

三门峡市人民政府 行政复议决定书

三政复决字〔2023〕5号

申请人：汤某。

被申请人：灵宝市人民政府。

法定代表人：宋速快，市长。

申请人不服被申请人作出的《征收补偿决定书》（灵征补决字〔2022〕第5号），于2022年11月21日向本机关申请行政复议，本机关依法受理。

申请人称：一、被申请人在征收期间以非法方式迫使申请人搬迁。被申请人征收期间于2018年9月23日对申请人中断供水，逼迫搬迁，违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称征补条例）第二十七条第二款的规定。二、对被征收房屋价值的补偿低于类似房地产的市场价格。申请人房屋建筑面积为X平方米，而被申请人房屋补偿款X元，明显低于被征收房屋类似房地产的市场价格6000元每平方米，不符合征补条例第十九条的规定。三、搬迁补助费、过渡期安置费、装修补助费等计算不符合法律法规规定。被申请人计算的上述各项费用等与申请人因拆迁造成的损失不平等，根据征补条例关于

上述损失应当适用损失填平原则，但被申请人计算的搬迁等补偿费不足以弥补申请人的搬迁等实际损失。四、申请人符合住房保障条件而被申请人未予保障。拆迁房屋为申请人的唯一住房，且申请人已年满 60 岁，生活不便，被申请人作出征收决定时没有优先给予申请人住房保障，违反征补条例第十八条的规定。五、非法将两户合为一户且只计算我一户人口的方式错误。我们家共住两户人，其中我、妻子、二儿子一家为一户；我大儿子一家四口为一户，而被申请人将我们两户合为一户予以补偿，明显错误且没有事实和法律依据。六、补偿标准不合法。被申请人在本次征收中，一方面所依据的是国有土地补偿标准，一方面在补偿方案中又出现对于集体土地的补偿，到底该适用哪个标准未予明确，显然不合法。七、被申请人违反法定程序作出征收决定。申请人依法于 2018 年 11 月 5 日向三门峡市中级人民法院提起行政诉讼，法院判决被申请人 2018 年 7 月 4 日作出的灵政〔2018〕24 号《灵宝市人民政府关于对 X 产业园 X 城中村改造项目范围房屋征收的决定》违法，被申请人在征收决定违法的情况下，再次下发补偿决定，其征收程序显然不合法。综上，请求撤销被申请人对申请人作出的征收补偿决定书。

被申请人称：被申请人对申请人作出的征收补偿决定认定事实清楚，证据确实充分，适用依据正确，程序合法，内容适当，应予维持。

一、被申请人具有作出补偿决定的法定职权。根据《灵宝

市人民政府关于同意 X 产业园 X 城中村改造项目改造方案等三个方案的批复》（灵政文〔2016〕29号）、《河南省人民政府关于灵宝市 2017 年度第二批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2017〕947号）等文件规定，被申请人于 2016 年 6 月 17 日将灵宝市 X 镇 X 村列入城中村改造项目，拟征收灵宝市 X 镇 X 村集体土地作为灵宝市乡镇建设用地，后按照法定程序逐级上报，省政府于 2017 年 12 月 29 日审核批准，并同意灵宝市自然资源和规划局（原灵宝市国土资源局）拟定的征收土地方案。2018 年 1 月 19 日，灵宝市自然资源和规划局依法发布《征地补偿安置方案公告》（灵国土资公告〔2018〕2号），申请人位于灵宝市 X 镇 X 村的宅基地在征收范围内，但其未在规定期限内提出任何书面异议，被申请人依据批准后的《征收土地补偿安置方案》组织实施。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条第一款规定，国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施，被申请人依法具有依照《征收土地补偿安置方案》组织实施的法定职责。根据《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》第十二条第二款的规定，对于申请人被征收为国有土地上的房屋及其不动产参照征补条例的规定进行安置补偿。根据该条例第四条第一款、第二款、第二十六条第一款规定，申请人位于灵宝市 X 镇 X 村宅基地上的房屋在征收范围内，在确定的签约期限内无法达成补偿协议时，被申请人具有对申请人作出征收补偿决定并公告的法定职权。

二、被申请人作出的征收补偿决定认定事实清楚、适用法律正确。2018年7月4日，被申请人发布灵政〔2018〕24号征收决定，决定对X产业园X城中村改造项目范围内的房屋进行征收。该决定公布了征收范围、征收时间、征收补偿安置方案、救济权利等具体工作安排。案涉项目属于社会公共利益，涉及到的房屋大部分已经签订了补偿协议且已经拆除，即使三门峡市中级人民法院（2018）豫12行初84号行政判决书确认灵政〔2018〕24号征收决定违法，但不否认其法律效力，依然可以成为被申请人作出征收补偿决定的合法依据，否则将对公共利益造成重大损失。从保护被征收人合法权益的角度看，按照国有土地上房屋进行征收和补偿，具有更完善的保护被征收人的程序权利，也具有更高的补偿数额，其房屋征收补偿标准合法合理（参照河南省高级人民法院（2019）豫行终2348号行政判决书的裁判精神）。其中选择货币补偿的拆迁补助费、过渡期安置费、装修补助费等标准符合征补条例第十七条之规定。为切实维护公共利益，灵宝市X镇人民政府于2022年5月15日委托河南省X公司利用无人机航拍、全站仪自由设站、钢尺现场测量、AutoCAD画图软件等技术，科学、全面的测量申请人房屋面积。测绘全过程均有灵宝市X镇人民政府工作人员陪同监督，所有人员未私自闯入申请人的房屋，根本不存在任何违法行为。因此，在《灵宝市X产业园X城中村改造项目房屋征收补偿安置方案》（以下简称安置方案）符合《中华人民共和国土地管理法》、征补条例等相关法律、行政法规的情

况下，被申请人根据上述法律法规和安置方案相关规定，依法作出本案征收补偿决定，并予以公告，送达申请人。

三、被申请人作出的征收补偿决定程序合法。基于申请人始终无法与灵宝市 X 镇人民政府达成征收补偿协议，灵宝市 X 镇人民政府秉着对人民负责的态度于 2022 年 7 月 11 日向申请人送达《征收补偿决定告知书》，告知按照安置方案依法向被申请人报请作出征收补偿决定等相关情况，但申请人无正当理由拒绝签收，遂采取留置送达方式将告知书放置于申请人家门口并拍照予以送达，并且灵宝市 X 镇人民政府听取其意见并记录在册。2022 年 9 月 5 日，灵宝市 X 镇人民政府依法向被申请人申请对申请人作出征收补偿决定。2022 年 9 月 13 日，被申请人按照安置方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告，公告已载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项，后送达至申请人。上述程序符合法律、法规的相关规定。

四、关于申请人提出的其他诉求。1. 关于申请人提出的“被征收房屋价值的补偿低于被征收房屋类似房地产的市场价格”问题，申请人指出其房屋补偿款明显低于被征收房屋类似房地产的市场价格 6000 元每平方米。而所谓“类似房地产”，是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。申请人提出的 6000 元每平方米不知依据从何而来。2. 关于申请人提出的“符合住房保障条件而不予”的问题，申请人指出案涉房屋是申请人唯一住房且其已年满 60 多岁，但根据《灵宝市 2019 年公共

租赁住房申报及复核的通知》（灵保安居〔2019〕4号）中的相关规定，申请人不符合申报条件。3.关于申请人提出的“非法将两户合为一户”的问题，经当地村组查询，申请人的宅基地使用证上仅登记其个人姓名，故不存在所谓两户合为一户。4.大多数被征收人已达成补偿协议而自愿搬离，其房屋已被合法拆除，只剩余包括申请人在内的五户被征收人仍未达成补偿协议，至今申请人仍生活在该房屋内，不存在被迫停水问题。

经查：2017年12月29日，河南省人民政府作出《关于灵宝市2017年度第二批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2017〕947号），同意灵宝市征收故县镇等4个镇（乡）故县村等5个农村集体经济组织集体耕地2.8591公顷、园地2.4962公顷、其他农用地1.5212公顷、建设用地12.4074公顷、未利用地0.0980公顷，共计19.3819公顷（含X村15.2117公顷）作为灵宝市2017年度第二批乡镇建设用地，同意该市国土资源局拟定的征收土地方案。2018年1月19日，灵宝市国土资源局作出《征地补偿安置方案公告》（灵国土资公告〔2018〕2号），对征收土地基本情况、补偿标准、支付对象、安置途径等内容征求意见。2018年7月4日，被申请人作出灵政〔2018〕24号征收决定，后附安置方案，决定对灵宝市X产业园X城中村改造项目范围内的房屋进行征收，征收时间为2018年7月4日至2019年1月4日，征收主体为灵宝市人民政府，征收工作由X镇负责实施。申请人的房屋在该征收范围内，但

在被申请人规定的征收期限内未达成征收补偿协议。2022年5月15日，灵宝市X镇人民政府委托河南省X公司对申请人的房屋进行测量。2022年5月，河南省X公司出具《房产测绘报告书》，内含申请人房屋结构、房屋面积、院内附属设施情况、房屋平面图等内容。2022年7月11日，灵宝市X镇人民政府作出《征收补偿决定告知书》，后附《被征收户汤某安置补偿方案》，告知申请人的房屋面积为X m²（其中：砖混现浇X m²，砖木X m²）。补偿方案一：货币补偿合计X元；补偿方案二：产权置换，因该户在征收区域有未安置的X口人，按每座宅院建筑面积不超过250平方米（或人口7人以上人均不超过40平方米）的实际建筑面积X m²在灵宝市X产业园X城中村改造项目一期按照2500元/m²选择回购安置房。回购房在灵宝市X产业园X城中村改造项目一期1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼、6号楼中未选房屋中选择，选择安置房价值与被征收房屋价值的差额按照安置方案进行结算，多退少补。工作人员于同日将《征收补偿决定告知书》送达至申请人处，因申请人拒绝签收，遂将该告知书放置于申请人家门口。2022年9月5日，灵宝市X镇人民政府报请被申请人对申请人的房屋作出征收补偿决定。2022年9月13日，被申请人作出案涉征收补偿决定，决定对申请人坐落于X镇X村X组宅基地上的房屋实施征收，按照安置方案规定给予货币补偿或产权调换。货币补偿的

内容包括房屋补偿款、其他附属物补偿款、搬迁补助费、过渡期安置费、装修补助费、不足基准面积综合奖补共计 X 元。产权调换的置换方式为：对未安置的 X 口人的实际建筑面积 X 平方米在灵宝市 X 产业园 X 城中村改造项目选择安置房。选择的安置房价值与被征收房屋价值的差额按照安置方案进行结算，多退少补。申请人对上述案涉补偿决定不服，向本机关申请行政复议，请求撤销该决定。

另查明：2018 年 12 月 27 日，三门峡市中级人民法院针对被申请人 2018 年 7 月 4 日作出的灵政〔2018〕24 号征收决定作出《行政判决书》，其中认定“灵宝市人民政府在涉案房屋征收决定中既对集体土地进行征收又对集体土地上的房屋进行征收缺乏法律依据，应予撤销，鉴于涉案项目属于社会公共利益，撤销涉案房屋征收决定会给社会公共利益造成重大损害”，最终判决确认灵政〔2018〕24 号征收决定违法。

本机关认为：根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十一条等规定，作为征收主体的县级以上人民政府在征收过程中，对个别未达成补偿安置协议的被征收人应当作出补偿安置决定。本案中，申请人案涉房屋所在的土地已经河南省人民政府批准征收，被申请人 2018 年 7 月 4 日作出的灵政〔2018〕24 号征收决定虽然被人民法院生效行政判决确认违法，但并未撤销，仍具有法律效力，被申请人可以依据该征收

决定作出案涉征收补偿决定。关于征收补偿的具体操作，灵政〔2018〕24号征收决定作了相关规定，其中第五条就被征收房屋的价格评估明确规定按照征补条例和《国有土地上房屋征收评估办法》进行，征补条例对于价格评估的机构资质、评估方式、异议提出等均有明确规定，通过评估方式确定被征收房屋的价格更有利于保障被征收人的合法权益。但本案中，从被申请人提交的证据材料来看，被申请人在作出案涉征收补偿决定时存在以下问题：1. 房地产价格评估机构的确定，现有证据不能证明X镇人民政府委托的河南省X公司是具有资质的房地产价格评估机构，亦未按照被申请人制定的灵政〔2018〕24号征收决定第五条的规定进行评估。2. 即便河南省X公司是具有资质的房地产价格评估机构，亦没有证据证明被申请人向被征收人即本案申请人告知了测绘结果，被申请人在未告知房屋测绘结果并经被征收人进行确认的情况下直接依据河南省X公司出具的《房产测绘报告书》作出案涉征收补偿决定，未充分保障被征收人对其房屋价值的异议表达权等基本权利。

综上，被申请人对申请人作出的案涉征收补偿决定程序违法。根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项之规定，本机关决定如下：

撤销被申请人作出的《征收补偿决定书》（灵征补决字〔2022〕第5号），责令被申请人自收到本决定之日起90日内

重新作出征收补偿决定。

申请人如不服本决定，可自接到本决定之日起 15 日内向人民法院提起行政诉讼。

2023 年 2 月 2 日