翟利平诉通榆县住房和城乡建设局城建行政给付一案

（一）首部

**1、判决书字号**

一审判决书：通榆县人民法院（2019）吉0822行初11号行政判决书。

二审判决书：白城市中级人民法院（2019）吉08行终65号行政判决书。

**2、案由：**不履行法定职责。

**3、诉讼双方**：

原告：翟利平，男，1964年3月21日生，回族，个体。

委托代理人：林强，男，吉林巩固律师事务所律师。

被告：通榆县住房和城乡建设局，法定代表人卢成林。

委托代理人刘文佳，女，吉林君朔律师事务所律师。

**4、审级：**一审

**5、审判机关和审判组织**

一审法院：吉林省通榆县人民法院。

独任审判：否

合议庭组成人员：审判长：胡文建；审判员：包玉龙、章万刚。

二审法院：白城市中级人民法院

合议庭组成人员：审判长：王莹；审判员：周东新、王天立。

**6、审结时间：**

**一审审结时间：**2019年11月6日

**二审审结时间：**2019年12月27日

**（二）一审控辩主张**

**1、原告及其委托代理人诉称**

2013年6月20日住建局与翟利平签订国有土地上房屋征收补偿协议书，翟利平回迁四套住宅楼，回迁日期2016年1月30日，逾期交付给付每户每月400元临时安置补助费，2016年住建局给翟利平回迁两户住宅楼，另外两户（122.84平方米、87.96平方米）至今未回迁，原因是这两户住宅楼已经卖给他人，并且入住。翟利平多次找住建局交涉，住建局表示协议书签订的回迁楼不能回迁给翟利平，鉴于这种情况，翟利平要求给予货币补偿339,714元及两户住宅楼的临时安置补助费。

**2、被告及其委托代理人辩称。**

原、被告签订的国有土地上房屋征收补偿协议合法、有效，在该协议未被解除前，原告无权请求将产权调换变更为货币补偿；原告请求货币补偿计算方式错误；逾期回迁不是被告原因导致，被告无需支付临时安置补助费；原告对回迁房屋享有优先权，可以通过民事诉讼途径获得回迁房屋

**（三）一审事实和证据**

2013年6月20日住建局与翟利平签订《国有土地上房屋征收补偿协议书（产权调换）》，编号为8-A-235，主要内容为：征收原告四栋房屋，原告回迁四套住宅楼，其中10号楼5单元2楼210室81.98㎡、9号楼1单元3楼301室122.84㎡、5号楼1单元3楼301室87.96㎡、3号楼1单元4楼401室75.9㎡，无偿增加32㎡，另增加88.03㎡，翟利平给付住建局增加面积款218,919元，楼层差价款16,749元；住建局给付翟利平附属物补偿款9,118元、搬迁补偿费2,400元、搬迁奖励20,000元，双方最后结算由翟利平给付住建局差价款204,150元，住建局于2015年10月30日前将产权调换房屋交付给翟利平，产权调换房屋实际面积大于协议约定面积部分房价款按建筑成本1,380元/㎡结算；产权调换房屋实际面积小于协议约定面积部分房价款按市场价二、五楼2,480元/㎡，三、四楼2,580元/㎡返还乙方，因甲方责任延长过渡期限，自逾期之月起，甲方按每月400元的标准支付给乙方临时安置补助费。2016年住建局给翟利平回迁了10号楼5单元2楼210室81.98㎡、3号楼1单元4楼401室75.9㎡，其他两套住宅楼经翟利平多年找住建局至今未回迁，住建局亦未采取任何补救措施。

以上事实，有原告提供的国有土地上房屋征收补偿协议书等证据所证实。

**（四）一审判案理由**

本院认为：《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条第二款规定“补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。”据此，翟利平在住建局未按照补偿协议履行交付回迁楼的义务时有权依法提起诉讼。《中华人民共和国行政诉讼法》第十二条第一款第十一项规定：“人民法院受理公民、法人或者其他组织提起的下列诉讼：（十一）认为行政机关不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除政府特许经营协议、土地房屋征收补偿协议等协议的；”第七十八条第一款规定：“被告不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除本法第十二条第一款第十一项规定的协议的，人民法院判决被告承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等责任。”据此，在住建局不能履行交付回迁楼和采取有效补救措施的情况下，应当判决住建局承担赔偿损失的责任。《国有土地上房屋征收补偿协议书（产权调换）》第四条约定：“双方同意按下列方式进行处理：产权调换房屋实际面积大于协议约定面积部分房价款按建筑成本1,380元/㎡结算；产权调换房屋实际面积小于协议约定面积部分房价款按市场价2,480元/㎡、2,580元/㎡返还乙方。上述差价在办理房屋登记时结清。”翟利平未得到回迁楼的损失应根据此条约定办理，住建局约定给翟利平回迁的两套住宅楼面积为210.8㎡，均为三楼，按2,580元/㎡计算为543,864元，去掉翟利平应当给付住建局的差价款204,150元，住建局应当赔偿翟利平未得到回迁楼的损失339,714元。

**（五）一审定案结论**

依照《中华人民共和国行政诉讼法》第七十八条第一款、《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条第二款之规定，判决如下：

被告通榆县住房和城乡建设局赔偿原告翟利平回迁楼损失339,714元；

二、驳回原告翟利平的其他诉讼请求。

诉讼费50元，由通榆县住房和城乡建设局负担。

**（六）二审情况**

**1.二审诉辩主张**

上诉人称：1．依法撤销吉林省通榆县人民法院（2019）吉0822行初11号行政判决书，驳回被上诉人的诉讼请求;2．诉讼费用由被上诉人负担。

被上诉人称：一审法院判决认定事实清楚,适用法律正确，应予维持。

**2.二审事实和证据**

白城市中级人民法院经审理查明的事实和证据同一审法院。

**3.二审判案理由**

白城市中级人民法院根据查明的事实和证据认为：上诉人与被上诉人签订了产权调换的回迁安置协议，但时过多年也未能按协议全部履行。在目前无房可供回迁情况下，一审判决由上诉人承担赔偿损失的责任符合法律规定，赔偿数额的计算并无不当。上诉人的上诉请求不能成立，原审认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。至于被上诉人所称的被上诉人应给付安置补助费的请求，因其未在法定期间内上诉，本院不予支持。

**4.二审定案结论**

依照《中华人民共和国行政诉讼法》第八十九条第一款（一）项的规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费50元，由上诉人负担。

**（七）解说。**

这是一起未履行协议的纠纷案件。本案可研究的问题主要有两个：一是原告要求被告给付临时安置补助费，是否支持？二是原告在协议未被解除前，是否有权请求将产权调换变更为货币补偿？

原告要求被告给付临时安置补助费，是否支持？临时安置补助费是指拆迁人或者房屋承租人在过渡期可能发生费用补助。因在2016年住建局已给翟利平回迁两户住宅楼。对此，不支持原告的请求。

原告在协议未被解除前，是否有权请求将产权调换变更为货币补偿？因住建局不能履行交付回迁楼和采取有效补救措施。对此，住建局应对原告给予货币补偿。

编写人：通榆县人民法院 胡文建

注：报送案例需后附裁判文

吉林省通榆县人民法院

行政判决书

（2019）吉0822行初11号

原告翟利平，男，1964年3月21日生，回族，个体，住通榆县开通镇团结街四委七组。

委托代理人林强，男，吉林巩固律师事务所律师。

被告通榆县住房和城乡建设局，住所地通榆县开通镇繁荣北街。

法定代表人卢成林，局长。

委托代理人刘文佳，女，吉林君朔律师事务所律师。

原告翟利平因要求被告通榆县住房和城乡建设局（以下简称住建局）履行房屋征收补偿职责，于2019年7月8日向本院提起行政诉讼。本院于2019年7月8日立案后，于2019年7月10日向被告送达了起诉状副本。本院依法适用简易程序，于2019年7月17日公开开庭审理了本案。原告翟利平及其委托代理人林强、被告住建局的委托代理人刘文佳到庭参加诉讼。2019年8月19日裁定转为普通程序审理。本案现已审理终结。

2017年6月20日住建局与翟利平签订国有土地上房屋征收补偿协议书，翟利平回迁四套住宅楼其中10号楼5单元2楼210室81.98㎡、9号楼1单元3楼301室122.84㎡、5号楼1单元3楼301室87.96㎡、3号楼1单元4楼401室75.9㎡，翟利平给付住建局差价款204,150元。

原告翟利平诉称：2013年6月20日住建局与翟利平签订国有土地上房屋征收补偿协议书，翟利平回迁四套住宅楼，回迁日期2016年1月30日，逾期交付给付每户每月400元临时安置补助费，2016年住建局给翟利平回迁两户住宅楼，另外两户（122.84平方米、87.96平方米）至今未回迁，原因是这两户住宅楼已经卖给他人，并且入住。翟利平多次找住建局交涉，住建局表示协议书签订的回迁楼不能回迁给翟利平，鉴于这种情况，翟利平要求给予货币补偿339,714元及两户住宅楼的临时安置补助费。

原告提供了国有土地上房屋征收补偿协议书，证明住建局应回迁给翟利平四套楼房，翟利平给付住建局差价款204,150元，住建局逾期交楼给付安置补助费每户每月400元；

被告住建局辩称：1.原、被告签订的国有土地上房屋征收补偿协议合法、有效，在该协议未被解除前，原告无权请求将产权调换变更为货币补偿；2.原告请求货币补偿计算方式错误；3.逾期回迁不是被告原因导致，被告无需支付临时安置补助费；4.原告对回迁房屋享有优先权，可以通过民事诉讼途径获得回迁房屋。

被告未提供证据。

经庭审质证，被告认为原告提供的国有土地上房屋征收补偿协议书内容，没有违反法律强制性规定，是双方真实意思表示，为有效合同，该协议未被解除前，原告无权请求变更补偿方式，协议中原告补交的差价款不能作为货币补偿的根据，应当按照被征收人实际房屋面积、结构、性质确定补偿款，逾期回迁不是被告原因导致，被告无需支付临时安置补助费。

本院对原告提供的国有土地上房屋征收补偿协议书，因被告质证无异议，予以采信。

经审理查明：2013年6月20日住建局与翟利平签订《国有土地上房屋征收补偿协议书（产权调换）》，编号为8-A-235，主要内容为：征收原告四栋房屋，原告回迁四套住宅楼，其中10号楼5单元2楼210室81.98㎡、9号楼1单元3楼301室122.84㎡、5号楼1单元3楼301室87.96㎡、3号楼1单元4楼401室75.9㎡，无偿增加32㎡，另增加88.03㎡，翟利平给付住建局增加面积款218,919元，楼层差价款16,749元；住建局给付翟利平附属物补偿款9,118元、搬迁补偿费2,400元、搬迁奖励20,000元，双方最后结算由翟利平给付住建局差价款204,150元，住建局于2015年10月30日前将产权调换房屋交付给翟利平，产权调换房屋实际面积大于协议约定面积部分房价款按建筑成本1,380元/㎡结算；产权调换房屋实际面积小于协议约定面积部分房价款按市场价二、五楼2,480元/㎡，三、四楼2,580元/㎡返还乙方，因甲方责任延长过渡期限，自逾期之月起，甲方按每月400元的标准支付给乙方临时安置补助费。2016年住建局给翟利平回迁了10号楼5单元2楼210室81.98㎡、3号楼1单元4楼401室75.9㎡，其他两套住宅楼经翟利平多年找住建局至今未回迁，住建局亦未采取任何补救措施。

本院认为：《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条第二款规定“补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。”据此，翟利平在住建局未按照补偿协议履行交付回迁楼的义务时有权依法提起诉讼。《中华人民共和国行政诉讼法》第十二条第一款第十一项规定：“人民法院受理公民、法人或者其他组织提起的下列诉讼：（十一）认为行政机关不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除政府特许经营协议、土地房屋征收补偿协议等协议的；”第七十八条第一款规定：“被告不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除本法第十二条第一款第十一项规定的协议的，人民法院判决被告承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等责任。”据此，在住建局不能履行交付回迁楼和采取有效补救措施的情况下，应当判决住建局承担赔偿损失的责任。《国有土地上房屋征收补偿协议书（产权调换）》第四条约定：“双方同意按下列方式进行处理：产权调换房屋实际面积大于协议约定面积部分房价款按建筑成本1,380元/㎡结算；产权调换房屋实际面积小于协议约定面积部分房价款按市场价2,480元/㎡、2,580元/㎡返还乙方。上述差价在办理房屋登记时结清。”翟利平未得到回迁楼的损失应根据此条约定办理，住建局约定给翟利平回迁的两套住宅楼面积为210.8㎡，均为三楼，按2,580元/㎡计算为543,864元，去掉翟利平应当给付住建局的差价款204,150元，住建局应当赔偿翟利平未得到回迁楼的损失339,714元。

临时房屋安置补助费的性质是解决房屋所有权人的房屋被征收后无房居住的问题，只有被征收人自行解决居住问题才给付临时安置补助费。2016年翟利平已经得到回迁楼两套，解决了居住问题，并且翟利平也未提供充分证据证明已经回迁的住宅楼因住建局的责任延长过度期限是多少个月，因此对原告要求被告给付临时安置补助费的诉讼请求，本院不予支持。依照《中华人民共和国行政诉讼法》第七十八条第一款、《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条第二款之规定，判决如下：

被告通榆县住房和城乡建设局赔偿原告翟利平回迁楼损失339,714元；

二、驳回原告翟利平的其他诉讼请求。

诉讼费50元，由通榆县住房和城乡建设局负担。

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，上诉于吉林省白城市中级人民法院。

审　　判　　长　　　胡文建

审　　判　　员　　　包玉龙

审　　判　　员　　　章万刚

二〇一九年十月二十四日

书　　记　　员　　　范赫男