

1 
2 
3 
目录

指导[ⓧ]
案例
推荐
案例



扫码手机
阅读



崔磊、任丘市永丰路街道办事处二审行政裁定书

行政补偿 [点击了解更多](#)

发布日期: 2020-01-08

浏览: 15次



河北省沧州市中级人民法院 行政裁定书

(2019)冀09行终366号

上诉人(原审被告)崔磊,男,1983年1月25日出生,汉族,住所地任丘市。

委托代理人刘丽薇、朱月华,北京京平律师事务所律师。

被上诉人(原审原告)任丘市永丰路街道办事处。

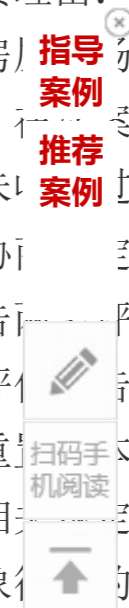
法定代表人杨建峰,主任。

委托代理人张涛,副主任

委托代理人温红、张翔宇,河北宪泽律师事务所律师。

上诉人崔磊因行政赔偿一案,不服河北省任丘市人民法院(2019)冀0982行初45号行政判决,向本院提起上诉。本院受理后,依法组成合议庭进行了审理本案。

上诉人崔磊上诉请求,1、撤销撤销一审判决;2、判令被上诉人对上诉人被违法拆除的房屋进行房屋产权调换或对涉案房屋按周边商品房单价标准进行赔偿5649023.67元,以及因违法拆除上诉人房屋造成的停产停业损失310000元;3、被上诉人返还上诉人房屋强拆过程中丢失及损毁的物品,无法返还的进行货币赔偿计760546元(详见清单);4、被上诉人赔偿上诉人因强拆导致的房屋租赁费用192847+1500元/月(其中包含因房屋强拆需另行租赁其他场地经营而产生的房屋租赁费用及自家居住房屋租赁费用、费用计算自强拆之日起至实际支付之日)。5、被上诉人赔偿上诉人因维权支出的费用109681.5元(交通费2300元、通讯费1000元、复印打印费3261元、误工费1500元、律师费101620.5元)。主要理由:一审判决认定事实不清,适用法律错误,依法应当撤销。一、上诉人涉案房屋已经纳入了城市规划区,补偿标准应该参照周边国有土地上房屋价值予以赔偿。上诉人的房屋属于上诉人的合法财产,被上诉人非法实施的强拆行为给上诉人造成了重大损失,对涉案房屋依法应予赔偿,在涉案房屋进行货币补偿或赔偿的情形下,被上诉人提供的房屋估价报告明显违法,不能作为补偿或是国家赔偿的价值依据。第一,上诉人从未进行过正式的评估报告,上诉人在强拆案件中提供的也是没有盖公章的评估报告,且被上诉人在一审程序中并未提交证实评估公司是经被征收人协商还是其他合法形式产生的证据。另,被上诉人仅提供一页报告,是否符合评估资质、评估人员的相关执业证明均未体现,且提供的评估报告评估师并没有签名,在评估单上标注的评估师的名字与加盖公章的评估师的名字并不一致,完全没有法律效力。第二,通过被上诉人提供的评估报告显示上诉人登记房屋面积为542平,实际上还存在250平方米未登记房屋。涉案评估报告对相应物品的估价显然偏低,对房屋的评估方式为重置成本价计算也不符合评估法律规定,且上诉人房屋从90年代就属于商业门面用于实际经营,但评估公司针对上诉人该门市面积的补偿并未依照相应标准选取相应评估方法补偿价值来评估。且被上诉人提供的评估报告就连成本价都与实际相差甚远,上诉人2013年从亲属手中以一百万亲属间交易的价格买入,



现在市场价值早已在每平方米1万以上。且目前上诉人房屋所在位置的同类房屋市场价格远远高于估价报告中确定的评估价格，按《估价报告》中的评估结果及补偿决定，上诉人目前根本不可能在同位置再买的起相同的一处房屋。一审法院在未依法查明案件事实的基础上，即简单依据被上诉人的评估报告判定上诉人房屋价值，认定事实不清。第三，涉案评估报告评估时间违法，涉案房屋的拆迁时间为2017年12月，征收土地与房屋拆迁补偿作出相隔时间过长，市场行情发生变化，评估公司按照2015年征收决定作出时间进行评估，未能考虑到拆迁时点的类似房地产市场价格已经有了较大上涨，难以保障上诉人合法权益，在涉案房屋被违法拆除的情形下涉案房屋的赔偿应以决定赔偿时的市场评估价予以赔偿，也符合房屋征收补偿的立法目的。被上诉人主张应当以拆除时房屋的市场评估价格予以赔偿，理由不能成立。第四，房屋赔偿的方式，上诉人有权要求根据法律规定实行房屋产权调换或者根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，通过房地产市场评估来确定货币补偿金额。被上诉人提供的任政

[2017] 41号文件对涉案房屋的补偿既包括货币补偿也包括产权调换，当事人有选择的权利。二、上诉人已穷尽举证能力向一审法院递交证据，证实涉案房屋上诉人部分出租经营，部分自己经营，依法应获取相关停产停业损失赔偿。根据国务院办公厅（国办发明电（2003）42号）《关于做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知》明确规定“对拆迁范围内产权性质为住宅，但已依法取得营业执照经营性用房的补偿，各地可根据其经营²、经营年限及纳税等实际情况给予适当补偿”。涉案房屋从93年开始就是门市，直至被强拆前一直在出租及营业，存在停产停业损失依法应当予以补偿。同时，根据上诉人提供的2018年3月3日《公告》可知上诉人依法可以获得相关奖励。三、对于被上诉人强拆上诉人房屋过程中造成的物品损失依法应予赔偿。对此，上诉人已经尽到举证责任，但由于强拆时被上诉人毁损了相关现场及其室内材料、物品、票据，根据《中华人民共和国行政诉讼法》第三十八条规定、最高人民法院关于适用《中华人民共和国行政诉讼法》的解释（法释（2018）1号）第四十七条规定，因被上诉人的原因导致上诉人无法举证的，由被上诉人承担举证责任。上诉人提交的现场照片及视频显示被强拆现场很多物品没有被清点，而公证人员在登记楼内物品的同时，挖掘机械正在强拆作业，院内财物未清点登记，光盘内没有相关摄像记录；公证人员进入舞蹈教室内已经拆除，有移动痕迹，亦未对教室内原样进行举证；经与公证人员登记清单、罗强取回物品清单、公证员记录视频影像所显示物品对比，有些物品明显漏登或者少登。根据房屋拆迁证据保全公证细则第11、12、14、15条，应当对房屋制作勘测记录表，对被拆迁房屋的产权人、房屋性质、坐落、四至、结构、附属设施及其他应当注明的事项记录，应当由勘测人、公证员签名或盖章，由当事人签名或盖章，对房屋进行拍照或摄像的应当记录房屋的全貌，房屋结构、门窗、厨房、及附属设施等要有单独照片显示，在房屋拆除公证过程中公证机关应当通知被拆迁人到场，对其有关物品进行核对、登记分类造册，并记录核对时间地点，交由在场人员核对后，由公证员和某在场人员签字，被上诉人提供的证据违背公证规则。据此，一审法院依据被上诉人提供的公证处的证据而认定与上诉人无关，明显错误。四、上诉人支出房租损失是必然存在的，上诉人提交了周边房屋房租价格截图，足以证明上诉人的损失状况，被上诉人依法应予赔偿，一审法院应当对房租损失合理金额予以认定。五、上诉人因维权支出的费用^⑤属于直接损失，依法应以赔偿。《中华人民共和国国家赔偿法》第三十六条第（八）项规定，对财产权造成其他损害的，按照直接损失给予赔偿。维权费用支出属于已确切发生的损失，所以维权费用于理也应由加害人负担，国家责任更加不得豁免”。

被上诉人答辩称，1、上诉人不应当作为原告提起诉讼或者说不能作为唯一的原告提起诉讼，本案欠缺必要的共同诉讼人，拆^⑥涉房屋登记在崔振山名下，崔磊是崔振山的孙子，崔振山还有第一顺位继承人。2、涉案房屋地上物价值仅为628353元，一审法庭认定此事实^⑦，一审中被上诉人向法庭提交的所涉地上物登记档案中关于地上物的归属和土地的权属，村委会和崔振山之间有明确规定，该房屋建设在村委会的土地上，并不是合法的宅基地，相应的土地利益应该属于村委会，不应该属于地上物的权利人。3、关于上诉人一审中所述其他损失均无证据^⑧，更无法律依据。

指导
案例推荐
案例扫码手机
阅读

本院经审理查明，上诉人的涉案房屋已被强制拆除，并由河北省任丘市人民法院确认该强拆行为违法，崔磊提起赔偿请求。被上诉人在一审提交编号为SFZS20171002-9-2《任丘市房屋估价报告》一份，但未提交向上诉人送达该评估报告的证据，上诉人亦主张从未收到过该评估报告。该评估报告中载明的估价人员为：王全、赵一凡，而签章的注册房地产估价师为王全、王娜，并提交王全和王娜的估价师资格证书复印件。但该报告中无注册房地产估价师的签名。

本院认为，《房地产估价机构管理办法》第三十一条规定：房地产估价报告应当由房地产估价机构出具，加盖房地产估价机构公章，并有至少2名专职注册房地产估价师签字。本案中被上诉人提交的SFZS20171002-9-2《任丘市房屋估价报告》中无注册房地产估价师签字，不符合上述规定，不能作为认定涉案房屋价值的依据。且被上诉人未提交向上诉人送达或公示SFZS20171002-9-2《任丘市房屋估价报告》的相关证据，致使上诉人丧失对涉案房产评估价格申请复核评估和申请房地产价格评估专家委员会鉴定的权利，属于违反法定程序。故，一审判决认定事实不清、证据不足。依照《中华人民共和国行政诉讼法》第八十九条第一款第（三）项之规定，裁定如下：

一、撤销河北省任丘市人民法院（2019）冀0982行初456号行政判决；

二、退回河北省任丘市人民法院重审。

审 判 长 张春明

审 判 员 李艳华

审 判 员 苗萍萍

二〇一九年十二月二十五日

书记员代 欣 艳

公告

- 一、本裁判文书库公布的裁判文书由相关法院录入和审核，并依据法律与审判公开的原则予以公开。若有关当事人对相关信息内容有异议的，可向公布法院书面申请更正或者下镜。
- 二、本裁判文书库提供的信息仅供查询人参考，内容以正式文本为准。非法使用裁判文书库信息给他人造成损害的，由非法使用人承担法律责任。
- 三、本裁判文书库信息查询免费，严禁任何单位和个人利用本裁判文书库信息牟取非法利益。
- 四、未经允许，任何商业性网站不得建立本裁判文书库的镜像（包括全部和局部镜像）。
- 五、根据有关法律规定，相关法院依法定程序撤回在本网站公开的裁判文书的，其余网站有义务免费及时撤回相应文书。



关联

指导
案例
推荐
案例

中国政府公开信息整合服务平台 | 人民检察院案件信息公开网 | 中国审判流程信息公开网 | 中国司法大数据服务网 |
中国执行信息公开网 | 全国法院减刑、假释、暂予监外执行信息网 | 中国涉外商事海事审判网 | 最高人民法院服务人民群众系统场景导

地址：北京市东城区东交民巷27号 邮编：100745 总机：010-67550114

中华人民共和国最高人民法院 版权所有





1
2
3
目录

指导案例
推荐案例



扫码手机阅读

