

透视北京「保障房诉讼第一案」

“保障房诉讼第一案”最近成了很多购房者热议的话题。

2008年11月，当事人王先生夫妇申购限价房，经过公示获得购房资格之后，夫妻二人在交款前夜却被意外通知要暂缓交款，数月之后，他们的购房资格索性被取消了。气愤的王先生把北京市昌平区住建委告到了法院，但在法庭的交锋过程中，昌平区住建委却直指王先生夫妇存在弄虚作假的骗购行为。

反对王先生夫妇的人表示，这对夫妇的做法就是在钻政策的“漏洞”；支持他们的则认为只要程序和手续合乎规定，就不应该算是骗购。此案目前还在审理中，本文无意于纠缠此个案的是非，只是想探讨一下：从拆迁补偿到申购两限房，究竟还有多少类似的“漏洞”可钻？

按面积？按人口？拆迁补偿究竟怎么算？

王先生夫妇到底有没有资格购买限价房，关键得看他们名下有没有房产。2008年5月，王先生父母家所在村曾进行拆迁，根据昌平区住建委在法庭出示的调查结果，当时他家曾按照每人40平方米、全家共4口人（王先生夫妇及其父母）的标准，得到了212平方米拆迁补偿安置房的购买指标。

【当事者说】

王先生：这个说法是在法庭上证据交换的时候我们才看到的，实际上我们拆迁协议上只是说了指标（指房屋总面积），并没有写明拆迁补偿的标准。何况这些拆迁安置房的购买指标是补给我父母的，根本不在我的名下，产权也不归我所有，怎么能说是我的房产呢？

申购限价房的时候，我们看了相关规定，上面说的是家庭住房面积应该以房产证登记的名下住房为依据。既然我们夫妇二人名下没有一处住房，那我们就应该属于无房产，就有资格申购两限房。

【对方态度】

昌平区住建委指出：王先生夫妇在其父母家拆迁时已经作为家庭成员申请了价格低廉的拆迁安置房指标，虽然上述房产写的是其父母的名字，但王先生是独生子，该套房产最终都要归到其夫妇名下，所以二人再以无房产名义申购限价房，就是属于骗购。

【律师解读】

宋积虎（中济律师事务所律师）：从法律规定来看，拆迁补偿只能有一个，必须是书面的；但在现实中往往总会多出一个口头的协议。拆迁补偿应该是按照地面建筑面积来补偿的；但是现实操作中，很多都是按照人口来进行补偿。这种情况下，应当以双方签订的书面拆迁补偿协议为准。

王先生夫妇父母名下的房产，不是二人的房产，与二人无关。其次，二人虽是独生子，也只享有继承权。王先生父母对房子拥有完全的处置权，可以把房子捐赠，也可以送与其他继承人，这些都是不可预知的。因此不能就此认为该房产能归到王先生夫妇名下。

迁进来，迁出去，户口变动就能多要房？

就在王先生自己的父母家拆迁后，他的岳父母家也进行了拆迁。不过就在此次拆迁之前，王先生把户口迁到了岳父母家，因此这家人又按照每人70平方米、全家共4口人（王先生夫妇及其岳父母）的



标准，获得了280平方米的拆迁补偿安置房购买指标。根据昌平区住建委的调查，双方父母家拆迁之后一共获得了7套房产。对此很多人提出质疑，这对夫妇是不是在利用迁移户口从中获利？

【当事者说】

王先生：我们是2007年领的结婚证，但是我爱人的户口并没有迁到我家这边，而是一直作为独立户留在她父母那边。2008年8月，我把户口迁到了回龙观村，回龙观村拆迁是2009年11月，我们可不是为了拆迁临时挪户口。

【律师解读】

宋积虎：按照《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》及实施意见的规定，区、县国土房管局核准用地单位的申请后，应当书面通知有关部门暂停办理入户和分户的相关手续，并在用地范围内予以公告。暂停期限最长不超过1年。

由此可见，其实至少在发布《拆迁公告》的一年之前，王先生岳父母家的户口就已经被“冻结”了，如果在“冻结”期间迁入的户口，一般情况下在房屋拆迁时不应予以认定。

先属实，后取消，一个地儿开出俩证据？

在法庭上，昌平区住建委提供的证据中有一份名为“申请家庭住房超标，取消申购资格”的文件。该文件中包含一份由回龙观村委会给出的证明材料，其中提到，王先生夫妇名下各有70平方米的回迁安置住房面积指标。而在王先生提供的证据中，也有多个当地政府部门出具的证明文件，其中也包括一份来自回龙观村委会的材料。这些文件却表明，王先生夫妇名下没有房产。记者注意到，王先生出示的证据中，一份写有“情况属实”并盖有政府部门公章的证明材料上，标明的日期是2008年11月21日。

这意味着在王先生父母家拆迁后，当地政府曾经认可了他的“无房产”身份。

【当事者说】

王先生：那些资料又不是我们捏造出来的，你说同一个单位怎么能开出来两个完全对立的证明材料？到底我们名下是否算是有房产？还有没有资格申购限价房？这些都没有人跟我们说清。

我们曾经咨询过负责限价房申购的工作人员，他们是知道这些村拆迁补偿情况的。我们也问他们，像我们这样的情况是否可以申请，得到他们明确答复后，我们才开始办理各种手续的。如果我们当时真的不具备资格，怎么可能获得批准？

【对方态度】

记者多次致电负责回龙观地区的办事处，希望采访有关人员。但在记者表明身份并提出问题后，该办事处“城建办”的工作人员把记者推到了“宣传部”，而“宣传部”却答复记者：这个事情应该问“城建办”。截至记者发稿时止，这两个部门均未表态。

放送

■2008年5月，王先生户口所在地昌平沙河镇王庄村拆迁，王先生父母名下房子被拆，按每人补偿40平方米标准计算，加上一份宅基地补偿40平方米的规定，王先生父母加上王先生夫妇一共4口人，获得212平方米拆迁补偿安置房的购买指标。

■2008年8月，王先生将户口迁入爱人户口所在的回龙观镇。

■2008年11月，王先生夫妇向回龙观地区办事处申请限价商品房购买资格，并填报和提供了相关材料。

■2009年2月，经北京市住房保障部门审核备案后，王先生取得了购买资格。

■2009年年底，王先生夫妇与开发商签订了《商品房预售合同》，购买天巢园两限房一套，但于交款前一夜被举报住房面积超标。

■2010年4月20日，昌平区住建委作出决定，取消王先生夫妇购买限价商品住房的申请资格，5年内不得再次申请。

■2010年7月，王先生将昌平区住建委告到法院，王先生认为，虽然他们双方父母在拆迁中获得了400余平方米的拆迁补偿安置房购买指标，但是上述房产登记的姓名都是双方父母，他们二人名下并无一处住房，应该属于无房产。而昌平区住建委的代理人则认为，虽然上述房产写的都是双方父母的名字，但是王先生夫妇都是独生子女，双方父母家的7套房产最终都要归到王先生夫妇名下，而且，两次拆迁中，王先生夫妇都作为家庭成员获得了安置房指标，所以二人再以无房产名义申购限价房就是属于骗购。

■2010年8月25日，该案在昌平法院第一次开庭审理。

胎儿也能拿到拆迁补偿指标？

在法庭交锋中，昌平区住建委提到的一个细节引起了很多人的注意：在王先生父母家进行拆迁时，王先生的爱人已经怀孕，当时该户人家曾多获得了40平方米的拆迁补偿安置房指标；直到后来胎儿流产，这个补偿指标才被收回。令人不解的是：一个尚未出世的胎儿，是否有权拿到拆迁补偿指标呢？

宋积虎律师：我国目前现有的法律中，并没有规定在拆迁过程中“胎儿”是否有份额。关于“胎儿”的问题，只体现在《继承法》第28条，该条规定：“遗产分割时，应当保留胎儿的继承份额。胎儿出生时是死体的，保留的份额按照法定继承办理。”因此，“胎儿”是否有份额，主要取决于拆迁人与被拆迁人在拆迁协议中的约定。

（据《北京晚报》）