

行政复议决定书

六政复决〔2022〕48号

申请人：XX 有限公司

法定代表人：张 XX，总经理。

被申请人：XX 区人民政府，住六安市 XX 路。

法定代表人：XX，区长。

申请人 XX 有限公司（下称申请人）不服被申请人 XX 区人民政府（下称被申请人）作出的《房屋征收补偿决定书》（下称《决定书》），于 2022 年 XX 月 XX 日向本机关寄送了行政复议申请书。本机关依法受理后，被申请人在法定期限内进行了答复，并提交了相关证据、依据和其他有关材料。本机关对案件依法进行了审理，现已审理终结。

申请人请求：撤销《决定书》。

申请人称：《决定书》违法。主要理由是：

1. 作出征收补偿决定的前提是征收程序、征收决定合法。征收项目需要符合公共利益需要，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。需要进行社会稳定风险评估、对征收补偿方案进行论证完善并公示、对评估机构的选定事宜进行公告、征收补偿费用足额到位并专款专用，作出

房屋征收决定后应当及时公告并载明征收补偿方案和救济渠道等。被申请人没有依法履行上述程序，属于违法征收。

2. 被申请人作出《决定书》没有事实基础，违反法定程序和法律规定。《决定书》记载的房屋面积、结构等级与事实不符。法律规定申请人有选择货币补偿、产权调换方式的权利，之前签订的《征迁协议书》也约定了货币补偿和产权调换两种方式，但《决定书》仅涉及货币补偿，侵害了申请人的选择权。《决定书》遗漏停产停业损失等重要内容，没有正式的评估报告作为基础。

3. 《XX 土地房屋价值咨询项目初评报告》、《XX 有限公司土地房屋价值咨询项目初评报告》以及《XX 土地房屋价值咨询项目初评报告》均是初评报告，且内容与事实不符、程序违法，侵犯了申请人申请复核评估、申请鉴定的权利，遗漏了诸多重要评估对象，不能作为补偿决定的依据。

被申请人请求：维持《决定书》。

被申请人称：《决定书》合法。主要理由是：

1. 《决定书》适用法律法规正确。20XX 年 XX 月 XX 日，被申请人发布《关于 XX 棚户区改造项目国有土地上房屋征收决定的公告》，并公布了《XX 棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》，申请人案涉房屋在被征收范围内。因补偿安置问题，申请人诉至法院，安徽省高级人民法院作出〔20XX〕皖行终 XX 号行政判决书。判决生效后，双方协商未达成一致意见，被申请人遂作出《决定书》，有法律依据。

2. 《决定书》符合法定程序。20XX 年 XX 月 XX 日，经现场公

证和投票选取，选定 XX 有限公司作为该项目被征收房屋价值评估机构。申请人所有的房屋拆迁编号为 XX，经现场测量，房屋面积分别为 XX。XX 公司对申请人房屋进行了评估，并分别出具了评估报告。申请人于 20XX 年 XX 月 XX 日收到案涉房屋评估报告且未提出复核，被申请人于 20XX 年 XX 月 XX 日向申请人送达了《决定书》。

3. 《决定书》内容合法，具有事实依据。申请人房屋为非住宅房屋，无法进行产权调换，可选择货币补偿。房屋价值是依据评估机构出具的评估报告，搬迁补助费、临时安置费、附属物补偿费是依照《XX 棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》的规定计算。《决定书》未遗漏停产停业损失，对于非住宅来说，临时安置费就是停产停业损失。虽然案涉评估报告封面写的是初评报告，但该报告系评估机构盖章正式出具，且申请人未提出异议，在双方无异议的情况下，评估机构不会修改评估报告内容，因此初评报告可以作为房屋价值的认定依据。

经审理查明：

20XX 年 XX 月 XX 日举行“XX 村改造项目”国有土地上被征收房屋价值评估机构选取活动，在场被征迁户代表经协商一致，同意采取投票方式选取评估机构，经投票选取 XX 公司作为本次被征收地块房屋价值的评估机构。六安市江淮公证处对评估机构选取活动进行现场监督并出具《公证书》。

20XX 年 XX 月 XX 日，被申请人作出《关于对 XX 棚户区改造项目国有土地上房屋征收的决定》。同日公布了《关于 XX 棚户

区改造项目国有土地上房屋征收决定的公告》，附具了《XX棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》。申请人所有的案涉房屋位于此次征收范围内，根据《房屋搬迁验收单》，申请人案涉房屋拆迁编号分别为 XX。

20XX 年 XX 月 XX 日，六安市江淮公证处对申请人厂区范围内的厂房、办公楼、附属物、道路、树木等现状进行保全证据公证，并出具了《公证书》。

20XX 年 XX 月 XX 日，XX 公司出具第 XX 号《初评报告》，对应拆迁编号 XX，征收范围内的房屋主要用途为厂房、办公、住宅，勘测面积 XX m²，评估测算市场价值 XX 元，其中土地 XX 元，房屋建筑物 XX 元，附属物 XX 元，机械设备 XX 元，货物搬迁费 XX 元，苗木 XX 元。第 XX-2 号《初评报告》，对应拆迁编号 XX，征收范围内的房屋主要用途为厂房、办公、住宅，勘测面积 XX m²，评估测算市场价值 XX 元，其中房屋建筑物 XX 元，附属物 XX 元，机械设备 XX 元，苗木 XX 元。第 XX-3 号《初评报告》，对应拆迁编号 XX，征收范围内的房屋主要用途为厂房、办公、住宅，勘测面积 XX m²，评估测算市场价值 XX 元，其中房屋建筑物 XX 元，附属物 XX 元，机械设备 XX 元，货物搬迁费 XX 元。三份初评报告均载明“本评估报告仅供参考，具体价格以正式报告为准”。

20XX 年 XX 月 XX 日，XX 区土地和房屋征收管理处、申请人、XX 区新安镇人民政府签订《征迁协议书》，就房屋征收事宜协商为：一是申请人的房屋面积及附属物等详见征管处业务清单以及公证资料；二是给予申请人实际居住用房的回迁安置房面积从拆

除面积中扣除；三是暂定给申请人 XX 万元，如能签约另行支付 XX 万元等，合计 XX 万元；四是就补偿未达成一致意见，各方同意先行签订本协议；五是申请人自愿将其房屋自行拆除，拆除后 3 日内，申请人先行支取补偿款 XX 万元。六是房屋拆除后，各方对今后征收补偿事宜再行商谈；七是通过协商仍不能达成协议的，或者申请人认为补偿较低不愿签约的，可以通过诉讼途径依法解决。六安市江淮公证处对相关文书资料进行保全证据公证，并出具了《公证书》。

六安市中级人民法院作出 XX 行政判决，责令被申请人于判决生效后三个月内对申请人被拆除的房屋损失采取补救措施，驳回申请人其他诉讼请求。申请人上诉后，安徽省高级人民法院作出 XX 号终审判决，认为一审判决认定事实清楚，适用法律法规正确，审判程序合法，判决驳回上诉、维持原判。

XX 年 XX 月 XX 日，被申请人作出《决定书》，载明：申请人建筑面积分别为 XX m²，建筑结构为框架 XX m²、混合肆等 XX m²、砖木壹等 XX m²。在与申请人无法达成一致意见的情况下，作出房屋征收补偿决定“一、对被征收人房屋实施征收，按照《XX 棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》的规定给予货币补偿。被征收人选择货币补偿的，被征收人房屋价值补偿款 XX 元、搬迁补助费 XX 元、临时安置费 XX 元，附属物补偿费 XX 元，合计 XX 元，扣除被征收人已领取的 XX 元，征收人应支付被征收人补偿款 XX 元。二、被征收人自行过渡。三、限被征收人收到本决定书之日起 15 日内与 XX 区 XX 处办理房屋征收补偿安置和

移交手续”，并依法告知了救济渠道。20XX年XX月XX日，申请人签收了《决定书》。

申请人不服被申请人作出的《决定书》，遂向本机关申请行政复议。

以上事实有下列证据在卷佐证：

1.《关于对XX棚户区改造项目国有土地上房屋征收的决定》；
2.《关于XX棚户区改造项目国有土地上房屋征收决定的公告》）以及《XX棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》；

3.《XX区人民政府办公室关于调整2018年国有土地上房屋征收搬迁补偿、补助费等标准的通知》；

4.《房屋搬迁验收单》三份；

5.六安市江淮公证处出具《公证书》3份；

6.第XX号《初评报告》、第XX-2号《初评报告》、第XX-3号《初评报告》以及送达回证；

7.《六安市中级人民法院行政判决书》、《安徽省高级人民法院行政判决书》；

8.《决定书》及文书送达回证1份、送达现场照片两张。

本机关认为：

一、被申请人作出《决定书》事实不清，内容不当。

依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十七条第一款规定，对被征收人给予的补偿包括被征收房屋价值的补偿、因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿以及因征收房屋造成的停产停

业损失的补偿。《XX棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》中也载明“征收非住宅房屋的，征收人向被征收人支付六个月的停产停业损失费”等内容。案涉《决定书》中，对选择货币补偿的，涵盖了申请人房屋价值补偿款、搬迁补助费、临时安置费以及附属物补偿费，但未包含因征收房屋造成的停产停业损失的补偿，不符合相关规定。

依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一条第一款规定，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

《XX棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》中也载明“被征收人可选择货币补偿、产权调换方式进行补偿安置，具体补偿方式由被征收人自行选择”。申请人所有的位于征收范围内的房屋主要用途为厂房、办公、住宅，《决定书》仅规定了货币补偿方式，未告知产权调换方式进行补偿安置的具体内容，侵害了申请人的补偿安置选择权，不符合相关规定。

二、被申请人作出《决定书》程序违法

依照《国有土地上房屋征收评估办法》第十六条第一款规定，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。第十七条第一款规定，分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。本案中，被申请人仅提供了XX公司出具的初步评估报告，未提供证据证明房屋征收部门将分

户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示，也未提供证据证明房屋征收部门向被征收人转交正式的分户评估报告，违反相关规定。

申请人提出征收补偿决定的前提是征收程序、征收决定违法的问题。本机关认为房屋征收决定、房屋征收补偿决定是房屋征收进程中不同阶段作出的不同行政行为，不属于本案审理范围。

综上，被申请人作出《决定书》事实不清，内容不当，程序违法。依照《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项第 1、3、5 目规定，本机关决定：

撤销被申请人作出的《决定书》，责令被申请人在法定期限内重新作出补偿安置决定。

如不服本决定，可以自收到本决定书之日起十五日内依法向人民法院提起行政诉讼。

二〇二二年九月二十日

附相关依据:

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第十七条第一款 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括:

- (一) 被征收房屋价值的补偿;
- (二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;
- (三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

第二十一条第一款 被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。

《国有土地上房屋征收评估办法》

第十六条第一款 房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定,向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。

第十七条第一款 分户初步评估结果公示期满后,房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收

人转交分户评估报告。

《中华人民共和国行政复议法(2017 修正)》

第二十八条第一款第(三)项 行政复议机关负责法制工作的机构应当对被申请人作出的具体行政行为进行审查,提出意见,经行政复议机关的负责人同意或者集体讨论通过后,按照下列规定作出行政复议决定:

.....

(三)具体行政行为有下列情形之一的,决定撤销、变更或者确认该具体行政行为违法;决定撤销或者确认该具体行政行为违法的,可以责令被申请人在一定期限内重新作出具体行政行为:

1. 主要事实不清、证据不足的;
2. 适用依据错误的;
3. 违反法定程序的;
4. 超越或者滥用职权的;
5. 具体行政行为明显不当的。

.....