上海市浦东新区人民法院
民 事 判 决 书

（2024）沪0115民初53934号

原告：陆某，男，1959年2月生，汉族，户籍地上海市浦东新区。

委托诉讼代理人：梅瑛，上海市郑传本律师事务所律师。

委托诉讼代理人：许赞，上海市郑传本律师事务所律师。

被告：白某，女，1975年3月生，汉族，住上海市浦东新区。

被告：白某甲，女，1995年6月生，汉族，住上海市浦东新区。

上列两被告共同委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

上列两被告共同委托诉讼代理人：李丽，北京盈科（上海）律师事务所律师。

第三人：上海某投资发展有限公司，住所地上海市浦东新区。

法定代表人：赵某。

原告陆某与被告白某、白某甲共有物分割纠纷一案，本院于

2024年6月11日立案后，依法适用简易程序。根据原告陆某申请，本院依法追加上海某投资发展有限公司作为第三人参加诉讼。后本案于2024年7月25日公开开庭进行了审理。原告陆某的委托诉讼代理人梅瑛，被告白某及两被告的共同委托诉讼代理人胡珺到庭参加诉讼。第三人上海某投资发展有限公司经本院传票传唤未到庭应诉。本案现已审理终结。

原告陆某向本院提出诉讼请求：1.依法分割上海市浦东新区拱鸣路××弄××号××××室房屋(以下至判决主文前简称系争房屋)，由原告取得60%的产权份额并向两被告支付系争房屋20%产权份额对应的折价款；2.判令两被告、第三人配合原告办理产权登记手续。事实和理由：原告与被告白某原系夫妻关系。2022年1月11日，经法院判决离婚。被告白某甲系被告白某女儿。原、被告三人于2019年1月8日与第三人上海某投资发展有限公司签订《上海市共有产权保障住房预售合同》，约定由原、被告三人共同购买系争房屋，总价为1,137,117.98元，原、被告通过购买拥有该房屋60%产权。2019年1月10日，系争房屋办理了预告登记，预购权利人为原、被告三人，共有情况为共同共有。系争房屋购房款均来源于原告的上海市浦东新区沈家弄路××弄×号×××室房屋（以下至判决主文前简称沈家弄路房屋）售房款，沈家弄路房屋系原告父母（案外人陆某甲、陈某）原产权房拆迁所得，即本案购房款来源于原告父母，两被告对系争房屋无贡献。被告白某在与原告离婚诉讼中，未履行生效判决确定的金钱给付义务，系

失信被执行人，没有金钱给付能力。故原告诉至法院，请求判如所请。

被告白某、白某甲共同辩称，不同意原告的诉讼请求。理由如下：1.系争房屋是经济适用房，应当首先满足当事人的居住需求。两被告在本市没有住房，被告白某甲在嘉善县有一套住房，现两被告经济困难，被告白某甲身患重病，没有经济来源、劳动能力，也没有能力支付房屋折价款，希望系争房屋不要进行分割，仍由原、被告三人共同居住使用；2.系争房屋由被告白某负责装修，但不同意装修添附在本案中一并处理；3.若法院一定要分割系争房屋，要求系争房屋归两被告所有，由两被告支付原告系争房屋产权份额20%的折价款。

第三人上海某投资发展有限公司未具述称意见。

本院经审理认定事实如下：原告与被告白某于1999年2月1日登记结婚。被告白某甲系被告白某与案外人所生之女。

2008年2月2日，上海市浦东新区沈家弄路××弄×号×××室房屋（即沈家弄路房屋）原登记信息为权利人陆某甲，共有人原告陆某（1/3）、被告白某（1/3）。2018年12月28日，陆某甲、原告陆某、被告白某与案外人签订《上海市房地产买卖合同》，将沈家弄路房屋出售，价款为353万元。353万售房款均由被告白某收取。因陆某甲与原告陆某、被告白某就售房款分割事宜发生纠纷起诉至我院，本院于2020年5月26日作出（2020）沪0115民初28934号民事判决书（已生效），判令：“被告陆某、被告白某于

本判决生效之日起十日内支付原告陆某甲、原告陈某上海市浦东新区沈家弄路××弄×号×××室房屋的售房款人民币 1,176,667 元。”现该判决尚未执行完毕。

2019 年 1 月 8 日，第三人（甲方）与原、被告（乙方）三人签订《上海市共有产权保障住房预售合同》，约定甲方向乙方预售坐落于上海市浦东新区拱鸣路××弄××号××××室（即系争房屋）共有产权保障住房，总价为 1,137,117.98 元，乙方通过购买拥有该房屋 60%产权，受人为多人的，买受人对其持有的产权份额共有方式为“共同共有”。乙方在取得不动产权证（小产证）满 5 年后，按照本市共有产权保障住房相关规定转让该房屋的，乙方获得转让总房价款的 60%，其余 40%按本市有关规定全额上缴同级财政；乙方于 2019 年 1 月 8 日前支付房屋总价款等内容。同时，该合同附件同住人情况载明为白某乙（已于 2023 年 1 月 19 日死亡）。系争房屋购房款均由被告白某以获取的沈家弄路房屋售房款支付。

2019 年 1 月 12 日，系争房屋进行了预告登记，预购房屋权利人为原、被告三人，共有情况为共同共有。现系争房屋登记于第三人名下，尚未办理小产证。

2020 年 3 月 18 日，被告白某甲购买浙江省嘉善县左岸嘉园房屋，房屋总价 1,013,244 元。2020 年 1 月 19 日，被告白某以沈家弄路房屋售房所得款项为被告白某甲支付购房款 503,244 元。

2022 年 1 月 11 日，我院就被告白某与原告陆某离婚纠纷一案作出（2021）沪 0115 民初 46137 号民事判决书（已生效），判令：

“一、准予原告白某与被告陆某离婚；二、原告白某名下中国工商银行622202*********9871账户、交通银行622262*********6397账户、中国银行621330*********3370账号、上海银行620522********6643账号的余额归原告白某所有；三、原告白某应于本判决生效之日起十日内给付被告陆某财产折价款36万元；四、原告白某与被告陆某就（2020）沪0115民初28934号民事判决书中确认的1,147,362元债务对外承担共同还款义务，对内由原告白某、被告陆某各半负担；五、原、被告各自名下公积金归各自所有。”被告白某未履行上述判决书中第三条义务，已被限制消费，并列为失信被执行人。

审理中，原、被告三人均不同意通过竞价方式获得系争房屋所有权，双方一致确认系争房屋60%产权的折价款为购房款即1,137,117.98元，但双方对系争房屋的份额及归属无法协商一致。

现系争房屋由两被告居住，原、被告均确认原告除系争房屋外名下无房。

被告白某甲曾患有宫颈恶性肿瘤。吉祥航空有限公司为其开具了病假证明单。

上述事实，由《上海市共有产权保障住房预售合同》、上海市不动产登记簿、（2020）沪0115民初28934号民事判决书、（2021）沪0115民初46137号民事判决书、失信被执行人信息、限制消费令、病假单、出院记录、死亡证明以及双方当事人的有关陈述等证据予以证实。

本院认为，《上海市共有产权保障住房预售合同》系原、被告和第三人共同签订的，约定由原、被告三人通过购买拥有该房屋60%产权，后系争房屋办理了预告登记，载明预购房屋权利人为原、被告三人共同共有，故系争房屋60%的产权归原、被告三人共有。

根据法律规定，共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。本案原、被告作为系争房屋的共同共有人，对系争房屋共同享有所有权。但原告与被告白某已离婚，双方已丧失继续共有系争房屋的基础，原告有权要求分割系争房屋。

本院认为系争房屋的购房款均来源于原告与被告白某的夫妻共同财产，被告白某甲未出资，故根据系争房屋的性质、来源及各方当事人对系争房屋的贡献等因素，结合各方当事人在本案中的分割意见，就本案当事人在系争房屋中所共有的60%产权份额而言，本院酌定原告、被告白某、被告白某甲分别占22%、22%、16%的产权份额。

现原、被告均要求取得房屋所有权，对此本院认为，被告白某甲在外地有住房，且房屋的出资款来源于原告和被告白某的夫妻共同财产；而被告白某在法院判决离婚并分割夫妻共同财产后，未按照判决书确定的金钱给付义务向原告陆某支付夫妻共同财产折价款，若本案再将系争房屋判决给被告白某所有，要求被告白某向原告支付房屋折价款已不现实，且不利于执行案件解决。原

告除系争房屋外名下无房，且按照本院要求已经将房屋折价款打入法院账户，而两被告在庭审中多次表示没有履行能力、经济困难，如果要支付原告折价款也需要更长的筹款时间，本院认为综合当事人名下房屋情况、履行能力等因素，应当由原告享有系争房屋的产权份额较为合适。故本院确认系争房屋 60%的产权份额归原告所有，由原告向被告白某支付房屋折价款 416,943.26 元，向被告白某甲支付房屋折价款 303,231.46 元。

综上所述，依照《中华人民共和国民法典》第三百零三条、第三百零四条的规定，判决如下：

一、坐落于上海市浦东新区拱鸣路××弄××号××××室房屋 60%产权归原告陆某所有；

二、原告陆某于本判决生效之日起十五日内支付被告白某房屋折价款 416,943.26 元；

三、原告陆某于本判决生效之日起十五日内支付被告白某甲房屋折价款 303,231.46 元；

四、被告白某、白某甲、第三人上海某投资发展有限公司于本判决生效之日起三十日内协助原告陆某办理上述房屋的产权变更登记手续。

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

案件受理费 7,054.10 元（已减半收取，原告陆某已预交），

由原告陆某负担2,500元，被告白某负担2,500元，被告白某甲负担2,054.10元。

如不服本判决，可以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，上诉于上海市第一中级人民法院。

审　判　员　　周　莹

二〇二四年八月十日

本件与原本核对无异

书　记　员　　倪家蕙

附：相关法律条文

一、《中华人民共和国民法典》

第三百零三条　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。因分割造成其他共有人损害的，应当给予赔偿。

第三百零四条　共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的，其他共有人应当分担损失。

二、《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百六十四条　被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行给付金钱义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行其他义务的，应当支付迟延履行金。