

李某胜诉李某波共有物分割纠纷案

——涉农村拆迁安置共有房屋的认定及分割规则

关键词 民事 共有 共有物分割 农村拆迁安置 未成年人保护 划地自建住房 共同共有 家庭关系

基本案情

原告李某胜诉称：2007年，李某胜在父母离婚后一直随父亲李某波生活。之后，在李某胜未满六岁时，其与父亲李某波共同生活的房屋被拆迁，二人共同分得了2套住房及1套商铺。多年来，除二人共同居住其中一套住房外，其他房屋均由李某波出租并收取租金。现李某胜已经高三毕业即将去大学报到，但李某波却拒绝支付李某胜的学费及生活费，导致李某胜无法去学校报到。故诉至法院，请求判令：平均分割李某波和李某胜的共有财产即重庆市垫江县桂溪镇新华街的2套住房及1套商铺。

被告李某波辩称：拆迁安置时李某胜才五岁多，当时是自建住房安置，李某胜没有共同出钱建房，案涉房屋不是共同财产；且安置住房和商铺出租所获得的租金，均用于归还房屋贷款、房屋装修和抚养李某胜的开支，故请求驳回李某胜的诉讼请求。

法院经审理查明：李某波和李某胜系父子关系，李某胜于2003年11月出生。2007年4月，在李某胜的母亲余某琴与李某波经法院判决离婚后，李某胜随李某波生活。2008年12月，李某才（系李某波之父）、李某波和李某胜等共同生活的房屋被拆迁，李某才作为户主签订了《征地房屋拆迁协议书》，选择安置方式为划地自建住房，并分为三户安置，李某波和李某胜为其中一户。2009年8月，李某波与垫江国土局签订划

地自建树，明确安置用地面积15平方米/人，李某波一方住房安置人员为李某波和李某胜2人，安置用地面积为30平方米。随后，李某才为李某波一户缴纳人民币6000元（币种下同）建房手续费。根据当时所在地拆迁补偿安置政策，李某波购买案涉安置商铺一间使用优惠金额31200元，其中使用李某胜的优惠额度为15600元。李某波在缴纳相应款项后，通过安置修建和优惠购买的方式获得了垫江县桂溪镇新华街住房两套及商铺一间，并于2014年11月完成产权登记。

另查明，因案涉征地拆迁，李某波和李某胜已农转非，不能再享有作为农户的宅基地使用权。2022年9月，李某胜因上大学没有任何经济来源且李某波不支付学费及生活费，诉请法院平均分割前述两套住房和一间商铺。

重庆市垫江县人民法院于2022年12月19日作出（2022）渝0231民初4238号民事判决：驳回李某胜的诉讼请求。宣判后，李某胜不服，提起上诉，重庆市第三中级人民法院于2023年5月11日作出（2023）渝03民终410号民事判决：驳回上诉，维持原判。李某胜不服，申请再审，重庆市高级人民法院提审后于2024年5月21日作出（2024）渝民再13号民事判决：一、撤销重庆市第三中级人民法院（2023）渝03民终410号民事判决和重庆市垫江县人民法院（2022）渝0231民初4238号民事判决；二、确认重庆市垫江县桂溪镇新华街××房屋（一套住房）归李某胜所有；三、驳回李某胜的其他诉讼请求。

裁判理由

本案中引起物权产生的法律事实发生于《中华人民共和国民法典》施行前，故物权权属的确认应当适用当时的法律、司法解释的规定；引起物权分割的法律事实发生于《中华人民共和国民法典》施行后，故物权分割应当适用《中华人民共和国民法典》的规定。本案的争议焦点为

：李某波和李某胜是否对安置房屋享有共有权，以及房屋是否应当分割。

其一，李某波和李某胜对安置房屋即安置住房和安置商铺享有共有权。李某波和李某胜（时年不足6周岁）在征地拆迁时作为一个家庭户进行安置，拆迁安置政策目的在于保障被拆迁人的居住权。李某波选择了划地自建住房的安置方式，李某胜的爷爷李某才亦替李某胜出资缴纳了划地自建手续费，修建案涉安置房屋所用土地亦有部分来源于李某胜所获得的划拨自建土地，故案涉房屋包含了应当由李某胜享有的相关安置权益。《中华人民共和国物权法》第三十条规定：“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。”第一百零三条规定：“共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。”因此，自案涉安置房屋合法修建完成时起，李某波和李某胜对所建房屋享有共有权，且李某波和李某胜系基于家庭关系依据安置政策共同创造、共同获得案涉安置房屋，故双方对房屋共有权的性质为共同共有。

其二，李某胜请求分割案涉安置房屋的条件已经成就，应当公平合理分割案涉安置房屋。《中华人民共和国民法典》第三百零三条规定：“共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但是共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割……”本案中，李某胜现系成年的在校大学生，但并无稳定的收入来源，其父李某波明确表示不再支付相关学费和生活费等费用，故李某胜符合前述共同共有人具有“重大理由”可以分割共用物的法定情形。就分

割方式而言，案涉安置房屋包括两套住房和一个商铺，各自具有独立的房地产权证，可以分割且不会因分割减损价值，故本案应当直接进行实物分割。综合考虑李某波在修建案涉安置房屋时所作出的贡献，最大限度降低共有房屋分割对李某波现在居住、生活和生产经营的影响，以及李某胜自未成年时起就享有的案涉安置房屋的合法权益和李某胜行使物权的便利，酌情分割一套住房归李某胜所有，其余一套住房和一套商铺归李某波所有。

裁判要旨

1. 认定未成年人对拆迁安置房屋是否享有共有权利时，应当综合考量政策目的、安置方式、自建安置住房的资金和土地来源等因素，并结合共有人家庭关系情况判断共有的性质。
2. 成年后的共有人请求分割共有安置房屋的条件成就时，应当参考共有房屋的房产情况、分割方式对房屋的价值影响、共有人的贡献、行使物权的便利等因素，依法确定公平合理的分割方式。

`#{cpws_al_glsy_label}`

《中华人民共和国民法典》第231条、第308条（本案适用的是2007年10月1日施行的《中华人民共和国物权法》第30条、第103条）

《中华人民共和国民法典》第303条、第304条第1款