

三门峡市人民政府 行政复议决定书

三政复决字〔2024〕80号

申请人：某汽车维修站。

被申请人：三门峡经济技术开发区管理委员会。

法定代表人：宋黎静，主任。

申请人不服被申请人2024年4月23日作出的《征收补偿决定书》，于2024年6月21日向本机关申请行政复议，请求撤销该决定书、责令被申请人重新作出补偿决定，本机关于2024年6月27日依法受理，适用普通程序审理。

申请人称：一、被申请人委托评估机构作出的评估报告违法。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十条第一款规定，房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。本案中，被申请人选定评估机构时并未与申请人协商，亦非通过多数决定、随机选定等方式确定，而是由其直接委托确定，违反法定程序。甲公司曾在征收时对申请人涉案土地及房屋作出评估报告，后又迫于行政机关压力撤回报告。被申请人继续委托该评估机构对涉案土地进行评估，难以

保证评估结果正确、客观、合理，对申请人不公。

二、被申请人针对申请人的土地补偿不合理。1.申请人取得的案涉土地使用权方式实际属于出让土地，并非划拨土地。申请人办理的国有土地使用权证虽然盖有“划拨土地”的公章，但是其实际性质应当为出让土地，属于登记错误。根据申请人提供的陕政土征字 1994 第 10 号《关于某汽车维修站补偿征用土地的批复》、陕计基字 1994 第 11 号《关于补偿某汽车维修站基建及征地计划的批复》、《情况说明》及相关缴费凭证，申请人取得案涉土地属于商业用途，且按照法律规定缴纳了土地出让金及相关税费，而划拨土地一般为无偿取得，且土地使用用途一般为公益类事务。因此，申请人取得案涉土地的方式并非真正的土地划拨方式，是付出了一定的成本及缴纳了相应的费用且土地实际用于商业活动。根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，商业用途的土地使用年限应当为 40 年。(2017)最高法行申 1342 号案件指出，应当根据土地面积、剩余年限、土地批准用途、土地开发利用程度、城市规划限制等参照市场地价标准，经专业评估后予以补偿。2.被申请人针对申请人的土地补偿应当按照综合区片地价进行补偿。根据乙公司作出的土地估价报告显示，其评估土地的价格为 881 元/m²，评估的基准日期是 2016 年。根据三门峡市人民政府公告（第 1 号）公布的 2015 年三门峡基准地价，商业用地最低也是 950 元/m²。该评估报告明确写明有效期为半年，被申请人作出征收补偿决定的时间是 2024 年 4 月，已超过

了该评估报告的有效期。

三、申请人委托甲公司作出的案涉评估报告合法有效。根据申请人提供的《证明》内容记载，申请人原法人谢某，因病故委托其儿子谢某甲全权代理评估手续，望贵公司给予办理，并盖有“三门峡经济开发区某村改造建设指挥部”的公章。由此可见，申请人委托评估公司对案涉房屋评估是经被申请人委托后进行，虽然委托人与法律规定有所冲突，但是实际仍为受征收部门的委托进行评估工作，且评估公司、评估人员符合法律规定，其数据具有真实性。纵使其形式上存在瑕疵，并不影响评估报告内容的真实性、合法性及关联性。根据时间线来看，三门峡经济开发区某村改造建设指挥部于2014年3月18日作出《证明》后，与申请人签订的第一份《协议书》签订日期为2014年3月20日，协议书中所述“双方立即进行维修站整体拆迁补偿评估，正式评估报告完成后，双方另行签订拆迁补偿协议”。可见，征收部门是先行委托谢某甲向甲公司进行评估后，再与申请人签订的第一份补偿协议书，其内容所述正式评估报告内容应当为申请人委托甲公司作出的案涉评估报告，应当以此为补偿依据进行补偿。

四、被申请人未对申请人的房屋及其他地上附着物予以补偿。根据申请人提供的评估报告证据显示，申请人案涉土地不仅存在门面房，还有住宅、简易房、车间。而申请人与征收部门签订的两次《补偿协议》中，仅仅是针对申请人的新建钢建大棚及门面房、道路进行的约定，并未涉及申请人的其他案涉房屋及地

上附着物财产。根据申请人提供的某乡村镇建设发展中心的《证明》及某汽车维修站总平面规划图证据，均可证明申请人维修站区域内的房屋分布情况，且该两组证据在三门峡市湖滨区人民法院作出的 2009 湖行初自第 19 号行政判决书中予以认定。2016 年 4 月 29 日拆除现场，谢某甲与拆迁工作负责人员杨某对现场物品进行了清点，并由双方签字确认。其作出的征收补偿决定中，地上附着物的补偿依据是甲公司评估报告。申请人多次与被申请人沟通，均无法获得完整版评估内容，无法确认其地上附着物补偿是否完整准确。

五、被申请人未给予申请人停产停业损失。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十三条规定，对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。申请人案涉房屋为经营性用房，用于经营活动。被申请人的征收行为对申请人的经营产生实际影响，导致经营利益受损，应当根据申请人的具体情况，予以合理的停产停业损失的补偿。

六、被申请人征收程序不符合法律规定。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定，征收部门未充分作出现场调查，也未针对申请人的案涉房屋作出合理的评估报告，严重违背“先补偿，后搬迁”的基本原则。申请人仅仅与被申请人就道路、门面房及新建大棚达成协议，并未就其他财产达成一致的情况就被拆除，其行为与法律规定相违背。

综上所述，被申请人作出的征收补偿决定事实认定不清，补偿标准不符合法律规定，严重降低了申请人的原有生活水平，请求依法查明案件事实，支持申请人的复议请求。

被申请人称：一、被申请人依据《中华人民共和国土地管理法》等法律法规向申请人作出的征收补偿决定书，依法履行了生效判决（2023）豫 1202 行初 44 号确定的法律义务。申请人因拆迁补偿事宜于 2023 年 6 月 1 日向三门峡市湖滨区人民法院提起行政诉讼，三门峡湖滨区人民法院于 2023 年 11 月 29 日作出（2023）豫 1202 行初 44 号行政判决书，判令被申请人于本判决生效之日起六十日内对申请人作出征收补偿决定，该行政判决书已经生效，被申请人于 2024 年 4 月 23 日向申请人作出征收补偿决定书，该补偿决定书是依据《中华人民共和国土地管理法》等法律法规作出，被申请人已经依法履行生效判决（2023）豫 1202 行初 44 号确定的法律义务。

二、被申请人依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律规定对申请人的厂房进行征收和补偿，征收程序合法合规，充分保障了申请人的合法权益。三门峡市人民政府对三门峡市商务中心区进行规划和建设，是为了公共事业的需要，按照法律规定有权依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定征收申请人的厂房。被申请人作为征收工作的实施者，严格依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、三政（2011）80 号文件以及三门峡市人民政府市长办公会议纪要（2012）8 号精神，在征收拆迁

区域内按照要求进行了公告。为做好征收拆迁工作，2012年8月30日成立“三门峡经济开发区某村改造建设指挥部”，负责某社区建设改造的组织协调、政策指导解答日常工作，积极进村入户解释补偿安置政策，做到家喻户晓。2013年9月29日，三门峡经济开发区某村改造建设指挥部制定征收公告并于2013年9月30日在某村拆迁区域发布了某大道东侧征收（征地）拆迁工作方案，详细将需征收范围内全部房屋、附属设施、实施期限及奖励措施和安全补偿方案公布，整个工作过程完全按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第九至第十五条规定的房屋征收程序进行。在具体实施时，对厂门前的水泥地坪以及对申请人厂房拆除之前，均与申请人进行了充分协商和签订协议，在先行支付补偿款共计450万元并提供必要拆迁协助后，才着手实施的征收拆迁行为，被申请人对申请人房屋征收行为程序合法。

三、申请人要求被申请人按照其自行委托评估公司作出的评估结果进行补偿，没有法律和事实依据。2014年，申请人自行委托甲公司对其相关资产进行评估，评估价格为920.968万元，但该评估报告中明确指出该份报告系询价报告，且甲公司评估报告与《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）第六条、第八条、第十六条的规定相违背，该公司于2016年已将该份报告收回，明确指出此报告不能作为抵押贷款和征收（拆迁）补偿使用。申请人私自单方委托评估公司进行评估并要求被申请人按照该份已经被撤回的询价报告对其进行补偿没有事实

和法律依据。

综上，被申请人按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律规定及生效判决向申请人作出征收补偿决定，已给予公平合理补偿，整个征收拆迁过程程序合法，申请人希望对其超标准补偿并就征收补偿决定书申请行政复议，没有法律和事实依据。

经查：2011年11月6日，三门峡市人民政府印发《关于商务中心区土地征用和社区建设工作实施意见》（三政〔2011〕80号），要求相关部门做好商务中心区范围内土地征用和社区建设工作。2012年7月2日，三门峡市人民政府印发〔2012〕8号市长办公会议纪要，专题研究解决含案涉征收项目的拆迁等问题。2013年9月29日，三门峡经济开发区某村改造建设指挥部（2012年8月30日成立）发布公告，告知征收（征地）范围、实施期限及奖励措施、安置补偿方案。2013年10月，三门峡经济开发区某村改造建设指挥部制定《某大道东侧征收（征地）拆迁工作方案》，案涉汽车维修站在征收区域内。2014年3月20日，申请人负责人齐某与被申请人签订《协议书》一份，约定预付给申请人拆迁补偿款50万元，申请人同意某大道快车道占用维修站的土地并立即开始施工，双方立即进行维修站整体拆迁补偿评估，正式评估报告完成后双方另行签订拆迁补偿协议，本次预付款从整体补偿中扣除。2014年3月2日，三门峡经济开发区房产管理局将预付款50万元支付给申请人，申请人出具收条一张。2016年5月3日，申请人负责人齐某与被申请人签订第二份《协

议书》，载明：甲方已于2014年3月预付第一笔补偿款50万元整，经双方协商，甲方现向乙方预付第二笔征收拆迁款400万元整，乙方同意先行拆除门面房和钢构车间大棚。同日，三门峡经济开发区房产管理局将第二笔征收拆迁款400万元支付给申请人，申请人出具收条一张。上述两笔补偿款项共计450万元整。

另查明，申请人委托甲公司对案涉厂房进行估价，该公司作出《房地产价格咨询报告》，估价目的：为委托方了解该房地产公开市场价值提供参考依据，估价结果：在全部假设和限制条件下估价对象房地产于估价时点的房地产市场价格为人民币920.968万元，估价时点为2014年3月27日，该评估机构仅提供了房地产估价资质证书，未提供土地评估资质证书。被申请人对该询价报告不予认可，委托评估机构对案涉厂房、土地及附属物进行评估的价值为495.58万元，但未提供向申请人送达该评估报告的证据。申请人和被申请人就征收之后的补偿问题未达成一致意见。

2023年2月6日，申请人向被申请人邮寄《履行法定职责申请书》，要求被申请人依法全面履行对申请人实施的征收项目的法定补偿职责。被申请人收到该申请后于2023年3月3日作出《对某汽车维修站履行法定职责申请书》，主要内容为：1.经开区管委会是三门峡市人民政府对商务中心区规划征收决定的实施者，对申请人的征收行为合法合规；2.申请人所述其厂房评估价值为920万元是错误的；3.申请人提出的经开区管委会补偿

的 450 万与其损失相差甚远的情况是其自身原因所致。申请人认为被申请人的答复违反了法律规定，依法应予撤销，于 2023 年 6 月 1 日向三门峡市湖滨区人民法院提起行政诉讼。三门峡市湖滨区人民法院于 2023 年 11 月 29 日作出（2023）豫 1202 行初 44 号行政判决书，判令被申请人于本判决生效之日起六十日内对申请人作出征收补偿决定，双方均未上诉，该行政判决书为生效判决。2024 年 4 月 23 日，被申请人作出《征收补偿决定书》。申请人不服，向本机关申请行政复议。该行政复议案件审理过程中，申请人和被申请人同意进行调解和解，本机关于 2024 年 8 月 23 日起中止该案件的审理。申请人于 2024 年 11 月 6 日以双方调解条件尚不成熟为由，向本机关申请恢复该案件的审理，本机关从 2024 年 11 月 13 日起恢复该案件的审理。

本机关认为：《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十条规定：“房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。”本案中，申请人和被申请人就征收后的部分补偿问题达成协议，被申请人已分两次向申请人支付补偿款 450 万元，但双方对案涉全部补偿数额并未达成一致意见，被申请人未履行全面补偿职责。被申请人未能提供选定房地产价格评估机构时与申请人协商一致或通过多数决定、随机选定等法定方式确定评估机构的证据，也未能提供

其将评估机构出具的评估报告依法送达申请人的证据，被申请人在未告知申请人评估结果并经申请人确认的情况下直接依据评估结果作出案涉征收补偿决定，未充分保障被征收人对其征收财产价值的异议表达权等基本权利。被申请人作出案涉征收补偿决定主要事实认定不清，程序违法。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十四条第一款的规定，本机关决定：

撤销被申请人于2024年4月23日作出的《征收补偿决定书》，责令被申请人自收到本决定之日起在六十日内重新对申请人作出征收补偿决定。

申请人如不服本决定，可自接到本决定之日起十五日内向人民法院提起行政诉讼。

2024年11月13日