

仲某诉孙某侵权责任纠纷案

——关于被拆迁人安置补偿优先权的认定

关键词 民事 侵权责任 被拆迁人 安置补偿优先权 拆迁还建 普通债权请求权

基本案情

仲某向黑龙江省铁力市人民法院提起诉讼请求：1. 孙某立即迁出非法侵占的位于铁力市双丰镇育才花园x区x号楼第x号商服楼房；2. 案件受理费由孙某承担。

法院经审理查明：2012年3月30日，原告仲某作为买受人与出卖人某房地产开发有限公司（下称某房地产公司）签订商品房买卖合同，约定仲某购买位于铁力市双丰镇育才花园小区商服楼房，该楼房为二、三层商服连体楼房，建筑面积279.82平方米，购房款1,259,190.00元。案涉房屋的土地规划为双丰林业局经审批取得，开发建设亦系由双丰林业局组织实施。对某小区项目，双丰林业局除土地规划许可外，并未取得建设工程施工许可、商品房销售许可等其他审批手续。该小区在开发建设中以“伊双花园小区基建办”名义签订拆迁协议，以某房地产公司名义对外销售。2011年4月17日，孙某因案涉房屋被拆迁与伊双花园小区基建办签订两份《拆迁协议》，在补充条款中约定回迁房屋位置为B区1号楼一层正面商服（从东向西数第八户、第九户），孙某应得补偿安置面积分别为70平方米和95平方米，超出面积由孙某以每平方米2500元出资购买。后该小区因拆迁问题未能按计划完工，导致孙某不能按照拆迁协议确定的位置回迁安置房屋。经孙某与伊双花园小区基建办协商，并经双丰林业局同意，孙某回迁房屋变更安置为伊双花园小区（实际立项名称

为育才花园小区) x区x号楼x号、x号商服。因仲某与某房地产公司签订协议购买前述x号商服，该x号商服被孙某占有使用。

黑龙江省铁力市人民法院于2017年4月21日作出(2016)黑0781民初1436号民事判决：驳回原告仲某的诉讼请求。宣判后，仲某提起上诉，请求：依法改判或发回重审。黑龙江省伊春市中级人民法院于2017年11月10日作出(2017)黑07民终343号民事判决：一、撤销黑龙江省铁力市人民法院(2016)黑0781民初1436号民事判决；二、被上诉人孙某于本判决生效后十日内迁出黑龙江省铁力市双丰镇育才花园小区x区x号楼第x号商服楼房。孙某不服向检察机关申诉，检察机关提出抗诉。黑龙江省高级人民法院于2022年8月17日作出(2020)黑民再99号民事判决：一、撤销伊春市中级人民法院(2017)黑07民终343号民事判决；二、维持铁力市人民法院(2016)黑0781民初1436号民事判决。

裁判理由

法院生效裁判认为，民事案件案由反映案件所涉及的民事法律关系的性质，是对当事人诉争的法律关系性质进行的概括。因仲某系以孙某非法占有房屋，请求判令孙某迁出而提起的本案诉讼，其所举示的对案涉争议房屋享有合法权利的依据为与某公司签订的商品房买卖合同。即便该商品房买卖合同合法有效，基于买卖、互换等民事法律行为取得物权的性质为继受取得，在未依法办理权属登记之前，不能取得所有权；在未经合法占有之前，不能取得占有权。在仲某尚未取得案涉争议房屋所有权、占有权的情形下，一审、二审判决将本案案由确定为“物权保护纠纷”没有相应的事实和法律基础依据。综合本案仲某与某房地产公司签订协议约定购买了争议房屋，孙某与双丰林业局签订协议约定回迁至争议房屋，双方对争议房屋均有一定的权利依据，将本案案由确定为“侵权责任纠纷”更符合本案事实及争议法律关系性质。

关于本案的具体裁判。如前述，仲某、孙某二人主张取得案涉争议房屋物权的性质均系继受取得，依照《中华人民共和国物权法》第九条关于“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力”的规定，仲某、孙某二人都尚未取得争议房屋的不动产物权。故对二人对案涉争议房屋所享有的权利何者为优，需依据二人主张的权利来源，即仲某、孙某各自与某房地产公司、双丰林业局订立的协议进行比较判断，据此判定何者的权利更为优先，何者的权利更需要法律保护。对此，针对检察机关抗诉意见，综合双方当事人诉辩主张及理由，在现有证据情形下，对案涉争议房屋，仲某与某房地产公司签订协议所享有的权利不能优先于孙某与双丰林业局订立协议所享有的权利。具体理由如下：

一、在双方订立协议的性质上，孙某与双丰林业局签订的协议性质为拆迁安置协议，即孙某基于其所有房屋因棚户区改造而拆除，与双丰林业局达成回迁房屋具体坐落、面积及超出面积如何计价等内容的协议；而仲某与某房地产公司签订的协议则系商品房买卖合同性质，即仲某支付相对价，某房地产公司将约定面积、位置的房屋按时交付的协议。依据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件的解释》第七条第一款关于“拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持”的规定，孙某房屋被拆迁而订立的协议的效力要优于仲某基于买卖所订立的商品房买卖协议的效力。

二、在双方订立协议的效力上，孙某系与某小区拆迁办签订，而后又经双丰林业局决定，变更安置房屋位置。而仲某则系与某房地产公司签订。案涉争议房屋所在小区开发建设，系棚户区改造工程项目。依据

铁力市建设局2010年3月11日出具的“建设用地规划许可证”，该小区的用地核准单位为双丰林业局。作为享有一定行政管理职权的双丰林业局，在建设用地规划已经审批的情形下，依法享有对建设用地原房屋拆迁、还建的职责及义务。在不存在导致合同无效的情形下，双丰林业局设立的伊双花园小区基建办与孙某签订的拆迁协议，应认定合法有效。因还建不能，双丰林业局与孙某其后达成的安置协议亦应认定有效。而某公司未取得房地产开发建设所应具备的“建设工程规划许可证”“建筑工程施工许可证”“国有土地使用证”“商品房预售许可证”等任何审批手续，不具备开发、建设、销售案涉争议房屋的法定条件。依据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件的解释》第二条关于“出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效”的规定，在某公司未取得商品房预售许可证明、商品房销售许可证明的情形下，其与仲某签订的“商品房买卖合同”不能认定有效。基于孙某所持协议依法不能认定无效，而仲某所持协议依法不能认定有效，孙某基于与双丰林业局签订协议对案涉争议房屋所享有的权利，依法要优于仲某基于与某公司签订协议所享有的权利。

综上，尽管孙某与双丰林业局签订拆迁协议后，仲某与某公司签订了商品房买卖协议购买案涉争议房屋，其后孙某的还建房屋位置变更至案涉争议房屋，并由此孙某与仲某产生本案纷争，但因孙某系基于自有房屋被拆迁还建至案涉争议房屋，其凭据拆迁还建协议所享有的权利要优于仲某签订商品房买卖协议享有的普通债权请求权，故对仲某请求判令孙某自案涉争议房屋迁出的诉讼主张，本院依法不能支持。至于孙某现所占有的还建房屋面积大于约定还建面积问题，因孙某与双丰林业局签订的协议对超出面积应支付房款有相应约定，依法不归属本案审理范围，应由双丰林业局自行决断处理。而仲某在本案中的诉请虽依法不能

支持，但其亦可凭据与某公司签订的“商品房买卖合同”，依法向某公司寻求权利救济。

裁判要旨

房地产开发企业就同一房屋既安置于被拆迁人，又卖与他人。房屋买受人主张被拆迁人自房屋迁出，案件法律关系性质应为侵权责任纠纷。因被拆迁人系基于自有房屋被拆迁而与拆迁人签订拆迁还建协议，进而对房屋所享有的拆迁还建权利，其要优于房屋买受人签订商品房买卖协议享有的普通债权请求权。房屋买受人不能取得房屋，可依房屋买卖合同依法向房地产开发企业主张违约赔偿责任。

关联索引

《中华人民共和国民法典》第208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9条）

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第2条、第7条

一审：黑龙江省铁力市人民法院（2016）黑0781民初1436号民事判决（2017年4月21日）

二审：黑龙江省伊春市中级人民法院（2017）黑07民终343号民事判决（2017年11月10日）

再审：黑龙江省高级人民法院（2020）黑民再99号民事判决（2021年3月24日）