# 辩论意见书（代理词）

**尊敬的审判员、书记员**：

本人经过今天的庭审，并在查阅全案的证据材料和相关法律依据后，针对本案的事实部分发表如下辩论意见，供法庭参考。

原告主要从下面三个方面阐述：

第一，公示评估结果与送达分户评估报告为被征收房屋价值评估过程中的两个独立程序，所公示的评估结果一般仅包括概要性的房屋单价、面积、总价；而分户评估报告则更为细化，包括评估对象区域状况、评估依据、评估方法等，更有利于被征收人对房屋评估价值的合理性进行判断，两程序从内容上不能彼此取代；

第二，住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》规定被征收人对评估结果不服，可以自收到评估报告10日内，申请复核评估。

对评估确定的被征收房屋的价值有异议的，《国有土地上房屋征收与补偿条例》明确了申请复核评估及鉴定的程序救济。

住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》进一步规定了向被征收人公示分户评估结果及公示期满后，向被征收人转交分户评估报告的程序。

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估；

对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定；

被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定。

依据上述规定，公示评估结果、转交（送达）分户评估报告系基本程序要求，被征收人收到分户评估报告后，才能启动申请复核评估、鉴定的程序救济，经过复核评估、鉴定，在征收决定确定的征收补偿协议签约期限内仍达不成征收补偿协议的，由市、县级人民政府作出补偿决定。由于相关法律、规范性文件并未明确转交分户评估报告的期限，本案中，区房屋征收部门应当在征收决定确定的征收补偿协议签约期限届满后转交分户评估报告，从而使原告可以在签约期限内知道其房屋评估价值。

第三，逾期送达分户评估报告，完全剥夺了被征收人申请复核评估、鉴定的程序救济权利，被告一在此违法前提之下仍直接作出补偿决定，更违反了基本程序要求，属于程序违法。

被告一在本案中仅公示评估结果，同时在征收决定确定的征收补偿协议签约期限后才逾期送达分户评估报告，致使被征收人无法启动申请复核评估、鉴定的程序救济，进而无法在签约期限内对被征收房屋价值评估结果的合理性作出判断，丧失了签约期限内决定是否达成征收补偿协议的选择权，亦无法领取征收补偿方案中的相关奖励措施，已对本人合法权益造成严重影响。

**综上，原告认为被告一开福区人民政府未在征收决定确定的征收补偿协议签约期限送达被征收房屋分户评估报告，严重影响原告在签约期内对房屋评估价值的合理性作出判断，进而无法在签约期内对分户评估报告提起复核评估、鉴定。原告认为被告一开福区人民政府逾期送达的行为，属于程序违法。同时被告二长沙市人民政府作出的行政复议决定书（长府复决字[2018]第55号)认定事实不清、适用法律错误、程序违法。恳请法院依法撤销被告一开福区人民政府作出的房屋征收补偿决定（开政征补字[2017]第95号)及被告二长沙市人民政府作出的行政复议决定书（长府复决字[2018]第55号)并作出公正裁判。**

原告：

二〇一八年八月五日星期日

相关法条

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第19条对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

《国有土地上房屋征收评估办法》

第16条 房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。

公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，房地产价格评估机构应当修正。

第17条 分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章。不得以印章代替签字。

第20条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。

申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

第21条原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

第22条被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。