

上海市高级人民法院 行政判决书

(2021)沪行终90号

上诉人(原审原告)孙美兰,女,1962年10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。

第三人陈亦洁,女,1995年11月11日出生,汉族,住上海市杨浦区。

第三人陈鸣芳,女,1958年5月15日出生,汉族,住上海市杨浦区。

上诉人孙美兰因诉被上诉人上海市杨浦区人民政府(以下简称“杨浦区政府”)房屋征收补偿一案,不服上海市第二中级人民法院(2020)沪02行初426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。

原审法院查明,2018年10月24日,杨浦区政府作出杨府房征(2018)6号房屋征收决定,将杨浦区115街坊列入征收范围,并将征收决定及征收补偿方案在征收范围内进行了公告。房屋征收部门即第三人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”)委托上海市杨浦第二房屋征收服务事务有限公司(以下简称“杨浦二征所”)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2018年11月23日至2019年2月22日,截至2018年11月25日,该地块签约率已超过规定的85%,房屋征收补偿协议正式生效。2018年11月23日,第三人陈鸣芳以代理人名义与杨浦房管局签订《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》。此后,因被征收人户未按协议约定履行腾房、交房义务,杨浦房管局于2019年3月22日向被征收人户发出解除协议通知书。

本市眉州路申新村XXX号房屋(以下简称“被征收房屋”)在上述房屋征收决定确定的征收范围内,房屋性质为私有居住房屋,房屋类型为旧里,房屋征收部门认定建筑面积26.2平方米,不予认定建筑面积74.87平方米。原房屋所有权人陈兆腾于2003年6月被报死亡,其妻韩国英于1982年2月被报死亡,夫妇俩生前育有两个子女即陈鸣芳和陈乃清。陈乃清于2007年3月被报死亡,其与妻子孙美兰生有一女即陈亦洁。在陈鸣芳诉孙美兰、陈亦洁法定继承纠纷案中,上海市杨浦区人民法院于2009年6月1日作出(2009)杨民一(民)初字第1978号民事判决,被征收房屋由陈鸣芳拥有二分之一产权,孙美兰和陈亦洁各拥有四分之一产权。经上海申杨房地产土地估价有限公司评估,被征收房屋的房地产市场评估单价为人民币(以下币种均为人民币)48,230元/平方米(该地块评估均价为48,920元/平方米),评估时点为2018年10月24日。房屋征收部门于2018年11月12日和11月13日向孙美兰及第三人陈鸣芳送达居住房屋征收估价分户报告,后又于2019年9月23日向共有产权人送达要求鉴定意见征询单,孙美兰及第三人陈亦洁、陈鸣芳均表示不需要鉴定。

征收决定公告之日，被征收房屋内有本市常住户口3人，即陈鸣芳(户主)、孙美兰(弟媳)、陈亦洁(侄女)。被征收人户未向有关部门提出居住困难审核的书面申请。

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》(以下简称《实施细则》)及该地块房屋征收补偿方案，被征收房屋评估价格为1,281,704元(48,920元/平方米×26.2平方米)，价格补贴为384,511.2元(48,920元/平方米×0.3×26.2)，套型面积补贴为733,800元(48,920元/平方米×15平方米)，该户居住房屋货币补偿金额合计为2,400,015.2元；不予认定建筑面积材料费74,870元、搬家补助费、家电设施移装费、装修费及基地补偿方案约定的各项奖励等费用。

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方式供被征收人户选择。产权调换房屋地处本市奉贤区南桥基地、松江区南站基地、浦东新区民乐基地、青浦区徐泾北基地、浦东新区曹路基地、杨浦区顺平路59弄、国顺东路55弄、106街坊保障房(二期期房)、118街坊保障房基地、靖宇东路58弄、宝山区潘沪路399弄等。因双方未能协商一致，杨浦房管局于2019年11月19日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，向孙美兰送达了审理通知和居住困难审核申请征询单，孙美兰未在规定的期限内提出书面审核申请。同年12月3日，杨浦区政府召开审理协调会，孙美兰及第三人陈鸣芳、陈亦洁参加，但双方仍未能达成协议。

2020年1月17日，杨浦区政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称《征补条例》)《实施细则》的有关规定和该地块房屋征收补偿方案，作出杨府房征补(2020)10号房屋征收补偿决定(以下简称“被诉征收补偿决定”)并于同年3月5日送达被征收人户。被诉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的方式补偿被征收人陈鸣芳、孙美兰、陈亦洁，产权调换房屋为本市宝山区潘沪路XXX弄XXX号XXX室一套住房，市场价为2,500,558.47元，被征收人应支付补偿金额与产权调换房屋房价的差价款100,543.27元，产权调换房屋归三被征收人共有，被征收人应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日内向其发放按基地方案确定的不予认定建筑面积的材料费补贴74,870元、家电设施移装费、搬家补助费、室内装饰装修价值补贴等费用；三、被征收人陈鸣芳、孙美兰、陈亦洁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被征收房屋，并与杨浦二征所办理移交手续。孙美兰不服，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。

原审法院认为，根据《征补条例》第二十六条第一款和《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征收补偿决定的行政职权。因孙美兰等被征收房屋共有产权人与第三人杨浦房管局未能就征收补偿达成一致意见，杨浦房管局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，核对了相关材料，查清了房屋征收补偿的事实，并于2019年12月3日召开审理调解会，孙美兰、陈鸣芳、陈亦洁与杨浦房管局参加。因双方仍未能达成协议，故杨浦区政府于法定期限内作出房屋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和建筑面积等基本情况以及产权调换房屋的建筑面积和价格的认定等，有相应证据予以佐证，事实清楚，原审法院予以确认。被征收房屋由具有相应资质的评估公司进行房地产价值评估，因评估单价低于评估均价，杨浦区政府按评估均价计算被征收人户应得货币补偿款

，符合征收规定。现杨浦区政府以房屋产权调换的方式对被征收人户进行安置并结算差价，另由第三人杨浦房管局向该户支付不予认定建筑面积材料费补贴、家电设施移装费、搬家补助费、室内装饰装修价值补贴等费用，上述内容符合《征补条例》和《实施细则》的规定及该地块房屋征收补偿方案，未损害被征收人户的合法权益。孙美兰提出的应对被征收房屋共有产权人分别安置的主张，与《实施细则》及征收补偿方案中按户进行补偿的规定不符，不予支持。根据上海市住房保障和房屋管理局《关于贯彻执行上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则若干具体问题的意见》(沪房管规范征(2012)9号)第六条的规定，对于未经登记的房屋，以相关批准文件记载的建筑面积为准，实际建筑面积小于相关批准文件记载的建筑面积的，以实际建筑面积为准；相关批准文件未记载建筑面积，或者虽无批准文件但有相关材料证明在1981年以前已经建造并用于居住的房屋，以房屋行政管理部门认定的房屋调查机构实地丈量的建筑面积为准。本案中，杨浦区政府提供的1985年城镇房屋分幢普查表对被征收房屋的类型、用途、建造时间及建筑面积等均有明确记载，杨浦区政府据此确定被征收房屋的面积于法有据。孙美兰在无法提供相关批准文件的情况下，要求对“八五普查”资料中没有记载的部位按有证面积给予补偿，既没有法律依据，也不符合该地块征收补偿方案，杨浦区政府及第三人杨浦房管局对此亦不予认可，故难以支持。关于补偿方式的选择，房屋征收部门在协商过程中曾提供货币补偿和房屋产权调换两种方式供选择，因双方未能达成征收补偿协议，故杨浦区政府决定以房屋产权调换方式安置被征收人户，并无不当。孙美兰认为房屋征收部门送达程序违法，其应享受“非居”待遇等，但未能提供充分证据证明其主张，故不予采信。本案诉讼标的为杨浦区政府作出的房屋征收补偿决定，且房屋征收部门此前已解除原房屋征收补偿协议，故孙美兰就签约行为提出的异议，不属本案审理范围。杨浦区政府作出的被诉征收补偿决定认定事实清楚，适用法律正确，程序合法。孙美兰要求撤销被诉征收补偿决定的诉讼请求，缺乏事实证据和法律依据，原审法院遂依照《中华人民共和国行政诉讼法》第六十九条之规定判决驳回孙美兰的诉讼请求。孙美兰不服，向本院提起上诉。

上诉人孙美兰上诉称，被诉征收补偿决定对被征收房屋的建筑面积认定错误，无证面积的产生系因政府不作为造成，不应由上诉人承担不利后果。本案征收补偿标准过低，分户评估报告非法无效，被诉征收补偿决定侵犯了上诉人户的合法权益，原审判决错误，请求撤销原判。

被上诉人杨浦区政府辩称，被诉征收补偿决定认定事实清楚，适用法律正确，程序合法，请求驳回上诉，维持原判。

第三人杨浦房管局未陈述意见。

经审理查明，原审法院认定事实无误，本院予以确认。

本院认为，被上诉人杨浦区政府具有作出本案被诉征收补偿决定的法定职权。被上诉人杨浦区政府受理后核对了相关材料，组织召开审理调解会，在调解未果后于法定期限内作出被诉征收补偿决定并公告，且提供了作出被诉征收补偿决定的程序证据，可以证明被诉征补决定的行政程序合法。因被征收房屋为未经登记的私有居住房屋，被上诉人杨浦区政府依据房籍资料的记载确定被征收房屋类型为旧里，再依据1985年城镇房屋

分幢普查表关于被征收房屋的类型、用途、建造时间及建筑面积等的记载认定被征收房屋有证建筑面积和无证建筑面积，依照《实施细则》的有关规定结合房屋评估单价等确定货币补偿金额及补贴款等，并根据上诉人户的补偿安置金额及以产权清晰、无权利负担的房源予以安置并无不当，符合相关征收补偿规定及基地补偿方案。分户评估报告系具有合法资质的评估机构依法作出，具有相应的法律效力，本院对上诉人关于分户评估报告非法无效的异议不予认可。

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，并未侵犯上诉人合法的安置权益。原审判决依法驳回孙美兰的诉讼请求并无不当，应予维持。上诉人孙美兰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，由上诉人孙美兰负担(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
张晓帆
黄自耀
潘亮

二〇二一年四月二十一日