# 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，公证员彭青在公证时点不具备公证员资质，其分别于2016年4月22日及2016年5月5日作出的（2016）湘长星证民字第2369号及2869号公证书应该确认无效，恳请法庭不予采信；

公证书陈述其公证类型是现场监督，根据《公证程序规则》第五十二条之规定：公证机构办理招标投标、拍卖、开奖等现场监督类公证，应当由二人共同办理。经调查，公证员彭青未通过2015年与2016年的湖南省公证员年度考核；直接违反《湖南省公证员执业年度考核办法》与《长沙市公证执业管理办法》（长司发〔2015〕41号），同时直接违反中华人民共和国司法部制定的《公证员考核任职工作实施办法》。原告不禁要问：仅凭长沙星城公证处开具的”我处退休职工彭青于2015年4月20日至2016年5月31日在我处执业的“证明函，是否就可以认定彭青在执业期间可以出具涉案公证书？

如果可以，《湖南省公证员执业年度考核办法》是否仅是一纸空文？公证员执业年度考核的意义何在？

长沙星城公证处直接无视司法部制定的《公证员考核任职工作实施办法》，是谁给他们的胆量和勇气？

（如果被告狡辩公证员彭青通过了2015年公证员执业年度考核，且湖南省司法厅于当年7月在湖南日报进行了公示。并陈述彭青在2016年5月底退休后未再执业，因此彭青在退休前的执业行为都是在有效期之内。）

* 原告认为，被告的回答完全不负责任；

根据《湖南省公证员执业年度考核办法》第三条规定:年度考核时间段为上年度的1月至12月。既然湖南省司法厅于2015年7月在湖南日报进行公示，原告不禁要问：当年的公示名单如何能证明公证员彭青通过了当年(2015年)公证员执业年度考核？既然其通过了2015年公证员执业年度考核，为何二O一五年的公证员年度考核备案花名册根本没有公证员彭青的名字？

《湖南省公证员执业年度考核办法》第十五条还规定： 公证员执业年度考核工作应于每年一月底完成，并于三月底前将执业情况考核报告及考核表1、表2、表3、表4（相关表格见附页）上报省司法厅，存入公证员执业档案。

省司法厅在四月底前对各市州上报的考核材料进行备案，将通过年度考核的执业公证员在省级报刊和湖南公证网上进行公告。

原告认为，既然二O一五年及二0一六年的公证员年度考核备案花名册没有公证员彭青的名字。那么彭青在2016年的所有执业行为均属无效。

* 公证书出具的时点存疑

根据（2016）湘长星证民字第2369号公证书陈述，本次投票涉及被征收户1664户，经开箱验票，总共回收票数1377票，其中有效票1280张，无效票97票。按照每张投票需30秒的验票时间计算，1377票总共需要41310秒，通过换算，总共需要11.475小时.即便公证员从2016年4月22日早上9点开始不吃不喝不休息的验票，那么直至整个验票结束时，已经到了晚上8点，怎么可能于当天就出具公证书？难道长沙星城公证处的公章是公证员随身携带？

* 公证书中内容存在严重瑕疵

长沙星城公证处分别于2016年4月22日及2016年5月5日作出的（2016）湘长星证民字第2369号及2869号公证书并未对投票器具是否密封、申请人资格是否真实、有效等加以注明；存在严重瑕疵内容的公证书是否仍然有效？

如果法院仍然一意孤行、罔顾事实，采信这份非法的公证书，从而采信非法选定的评估机构作出的评估报告，那么我希望，法院不要再把证明彭青可以执业的证据放到副卷里。

第二，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，被告开福区政府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。

1. 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；
2. 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。

原告认为，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。

1. 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，被告开福区政府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。

被告开福区政府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。

第三，被告开福区政府在作出房屋征收补偿决定前，未能履行好为被征收人（原告）提供周转用房这一前置的法定义务。

被告在保障了被征收人补偿安置选择权的情况下，依法应该给予补偿各项目之金额（国务院590号令第十七条）、保障住房（国务院590号令第十八条）、用于产权调换房屋以及提供的周转用房（国务院590号令第二十二条）已经确定并到位。征收是物权变动的一种法定方式，政府作出征收补偿决定后送达并支付补偿款，意味着物权正式转移 。因此国务院590号令第二十七条规定，实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。只有政府依法给予补偿后，被征收人才有在规定期限搬迁之义务。故政府在下达征收补偿决定前，依法应该给予的各项目补偿之金额、保障住房、产权调换房屋以及周转用房必须已经确定并到位。特别是政府提供的周转用房必是能够满足被征收人基本生活需求的，不能是水电未通的毛坯房。还需要特别指出的，国务院590号令第十七条规定的“被征收房屋价值的补偿”，不仅包括房屋主体的价值，还应包括房屋的装饰装修、附属设施以及未登记建筑价值。因此，政府在下达征收补偿决定书前，不仅要确定房屋主体的具体补偿数额，对房屋装饰装修、附属设施以及未登记建筑 也必须确定具体的补偿数额。另外，保障住房、用于产权调换房屋也必须是具体明确的。否则，政府不得作出征收补偿决定。

原告认为，开福区政府既然决定给予原告房屋产权调换的补偿方式，也就应当为其提供周转用房，或者在周转用房不能使用的情况下，支付其临时过渡安置费。但开福区政府在本案中决定为被征收人提供产权调换的房屋为毛坯房，水电未通，且提供周转用房的各项情况并不明确具体。不能满足被征收人的基本生活使用需求，故开福区政府在作出房屋征收补偿决定前，未能履行好为被征收人提供周转用房这一前置的法定义务。

**综上，原告认为被告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。原告认为被告开福区人民政府逾期送达评估报告，事实清楚、证据确凿。其亦未能履行好为被征收人提供周转用房这一前置的法定义务，属于程序违法；同时第二被告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。**

第一轮辩论意见发表完毕(总共二轮）

本次庭审过程，原告发表的所有庭审意见以同步录音录像为准！

原告：

二〇一八年八月五日星期日

2018年8月9日星期四

2018年8月12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。

第22条因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

《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。