上海市第一中级人民法院
民 事 判 决 书

（2024）沪01民终17141号

上诉人（原审被告）：白某，女，1975年3月生，汉族，住上海市浦东新区。

上诉人（原审被告）：白某甲，女，1995年6月生，汉族，住上海市浦东新区。

上列两位上诉人的共同委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）：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：许赟，上海市郑传本律师事务所律师。

原审第三人：上海某投资发展有限公司，住所地上海市浦东新区惠南镇城西路200号。

法定代表人：赵某。

上诉人白某、白某甲因与被上诉人陆某共有物分割纠纷一案，不服上海市浦东新区人民法院（2024）沪0115民初53934号民事判决，向本院提起上诉。本院于2024年9月18日立案受理后，

依法适用第二审程序，由审判员独任审理，于2024年10月12日公开开庭审理了本案。上诉人白某及白某、白某甲的共同委托诉讼代理人胡珺，被上诉人陆某及其委托诉讼代理人梅瑛到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

上诉人白某、白某甲的上诉请求：撤销原审判决，改判驳回被上诉人陆某原审诉请。事实和理由：上海市浦东新区拱鸣路××弄××号××××室房屋（以下简称系争房屋）共有产权保障住房，系保障低收入人员的住房之需，现处于上市交易限制期限内，且三位当事人尚未办理产权登记，按照政策规定，不符合上市转让及分割条件，故于本案中不应当进行分割处理。同时认为，白某、白某甲经济十分困难，白某甲患有严重疾病仍处于治疗期间，除在该处居住外，在本市无其他住房。如果一定要分割，也应当将系争房屋判归二位上诉人所有更为合理。请求二审法院依法改判，支持上诉人的上诉请求。

被上诉人陆某辩称，不同意上诉人白某、白某甲的上诉请求。陆某与白某、白某甲均为系争房屋共有人，现陆某与白某离婚，作为共有的系争房屋依法可分割处理。离婚诉讼中判定的由白某支付陆某的财产分割款，白某至今仍未履行。况且购置系争房屋的钱款，均来源于原属于陆某家庭的沈家弄路××弄×号×××室房屋拆迁安置款。陆某名下在本案无其他住房，为便于执行，陆某已将相应折价款以代管款形式交付至原审法院。原审法院查明事实清楚，请求二审法院维持原审判决。

原审第三人上海某投资发展有限公司未向本院提供书面辩称意见。

陆某向一审法院起诉请求：系争房屋由陆某取得60%的产权份额，并向白某、白某甲支付系争房屋20%产权份额对应的折价款；2.白某、白某甲、上海某投资发展有限公司配合陆某办理产权登记手续。

一审法院认定事实：陆某与白某于1999年2月1日登记结婚。白某甲系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，共有人陆某（1/3）、白某（1/3）。2018年12月28日，陆某甲、陆某、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。353万售房款均由白某收取。因陆某甲与陆某、白某就售房款分割事宜发生纠纷起诉至原审法院，原审法院于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，原审第三人（甲方）与陆某、白某、白某甲（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，买受人为多人的，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，预购房屋权利人为陆某、白某、白某甲三人，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，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，白某以沈家弄路房屋售房所得款项为白某甲支付购房款503,244元。

2022年1月11日，原审法院就白某与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。”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。

原审审理中，陆某、白某、白某甲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。

现系争房屋由白某、白某甲居住，双方均确认陆某除系争房屋外名下无房。

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。

一审法院认为，《上海市共有产权保障住房预售合同》系陆某、白某、白某甲和共同签订的，约定由陆某、白某、白某甲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陆某、白某、白某甲三人共同共有，故系争房屋60%的产权归陆某、白某、白某甲三人共有。

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。本案陆某、白某、白某甲作为系争房屋

的共同共有人，对系争房屋共同享有所有权。但陆某与白某已离婚，双方已丧失继续共有系争房屋的基础，陆某有权要求分割系争房屋。

原审法院认为，系争房屋的购房款均来源于陆某与白某的夫妻共同财产，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，原审法院酌定陆某、白某、白某甲分别占 22%、22%、16%的产权份额。

现陆某、白某、白某甲均要求取得房屋所有权，对此原审法院认为，白某甲在外地有住房，且房屋的出资款来源于陆某和白某的夫妻共同财产；而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白某所有，要求白某向陆某支付房屋折价款已不现实，且不利于执行案件解决。陆某除系争房屋外名下无房，且按照原审法院要求已经将房屋折价款打入法院账户，而白某、白某甲在原审庭审中多次表示没有履行能力、经济困难，如果要支付陆某折价款也需要更长的筹款时间，原审法院认为综合当事人名下房屋情况、履行能力等因素，应当由陆某享有系争房屋的产权份额较为合适。故原审法院确认系争房屋 60%的产权份额归陆某所有，由陆某向白某支付房屋折价款 416,943.26 元，向白某甲支付房屋折价款

303,231.46 元。

原审法院审理后，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，于二〇二四年八月十日作出如下判决：一、坐落于上海市浦东新区拱鸣路××弄××号××××室房屋 60%产权归陆某所有；二、陆某于判决生效之日起十五日内支付白某房屋折价款 416,943.26 元；三、陆某于判决生效之日起十五日内支付白某甲房屋折价款 303,231.46 元；四、白某、白某甲、上海某投资发展有限公司于判决生效之日起三十日内协助陆某办理上述房屋的产权变更登记手续。如果未按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。一审案件受理费 7,054.10 元，由陆某负担 2,500 元，白某负担 2,500 元，白某甲负担 2,054.10 元。

二审中，当事人未提交新证据。

本院经审理查明，原审法院查明事实无误，本院依法予以确认。

本院认为，首先，关于系争房屋是否应当在三位当事人之间分割处理的问题。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。因分

割造成其他共有人损害的，应当给予赔偿。陆某、白某现已离婚，各方共同财产的基础不存在，故分割处理共有财产条件具备，应予以分割系争房屋。同时本院认为，系争房屋虽为本市经济保障住房，但属于三位当事人享有的有限产权60%份额已具体明确，且分割处理亦发生在三位权利人内部之间，并未发生与案外人之间的权利流转变更。故并不影响本案三位权利人内部权利的分割处理。其次，关于具体的分割处理方式的问题，民法典第三百零四条第一款规定，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。原审法院采取一方取得系争房屋，另一方获得相应折价款，即折价补偿的方式，当属正确。具体分割处理中，综合考虑到确定的房屋价值、各方经济履行能力，并结合实际生活情况等因素，判定房屋60%产权归陆某所有，由其支付白某、白某甲对应的22%、16%份额比例的折价款，当属妥当，本院予以认同。综上所述，上诉人白某、白某甲的上诉请求，不能成立，应予驳回；一审判决应予维持。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第（一）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费收取计人民币7,054.1元，由上诉人白某、白某甲负担。

本判决为终审判决。

审　判　员　　单文林

二〇二四年十一月十五日

本件与原本核对无异

法官助理　　张译元

书　记　员

附：相关法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百七十七条　第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

（一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定；

……