

上海市高级人民法院 行政判决书

(2021)沪行终155号

上诉人(原审原告)上海晓明灯饰电器有限公司,住所地上海市金山区。
法定代表人林明华。

被上诉人(原审被告)上海市黄浦区人民政府,住所地上海市黄浦区。
法定代表人沈山州。

原审第三人上海市黄浦区住房保障和房屋管理局,住所地上海市黄浦区。
法定代表人张振宇。

上诉人上海晓明灯饰电器有限公司(以下简称“上海晓明灯饰公司”)因诉被上诉人上海市黄浦区人民政府(以下简称“黄浦区政府”)房屋征收补偿决定一案,不服上海市第二中级人民法院(2020)沪02行初433号行政判决,向本院提起上诉。本院依法组成合议庭审理了本案,本案现已审理终结。

原审查明,黄浦区政府于2019年5月16日作出黄府征(2019)3号房屋征收决定,并将征收决定及《黄浦区563街坊企事业单位非居住房屋征收补偿方案》在征收范围内进行了公告。上海市黄浦区住房保障和房屋管理局(以下简称“黄浦房管局”)委托上海市黄浦第三房屋征收服务事务有限公司承担房屋征收与补偿的具体工作。签约期限为2019年6月29日至2019年9月29日。至2019年6月29日,签约率已超过85%,房屋征收补偿协议生效。

上海市学院路XXX弄甲支弄XXX号房屋(以下简称“被征收房屋”)在上述征收决定范围内,房屋性质为公房,承租单位为上海晓明灯饰公司,房屋类型为旧里,房屋用途为生产,租赁部位:底后间42.59平方米,核定建筑面积42.59平方米。经上海信衡房地产估价有限公司评估,该被征收房屋房地产市场评估单价人民币36,429元/平方米,估价时点为2019年5月16日。黄浦房管局于2019年5月16日向上海晓明灯饰公司送达了分户评估报告。上海晓明灯饰公司在规定期限内申请复核评估。信衡估价公司于同年6月17日作出的复核结果为:维持原评估价格不变。

因与公有房屋承租单位上海晓明灯饰公司在征收补偿方案确定的签约期限内达不成房屋征收补偿协议,黄浦房管局于2019年12月5日报请黄浦区政府作出房屋征收补偿决定。黄浦区政府受理后,于2019年12月10日召开审理协调会,上海晓明灯饰公司的法定代表人林明华出席会议,要求对被征收房屋价值评估报告进行鉴定。2020年4月9日,上海市房地产估价师协会房地产估价专家委员会作出鉴定结果报告,鉴定结果为:估价机构资质和估价师执业资格在注册有效期内。估价报告基本规范,评估价格合理。2020年4月27日,黄浦区政府作出沪黄府房征补(2020)123号房屋征收补偿决定,并送达决定书同时公告。该征收补偿决定的主要内容为:一、房屋征收部门以房屋产权调换结合货币补偿的方式补偿公有房屋承租单位上海晓明灯饰公司。用于产权调换房屋地址为上海市盐铁塘路176弄2单元1503室,建筑面积51.76平方米,价值1,524,552.5元。产权调换房屋同被征收房屋补偿金额1,241,208.89元结算差价,公有房屋承租单位上海晓明灯饰

公司应支付房屋征收部门房屋差价款283,343.61元。二、房屋征收部门支付其他补贴、补助为：停产停业损失补贴155,151.12元，房屋搬家补贴10万元，室内装饰装修补贴15万元，签约奖励费、搬迁奖励费按签约搬迁日期结算，设施设备搬迁补贴按实结算。三、公有房屋承租单位应当在收到房屋征收补偿决定之日起15日内搬离被征收房屋，搬迁至上述产权调换房屋地址，并将被征收房屋腾空，与上海市黄浦第三房屋征收服务事务有限公司办理移交手续。上海晓明灯饰公司不服，向原审法院提起行政诉讼，请求判决撤销被诉征收补偿决定。

原审认为，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条第一款和《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第四十二条之规定，黄浦区政府具有作出被诉征收补偿决定的行政职权。因上海晓明灯饰公司与黄浦房管局在签约期内未达成一致意见，黄浦房管局报请黄浦区政府作出房屋征收补偿决定。黄浦区政府受理后，核实了相关材料，召开审理协调会，组织征收双方进行调解，上海晓明灯饰公司的法定代表人参加会议，并提出对被征收房屋评估报告进行鉴定，黄浦区政府决定中止审理，鉴定结果报告出具后，黄浦区政府恢复审理。因征收双方仍未能达成一致意见，黄浦区政府于法定期限内作出被诉征收补偿决定并向征收双方送达，行政程序合法。被诉征收补偿决定对被征收房屋的性质、建筑面积、评估价格、应得货币补偿金额、安置房屋的建筑面积和价格、差价款以及其他补助、补贴的认定等，均有相应证据予以佐证，安置方案符合法律规定。故被诉征收补偿决定认定事实清楚，适用法律正确，程序合法。遂判决驳回上海晓明灯饰公司的诉讼请求。上海晓明灯饰公司不服，以其在被征收房屋中仅从事商品销售业务，黄浦区政府认定被征收房屋用途为生产与事实不符；被诉征收补偿决定以房屋产权调换的方式对其安置未考虑被征收人对补偿方式的选择为由，向本院提起上诉。

经审理，原审查明上述事实无误，本院予以确认。

本院认为，在原审第三人黄浦房管局与上诉人上海晓明灯饰公司无法达成征收补偿协议的情况下，被上诉人黄浦区政府受理原审第三人黄浦房管局的报请材料，组织征收双方审理调解，但双方仍未能达成协议，被上诉人黄浦区政府经审查后在法定期限内作出被诉征收补偿决定并送达决定书，程序并无不当。被上诉人黄浦区政府依据公房房籍资料中的记载确定被征收房屋的房屋用途为生产，又依据公有非居住房屋租赁合同关于租赁部位建筑面积的记载认定被征收房屋建筑面积，再结合房屋分户评估报告确定的评估单价确定货币补偿金额及补贴款，同时以产权调换房屋安置并结算差价款等，均无不当，亦符合基地补偿方案的规定。原审判决驳回上诉人上海晓明灯饰公司的诉讼请求，并无不当，应予维持。关于安置补偿方式，因公房所有单位选择货币补偿方式，故被上诉人以产权清晰、无权利负担的房源安置上诉人并无不当。因此，上诉人上海晓明灯饰公司的上诉请求不能成立，应予驳回。依照《中华人民共和国行政诉讼法》第八十六条、第八十九条第一款第(一)项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

上诉案件受理费50元，由上诉人上海晓明灯饰电器有限公司负担(已付)。

本判决为终审判决。

审 判 长
审 判 员
人民陪审员
书 记 员

张吉人
王岩
黄自耀
朱贤雯

二〇二一年四月三十日