

# 周 口 市 人 民 政 府

## 行政复议决定书

周政行复决〔2024〕375号

申 请 人：郑某某

被 申 请 人：项城市人民政府

申请人郑某某对被申请人项城市人民政府征收其房屋不服，向本机关提出行政复议申请，因申请人在同一个申请中提出多项复议请求不符合《中华人民共和国行政复议法》第二十二条的规定，本机关经多次沟通于2024年6月6日作出补正通知书，经申请人补正后本机关于2024年7月1日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：确认被申请人征收申请人位于项城市某某街道某某社区某某自然村房屋的行政行为违法。

申请人称：1.征地程序违法。被申请人未按照《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》第十四条的规定履行征地前告知被征地农民、对拟征地现状调查结果经农户确认及必要情况下组织听证等征地程序。2.安置补偿方案违法。申请人和各个拆迁户均未看到过安置补偿方案的征求意见稿，2024年4月8日被申请人匆匆发布张贴《公告》之前，从未做过宣传解释，也没有召集拆迁户座谈沟通。被申请人违反《土地管理法》第四十七条规定，没有听取拆迁户和村集体意见，也没有

组织召开听证会并根据情况修改方案，程序违法。3.安置补偿方案剥夺公民财产权，涉嫌违法。安置方案中将房屋超出 240 平方米的部分直接认定为违法建筑、不予安置，没有事实和法律依据，也不符合违法建筑认定的法定程序。被申请人没有尊重历史，更没有面对现实。申请人祖辈都在某某生活，几辈人财产都凝结在房子上，被申请人一纸公告即剥夺申请人 240 平米外的财产。申请人建房时、装修时、建房后拆迁前均没有任何人以任何形式告知申请人的房屋是违建，拆迁时却说是违建，实质就是非法掠夺。4.房屋评估程序不合法，评估价格不合理。安置补偿方案中由“指挥部办公室委托有测绘评估资质单位”是不公平的。对评估机构的委托应当由双方共同委托或者摇号决定，而不是单方委托。申请人房屋造价加装修造价每平方 1850 元，而被申请人评估为框架结构每平方 756 元、混合结构每平方 580 元，将申请人房屋的附属物等评估为 XX 元，显然是刻意低估房屋价值。5.对申请人置换房的规划不合理。申请人祖辈生活在高营村，安置房却在 6 公里外的某某，给申请人造成生活不便，申请人有权要求就近安置。且安置补偿方案中没有明确置换房屋的质量状况等。综上，被申请人征收房屋程序违法，补偿不合理，请求复议机关支持申请人的请求。

被申请人称：1.涉案土地依法征收。涉案土地依据 2015 年 X 月 X 日经河南省人民政府豫政土〔2015〕X 号批复依法征收，2015 年 X 月 X 日涉案批复范围内的某某办事处某某社区老某某村辖区的土地启动征收程序，用于修建项城市某某大道的

道路，因此该批复合法有效。2.安置补偿方案依法作出，且在作出前项城市某某办事处工作人员和社区人员在2023年8月对涉案区域内的拆迁户逐一走访，听取意见、填写入户调查表，包括涉案的被答复人。征收项目启动后依法张贴了项政办〔2024〕X号安置方案，该方案参照周口市房屋补偿安置工作方案规定，按单户合法宅基地不超过167平方米，容积率1.44折算，单户有效建筑面积不超过240平方米，对拆迁范围内房屋的合法建筑面积进行认定。3.涉案区域内涉及拆迁户共计34户，其中33户在办事处宣传政策时就已经按照安置方案签了安置协议，且33户房屋均是自行拆除。4.被申请人严格按照安置方案对申请人补偿现房、就近安置，保障申请人合法权益，不应因申请人复议或诉讼而与其他拆迁户有差异化对待。案涉房屋因申请人不同意拆迁并未拆除。综上，请求驳回申请人的复议请求。

经审理查明：1.2015年1月9日河南省人民政府豫政土〔2015〕X号《关于项城市2014年度第二批城市建设用地的批复》批准转用并征收某某街道办事处等3个办事处某某社区居委会某某村民组等20个农村集体经济组织用地XX公顷，其中包括某某社区居委会某某二组集体土地XX公顷。2015年2月6日原项城市国土资源局发布〔2015〕XX号《关于征收项城市2014年度第二批城市建设征收土地实施征收的补偿安置方案公告》并附有公告照片。2.2023年8月26日项城市某某办事处组织人员对拆迁区域内被征收户进行入户调查，郑某某户签字确

认选择产权调换的方式安置，房屋喷码编号为 XX。2024 年 3 月 20 日项城市人民政府制定《项城市人民政府办公室关于印发项城市某某路东、某某路南、规划某某路北两地块土地房屋征收补偿安置方案的通知》（项政办〔2024〕X 号），该补偿安置方案显示根据《中华某某共和国土地管理法》……参照《项城市人民政府办公室关于印发项城市某某项目建设土地房屋征收补偿安置方案的通知》（项政办〔2023〕XX 号）制定本方案。该方案中规定“对征收区域内的房屋、附属物，由指挥部组织相关单位进行认定，单户房屋认定合法建筑面积按照合法集体宅基地面积（167 平方米）×容积率不大于 1.44 确定（最高不超过 240 平方米），被征收房屋超出部分应认定为违法建筑。认定为合法建筑的，对合法建筑面积进行测量评估，予以相应补偿……认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿”。3.2024 年 4 月 8 日项城市人民政府作出《关于某某路东、某某路南、规划某某路北两地块房屋征收决定的公告》及《项城市人民政府关于某某路东、某某路南、规划某某路北两地块土地房屋征收补偿安置方案的公告》，公告中告知了复议、诉讼权利，并进行了张贴公示。4 月 25 日河南某某价格评估有限公司对郑某某房屋进行测量评估，核定房屋总面积 XX m<sup>2</sup>，房屋及附属物评估总价 XX 元。5 月 10 日某某办事处召开拆迁安置集中认证会，有 33 户签字确认均未提出异议。

行政复议期间，本机关于 2024 年 8 月 19 日听取申请人意见，复议人员告知申请人其复议请求仍不明确，经释明，申请

人称房屋征收补偿不合理，要么被申请人给予合理安置补偿，要么对申请人的房屋不予征收，办事处口头告知的安置补偿结果不合理，等项城市人民政府作出补偿决定后其再行寻求救济。鉴于项城市人民政府尚未作出补偿决定，本机关询问其是否同意复议请求为对房屋征收决定及补偿安置方案不服，其表示认可。其他意见与行政复议申请书一致。

以上事实有以下证据证明：1.河南省人民政府豫政土〔2015〕X号《关于项城市2014年度第二批城市建设用地的批复》；2.原项城市国土资源局发布〔2015〕XX号《关于征收项城市2014年度第二批城市建设征收土地实施征收的补偿安置方案公告》及公示照片；3.2023年8月XX日《项城市某某办事处某某社区建设房屋征收入户调查表》及入户调查照片；4.《项城市人民政府办公室关于印发项城市某某路东、某某路南、规划某某路北两地块土地房屋征收补偿安置方案的通知》（项政办〔2024〕X号）；5.《项城市人民政府关于某某路东、某某路南、规划某某路北两地块房屋征收决定的公告》及公示照片；6.《项城市人民政府关于某某路东、某某路南、规划某某路北两地块土地房屋征收补偿安置方案的公告》及公示照片；7.河南某某价格评估有限公司XX房屋面积测绘技术报告书及相关资质材料；8.XX房屋附属物评估明细表；9.视频资料（入户调查照片、某某办事处召开的拆迁安置集中认证会视频等）。

本机关认为：因房屋征收系由多个过程性行为组成的行政行

为，补偿安置方案是房屋征收中的一个阶段性行为，故复议机关在审查房屋征收决定合法性同时，一并对补偿安置方案进行审查。本案中因被申请人发布的案涉《项城市人民政府关于某某路东、某某路南、规划某某路北两地块房屋征收决定的公告》，名为公告，实为房屋征收决定，即本案的审查对象为该房屋征收决定公告，一并审查《项城市人民政府办公室关于印发项城市某某路东、某某路南、规划某某路北两地块土地房屋征收补偿安置方案的通知》（项政办〔2024〕5号）。

首先，本案中申请人郑某某房屋所占用集体土地已于2015年经河南省人民政府批准征收，项城市人民政府按宗地用途逐步组织实施征收行为并发布案涉《项城市人民政府关于某某路东、某某路南、规划某某路北两地块房屋征收决定的公告》，并无不当，且项城市某某办事处已于2023年进行入户调查，申请人对房屋征收并未提出异议。申请人在复议申请中认为征地程序违法，则不属于本案审查范围。

其次，项城市政府未提交案涉征收补偿安置方案征求意见的相关证据，但在案涉《项城市人民政府关于某某路东、某某路南、规划某某路北两地块土地房屋征收补偿安置方案的公告》公示后某某办事处组织的拆迁安置集中认证会上，工作人员告知大家可以提出异议时并无人提出，且案涉征收项目共涉及34户，33户已签订安置补偿协议并自行拆除房屋，故虽然该补偿安置方案制定程序存在瑕疵，但项城市自2017年棚改发布《项城市人民政府办公室关于印发项城市某某办事处某某社区等棚

户区改造项目土地房屋征收补偿安置方案的通知》（项政办〔2017〕XX号）至今，相关征收拆迁项目的补偿安置方案包括本案涉及的《项城市人民政府办公室关于印发项城市某某路东、某某路南、规划某某路北两地块土地房屋征收补偿安置方案的通知》（项政办〔2024〕X号）补偿安置标准统一，并不存在因补偿标准不统一给被征收人造成合法权益受到侵害的情形。且根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十条规定“房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定……”虽然评估机构系指挥部办公室委托，但已签订协议的33户占绝大多数的被征收人认可该评估机构。申请人若对评估结果有异议可依法申请复评。

至于申请人所称补偿方案中对超过240㎡房屋被认定为违法建筑不予补偿的规定，本机关认为，在征收过程中违法建筑的认定需要综合考虑房屋来源、房屋建设的时间和动机、使用情况、居住利益、当时的立法状况等因素作出调查、认定和处理，不能简单地一律认定为违法建筑。在相关行政机关未作出违法建筑的认定之前，征收机关不能直接不予补偿。本案中申请人的涉案房屋尚未被有权机关认定为违法建筑，项城市政府也未作出补偿决定，故案涉补偿安置方案是否会侵害到申请人的合法安置利益，尚需要项城市政府作出补偿决定后再审查补偿决定的内容。

综上，项城市人民政府作出的房屋征收决定及补偿方案并无明显不当，而申请人所述称的房屋合法面积认定、评估价值、安

置房位置等补偿事项，在行政机关作出正式补偿决定前尚有协商余地，项城市人民政府应与申请人积极协商，协商不成的，应及时主动作出补偿决定，维护被征收人的合法权益。根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条之规定，本机关决定：

维持被申请人项城市人民政府作出的《项城市人民政府关于某某路东、某某路南、规划某某路北两地块房屋征收决定的公告》。

如不服本决定，可以自收到本行政复议决定书之日起 15 日内，依法向某某法院提起行政诉讼。

2024 年 8 月 22 日