

北京市东城区人民法院 民事判决书

(2024)京0101民初16765号

原告：尤淑敏，女，1952年6月17日出生，汉族，住北京市东城区东板桥街39号。

委托诉讼代理人：白静，北京市博友律师事务所律师。

被告：尤淑琴，女，1939年9月21日出生，汉族，住北京市东城区东板桥街39号。

委托诉讼代理人：常方圆（兼被告李嘉政的委托诉讼代理人），北京华标律师事务所律师。

被告：李书伟，男，1938年11月11日出生，汉族，住北京市东城区东板桥街39号。

被告：尤荣光，男，1943年3月14日出生，汉族，住北京市东城区东板桥街39号。

委托诉讼代理人：胡燕陵（被告尤荣光之妻），女，1952年4月29日出生，住北京市东城区胡家园18楼1802号。

委托诉讼代理人：杨北川，北京市惠诚律师事务所律师。

被告：李岩，男，1966年9月19日出生，住北京市东城区东板桥街39号。

委托诉讼代理人：李怡葶，北京市国汉律师事务所律师。

被告：李嘉政，女，1994年8月23日出生，汉族，住北京市东城区东板桥街39号。

原告尤淑敏与被告尤淑琴、李书伟、尤荣光、李岩、李嘉政合同纠纷一案，本院于2024年8月6日立案受理，依法适用简易程序公开开庭进行了审理。诉讼中，原告尤淑敏撤回对被告李书伟的诉讼。原告尤淑敏及其委托诉讼代理人白静，被告尤淑琴、李嘉政的委托诉讼代理人常方圆、被告尤荣光的委托代理人胡燕陵及杨北川，被告李岩的委托诉讼代理人李怡亭到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告尤淑敏向本院提出诉讼请求：1、请求依法判令被告支付原告北京市东城区东板桥街39号公房腾退补偿款1414947元；2、本案诉讼费用由被告承担。事实与理由：原告与被告尤淑琴系姐妹关系，与被告尤荣光系兄妹关系，被告李书伟系尤淑琴配偶，被告李岩系尤淑琴之子，被告李嘉政系李岩之女。本案当事人户籍均在北京市东城区东板桥街39号房屋内。案涉房屋系直管公房，原由原告母亲何秀珍承租，原告与母亲居住在此处，李岩作为原告的外甥出生后在该房屋内落户，并与原告家人一起居住。1991年母亲何秀珍去世后，由哥哥尤荣光代为签名承租。2009年姐姐尤淑琴因在石家庄退休后养老问题亟待解决，提出以李岩名义承租涉案房屋，尤淑琴、李书伟通过北京市“父母投靠子女的政策”的户籍政策落户北京，原告顾及血脉亲情同意。因房屋系母亲留下，原告与尤荣光、尤淑琴均享有权益，为避免日后纠纷，原告、尤荣光、李岩于2009年3月10日签订了《协议

书》，协议书载明：“1、同意将案涉公房的承租人暂更名为李岩；2、家庭成员仍保留各自应享有的权利（居住或拆迁）；3、待变更后尤淑琴夫妇仍居住在现住房中，李岩不得以任何理由改变现有居住状况”。协议签署后，协议原件交由了北京市东城区房屋土地经营管理中心备案。2009年9月被告尤淑琴、李书伟的户口迁入该公房处。李岩患有双侧股骨头坏死，起居严重不便，2010年为申请廉租房，公房继续以姐姐尤淑琴名义承租。2023年案涉房屋被纳入腾退范围，原告多次负责沟通腾退事宜。直至2023年10月，尤淑琴告知原告，因没有其他住处，涉案房屋不进行腾退，由其继续居住，原告和尤荣光均认可姐姐继续居住。但尤淑琴在未取得原告同意的情况下，将案涉公房交由北京京诚集团房屋管理有限公司退租，办理了腾退手续，擅自领取了腾退补偿款4244841元。原、被告之间已就案涉房屋腾退利益签订了《协议书》，明确约定不放弃拆迁权益，该约定合法有效，案涉公房的腾退利益应由原告享有三分之一份额。原告作为家庭中一直付出较多的一方，为维护家庭和睦，多番协调、让步，希冀能维护兄弟姐妹亲情。但被告拒不支付相应拆迁腾退利益，原告无奈之下，为维护自身合法权益，提起诉讼。

被告尤淑琴、李嘉政辩称：我们与原告没有签订过任何合同，不存在合同约定也不存在任何纠纷，原告起诉我们主体有误。变更承租人的原因和经过并非原告所述，具体原因在档案中记载，2008年12月28日尤荣光进行了公房外迁更

名申请，因其于 1992 年已搬入新居，原告也于 1982 年搬出，需将户口外迁，户主和承租人也将变更为李岩。2010 年因李岩另行申请廉租房，故申请将承租人变更为尤淑琴。尤淑琴是房屋的承租人及实际居住使用人，只有承租人才可作为退租申请人，有权利领取退租补偿，因此原告无权提起诉讼亦无权要求分割补偿款。

被告尤荣光辩称：原告所述属实，2009 年的协议是我、原告、李岩代表各自家庭签订的，合法有效，应当作为分配补偿款的依据。我认可原告所述的应给她的数额，但应该由尤淑琴给付，我也已另案起诉她要求给付我相应的补偿款份额。

被告李岩辩称：同意原告和尤荣光的意见，另我应分得尤淑琴所对应的三分之一拆迁款份额的一半。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。结合原、被告陈述及相关证据，本院认定事实如下：尤淑敏、尤淑琴、尤荣光系兄弟姐妹关系。尤淑琴与李书伟系夫妻关系，李岩系二人之子，李嘉政系李岩之女。

北京市东城区东板桥街 39 号（房号 3、4 号，使用面积 24.4 m²）房屋原系尤淑敏、尤淑琴、尤荣光之母何秀珍承租的公房。何秀珍去世后，上述房屋于 1992 年变更由尤荣光承租。变更承租时，尤荣光向景山房管所提交的申请中明确表示因不具备分户条件，为完成新租赁合同的签订，暂由尤

荣光签订合同，待条件具备后另办分户手续。

2009年3月10日尤淑敏、尤荣光、李岩签订《协议书》，表示考虑到尤淑琴夫妇申请办理户口入京事宜，根据政策老人投奔子女入京条件之一需子女在本市有固定住所（自有房或在所投奔的子女名下的房产证）。鉴于该情况，经家庭所有人员商议达成共识：1、同意将东城区东板桥街39号公房（北房3#、4#两间，面积24.4 m²）的承租人暂更名为李岩；2、家庭成员仍保留各自应享有的权利（居住或拆迁），其他无任何异议；3、待变更后尤淑琴夫妇仍居住在现住房中，李岩不得以任何理由改变现有居住状况；4、变更申请报请北京市东城区房屋土地经营管理中心景山分中心审批，待承租人变更批准后，申请解决尤淑琴、李书伟入京户口事宜。

2009年4月9日上述房屋变更由李岩承租，尤荣光夫妇、尤淑敏、李岩均在变更申请上签名，表示此决定已经同一户籍所有家庭成员充分协商并达成一致意见，同意变更李岩为承租人。2009年9月15日尤淑琴夫妇的户口由河北省石家庄市桥西区迁入上述房屋。2010年李岩为申请廉租房，申请办理匀租，将承租人变更为尤淑琴，李岩、尤淑敏、尤淑琴夫妇均在申请书上签名表示同意。2010年4月19日承租人变更为尤淑琴。2011年8月9日李岩之妻孙彦芳的户口由黑龙江省鸡西市迁入上述房屋。尤淑敏表示由李岩变更为尤淑琴承租，除因李岩申请廉租房的原因外，还为了以投奔为由办理李岩之妻的户口；尤荣光、李岩对此均表示认可，但尤淑琴对此不予认可。

2023年11月25日尤淑琴（乙方）与北京首开东成城市更新建设运营有限公司（甲方）签订《皇城景山街区申请式退租三期项目补偿协议》，约定尤淑琴自愿参与该项目，申请对房屋进行退租补偿，并同意解除直管公房租赁关系，签署解除协议。退租房屋所处院落门牌：东城区东板桥街39号房号：3、4号，房屋2间，使用面积为24.4平方米，折合建筑面积32.53平方米（按使用面积的1.333倍计算，四舍五入保留两位小数），户籍情况：户主李岩、之母尤淑琴、之父李书伟、之妻孙彦芳、之女李嘉政、之舅父尤荣光、之姨母尤淑敏。货币补偿款为4244841元，该货币补偿款为乙方与景山房管公司解除《北京市公有住宅租赁合同》及乙方自愿向甲方腾退乙方房屋、该自建房事项的一次性、终结性的补偿。乙方及共居人、同地址户籍成员不得也无权就上述事项再向甲方及相关单位额外主张任何的购房款、补偿款、赔偿款、奖励等。若共居人、同地址户籍成员主张款项，或乙方与共居人、同地址户籍成员之间出现任何争议、均由其内部解决，且乙方负有自行处理并承担全部义务和责任，均与甲方及相关单位无关。乙方共居人、同地址户籍成员的安置及费用由乙方自行负责，与甲方及相关单位无关。原、被告各方均认可上述补偿款系根据房屋面积，经评估机构评估的房屋及附属设施价值确定的。

同日尤淑琴与北京京诚集团景山房屋管理有限公司签订解除协议，表示其同意参加“皇城景山街区申请式退租三期项目”，与首开东成公司签订了退租补偿协议，并自愿提

出退租申请。协议中明确约定上述货币补偿及退租事项，尤淑琴应向其同户籍所有家庭成员以及其他共居人告知，其承诺和确认已得到其同户籍所有家庭成员以及其他共居人的同意，若引发一切纠纷，均由其自行处理并承担全部责任。同日尤淑琴还签署《解除承诺书》，承诺：上述货币补偿及退租事项，本人已向共居人、本址同户籍成员告知，今后若因此引发一切纠纷，由本人承担全部责任。

本院认为：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。本案中，根据1992年尤荣光向景山房管所提交的变更承租人申请中的内容可以看出，当时系因不具备分户条件，暂由尤荣光作为家庭代表签订新的承租合同。2009年3月10日尤淑敏、尤荣光、李岩签订的《协议书》显示为解决尤淑琴夫妇迁户问题才将承租人变更为李岩，且家庭成员仍保留各自应享有的居住或拆迁利益的权利，根据协议约定内容可看出，李岩系作为尤淑琴一家的代表进行签字。尤淑琴虽否认对该协议明知，但根据其后续顺利办理迁户等情节可以推定，其对协议内容应该明知。由李岩变更为尤淑琴承租房屋时，不仅系家庭成员为了配合李岩申请廉租房，而且根据李岩之妻迁入户口时间可看出还是为了解决其户口迁入问题。因此，根据现有证据，可以认定虽然多次变更房屋承租人，但家庭成员将案涉房屋的使用权及拆迁利益作为尤淑敏、尤荣光、尤淑琴三家所享受的共同利益，房屋腾退补偿款系针对案涉房屋腾退进行的补偿，根据协议约定应由尤淑敏享有相应的份额，现尤淑琴领取了该款项，则应由其给付尤淑敏。

综上所述，依照《中华人民共和国民法典》第五百零九条之规定，判决如下：

一、本判决生效之日起七日内被告尤淑琴给付原告尤淑敏房屋腾退补偿款 1 414 947 元；

二、驳回原告尤淑敏的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 8 767.26 元，由被告尤淑琴负担（本判决生效之日起七日内交纳）。

如不服本判决，可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，交纳上诉案件受理费，上诉于北京市第二中级人民法院。上诉期满后七日内未交纳上诉案件受理费的，按自动撤回上诉处理。

审 判 员 徐 静

二〇二四年十一月五日

本件与原本核对无异

法 官 助 理 肖明倩

书 记 员 张慧蓉