

上海铁路运输法院 行政判决书

(2025)沪7101行初294号

原告王某。

委托代理人张某，某某律师事务所1律师。

被告上海市某局。

法定代表人潘某1，职务局长。

出庭应诉负责人潘某2，职务副局长。

委托代理人杨某，某某律师事务所2律师。

原告王某诉被告上海市某局房屋征收补偿协议无效一案，本院于2025年3月18日立案后，于法定期限内向被告送达了起诉状副本、应诉通知书和举证通知书等材料。本院依法组成合议庭，于2025年4月25日公开开庭审理了本案。原告王某及委托代理人张某、被告上海市某局负责人潘某2及委托代理人杨某到庭参加诉讼。本案现已审理终结。原告诉称，其原居住。2016年4月25日因上址房屋被征收，被告进驻某小区。经双方协商征收补偿方案后，被告同意给原告2套某的房子进行安置，但被告要求原告支付人民币98万元（币种下同）的差价款，不付清不交付新房。原告迫于无奈于2020年7月15日向被告转账约70万元，但至今未入住。原告认为，被告的行为违反国家征收补偿政策，强制要求原告贴钱，并且安置房屋没有落实到位。综上，原告请求确认原、被告于2016年5月25日签订的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（以下简称被诉补偿协议）无效。

被告辩称，被诉补偿协议系原、被告双方协商一致后签订。协议约定原告户某1的两套产权调换房屋，与原告户某2的拆迁补偿款、奖励、补贴等款项折抵，还需支付70万左右的差价。原告在2020年7月15日付清差价款，被告于某23日为其办理进户手续，2套互换产权房屋均已交付。被告要求原告支付差价款符合城市房屋征收补偿的法律法规和某号房屋所在基地征收补偿方案之规定及被诉补偿协议的约定。被诉补偿协议约定的2套产权调换房屋是期房，在协议约定2018年年底满足交付条件后，原告由于自身原因未及时支付差价款，而不能及时办理入户手续。综上，原告的诉讼请求缺乏事实依据和法律依据，请求法院驳回原告的诉讼请求。

经审理查明，三层阁（以下简称被征收房屋）的承租人，使用面积为10.0平方米。

2016年5月5日，某某政府作出某号房屋征收决定，同时发布《某方案》（以下简称被征收房屋所在基地征收补偿方案）。被征收房屋位于上述征收决定的征收范围内，截止2016年5月5日，原告户在登记的户籍为一户，在册人口合计为5人，即户主王某、女王某、前妻陆某（2016年12月7日死亡）、女婿高某、外孙高某。经某某公司评估，被征收房屋市场评估单价为每平方米建筑面积33,111元。同时点，基地内居住房屋评估均价为每平方米建筑面积35,609元。签约期为2016年5月28日至2016年8月27日止。

被告委托某某事务所有限公司（以下简称某某事务所）承担房屋征收与补偿的具体工作。2016年5月25日，某某事务所代表被告与原告签订被诉补偿协议，协议主要内容为

：被征收房屋类型为旧里，性质为公房，用途为居住，租赁凭证记载的居住面积为10.0平方米，认定建筑面积为15.4平方米；被征收房屋的评估单价为每平方米建筑面积某元，房屋征收范围内被拆除范围的评估均价为每平方米建筑面积某元；被征收房屋的评估价格、价格补贴、套型面积补贴合计某元；原告户不符合居住困难户的条件；根据基地征收补偿方案，被征收房屋的装潢补偿款为某元；原告户某1房屋产权调换，被告提供给原告户产权调换房屋计2套，分别为某地块某栋某单元某室（设计建筑面积某平方米，封闭阳台面积某平方米，房屋价格某元）、某基地某地块某栋某单元某室（设计建筑面积某平方米，封闭阳台面积某平方米，房屋价格某元），房屋总价合计某元，上述2套房屋预计交房日期为2018年11月30日；原告户可得居住房屋签约面积奖、居住房屋搬迁费、居住房屋家用设施移装费、无不予认定建筑面积残值补偿、签约比例奖等奖励补贴合计某元；原告在办理产权调换房屋进户手续前，应向被告支付本协议第七、第八条、第九条约定的差额款项，即某元；本协议生效后，征收居住房屋的，……公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有；本地块适用征询制，在规定的签约期内（含签约附加期），房屋征收决定范围内签约户数达到被征收总户数的85%，本协议生效。另外，被诉补偿协议还约定被告根据原告户履行搬迁义务所应支付的各类奖励，其中签约比例超比例递增部分某元、按期搬迁奖某元、临时安置费补贴某元、早签早搬加奖某元、签约搬迁计息奖某元、户口迁移奖某元。另，原告同意在结算单发放的各项补贴奖励费用（包括临时安置费补贴）用于抵扣2套调换房屋的房价款。2016年6月20日，原告搬清被征收房屋并交房。2017年2月24日，原告领取了被诉补偿协议。2018年3月27日，原告领取了某的存单。2020年7月15日，原告向被告支付了2套产权调换房屋的差价款合计某元。被告根据原告户某3的产权调换房屋的购房人开具了《某苑》签约及进户通知书、配套商品房供应单，当月23日，原告签署并领取了相关文书。

2016年8月29日，某某事务所发布说明，截至2016年8月27日24时，被征收房屋所在的某基地的签约率达某%。

庭审中，原告陈述，被诉补偿协议约定的2套产权调换房屋的不动产权利已分别登记至原告及原告女儿王文佳名下。

以上事实，有某决定、被征收房屋所在基地征收补偿方案、被征收居住房屋评估均价的公告、某签约率的说明、租用居住公房凭证、户籍资料摘录表、被征收房屋评估分户报告单、房屋资料摘录情况表、送达回证、被诉补偿协议及结算单、收协议条、关于交钥匙拆房通知、某某银行1存单、某某银行2转账客户回执、《某苑》签约及进户通知书和配套商品房供应单等证据及各方当事人陈述予以佐证。

本院认为，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条和《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第二十三条的规定，房屋征收补偿协议应当由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订。原告系被征收房屋的承租人，与被告签订被诉补偿协议，签约主体适格。被诉补偿协议约定的被征收房屋的性质、用途、建筑面积、评估价格、该基地居住房屋的评估均价，均有相关证据证明，原告亦均无异议。协议约定的补偿方式、房屋补偿款的计算公式以及奖励、补贴等内容均符合《上海市国有土地上房

屋征收与补偿实施细则》等相关法规、规范及被征收房屋所在基地征收补偿方案的规定。综上，双方签订的被诉补偿协议内容合法。

截至2016年8月27日，某街坊房屋签约率达某%，符合协议约定的生效条件，故被诉补偿协议生效。至原告起诉时，被诉补偿协议已经原、被告全部履行完毕。原告对补偿安置无异议，原告诉请确认被诉补偿协议无效的理由，既不属于合同无效的法定情形，又与客观实际不服，故原告的诉请主张，缺乏事实依据和法律依据，本院不予支持。据此，依照《中华人民共和国行政诉讼法》第六十九条之规定，判决如下：

驳回原告王某的诉讼请求。

案件受理费人民币50元，由原告王某负担。

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，上诉于上海市第三中级人民法院。

审	判	长	汪霄云
审	判	员	陈虹
	人	民	陪
	审	员	何卫民
书	记	员	陈佳妮

二〇二五年四月三十日