

广州市荔湾区人民政府

行政复议决定书

荔湾府行复〔2024〕486号

申请人：叶某某，男，1962年12月生。

地址：广州市芳村区某某路*号之****房。

委托代理人：刘某某，1957年5月生。

被申请人一：广州市荔湾区人民政府国有土地上房屋征收办公室。

地址：广州市荔湾区芳村大道东170号3楼。

法定代表人：刘某某。

被申请人二：广州市荔湾区土地开发中心。

地址：广州市荔湾区逸彩路124号。

法定代表人：刘某某。

申请人不服两被申请人于2024年8月28日作出的荔征收行决字〔2024〕2号《行政决定书》（以下简称“案涉决定书”），向本府申请行政复议，本府已依法予以受理，本案适用普通程序审理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销案涉决定书，给予申请人原房屋装修损失经济补偿118000元，申请人尽快将原有房屋退回给征收单位。

申请人称：

申请人于2019年3月25日积极配合拆迁工作交出相关拆迁地段中的自有产权房屋给予相关拆迁部门，此前按双方约定，拆迁单位承诺2023年1月前能办理房产权给予申请人，但此后4年多的时间一直未办理，导致申请人生活困难。经不断走访寻求帮助，最终得到重视，沟通协商如何解决安置房产权问题。基于长年债务压力下不得不妥协将原居住某某安置房尽快办理更换有产权的某某安置房。由于原置换的居住用房（未有产权）基于儿子婚事需要，已经装修入住，更换后的有产权房子基于只是交付标准，并且该房子已多年空置，已有部分区域出现破损，因此当初与相关拆迁部门已经明确提出置换申请并根据自身经济状况原因拿不出资金维修新产权的房子，当时拆迁单位答应可以让施工队把空置的新产权房子的破损区域进行初步修正后再交由申请人，以达到正常居住，但一直未落实。申请人在更换房屋并领取了新房屋《不动产权证书》后，需向银行机构办理贷款业务，原未办房产的房子可免费提供暂住过渡，待新房屋装修完成后原房屋归还相关部门，经多次沟通最终得到相关部门负责人答应，后续申请人也提交了相关申请，但行政单位未能就豁免几个月的租金给予申请人答复。因此，案涉决定书中提到的申请人未归还房屋，

未能履行义务说法根本不存在，因相关部门从未积极给予解决问题的反馈。希望撤销案涉决定书，申请人将尽快将原有房屋退回给征收单位。

两被申请人答复称：

一、案涉决定书事实清楚、证据充分。（一）拆迁补偿协议签订及履行情况。2019年3月双方签订《广州市国有土地上房屋征收补偿协议书》，申请人于2020年4月办理入住，并已领取征收补偿款。2023年7月左右，申请人表示因未能办理产权过户手续，他家庭急需用钱，申请更换到可以办证的另一楼盘，被申请人已明确告知如果要更换安置房，装修费用不予补偿。申请人明确知道这个情况，仍书写了申请报告要求换房。在征收工作中，由于不同安置房涉及的面积、价款计算均有不同，在完成房屋安置补偿后原则上不会更换安置用房。考虑到申请人多次表达家中困难，因此双方于2023年9月4日签订了《广州市国有土地上房屋征收补偿协议书》，并且在补偿协议书第14.4条约定相关事项。2023年9月15日，申请人办理入住新址房屋，但至今仍未退回旧址房屋。（二）要求申请人退房并支付占用费具有事实依据和法律依据。根据双方签订的协议，申请人入住新址后应于一个月内退回旧安置房，即应在2023年10月15日前退房，被申请人也多次通过书面、微信等方式督促退房，但申请人一直以各种理由拖延，至今仍是占用状态，应当支付占用期间的费用。被申请人参照该地段租金参考价标准计算具有合理性。

二、申请人要求的装修赔偿没有事实及法律依据。2019年3月双方签订的补偿协议中,没有对安置房权属登记期限作出约定,不存在被申请人违约的事实基础。另外,某某安置房项目属于开发商配建用房,需要从开发商转移至市土地开发中心名下,再通过行政调拨和安置房结算手续后才能推进办理小业主权属过户登记手续,对这个情况申请人也是知晓的,因此未能办证的原因并非被申请人主观意志导致。退一步讲,申请人自2020年入住该房屋后,是为了提升居住质量而进行的装修,属于其自身决定的利己事项,出现后续更换安置房也是申请人强烈要求下进行的,在其提出换房时被申请人已经明确告诉装修费用不予补偿,申请人考虑后仍坚持换房,现要求被申请人对其装修予以赔偿,既没有事实和法律依据,也不符合生活常理。

三、程序合法。基于上述事实情况,被申请人在多次催促申请人退还安置房未果的情况下,向其发出书面通知,申请人仍未自觉履行,根据《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》第二十四条第一款规定,案涉决定书符合法律规定。

本府查明:

据原粤(2016)广州市不动产权第*****号《不动产权证书》显示:荔湾区某某路*号之****房(以下简称“原自有房屋”)权利人为申请人单独所有。

2019年3月,申请人与两被申请人签订《广州市国有土地上房屋征收补偿协议书》(协议号:某某路项目改造AF*****地

块某某〔2018〕**号，以下简称“原补偿协议”），协议约定征收申请人原自有房屋，补偿安置到荔湾区某某街*号**层**单元安置房（以下简称“原安置房”）。

据《谈话记录表》载明：2023年7月3日，申请人的儿子叶某某表示全家都想要申请更换安置到荔湾区某某街**号（*栋）33层**单元（以下简称“现安置房”），并询问换房是否能补回装修费用，被申请人表示装修费用不能补偿，申请人儿子表示知悉。

2023年7月9日，申请人作出《申请报告》，载明：原安置房未能办理产权证，现急需用房产证贷款解决家庭负债等问题，申请人要求原自有房屋合并安置现安置房，领取补偿款293330.60元即可，且自愿退回原安置房和19882.20元并重签协议。

2023年9月，申请人与两被申请人签订《广州市国有土地上房屋征收补偿协议书》（协议号：某某路项目改造AF*****地块某某〔2023〕*号）（以下简称“案涉补偿协议”），载明：征收申请人原自有房屋，补偿安置到现安置房……14.2：自本协议生效后，申请人同意视为被申请人已对原址房屋的征收补偿处理完毕……14.4：申请人在入住某某安置房一个月之内，将原安置房清缴水电煤气费用和管理费后交吉退回征收单位……14.5：自本协议生效后，原补偿协议书同时作废，已经履行的部分双方均予以认可，未履行的部分不再履行。

2023年9月14日，申请人作出《承诺书》，载明：申请人请求办理现安置房的入住手续后，先予办理该房屋的不动产权登

记手续。申请人承诺在领取该安置房不动产权证后 30 天内，将原安置房清理至符合征收单位要求验收标准交吉退回征收单位。逾期不搬出则视为申请人放弃原安置房内所有物品，并视为征收单位实际收回原安置房所有权。

2023 年 9 月 15 日，被申请人二对申请人作出《入住通知书》，通知现安置房已具备入住条件，经审核已符合入住资格。同日，申请人提交《业主 IC 卡申请表》。

2023 年 11 月 30 日，两被申请人对申请人及共同使用人作出《通知》，载明：根据案涉补偿协议，申请人已于 2023 年 9 月 15 日完成办理现安置房入住手续，根据约定，申请人应在 2023 年 10 月 15 日前将原安置房清缴水电煤气费用和管理费后清空并退回征收单位。截至目前已逾期 1 个月，现要求申请人在收到本通知之日起 5 个自然日内将原安置房清缴水电煤气费用和管理费后退回征收单位。被申请人工作人员于同日通过微信软件将该通知发送至申请人儿子叶某某。

2023 年 11 月至 2024 年 4 月期间，被申请人工作人员多次通过微信软件催促、询问申请人儿子叶某某交房事宜。

2024 年 8 月 28 日，被申请人作出案涉决定书，主要载明：根据案涉补偿协议约定，申请人应于 2023 年 10 月 16 日前将原安置房退回给征收单位，但截至目前申请人仍未退回房屋。因申请人未能履行约定的义务，现决定如下：一、请申请人在收到案涉决定书之日起 10 日内向被申请人退还原安置房，并清缴申请人占

有使用房屋期间的水电煤气费用和管理费等相关费用。二、请申请人在收到案涉决定书之日起 30 日内向被申请人二支付 2023 年 10 月 15 日起至申请人（含同住人员）退还房屋之日止的房屋占有使用费，暂计至案涉决定书出具之日为人民币 49474.32 元（按广州市房屋交易监管中心公布的 2023 年荔湾区某某居住用房租金参考价*0 元/建筑面积平方米/月的标准计算）。

申请人不服案涉决定书，向本府申请行政复议，本府于 2024 年 10 月 24 日收悉，于同月 31 日受理。

本案审查期间，申请人向本府提交书面补充意见，称案涉决定书内容与事实不一致，支付占用费不合理。基于重新签订拆迁协议时，被申请人承诺关于装修期和搬迁过渡期一说，根本不存在非法占用房屋情况，另参照该地段租金参考价标准不合理，回迁房属于交付标准，且该房子已经多年空置，不属于正常出租居住标准。

另查，据穗房交监〔2024〕1 号《广州市房屋交易监管中心关于公布 2023 年广州市房屋租金参考价的通知》载明：某某居住用房租金参考价为*0 元/建筑面积平方米/月。

本府认为：

参照《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》第一条规定：“行政机关为了实现行政管理或者公共服务目标，与公民、法人或者其他组织协商订立的具有行政法上权利义务内容的协议，属于行政诉讼法第十二条第一款第十一项规定的行政

协议”及第二十四条第一款“公民、法人或者其他组织未按照行政协议约定履行义务，经催告后不履行，行政机关可以作出要求其履行协议的书面决定”的规定，两被申请人作为案涉征收地块的用地单位，其与申请人就征收地块范围内房屋签订的补偿协议属行政协议。被申请人作为行政协议的签订方，在协议约定义务未被履行的情况下，具有作出案涉行政决定的法定职权。

《中华人民共和国行政复议法》第二条第一款规定：“第二条 公民、法人或者其他组织认为行政机关的行政行为侵犯其合法权益，向行政复议机关提出行政复议申请，行政复议机关办理行政复议案件，适用本法。”第十一条第（十五）项规定：“有下列情形之一的，公民、法人或者其他组织可以依照本法申请行政复议：……（十五）认为行政机关的其他行政行为侵犯其合法权益。”第六十八条规定：“行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当的，行政复议机关决定维持该行政行为。”本案中，根据案涉补偿协议，申请人应当在入住现安置房一个月之内，将原安置房清缴水电煤气费用和管理费后交吉退回征收单位。因申请人经被申请人多次通知、催告后仍未退还原安置房，被申请人据此作出案涉决定书，责令申请人限期退还原安置房屋并参照该地段租金参考价标准要求申请人支付占用费，并无不当。综上，被申请人作出案涉决定书，事实认定清楚、证据充分、符合法定程序，应予以维持，申请人的主张理据不足，本府不予支持。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条的规定，维持被申请人广州市荔湾区人民政府国有土地上房屋征收办公室、广州市荔湾区土地开发中心于2024年8月28日作出的荔征收行决字〔2024〕2号《行政决定书》。

申请人如不服本决定，可在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，依法向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

广州市荔湾区人民政府
二〇二四年十二月三十日