

三门峡市人民政府

行政复议决定书

三政复决字〔2023〕4号

申请人：赵某。

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4号），于2022年11月14日向本机关提起行政复议申请，本机关依法受理。

申请人称：申请人于2022年11月3日收到灵宝市X镇政府通过微信发送的征收补偿决定的图片。申请人不服该决定，理由如下：一、征收补偿数额确定不合法。被申请人作出的灵征补决字〔2022〕第4号《征收补偿决定书》中，对申请人的房屋面积的测量程序和方式均不合法，因此，依据非法测量面积计算出的货币补偿数额亦不合法。申请人因生

病住院治疗，迁居西安，家里房门上锁，申请人未委托他人照看或者管理房屋，也未委托任何人处理征地事宜，村委会及政府拆迁人员亦未因测量房屋面积联系过申请人，按照规定，征地测量必须有征地方（拆迁工作人员）、测量人员及被征地方同时在场才能测量。被申请人测量的数据未经过申请人确认，征收补偿决定中房屋建筑面积数据非法、虚假，据此计算出的货币补偿数额亦非法、虚假。二、征收拆迁过程中行为多次不合法。2018年，拆迁工作正式启动，2018年8月14日申请人的生活用水被停。2018年后半年，拆迁人员多次多人上门吵闹辱骂，引发申请人妻子高血压心脏病复发，4次住院治疗，后全家被迫迁居外地。2022年5月17日，村委会书记明知申请人征地补偿事宜还未处理，带领拆迁工作人员在申请人无人回家的情况下，公然撬锁带人进入申请人家中。2022年8月21日，X铅业项目施工部人员，在无任何通知的情况下，出动工程挖掘机挖空申请人上房侧面大约5平的大洞，8月22日，申请人报警，X镇派出所出警后，以拆迁问题不属于派出所管辖，拆迁过程所有行为不违法为由收警。村委会及拆迁工作人员在征地工作中阳奉阴违、欺上瞒下，最终让被申请人作出该征收补偿决定，迫使申请人通过申请复议维护自己的权利。被申请人未积极履行与申请人协商征地补偿义务。自申请人2019年迁居西安后，拆迁工作

组未跟申请人沟通征地补偿事宜，直到 2022 年 5 月，停滞 3 年的征收工作又开始启动，拆迁工作组及村委会联系申请人均是在灵宝市委领导去园区检查工作之后且时间接近，每次电话联系，工作人员不仅不解决实际问题还辱骂申请人。征收补偿决定于 2022 年 9 月 13 日作出，但申请人 2022 年 11 月 3 日才收到该征收补偿决定图片。村委会及拆迁工作组未及时送达该文件，且文件中申请人身份证号码书写错误，文件所出具的地面附着物赔偿表系拆迁人员伙同村委会支书非法闯入民宅后私自填写。代表政府征地拆迁的文件经常出现错漏，误导申请人对文件真实性产生怀疑。申请人自工业园区开工到征地拆迁一直积极配合，协助园区种植树木、测量土地，村委会却对申请人财产进行侵占。村委会在协助 X 镇与申请人协商征地补偿工作时，消极怠工，申请人很早就表示选择货币补偿，但被申请人征收补偿决定中所列数额完全不合理。据了解，在本村民小组及其他村民小组中，跟申请人差不多情况的，补偿到手的数额远高于申请人。因申请人是普通群众无法获取他人准确的补偿数额，申请人拟向被申请人、X 镇政府申请政府信息公开，公开 X 村五个村民小组征地补偿信息，公开 X 村委自 2014 年征收开始以来的财务情况。综上，请求依法撤销被申请人作出的征收补偿决定。

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。该文件公布了征收范围、征收时间、征收补偿安置方案、救济权利等具体工作安排。申请人没有在法定期限内提起异议，未申请行政复议或提起行政诉讼，视为同意该决定文件规定的内容。但申请人拒不配合灵宝市 X 镇人民政府的房屋征收工作，多次拒绝工作人员进行房屋测量，未能在该决定规定的征收期限届满前达成补偿协议。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、全面的测量申请人的房屋面积。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 15 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，但因申请人不在家，遂在其家门口张贴告知书并通过微信方式送达申请人本人，申请人予以回复，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、申请人提出的其他诉求。1. 关于申请人提出的“财产侵占情况”“申请政府信息公开”“X 铅业项目”等诉求不属于行政复议受案范围，同时与被申请人作出的征收补偿决定不是同一行政行为，不应一并审查。2. 关于申请人房屋的强制拆除行为根本不存在，被申请人未组织实施房屋强制拆除工作，亦不可能采取停止供水方式迫使申请人履行行政决定。而是，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 15 日，灵宝市 X 镇人民政府作出《征收补偿决定告知书》，后附《被征收户赵某安置补偿方案》，告知申请人的房屋面

积为 Xm^2 （其中：砖混现浇 Xm^2 ，土木 Xm^2 ），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 Xm^2 在灵宝市 X 产业园 X 城中村改造项目一期按照2500元/ m^2 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，因申请人不在家，遂将该告知书粘贴于申请人家门上，并通过微信发送至申请人。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 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 4 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，可在接到本决定之日起 15 日内向人民法院提起行政诉讼。

2023年2月2日