英系唐华英、唐秀芳的母亲，其于 2004 年 9 月 14 日去世，顾秀英配偶唐九荣、顾秀英父母均先亡于顾秀英。唐■明系唐秀芳之子。1991 年，26 号房屋取得《县农民宅基地登记表》，户主唐■弟（即唐■明），立基时间 1983 年，立基人口 4 人，农业 4 人。宅基地现状平面图显示，系争房屋登记在《县农民宅基地登记表》的发证范围外。该《县农民宅基地登记表》最终审批主体为青浦县土地管理局，同意登记发证 169 平方米。

2023 年，金泽镇政府发布《金泽镇西岑社区城中村改造项目地块集体土地居住房屋征收补偿安置实施方案（宅基地）》（简称

“补偿安置实施方案”)及相应的各类附件。

2023年4月9日,上海市青浦区金泽镇房屋土地征收补偿安置办公室出具《情况说明》,载明:26号房屋已被纳入本次西岑城中村改造项目,其中登记在1991年唐■弟(唐■明)宅基地登记表上红线范围外的两间房屋(36号房屋南面一间、北面一间),在本次征收与唐■明签订的征收补偿协议中,上述两间房屋不计入认定面积,只做地上物补偿。唐华英系非农户口,且户籍不在该房屋内,故不作为本次安置对象。

同日,上海市青浦区金泽镇房屋土地征收补偿安置办公室(甲方)、上海市宝山第一房屋征收服务事务所有限公司(受托实施单位)、唐■明(户)(乙方、被补偿人)就26号房屋签订《青浦区金泽镇西岑社区城中村改造项目集体土地居住房屋征收补偿协议书》,载明如下:一、乙方所有的房屋坐落于金泽镇西岑街310弄26号,建筑面积为266.62平方米,镇(街道)认定合法有效建筑面积为212平方米,镇(街道)认定的安置标准面积为252平方米。五、其他各项补助,包括旧材料回购费14,582元。八、本协议各项费用相加,甲方实付乙方货币补偿款为999,560.88元。审理中,唐华英、金泽镇政府确认旧材料回购费包括系争36号房屋地上物补偿款,涉及金额11,132元。九、甲方安置乙方的房屋由甲乙双方另行结算,安置房屋总价与货币补偿款的差价由甲乙双方另行结算。该协议还约定其余条款。该日,唐华明作为被搬迁人(户)一并签订《青浦区金泽镇西岑社区城中村改造项目预

定房源告知单》、《结算单》。

2023年11月2日，本院受理原告唐华英与被告唐■明分家析产纠纷一案，并于同年11月2日作出(2023)沪0118民初31557号调解：一、坐落于上海市青浦区金泽镇西岑村西岑街310弄36号房屋（平房两间计24.94平方米）归原告唐华英所有；坐落于上海市青浦区金泽镇西岑村西岑街310弄26号房屋（一上一下楼房两间及小屋两间）归被告唐■明所有；二、原告唐华英与被告唐■明之间就本案无其他争议；三、案件受理费人民币2,300元，减免后收取1,150元由原告唐华英负担。

2024年1月31日，唐■明作为被征收人（户主）签订《腾房交房验收单》，其确认26号房屋已全部腾空，水、电、有线电视、电信、宽带等均已自行办理注销手续，被征收人承诺办理腾房交房验收移交手续后如尚存地上财物，作自动放弃处理，绝无反悔及异议。并提交房屋钥匙、自来水注销手续、用电注销手续。2024年2月7日，唐■明签收26号房屋存单发送签收单，存单金额为999,560.88元，该款项包括36号房屋地上物补偿款11,132元。

审理中，上海市青浦区规划和自然资源局出具《情况说明》，载明如下：关于青浦区金泽镇西岑街310弄36号涉案房屋问题，经查阅相关资料，说明如下：1991年农村宅基地登记调查时将青浦区金泽镇西岑街310弄36号两间房屋（建筑面积24.94平方米）纳入唐■弟（唐■明）户的宅基地实际使用范围。据唐■弟（唐

■明)户的宅基地使用证显示,其实用面积为207平方米,超算面积为38平方米,确权登记红线范围面积为169平方米,上述24.94平方米房屋位于唐■弟(唐■明)户宅基地确权登记的红线范围外(超算面积内)。

经本院询问,原告、金泽镇政府陈述36号房屋于2024年1月中旬拆除。

另查明,上海市闵行区人民法院受理唐华英诉金泽镇政府、第三人唐■明行政行为一案,唐华英主张判决确认被告金泽镇政府将原告不作为补偿安置对象的决定无效。上海市闵行区人民法院作出(2024)沪0112行初1082号行政裁定书,本院认为处载明,当事人提起行政诉讼,应当符合法律规定的起诉条件。本案所涉地块的动迁安置属平等主体之间经协商进行的协议动迁,属于民事协议性质,针对该民事协议中补偿面积、对象等内容的异议,依法不属于行政诉讼的受案范围。并作出裁定:驳回唐华英的起诉。唐华英不服一审判决提起上诉,二审维持原判。

以上查明的事实,由当事人提供的《县农民宅基地登记表》、《档案材料查阅证明》、上海市青浦区金泽镇房屋土地征收补偿安置办公室出具的《情况说明》、照片一组、《青浦区金泽镇西岑社区城中村改造项目预定房源告知单》、征收补偿协议、民事调解书、补偿安置实施方案、《青浦区金泽镇西岑社区城中村改造项目预定房源告知单》、《结算单》、行政裁定书、上海市青浦区规划和自然资源局出具《情况说明》等证据,以及当事人的陈述,并经举证

质证，本院予以确认。

审理中，原告提供如下证据以证明其主张：

1. 原告提供青浦区金泽镇西岑村村民委员会、上海市青浦区规划和自然资源局金泽所共同盖章确认的《县农民宅基地登记表》。原告主张，2019年1月21日，唐■明在相关档案室调取的《县农民宅基地登记表》复印件上书写，红线范围之外24.94建筑面积自愿划分为唐华英名下，由唐华英在内的其他人员见证并签名。并由青浦区金泽镇西岑村村民委员会、上海市青浦区规划和自然资源局金泽所加盖印章。被告金泽镇政府对此称，对于上述主体印章的真实性无异议，但认为相关档案室处调取《县农民宅基地登记表》原件未见系争事项变更痕迹，并提供调取的视频及原件作为证据；并且，原告提供的该版本系在复印件上加盖青浦区金泽镇西岑村村民委员会、上海市青浦区规划和自然资源局金泽所印章，应以原始版本为准，且上述盖章主体并无变更权属登记的权力，理应经原审批主体盖章确认。

2. 原告提供其至青浦区档案馆调取的1951年土地房产所有权存根及其区私有土地房产登记清册，用以证明唐顾氏（即顾秀英）曾系位于金泽西岑村13间半房屋权利人，其中2间即涉案36号房屋。被告金泽镇政府对真实性无异议，但认为该材料年代久远，无法判断对应的房屋位置，因而无法反映房屋现存情况，应以1991年《县农民宅基地登记表》为权属认定依据。

3. 原告提供2019年11月青浦区金泽镇西岑村村民委员会、

上海市青浦区规划和自然资源局金泽所盖章确认的《情况说明》，证明 1991 年发放农村宅基地使用权证时，因村宅基地调查人员误将原西岑公社唐顾氏（即顾秀英）所有传统平房两间，西岑村 310 弄 36 号，总建筑面积 24.94 平方米，划分在唐■明农村宅基地使用权证上，现顾秀英女儿唐华英调取原有产权证明并提出异议，现登记的宅基地使用权证上此两间传统平房产权应恢复顾秀英名下。被告金泽镇政府对真实性无异议，但认为两者都无权对 1991 年《县农民宅基地登记表》作出权属认定，并不能产生变更登记的法律效果。

4. 原告提供金泽派出所开具的 36 号房屋门牌号码存在以及水电费户主为唐华英，故原告系 36 号房屋的权利人；被告金泽镇政府对真实性无异议，但认为仅能反映其为使用人，并不能证明系 36 号房屋权利人。

5. 原告提供录音证据一组及行政诉讼案件庭审笔录，用以证明唐■明受胁迫而签订征收补偿协议；被告金泽镇政府对真实性无异议，但认为无法证明存在胁迫行为，并且行使撤销权的主体为受胁迫方唐■明，行使该项权利的期间也已届满。

审理中，原告唐华英关于涉案诉请，主张如下：1. 唐■明意思表示不真实，唐■明已明确表示不主张涉案 36 号房屋权利，而金泽镇政府违背其意愿与其签署协议，构成虚假意思表示，故涉及 36 号房屋内容应属无效；2. 唐■明受胁迫签署协议，故可撤销，唐■明曾多次陈述其签订协议时受到被告胁迫，而原告作为 36 号

房屋合法权利受胁迫而遭受直接损害，原告有权依据诚实信用原则主张协议无效，唐■明亦支持原告诉请；3. 协议内容违反法律强制性规定及公序良俗而无效。首先，补偿显失公平，违反征收法定原则，被告未按《中华人民共和国土地管理法》第48条规定履行公平补偿义务，将36号房屋作价仅1万余元，严重低于市场评估价值和重置成本，亦违反《中华人民共和国民法典》第243条关于保障被征收人居住条件的规定。同时，金泽镇政府未核实房屋权属即签订协议，违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》第15条征收程序的强制性规定。其次，协议条款违背公序良俗。金泽镇政府擅自将原告所有的36号房屋纳入他人协议，恶意规避对原告的补偿义务，侵害原告财产权，违背社会公共利益及善良风俗，符合《中华人民共和国民法典》第153条无效情形。4. 唐■明构成无权代理，金泽镇政府存在重大过错，无权代理行为无效。唐■明未经原告授权处分36号房屋，构成《中华人民共和国民法典》第171条规定的无权代理，且金泽镇政府明知唐■明无代理权、也未主张36号房屋的权利，仍与唐■明签订协议，存在重大过错和恶意，故涉及36号房屋部分自始无效。5. 格式条款排除原告主要权利，应属无效。根据《中华人民共和国民法典》第496条规定，提供格式条款的一方负有提示说明义务，金泽镇政府违反了该规定。同时，格式条款不合理地免除自身责任、限制原告主要权利，符合《中华人民共和国民法典》第497条规定的无效情形，因此该部分条款应属无效。

本院认为，本案争议焦点为涉案征收补偿协议的合同效力。由于土地政策沿革及历史遗留问题，1991年，当时由青浦县土地管理局批准的《县农民宅基地登记表》应系真实反映宅基地房屋权利主体，包括涉案36号房屋的权利人。对此，上海市青浦区规划和自然资源局于审理中出具的《情况说明》，查证了系争房屋情况，即系争24.94平方米位于唐■明户宅基地确权登记的红线范围外（超算面积内），即系争房屋属于唐■明（户），故金泽镇政府与合法权利人唐■明签订《征收补偿协议》，合法有效，并未侵犯唐华英的权利，故对于原告主张协议无效的主张，本院不予采纳。对于唐■明答辩意见，本院认为，唐■明系其本人签署，且事后签订《腾房交房验收单》、《存单发放签收单》等一系列行为，应视为其对征收补偿协议的效力进行了确认，故对于唐■明抗辩意见，本院不予采纳。至于唐华英、唐■明就系争房屋形成的调解书，为双方内部就地上物建筑部分达成的调解事项，与本案无关。被告唐■明经本院合法传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼，视为放弃质证、答辩的权利。综上所述，依照《中华人民共和国民法典》第四百六十五条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款、第一百四十七条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条之规定，判决如下：

驳回原告唐华英诉讼请求。

案件受理费80元，由原告唐华英负担。

如不服本判决，可以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。

审 判 员 陆辰彬



二〇二五年十月九日

本件与原本核对无异

书 记 员 盛思豆

附：相关法律条文

一、《中华人民共和国民法典》

第四百六十五条 依法成立的合同，受法律保护。

依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。

二、《中华人民共和国民事诉讼法》

第六十七条 当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。

.....

第一百四十七条 被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决。

三、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》

第九十条 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，应当提供证据加以证明，但法律另有规定的除外。

在作出判决前，当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的，由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。