

上海铁路运输法院 行政判决书

(2025)沪7101行初394号

原告陆某1。

委托代理人陆某2。

被告上海市某局。

法定代表人陈某，职务局长。

出庭应诉负责人秦某，职务副局长。

委托代理人朱某，该局工作人员。

委托代理人李某，某某律师事务所律师。

原告陆某1诉被告上海市某局房屋撤销征收补偿协议一案，本院于2025年4月15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5月22日公开开庭审理了本案。原告陆某1及委托代理人陆某2、被告上海市某局的负责人秦某及委托代理人朱某、李某到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告诉称，原告系原上海市某区房屋（以下简称涉案房屋）的承租人。被告在征收过程中，弄虚作假，形式上由被征收居民选举产生评估公司，但实质是在居民选举时，征收实施单位工作人员明示投票居民推选征收实施单位熟悉的2家评估公司，由此产生的2家评估公司非居民真实意愿的体现，该推选结果不合法，由该2家评估公司评估的房屋（包括涉案房屋）价格亦不合法。另，涉案房屋中有独立的天井、共用的厨房及卫生间，被告以欺骗、胁迫的方式与原告签订编号某号《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）未包含对涉案房屋天井、厨房、卫生间的补偿，被告的行为侵犯了原告的合法权益，请求撤销被告与原告就涉案房屋征收补偿所签订的被诉补偿协议。

被告辩称，评估公司的选举完全符合《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）第二十四条第二款的规定，在被征收人、公有房屋承租人就协商推选一家评估公司的投票未达一致意见后，由被征收人、公有房屋承租人按照少数服从多数的原则进行投票，最后选出的2家评估公司选票接近，远高于其他8家评估公司。涉案房屋为公房，房屋类型新工房（无电梯、不成套），根据某号《某意见》（文）关于建筑面积认定的规定，涉案房屋的建筑面积以居住面积乘以换算系数XXXX。另，根据涉案房屋所在基地的征收与补偿方案的规定，被告还给予原告户某1认定建筑面积补贴人民币XX万元（币种下同）。原、被告签订的被诉补偿协议合法有效，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，涉案房屋是公房。涉案房屋租用居住公房凭证载明：租赁户名为原告，独用租赁部位为南间，使用面积XX平方米；公用租赁灶间。2024年8月17日，某某政府1作出某决定，同时发布《某号》《某方案》（以下简称涉案房屋所在基地的征补方案）。涉案房屋位于上述征收决定的征收范围内，截止2024年8月17日，原告户在涉案房地

址登记的户籍为一户，在册人口为4人。2024年4月19日，被告在涉案房屋所在基地公示已报名的某某机构3公司名单，同日被告发出通知，告知涉案房屋所在基地的居民某某机构2。同日，被告公示协商推荐的结果（协商不成功）及《某办法》。当月25日，被告公布投票数量的前2家评估公司为确定的某某机构3，其中一家公司的名称为某某公司1（以下简称某某公司1）。经某某公司1评估，涉案房屋市场评估单价为每平方米建筑面积XXXXX元，涉案房屋评估分户报告连同《告居民书》《选房办法》《安置房源公示清单》一起送达原告户，由原告签收。2024年8月27日，被告公示某区内居住房屋评估均价为每平方米建筑面积XXXXX元。2024年9月2日，征收实施单位某某事务所有限公司（以下简称某某事务所）公示，预签约期为2024年9月10日至2024年10月11日；签约期为30日，自2024年10月14日起。

2024年10月14日，某某事务所代表被告就涉案房屋与原告签订被诉补偿协议，协议主要内容为：被告为甲方，原告为乙方；第二条，涉案房屋类型为新工房2，房屋性质为公房，用途为居住，公房租赁凭证记载的居住面积为25平方米，换算建筑面积、认定建筑面积为XXX平方米；第三条，涉案房屋经某某公司1评估，居住评估单价为每平方米建筑面积XXXXX元，房屋征收范围内被拆除房屋评估均价为每平方米建筑面积XXXXX元；第五条，被征收房屋的评估价格、价格补贴、套型面积补贴合计XXXXX元；第六条，原告户不符合居住困难户的条件；第七条，根据基地征收补偿方案，被征收房屋的装潢补偿款为XXXXX元；第八条，原告户选择货币补偿，……；第九条，早签约奖XXXXX元、均衡实物补贴XXXXX元、无不予认定建筑面积补贴XXXXX元、搬迁费XXXXX元、临时安置补贴XXXXX元；第十条，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；第十九条，本协议经甲乙双方签字或盖章后成立。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99%，本协议生效。另外，被诉补偿协议还约定了被告根据基地签约、履约情况，原告户某2的整体签约率奖、区域签约率奖、门栋签约率奖、早搬迁奖、楼幢搬迁奖、户籍迁出奖、家用设施移装费、协议解除条件、未搬迁法律后果及相关费用结算等。2024年10月23日，原告办理了交房手续，确认涉案房屋已搬清。2024年11月6日、11月21日，原告在某某事务所制作的2张结算单上签字确认。2025年1月13日，原告2张结算单确认的金额合计XXXXX元。

另查明，涉案房屋所在基地的征收与补偿方案规定，被征收人、公有房屋承租人与房屋征收部门在签约期限内签订房屋征收补偿协议的，对于没有不予认定建筑面积的部分，给予无不予认定建筑面积补贴每证XX万元；对于不予认定建筑面积的部分，按每平方米XXX元给予材料补贴，最高不超过每证10万元。

2024年10月18日，被告发布公告，截至2024年10月18日，本地块房屋征收补偿协议（附生效条件）签约率已超过99%，根据实施细则，即某某政府2第71号令的规定某协议正式生效。

庭审中，原告陈述，其收到涉案房屋评估报告后未申请复估。

以上事实，有某决定、《某号》、涉案房屋所在基地的征补方案、某公示、某公告、租

用居住公房凭证、户籍资料摘录表、户口簿复印件、某某机构1名单公示及公示照片、某某机构2的通知及公示照片、某某机构2的结果公示及公示照片、某某机构3投票确定办法及公示、确定的某某机构3公告及公示、某某机构3选票统计表、涉案房屋分户评估报告及送达回证、签约期公告、被诉补偿协议及结算单、拆房通知等证据及原、被告陈述予以佐证。

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。原告系涉案房屋的承租人，与被告签订被诉补偿协议，签约主体适格。

本案的争议焦点是被诉补偿协议约定的涉案房屋评估单价是否合法有据、涉案房屋的建筑面积是否正确、补偿价格是否合法。

关于涉案房屋评估单价是否合法有据的问题。被告提供的有关评估公司的证据及分户评估报告及送达回证等证明，在被征收人、某某公司2的选择未协商一致的情况下，被告采取由被征收人、公有房屋承租人投票的方式，根据少数服从多数的原则决定评估公司，符合实施细则第二十四条的规定。涉案房屋的分户评估报告由选举产生的评估公司作出并送达原告户，原告户收到后未提出复估申请。故涉案房屋评估单价合法有据，原告对涉案房屋评估单价的异议本院不予采信。

关于涉案房屋的建筑面积是否正确的问题。被告提供的涉案房屋租用居住公房凭证证明，独用租赁部位的使用面积25平方米，卫生间、灶间合用。被告以25平方米乘以新工房（无电梯、不成套）换算系数1.94，计算得出涉案建筑面积符合根据沪房管规范征〔2012〕9号文关于建筑面积认定的有关规定。原告认为其实际上使用的天井及共用的厨房、卫生间亦应当给予补偿，没有依据。

关于涉案房屋补偿、补贴、奖励等是否合法的问题。因涉案房屋的评估单价低于涉案房屋征收范围内被拆除房屋评估均价，被告以评估均价为基价对原告户进行补偿。被诉补偿协议约定的涉案房屋价值补偿款为评估价格、价格补贴及套型面积补贴的总和，协议约定的计算方式符合实施细则关于被征收房屋补偿的有关规定。被诉协议约定的补偿方式、奖励、补贴等内容均符合实施细则、某号文等相关法规、规范及涉案房屋所在基地的征补方案的规定，被诉补偿协议约定的涉案房屋补偿、补贴、奖励等合法。

截至2024年10月18日，某项目签约率超99%，符合被诉补偿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：

驳回原告陆某1的诉讼请求。

案件受理费人民币50元，由原告陆某1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
人民陪审员
书 记 员

汤永华
陈幼法
陈佳妮

二〇二五年五月三十日