

上海市第二中级人民法院 行政判决书

(2021)沪02行初85号

原告陈晨，女，1985年11月23日出生，汉族，住上海市黄浦区。

委托代理人陈汉民(系原告父亲)，1954年6月10日出生，汉族，住黑龙江省。

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。

委托代理人邱文，女。

委托代理人薛昕悒，上海市金源方程律师事务所律师。

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。

委托代理人苏捷，女。

委托代理人张蒙，男。

第三人赵平华，女，1949年1月19日出生，汉族，住上海市黄浦区。

委托代理人赵哲(系赵平华儿子)，1987年1月3日出生，汉族，住黑龙江省。

第三人陈汉荣，男，1956年2月1日出生，汉族，住上海市黄浦区。

第三人薛佳杰，男，1987年8月14日出生，汉族，住上海市黄浦区。

第三人薛昕婷，女，2013年8月14日出生，汉族，住上海市黄浦区。

法定代理人薛佳杰(系薛昕婷父亲)，1987年8月14日出生，汉族，住上海市黄浦区。

第三人薛佳杰、薛昕婷共同委托代理人薛猛(系薛佳杰父亲)，1960年6月11日出生，汉族，住上海市黄浦区淡水路XXX弄XXX号。

原告陈晨不服被告上海市黄浦区人民政府(以下简称“黄浦区政府”)所作房屋征收补偿决定，向本院提起行政诉讼。本院受理后，依法向被告黄浦区政府送达了起诉状副本及应诉通知书。因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”)、陈汉荣、赵平华、薛佳杰、薛昕婷与本案有利害关系，本院依法通知其作为第三人参加诉讼。本院依法组成合议庭，于2021年4月6日公开开庭审理了本案。原告陈晨的委托代理人陈汉民，被告黄浦区政府的委托代理人邱文、薛昕悒，第三人黄浦房管局的委托代理人苏捷、张蒙，第三人赵平华的委托代理人赵哲，第三人陈汉荣，薛佳杰(兼第三人薛昕婷的法定代理人)及其委托代理人薛猛到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

被告黄浦区政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、《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》)第四十二条、《上海市人民政府关于批转市住房保障房屋管理局制订的上海市国有土地上房屋征收补偿决定的若干规定》的通知》以及《黄浦区508-514街坊(亚龙地块)东块居住房屋征收补偿方案》(以下简称《补偿方案》)的规定，于2020年8月26日作出沪黄府房征补(2020)592号房屋征收补偿决定，主要内容为：一、房屋征收部门黄浦房管局以房屋产权调换结合货币补偿的方式补偿公有房屋承租人陈晨等户。用于产权调换房屋地址为：本市富国路XXX弄XXX号XXX室，建筑面积72.2平方米，价值1,837,240.63元。产权调换房屋价值同被征

收房屋补偿金额2,075,896.63元结算差价,房屋征收部门应支付该户房屋差价款238,656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12,245元,搬迁费1,000元,签约奖励费、搬迁奖励费按签约搬迁日期结算,家用设施移装费2,000元,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、该户应当在收到房屋征收补偿决定书之日起15日内搬离本市红栏杆街XXX弄XXX号,搬迁至上述产权调换房屋地址,将被征收房屋腾空,与上海市黄浦第四房屋征收服务事务有限公司(以下简称“黄浦四征所”)办理移交手续。

原告陈晨诉称,报请作出房屋征收补偿决定报告与房屋征收补偿决定书记载的公房承租人不一致;被告未向原告送达会议通知,程序违法;陈汉荣已在他处享受过动迁利益,其非法将户口迁入被征收房屋,不应获得补偿;被征收房屋在册人口为4人,并非5人;沪府发[2012]73号《上海市人民政府关于批转市住房保障房屋管理局制订的上海市国有土地上房屋征收补偿决定的若干规定的通知》(以下简称“[2012]73号文”)已失效,不能作为征收补偿的法律依据;被征收房屋面积认定错误,在计算面积时遗漏灶间。被诉房屋征收补偿决定主要证据不足,程序违法,适用法律法规错误,侵犯了原告的合法权益,故请求判决撤销黄浦区政府作出的沪黄府房征补(2020)592号房屋征收补偿决定。

被告黄浦区政府辩称,因被征收房屋的原公有房屋承租人于2006年去世,之后该户未变更承租人,后由上海南房集团物业管理有限公司(以下简称“南房物业公司”)指定陈晨为该户的签约代表,陈汉荣及陈晨均为被征收房屋在册户籍人员,无论以“陈汉荣等”还是“陈晨等”来作为户名均不影响对被征收房屋整户的征收补偿。在陈晨被认定为该户的签约代表之后,被告向原告及其代理人送达了相关法律文书,并以“陈晨等户”为户名作出房屋征收补偿决定,充分保障了原告在征收补偿决定审理过程中应当享有的各项权利。被告于2020年8月14日、8月19日两次组织召开审理调解会,会议通知送达原告,由原告父亲签收,但两次会议原告户均未出席。房屋征收补偿决定所确定的补偿内容完全符合相关法律法规,充分保障了原告户应当享有的安置利益。根据《补偿方案》和相关规定,公用灶间的面积不作为换算建筑面积的基数,被告认定被征收房屋面积正确。[2012]73号文经相关文件通知延长期限后现在有效期内。被诉房屋征收补偿决定认定事实清楚,适用法律正确,符合法定程序,请求判决驳回原告的诉讼请求。

第三人黄浦房管局诉称,被诉房屋征收补偿决定合法,请求驳回原告的诉讼请求。

第三人赵平华诉称,同意原告的意见,请求撤销沪黄府房征补(2020)592号房屋征收补偿决定。

第三人陈汉荣、薛佳杰诉称,不同意指定原告作为承租人,对审理调解会的情况不清楚,请求驳回原告的诉讼请求。

经审理查明,被告黄浦区政府于2018年8月20日对本市黄浦区508-514街坊(亚龙地块)东块旧城区改建项目作出黄府征(2018)2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。第三人黄浦房管局委托黄浦四征所承担房屋征收与补偿的具体工作。该地块签约期限为2018年9月17日至2018年12月16日止。至2018年9月17日,该地块签约率已超过了85%,房屋征收补偿协议生效。

本市红栏杆街XXX弄XXX号在上述房屋征收决定的征收范围内。房屋性质为公房，原公有房屋承租人陈宝根于2006年8月报死亡，该户未变更公有房屋承租人，2020年7月31日，南房物业公司指定陈晨为房屋征收补偿协议签约主体。房屋类型为旧里，房屋用途为居住，独用租赁部位：底层前客堂15.9平方米，公用租赁部位：底层灶间。核定建筑面积为24.49平方米。经上海申杨房地产土地估价师有限公司评估，该被征收房屋房地产市场评估单价48,620元/平方米，估价时点为2018年8月20日(该地块评估均价为49,498元/平方米，评估单价低于评估均价的，按评估均价计算)。房屋征收部门已向该户送达了分户评估报告。该户未在规定的期限内申请复核评估、鉴定。2020年7月1日房屋征收部门向该户征询房屋征收评估报告的意见，该户未在规定期限内提交书面意见。

该户在册人口5人，即户主陈汉荣、外甥薛佳杰、其他亲属薛昕婷、嫂子赵平华、侄女陈晨。经征询，该户未提出居住困难审核申请。

根据《实施细则》及《补偿方案》的规定，被征收房屋评估价格为969,764.82元(计算公式为：49,498元/平方米×24.49平方米×80%)，价格补贴为363,661.81元(计算公式为：49,498元/平方米×30%×24.49平方米)，套型面积补贴为742,470元(计算公式为：49,498元/平方米×15平方米)，该户被征收房屋货币补偿金额合计为2,075,896.63元；其他补贴、补助为：无搭建补贴10万元，室内装饰装修补偿12,245元、搬迁费1,000元、签约奖励费、搬迁奖励费按签约搬迁日期结算，家用设施移装费2,000元，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。

原告户曾与第三人黄浦房管局签订房屋征收补偿协议，但因原告户未在协议约定期限内履行搬迁义务，黄浦房管局遂解除双方签订的协议，并于2020年8月12日向被告黄浦区政府报请作出房屋征收补偿决定。第三人黄浦房管局拟定提供的产权调换房屋地址为：本市富国路XXX弄XXX号XXX室(建筑面积72.20平方米，价值1,837,240.63元)或本市富国路XXX弄XXX号XXX室(建筑面积72.79平方米，价值1,823,510元)。被告受理后于次日向原告户送达了房屋征收补偿决定的报告、审理调解会的会议通知、居住困难审核申请征询单。被告于2020年8月14日、19日两次召开审理调解会，原告户均未出席会议。同年8月26日，被告作出被诉房屋征收补偿决定，于同月28日将决定书送达原告户并公告。原告不服，诉至本院。

以上事实，有黄府征(2018)2号房屋征收决定、房屋征收部门统一社会信用代码证书、征收事务所营业执照、委托房屋征收协议书、征收工作人员工作证、房地产估价机构营业执照、备案证书、房屋征收估价机构选举结果公告、房屋征收补偿协议生效公告、公房租赁凭证、房籍资料摘录表、户口簿复印件、户籍资料摘录表、关于确定公房征收补偿签约主体的通知、《补偿方案》、签约选房规定、评估分户报告、相关事项处理办法、房地产市场评估均价标准的公告、房屋征收评估报告意见征询告知单、原告户征收补偿方案、看房单、居住困难审核申请征询单、征补房源的通知、安置房屋不动产权证书、产权调换房源价格评估清单、房源清单、协商记录、房屋征收补偿协议、催告函、解除函、房屋征收补偿报告、居住困难审核申请征询单和会议通知、审理调解会议签到及记录、房屋征收补偿决定书、相关材料的送达回证、公示情况等证据以及当事人庭审

陈述予以证明。

本院认为，根据《实施细则》第五条、第四十二条的规定，被告黄浦区政府作为房屋征收与补偿工作的管理部门，具有作出被诉房屋征收补偿决定的职权。因第三人黄浦房管局与原告户就征收补偿事宜无法达成协议，第三人黄浦房管局报请被告黄浦区政府作出征收补偿决定。被告将相关材料送达原告户，并两次组织原告户与第三人召开审理调解会，但原告户均未出席，因调解不成，被告在法定期限内作出被诉房屋征收补偿决定并将决定书送达原告户，同时在征收范围内公示，程序合法。被诉房屋征收补偿决定对被征收房屋的性质、建筑面积、评估价格、应得补偿款的计算以及产权调换房屋的建筑面积和评估价格等的认定，均有相应的证据予以佐证，认定事实清楚。被告黄浦区政府对原告户以房屋产权调换并结算差价的方式予以补偿，并支付其他应得补贴和奖励费用，该决定内容符合法律、法规规定及《补偿方案》，未损害原告户的合法权益。

关于公有房屋承租人户名及在册人口数问题，本案中，被征收房屋原承租人陈宝根已去世，征收过程中一直未确定承租人，因陈汉荣本身系原承租人的子女，其户口在被征收房屋处，故黄浦房管局在征收过程中以陈汉荣等作为公有房屋承租人户名符合规定。在南房物业公司确认原告为签约主体后，被告黄浦区政府以陈晨等作为被诉房屋征收补偿决定的公有房屋承租人户名亦无不当，且上述变更均不影响原告户整体的合法权益。在原告户未依法提出居住困难审核申请的情况下，在册户籍人数及在册户籍人员是否在他处享受过动迁利益并不影响该户整体征收补偿利益。至于后续安置利益的分配问题，应当由该户内部自行协商或提起相关民事诉讼解决。关于会议通知，根据被告提供的送达回证显示，被告召开审理调解会的会议通知送达给了原告户，由原告父亲陈汉民签收，原告提出被告召开审理调解会未通知原告的主张不能成立，本院不予采信。关于[2012]73号文的效力问题。经查，[2012]73号文已经由沪府发(2017)30号《上海市人民政府关于延长上海市国有土地上房屋征收补偿决定的若干规定有效期的通知》延长有效期至2022年6月30日，属现行有效，并不存在原告所称的失效情形。关于被征收房屋面积。根据沪房管规范征[2012]9号《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》第六条规定，承租公有居住房屋，以租用公房凭证所记载的建筑面积为准；租用公房凭证记载的是居住面积的，按照相应的换算系数计算建筑面积。本案中，根据被告提供的租用公房凭证、房籍资料等证据可以证明涉案被征收房屋独用租赁部位为底层前客堂15.9平方米，被告据此核定建筑面积，于法有据。底层灶间系公用租赁部位，亦非居住性质，被告未将其作为居住面积计入基数予以认定并无不当。

综上，原告要求撤销被诉房屋征收补偿决定的诉讼请求，缺乏事实证据和法律依据，本院不予支持。据此，依据《中华人民共和国行政诉讼法》第六十九条之规定，判决如下：

驳回原告陈晨的诉讼请求。

案件受理费人民币50元，由原告陈晨负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市高级人民法院。

审 判 长
审 判 员
人民陪审员
书 记 员

马浩方
包建俊
孙敏
倪晨

二〇二一年四月十九日