

上海市高级人民法院 行政判决书

(2021)沪行终173号

上诉人(原审原告)陈雅英,女,1955年9月10日出生,汉族,住上海市黄浦区。

委托代理人杨念平,北京在明律师事务所律师。

委托代理人席炎飞,北京在明律师事务所律师。

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。

上诉人陈雅英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(2021)沪02行初38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,2019年11月21日,黄浦区政府作出黄府征(2019)7号房屋征收决定,将上海市乔家路地块(西块)列入房屋征收范围,并将房屋征收决定及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”)委托上海市黄浦第一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。房屋征收与补偿协议签约期为2019年12月30日至2020年3月29日,截至2019年12月30日,上述地块签约率已超过规定的85%,房屋征收与补偿协议正式生效。

上海市黄浦区俞家弄203号房屋(以下简称“被征收房屋”)在上述房屋征收决定的征收范围内,房屋性质为公房,公房承租人为陈雅英,房屋类型为旧里,房屋用途为居住,独用租赁部位二层东前厢楼13.8平方米(居住面积)和二层东中厢楼6.6平方米(居住面积),公用租赁部位二客楼,核定建筑面积为31.42平方米。经上海房地产估价师事务有限公司评估,被征收房屋房地产市场评估单价为人民币48,829元/平方米,估价时点为2019年11月21日(该项目评估均价为50,841元/平方米,评估单价低于评估均价的,按评估均价计算)。黄浦房管局于2019年12月6日向陈雅英送达了居住房屋征收评估分户报告,其未在规定期限内申请复核评估和鉴定。2019年12月14日,陈雅英与黄浦房管局签订《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》。因被征收人户未按协议履行搬迁义务,黄浦房管局催告未果,决定解除协议,并于2020年6月1日向陈雅英发出解除协议函。2020年6月4日,黄浦房管局向陈雅英送达居住困难审核申请征询单,陈雅英未在规定期限内提交书面意见。被征收人户现在册人口2人,即陈雅英(户主)和杨和鸣(儿子)。

因双方无法协商一致,黄浦房管局于2020年7月10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,于次日向陈雅英送达了居住困难审核申请征询单,陈雅英未在规定的期限内提出书面申请。同年7月15日和7月23日,黄浦区政府两次召开审理协调会,被征收人户均未参加,致未能达成补偿协议。2020年7月30日,黄浦区政府作出沪黄府房征补(2020)466号房屋征收补偿决定并依法送达。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。用于产权调换房屋地

址为：上海市王家库路XXX弄XXX号XXX室，建筑面积52.6平方米，价值1,236,151元和上海市万顺路XXX弄XXX号XXX室，建筑面积56.66平方米，价值1,045,744.8元。产权调换房屋价值同被征收房屋补偿金额2,519,781.65元结算差价，房屋征收部门应支付公有房屋承租人陈雅英户房屋差价款237,885.85元。二、房屋征收部门支付其他补贴、补助为：无搭建补贴10万元，室内装饰装修补偿15,710元，搬迁费1,000元，家用设施移装费2,000元，签约奖励费、搬迁奖励费按签约搬迁日期结算。户籍迁移奖励按被征收房屋内所有户籍人口迁出黄浦区日期结算。三、公有房屋承租人陈雅英户应当在收到房屋征收补偿决定书之日起15日内搬离被征收房屋，搬迁至上述产权调换房屋地址，将被征收房屋腾空办理移交手续。陈雅英不服，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，黄浦区政府具有作出被诉征收补偿决定的行政职权。陈雅英与黄浦房管局曾在房屋征收补偿方案确定的签约期内签订征收补偿协议，后因拒绝履行搬迁义务致协议被解除。为此，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，核对了相关材料，查清了房屋征收补偿的事实，并两次召开审理调解会，但陈雅英均未参加。因双方仍未能达成协议，黄浦区政府于法定期限内作出被诉征收补偿决定并送达双方，执法程序合法。房屋征收补偿决定对被征收房屋的性质、类型、租赁部位和建筑面积等基本情况以及产权调换房屋的建筑面积和评估价格的认定等，有相应证据予以佐证，事实清楚。被征收房屋由具有相应资质的评估公司进行房地产市场价格评估，陈雅英获悉评估结果后未申请复核与鉴定，且因被征收房屋评估价格低于评估均价，黄浦区政府按评估均价计算原告户应得货币补偿款，符合征收规定。现黄浦区政府以房屋产权调换的方式对陈雅英户进行安置并结算差价，另支付无搭建补贴、室内装饰装修补偿、搬迁费、家用设施移装费等费用，决定内容符合规定及该地块房屋征收补偿方案，未损害陈雅英户的合法权益。遂判决驳回陈雅英的诉讼请求。陈雅英不服，以被征收房屋建筑面积认定错误，未经登记面积也应予以补偿；被征收基地补偿方案没有提供充足的改建或就近地段房源；被征收房屋评估机构选定日期早于征收决定作出日期，程序违法；协商记录系伪造等为由，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，本案征收双方曾达成征收补偿协议，因上诉人户未及时履行搬迁义务而致协议解除。在原审第三人黄浦房管局未能与上诉人陈雅英重新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，两次组织征收双方审理调解，上诉人户均未参加，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。上诉人陈雅英主张协商记录系伪造，但未能提供相关证据，不予采信。被上诉人黄浦区政府依据租用公房凭证的记载认定被征收房屋建筑面积，结合房屋评估单价等确定货币补偿金额及补贴款等，同时以产权清晰、无权利负担的基地剩余安置房源予以安置并结算差价均无不当，亦符合基地补偿方案的规定。上诉人坚持要求将未登记面积计入被征收房屋建筑面积，缺乏依据，不予支持。因征收基地补偿方案中已经提供了就近地段房源供选择，故上诉人对安置房源提出的异议缺乏依据。原审第三人黄浦房管局通过选举等程序确定并委托具

有估价资质的评估机构出具房屋分户评估报告，符合规定。综上所述，被诉征收补偿决定认定事实清楚，适用法律正确，程序合法。原审判决驳回上诉人陈雅英的诉讼请求并无不当，应予维持。上诉人陈雅英的上诉请求不能成立，应予驳回。据此，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，由上诉人陈雅英负担(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