

上海市第二中级人民法院

民 事 判 决 书

(2025)沪02民终14598号

上诉人(原审原告):唐华英,女,1942年[REDACTED],
汉族,住上海市青浦区[REDACTED]。

委托诉讼代理人:[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]。

委托诉讼代理人[REDACTED]

[REDACTED]。

被上诉人(原审被告):上海市青浦区金泽镇人民政府,住所
地上海市青浦区金泽镇金中路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。

被上诉人(原审被告):唐[REDACTED]明,男,1[REDACTED]

[REDACTED]。

上诉人唐华英因与被上诉人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

纷一案，不服上海市青浦区人民法院（2024）沪 0118 民初 23516 号民事判决，向本院提起上诉。本院于 2025 年 11 月 18 日立案后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

唐华英上诉请求：撤销一审判决，依法改判支持唐华英在一审中的诉讼请求。事实与理由：一、一审判决对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）权属的认定存在根本性错误，违背物权变动法定规则。36 号房屋建于 1949 年前，原有 13.5 间，1985 年后保留 2 间，性质为传统房屋，不属于宅基地建房。2004 年 9 月 14 日顾秀英因病去世，留下 36 号房屋作为遗产由唐华英予以继承。2019 年，上海市青浦区规划和自然资源局金泽所（以下简称金泽所）出具了变更登记证明材料。2023 年，该房屋所在区域发生动迁，金泽镇政府认为 36 号房屋两间的权利人不是唐华英，而归唐■明所有。唐华英和金泽镇政府多次沟通，金泽镇政府依然将 36 号房屋作为唐■明所有的上海市青浦区金泽镇西岑村西岑街 310 弄 26 号房屋（以下简称 26 号房屋）动迁一部分，在唐■明不主张 36 号房屋权利的情况下，强行将 36 号房屋纳入唐■明的《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》），该协议对 36 号房屋做出房屋面积不计入认定，只做地上物补偿的处置。该合同严重侵犯了唐华英的合法权益。36 号房屋系唐华英继承顾秀英之遗产所得，因 1991 年初始登记与实际权利人不符，唐华英申请更正，上海市青浦区金泽镇西岑村村民

委员会（以下简称西岑村委会）及唐■明对此均予以认可，金泽所据此出具了《房屋权利变更登记材料》。上海市青浦区人民法院于2023年11月2日出具的（2023）沪0118民初31557号民事调解书亦确认36号房屋归唐华英所有。故36号房屋归唐华英所有具有完整证据链支撑。二、一审证据审查严重违法，对关键证据选择性审查，违法采信。（一）一审依赖的上海市青浦区规划和自然资源局（以下简称青浦区规资局）《情况说明》存在内容片面性。本案核心争议焦点为36号房屋2019年登记变更的合法性及房屋是否属于传统房屋，该两项事实直接决定房屋权属归属。而青浦区规资局的《情况说明》仅覆盖1991年登记，证明事项仅为36号房屋1991年的相关登记情况，未涉及本案核心争议，即2019年登记变更的合法性、房屋是否属于农村传统房屋，无法反映顾秀英去世后发生继承、2019年更正登记后的物权变动事实。（二）青浦区规资局《情况说明》因形式违法丧失证据效力，依法应不予采信。1. 青浦区规资局出具的《情况说明》仅加盖单位印章，既无单位负责人签名或盖章，亦无制作人员的签名或盖章，明显欠缺法定形式要件。2. 青浦区规资局《情况说明》来源存疑。一审法官称《情况说明》源于“协调会”，青浦区规资局却称应法院申请出具，说法矛盾。（三）唐华英提交的2019年变更材料等关键证据未被审查，违反证据审查义务。2019年《房屋权利变更登记材料》（载明唐■明自愿将36号房屋划至唐华英名下，有金泽所、西岑村委会盖章），是证明当前权属的核心证据，但一审仅记

载金泽镇政府认为应以原始版本为准、盖章主体无变更权的抗辩，未审查该材料的真实性、合法性，也未说明为何不予采纳，未回应 2019 年变更材料与 1991 年初始登记的冲突。一审法院刻意回避 2019 年变更材料，实质是将不动产权利归属固化于初始登记状态，无视《民法典》确立的物权变动登记生效主义核心规则，导致对 36 号房屋当前权利人作出错误认定。（四）36 号房屋（含院落面积超过 50 平方米）仅作价 1 万余元，远低于市场价值，金泽镇政府以低成本获取房屋，违背宪法原则，亦有违公平原则。（五）金泽镇政府提交的《金泽镇人民政府关于上报金泽镇西岑社区城中村改造项目征收补偿实施方案的函》（青金府函〔2023〕14 号）仅为报批件，无上级单位的批复文件。但一审既未审查该函是否有批复，也未说明为何采纳未生效的方案作为裁判依据，一审以未生效的方案作为金泽镇政府签约合法性的依据，违反法定程序。（六）36 号房屋为 1949 年前遗留传统房屋，传统房屋所有权独立于宅基地，其继承不必然受宅基地“一户一宅”政策限制。三、本案本质是无权代理之诉，一审却将审理焦点错误引导至是否存在欺诈、胁迫，人为制造了案情复杂的假象。（一）一审法院在审理过程中，刻意变更审理方向，背离不告不理法定原则，构成程序违法。唐华英在一审中始终明确主张唐■明就 36 号房屋签订征收补偿协议构成无权代理，因未获追认应认定协议相关内容无效，并围绕该请求权基础提交了 2019 年房屋权利变更登记材料、唐华英未授权、唐■明无代理权的书面说明等核心证据，根据法律规

定法院的审理范围应当严格限定在唐华英主张的无权代理范围内，对该事实是否成立、法律适用是否正确进行审查。（二）金泽镇政府作为征收主体，对被征收房屋权利主体及代理人权限负有法定审查义务，若其在签订协议时未审查唐■明是否取得唐华英的授权，或明知唐■明无权代理仍与其签订协议，构成非善意相对人，所签订的协议中关于 36 号房屋补偿部分应属无效。（三）一审庭审过程中程序违法。在一审庭审过程中，法官告知唐华英，需要找到对应合同无效法条的证据，否则无法确认合同无效，实质是将审查范围限定在合同无效的法定事由，完全无视唐华英关于无权代理的核心诉求。一审法院混淆无权代理的效力瑕疵与合同无效的效力瑕疵，属于对民事法律行为效力制度的根本性误读。一审法院擅自将审理焦点引导至“是否存在欺诈、胁迫”等，实质是对唐华英明确主张的请求权基础的替换，违反法律规定。（四）一审法院错误引导审理方向，导致当事人诉讼成本不合理增加，实质剥夺唐华英举证质证权利。一审法院强行要求唐华英围绕“欺诈、胁迫”举证，导致唐华英被迫偏离原本准备充分的“无权代理”证据体系，额外投入大量时间、精力收集与诉求无关的证据。而唐华英提交的关于“无权代理”的关键证据（如 2019 年房屋权利变更登记材料、唐华英未追认的书面声明）未被纳入庭审核心审查范围，实质剥夺了唐华英对证据进行质证、就事实发表辩论意见的法定权利。四、一审其他程序及实体错误。（一）未采纳唐■明的书面答辩。一审中唐■明书面答辩明确 36 号房屋归唐华英

所有，金泽镇政府要求其将 36 号房屋纳入其征收协议，该意见与唐华英主张一致，唐■明作为征收协议的签订方，其陈述具有直接证明力。但一审仅以“唐■明签署协议及后续腾房、领款行为视为确认协议效力”为由不予采纳，未审查“唐■明签署协议时是否受胁迫”。唐■明签署的《存单发放签收单》，其所涉个人利益近 100 万元，并分配有 3 套住房。对于其中包含了金泽镇政府强行捆绑给唐华英的补偿款 1 万余元，唐■明签收包含其自身巨额补偿利益的款项，并不能当然推定其对于协议中涉及唐华英微小权益部分的认可。且事先唐■明已经主张冻结对 36 号房屋补偿款的发放，仅领取自己应得部分补偿款。（二）一审错误认定已生效民事调解书的效力。一审法院作出的（2023）沪 0118 民初 31557 号民事调解书是唐华英与金泽镇政府反复主张 36 号房屋权属未果后，寻求司法救济的途径。2023 年 11 月法院出具调解书，此时 36 号房屋还没有被拆除。一审法院既未否定该民事调解书的效力，也未审查 2019 年变更材料与调解书的关联性，仅以家庭内部地上物分割为由否定其物权效力，此举是对完整证据链的刻意割裂，违反了生效司法文书确认的事实应作为定案依据的证据规则。

（三）一审未规制金泽镇政府的虚假举证行为，显失司法公正。金泽镇政府在一审中多次否定“2004 年继承事实”“2019 年变更材料合法性”，却始终未提交任何反驳证据，仅以主观否认抗辩，应承担举证不能的不利后果。（四）对“邻居唐珍英证言这一关键旁证未审查。唐华英提交的唐珍英（36 号房屋邻居）证言明确：

36 号房屋为顾秀英留给唐华英的传统房屋，1991 年登记错误划入唐■明户，邻居均知情；房屋百年历史，从未翻修，唐华英工作后出租给他人使用。该证言属于知道案件事实之利害关系人陈述，可直接佐证房屋权属及传统属性，但原审未传唤证人出庭，也未在判决中提及该证言，导致“登记错误”的客观事实缺乏旁证支撑。

金泽镇政府辩称：金泽镇政府依据 1991 年《县农民宅基地登记表》确认了 36 号房屋的权利人，并与之签订了《征收补偿协议》，该协议合法有效。唐华英上诉称金泽所于 2019 年作出了房屋权利变更登记，但原始档案中并未有变更登记的痕迹，无法认定 36 号房屋权利人已作出了变更登记。请求二审法院驳回上诉，维持原判。

唐■明未发表意见。

唐华英向一审法院起诉请求：判令金泽镇政府与唐■明于 2023 年 4 月 9 日签订的《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。

一审法院认定事实：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■小弟（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，36 号房屋登记在《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区土地管理局，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《征收补偿协议》，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。一审审理中，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■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，一审法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）归唐■明所有；二、唐华英与唐■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。

一审审理中，青浦区规资局出具《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）。

经一审法院询问，唐华英、金泽镇政府陈述 36 号房屋于 2024 年 1 月中旬拆除。

一审另查明，上海市闵行区人民法院受理唐华英诉金泽镇政府、唐■明行政行为一案，唐华英主张判决确认金泽镇政府将唐华英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。

一审审理中，唐华英提供如下证据以证明其主张：

1. 唐华英提供西岑村委会、金泽所共同盖章确认的《县农民宅基地登记表》。唐华英主张，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。并由西岑村委会、金泽所加盖印章。金泽镇政府对此称，对于上述主体印章的真实性无异议，但认为相关档案室调取的《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，唐华英提供的该版本系在复印件上加盖西岑村委会、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. 唐华英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）曾系位于金泽镇西岑村 13 间半房屋权利人，其中 2 间即涉案 36 号房屋。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. 唐华英提供 2019 年 11 月西岑村委会、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。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. 唐华英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，故唐华英系 36 号房屋的权利人；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. 唐华英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；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。

一审审理中，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金泽镇政府胁迫，而唐华英作为 36 号房屋合法权利受胁迫而遭受直接损害，唐华英有权依据诚实信用原则主张协议无效，唐■明亦支持唐华英诉请；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，金泽镇政府未按《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。金泽镇政府擅自将唐华英所有的 36 号房屋纳入他人协议，恶意规避对唐华英的补偿义务，侵害唐华英财产权，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■明未经唐华英授权处分 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. 格式条款排除唐华英主要权利，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、限制唐华英主要权利，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。

一审法院认为，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，青浦区规资局于一审审理中出具的《情况说明》，查证了 36 号房屋情况，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 36 号房屋属于唐■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，故对于唐华英主张协议无效的主张，法院不予采纳。对于唐■明答辩意见，法院认为，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，法院不予采纳。至于唐华英、唐■明就 36 号房屋形成的调解书，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。唐■明经法院合法传唤无正当理由拒不到庭参与诉讼，视为放弃质证、答辩的权利。

一审法院判决：驳回唐华英诉讼请求。

二审中，唐华英向本院提供下列新的证据：青浦区规资局于 2025 年 8 月 19 日向唐华英出具的编号为 SQ425190620120250724001《告知书》。该《告知书》中载明“情况说明所对应的申请人是青浦区人民法院，申请证明的具体事项为青浦区金泽镇西岑街 310 弄 36 号两间房屋在 1991 年的相关登记情况，具体情况建议您向青浦区人民法院咨询”。该《告知书》可说明，青浦区规资局在一审中出具的《情况说明》系应一审法院要求而出具，仅能证明 36 号房屋在 1991 年登记状态，无法反映 2004 年发生继承、2019 年变更登记物权变动事实。金泽镇政府辩称，对该《告知书》的真实性无异议，但 36 号房屋的权利人依据是 1991 年《县农民宅基地登记表》，后续并未产生任何变更登记效力。

本院经审理查明，一审查明事实属实，本院予以确认。

本院认为，在 1991 年由原上海市青浦区土地管理局批准的《县农民宅基地登记表》中明确 26 号房屋户主唐■弟（即唐■明），宅基地现状平面图显示，36 号房屋在《县农民宅基地登记表》的发证范围外。一审中，青浦区规资局出具的《情况说明》亦明确 36 号房屋纳入唐■明户的宅基地实际使用范围。唐■明户的宅基地实用面积为 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，36 号房屋位于唐■明户红线范围外（超算面积内）。虽然 2019 年唐■明在调取的《县农民宅基地登记表》复印件上书写，红线范围之外 24.94 建筑面积自愿划分唐华英名下，由唐华英在内的其他人员见证并签名，并由西岑村委会、金泽所加盖印章。但该证据仅能表明唐■明与唐华英就 26 号房屋与 36 号房屋的权益自愿做了分割，并不能证明 26 号房屋与 36 号房屋已被相关职能部门认定分为两个独立的户，系争的 36 号房屋仍属于唐■明户，仍旧位于唐■明户红线范围外的性质并未改变。因此金泽镇政府与唐■明户的户主唐■明签订《征收补偿协议》并无不当，该协议合法有效，并未侵犯唐华英的合法权益。唐华英上诉要求确认金泽镇政府与唐■明于 2023 年 4 月 9 日签订的《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，缺乏依据，本院难以支持。

综上所述，唐华英的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共

和《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 80 元，由唐华英负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 丁康威

审 判 员 金 冶

审 判 员 徐 庆



二〇二六年二月十二日

本件与原本核对无异

法 官 助 理 薛凤来

书 记 员 董佳欣

附：相关法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百七十七条 第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

（一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定；

.....