

上海市高级人民法院 行政判决书

(2021)沪行终151号

上诉人(原审原告)臧建华,男,1964年7月25日出生,汉族,住上海市杨浦区。

被上诉人(原审被告)上海市杨浦区人民政府,住所地上海市杨浦区。

法定代表人薛侃。

委托代理人叶平。

委托代理人张岩,上海段和段律师事务所律师。

第三人上海市杨浦区住房保障和房屋管理局,住所地上海市杨浦区。

法定代表人于洋。

第三人臧建生,男,1960年3月18日出生,汉族,住上海市杨浦区。

第三人臧建平,男,1968年1月3日出生,汉族,住上海市杨浦区。

上诉人臧建华因上海市杨浦区人民政府(以下简称“杨浦区政府”)作出杨府房征补(2020)24号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442号行政判决,向本院提起上诉。本院受理后依法组成合议庭审理了本案,本案现已审理终结。

原审法院查明的被诉行政行为事实如下:杨浦区政府于2020年4月10日作出杨府房征补(2020)24号房屋征收补偿决定,主要内容:一、房屋征收部门上海市杨浦区住房保障和房屋管理局(以下简称“杨浦房管局”)以产权调换方式补偿被征收人臧建生、臧建华、臧建平等,产权调换房屋为本市宝山区潘沪路XXX弄XXX号XXX室,市场价值为人民币(以下币种均为人民币)809,450.88元,被征收人应支付差价款为40,204.54元,产权调换房屋归臧建生、臧建华、臧建平等所有,被征收人应当负责安置房屋使用人。二、房屋征收部门在被征收人搬迁交房后的30日内向其发放全部选择外区房屋产权调换的奖励150,000元、不予补偿建筑的材料费补贴、搬家补助费、家电设施移装费等费用。三、被征收人臧建生、臧建华、臧建平等应当在收到房屋征收补偿决定书之日起15日内携使用人一起腾空本市眉州路XXX弄XXX号全幢房屋(以下简称“被征收房屋”),并与上海市杨浦第一房屋征收服务事务有限公司办理移交手续。

原审法院查明,2013年9月7日,杨浦区政府作出杨府房征(2013)3号房屋征收决定,并将征收决定及补偿方案在征收范围内进行了公告。房屋征收范围:东至眉州路,南至长阳路1389弄,西至东方子桥,北至上钢二厂。征收目的为旧城区改建。第三人杨浦房管局作为房屋征收部门委托上海市杨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。该基地签约期限为2013年10月25日至2014年1月25日止,截至2013年10月30日签约率超过85%,符合基地项目生效条件。

被征收房屋在房屋征收决定的征收范围内,性质为私房,房屋用途为居住。原房屋所有人施云凤于1989年1月去世,其生前与丈夫倪兆元(已去世)育有一女倪傑。倪傑于1998年5月去世,其夫臧树荣于2017年9月去世,二人生前共有臧建生、臧建华、臧建平三子。现房屋归臧建生、臧建华、臧建平等共有。房屋征收部门复核认定房屋建筑

面积为14.84平方米。房屋征收决定公告之日，该户常住人口为三人，即臧建华、妻徐文、子臧嘉辰。经上海信衡房地产估价有限公司评估，被征收居住房屋房地产市场评估单价22,949元/平方米，估价时点为2013年9月7日(该地块评估均价为22,038元/平方米，评估单价高于评估均价的，按评估单价计算)。房屋装修装饰评估结果为900元/平方米。房屋征收部门杨浦房管局于2013年10月16日向该户送达居住房屋征收评估分户报告、装修装饰评估分户报告、告居民书。杨浦房管局于2014年5月8日向上海市房地产估价师协会房地产估价专家委员会(以下简称“估价专家委员会”)申请鉴定。2014年5月28日，估价专家委员会作出沪房地估鉴(2014)054-6号《杨浦区眉州路XXX弄XXX号全幢(臧建华户)上海市国有土地上居住房屋征收评估分户报告的鉴定结果报告》，鉴定结论为：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。上海市杨浦区住房保障机构公示认定臧建华户居住困难对象为臧建华、徐文、臧嘉辰。

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》及该地块房屋征收补偿方案，被征收房屋居住部分评估价格为340,563.16元(计算公式为：22,949元/平方米×14.84平方米)，价格补贴为98,113.18元(计算公式为：22,038元/平方米×14.84平方米×30%)，套型面积补贴为330,570元(计算公式为：22,038元/平方米×15平方米)，该户房屋补偿金额为769,246.34元。该户补偿金额经折算后人均建筑面积大于22平方米，故不再增加保障补贴(计算公式：769,246.34元÷11,150元/平方米÷3人=22.99平方米)。其他补贴、补助为：全部选择外区房屋产权调换的奖励15万元、不予补偿建筑的材料费补贴、搬家补助费、家用设施移装费等。在协商过程中，房屋征收部门提供货币补偿和房屋产权调换两种方式供臧建华户选择，但因臧建华拒绝接受上述补偿方案，致双方未能达成征收补偿协议。

房屋征收部门杨浦房管局因未能与臧建华户签订房屋征收补偿协议，遂于2020年3月9日报请杨浦区政府作出房屋征收补偿决定。具体的补偿方案为：以房屋产权调换方式补偿臧建华户，并结清产权调换房屋价值与被征收房屋补偿金额的差价。产权调换房屋为本市宝山区潘沪路XXX弄XXX号XXX室，建筑面积为84.16平方米的一套住房，评估单价为9,618元/平方米，市场价值为809,450.88元，被征收人应支付差价款40,204.54元。房屋征收部门另向其发放全部选择外区房屋产权调换的奖励15万元、不予补偿建筑的材料费补贴、搬家补助费、家电设施移装费等费用。杨浦区政府受理后，向臧建华户送达了报请作出房屋征收补偿决定的报告、审理调解会通知等材料。杨浦区政府分别于2020年3月13日、3月16日两次召开审理协调会，臧建平提出其与臧建生各补偿外区一套二室一厅住房，臧建华未参加会议，导致调解不成。杨浦区政府依法延长审查期限后认定，房屋征收部门提出的补偿方案合法、适当，遂依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十七条、第二十一条、第二十二条、第二十六条、第二十七条和《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第二十六条、第二十七条、第二十八条、第三十三条、第四十一条、第四十二条、第四十四条的规定以及涉案地块房屋征收补偿方案，于2020年4月10日作出杨府房征补(2020)24号房屋征收补偿决定，并依法送达臧建华、臧建生、臧建平及杨浦房管局。

原审法院认为：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》第四十二条第一款之规定，杨浦区政府具有作出被诉房屋征收补偿决定的行政职权。本案中，房屋征收部门杨浦房管局因未能与臧建华户达成房屋征收补偿协议，遂报请杨浦区政府作出房屋征收补偿决定。杨浦区政府受理后，先后两次召开审理调解会，但双方最终未能达成一致意见。杨浦区政府核对了证据材料，查清了房屋征收补偿的相关事实，在法定期限内作出被诉房屋征收补偿决定，并向双方送达，执法程序合法。被诉房屋征收补偿决定对被征收房屋的性质、被征收人及房屋产权情况、房屋建筑面积、评估价格、应得货币补偿款、价格补贴、套型面积补贴、居住困难户等事实的认定和金额的计算，以及对产权调换房屋的建筑面积和评估价值的认定和计算，均有相应证据予以佐证，事实清楚。杨浦区政府所作被诉房屋征收补偿决定对臧建华户以房屋产权调换并结算差价的方式进行补偿，并要求杨浦房管局支付其他应得补助、补贴、奖励等费用，补偿内容符合法律、法规规定及征收地块房屋征收补偿方案，未损害臧建华户的合法权益。

根据杨浦区政府提供的土地证、土地使用权申报登记表、勘丈记录表、分户普查表、分幢普查表、私房现状建筑面积计算表、房屋建筑面积调查认定公告及认定情况表、复核调查公告及复核情况表、房屋建筑面积认定单等证据证明，被征收房屋实际建筑面积为78.63平方米，核定建筑面积为14.84平方米，杨浦区政府的认定并无不当。房屋征收部门另给臧建华户不予补偿建筑的材料费补贴，未损害该户的征收补偿利益。故对臧建华提出的异议不予采信。遂判决驳回臧建华的诉讼请求。臧建华不服，向本院提起上诉。

上诉人臧建华上诉称，评估机构的选定，评估报告均违法。补偿结果剥夺上诉人选择权等。故请求撤销原审判决。

被上诉人杨浦区政府答辩称，被上诉人对上诉人作出的征收补偿决定，认定事实清楚、证据确凿，适用法律、法规正确，符合法定程序。原审判决认定事实清楚，适用法律、法规正确，请求维持原审判决。

本案各第三人均未发表意见。

经审理查明，原审法院认定事实清楚，本院予以确认。

本院认为，杨浦区政府具有作出被诉房屋征收补偿决定的法定职权。在经过报请、审核等程序后，在法定期限内作出被诉房屋征收补偿决定，符合法定程序。被诉房屋征收补偿决定的内容符合法律及涉案地块房屋征收补偿方案。上诉人对有关评估机构和评估报告提出异议，没有事实依据，本院不予支持。上诉人称有关就近安置等选择权问题，其实质系对被征收基地征收补偿方案提出异议，而征收补偿方案系经法定程序予以确认，具有法律效力，故其请求本院无法支持。上诉人臧建华的上诉不能成立，依照《中华人民共和国行政诉讼法》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。

上诉案件受理费人民币50元，由上诉人臧建华负担(已付)。

本判决为终审判决。

审 判 长
审 判 员
人民陪审员
书 记 员

汤军
叶一
郭贵银
潘亮

二〇二一年四月二十六日