# 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。（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！）

原告主要从下面几个方面阐述：

1. 涉案征收补偿决定所依据的分户评估报告由非法选定的评估机构出具，该评估报告应不予采信；
2. 长沙市星城公证处于2016年4月22日作出（2016）湘长星证民字第2369号公证书，拟证明《开福区潮宗街街区棚户区改造（一期）》的国有土地上房屋征收的评估机构是合法选定。但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》。原告认为，公证员彭青在公证时点不具备公证员资质，（2016）湘长星证民字第2369号公证书应当依法撤销；且《开福区潮宗街街区棚户区改造（一期）》的国有土地上房屋征收的评估机构的投票选定程序亦不合法！
3. 被告提供的《开福区潮宗街街区棚户区改造项目（一期）房屋征收评估信息发布及房地产价格评估机构报名公告》（以下简称报名公告）直接违反湖南省实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法；湖南省人民政府令第268号第九条明确规定：房地产价格评估机构由被征收人协商选定；

协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，并按照下列规定执行：

（一）房屋征收部门向社会发布征收评估信息；

（二）房地产价格评估机构备选库中具有相应资质的房地产价格评估机构报名；

而被告发布的报名公告的报名条件却是：已申请纳入长沙市国有土地上房屋征收评估机构备选库的机构；众所周知，已申请纳入和已具有相应资质完全是两个概念；且按照《湖南省房地产价格评估机构资质管理规定》第十四条之规定，负责潮宗街项目的评估机构湖南中信发与湖南新星评估机构在估价时点之前仅是二级资质，即便参加报名也不具备相应的评估资质；（湖南省房地产价格评估机构资质管理规定》第十四条：房地产价格评估一级资质机构可跨省从事各类房地产价格评估业务，不受面积、类型和总评估金额的限制。房地产价格评估二级资质机构可在全省范围内从事房地产买卖、租赁、抵押、企业兼并、合资入股、司法仲裁等房地产价格评估业务，可承担1亿元以内的房地产价格评估项目。）

原告认为评估机构的选定从报名开始已涉嫌违法；整个评估机构的选定应为非法选定；原告认为非法选定的、不具有评估资质的评估机构作出的评估报告应为无效的评估报告；

**提请书记员记录**，经过原告调查，在《**关于开福区潮宗街街区棚户区改造项目（一期）房地产评估机构**的委托合同》中，合同范围根本就不包括产权置换房屋（福泽园）的房地产价格评估，因被告没有提供委托评估机构进行产权置换房屋的房地产价格评估的依据，原告认为产权置换房屋的价格评估根本就没有法律根据，应视为被告涉嫌对福泽园的产权置换房屋进行非法评估！

1. 评估报告内容严重缺失，其不符合证据应合法、客观的基本法律属性，该评估报告应不予采信；
2. 评估报告无实地查勘的说明

原告后经信息公开得到被征收房屋的评估报告，发现被告提供的评估报告无实地查勘的说明：

尽管原告的评估报告中的“估价师声明”中有“估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘”的表述，但原告对评估公司何时进行的实地查勘并不知情，也未在实地查勘记录上签字，原告认为该补偿决定书的作出是依据虚假的评估报告。

按照《国有土地上房屋征收评估办法》第十二条（即“房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明”）及《房地产估价规范》8.0.4的规定（即：估价报告应记载下列事项：……17附件，应包括反映估价对象位置、周围环境、形状、外观和内部状况的图片，估价对象的产权证明，估价中引用的其他专用文件资料，估价人员和估价机构的资格证明。……”）

依据评估办法相关规定：估价机构履行实地查勘程序的证据是“被征收房屋内外部状况的照片等影像资料”及“实地查勘记录”。由于评估报告无实地查勘的说明，因此无法证明估价机构履行了实地查勘的义务，所以，可以推定估价机构根本就没有安排估价师到原告的房地产所在地进行实地查勘。进而也就不能对原告的被征收房屋进行合法有效的评估。

评估机构没有评估资质却参加评估机构报名选定，没有履行实地查勘义务却背离事实真相，在作出虚假陈述的同时，又作出了一个虚假的评估报告。原告认为，这是对法律的野蛮践踏！

1. 评估报告内容不完整，缺失“估价技术报告”部分

根据《房地产估价规范》第八节规定：估价报告应做到下列几点：

1. 全面性：应完整地反映估价所涉及的事实、推理过程和结论，
2. 正文内容和附件资料应齐全，配套;第八节第二条规定：估价报告应包括下列部分：(1)封面;(2)目录;(3)致委托方函;(4)估价师声明;(5)估价的假设和限制条件;(6)估价结果报告;(7)估价技术报告;(8)附件。

但原告收到的评估报告缺失(7)估价技术报告，该评估报告不完整。由于原告的估价报告是被告作出房屋征收补偿决定行政行为的重要证据，而该证据的主要内容又严重缺失，其不符合证据应合法、客观的基本法律属性，所以原告认为该评估报告无效。

1. 被告未依法将被征收房屋分户评估报告、征收补偿方案、产权调换房屋评估报告等在法定期限内送达给原告。
2. 被告未依法将被征收房屋分户评估报告在签约期限内送达给原告，致使原告不得不通过信息公开申请评估报告；原告通过信息公开后，于2018.5.9收到区征收办寄来的分户评估报告；原告于2018.5.10向评估公司就分户评估报告申请了复核评估；但至今为止，未收到评估公司的复核回复；严重剥夺了原告的复核权、鉴定权；
3. 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；

在法律明确赋予原告司法救济权的情况下，被征收房屋分户评估报告的送达程序显得尤为重要，因为只有送达程序执行到位，原告才能申请复核评估及鉴定，并行使法律赋予的程序救济权；且征收补偿决定的实质性内容才能予以确认。

被告的行为致使原告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。

1. 负责《长沙市开福区潮宗街街区棚户区改造项目（一期）》征收工作人员属于无证上岗

经调查发现，负责潮宗街棚改项目征收工作的征收工作人员未定期接受相关业务、法律方面的培训，也未经过相应考核。原告认为征收工作人员属于无证上岗，违反了《长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第六条之规定：从事房屋征收工作的人员应当掌握相关的法律政策，具备专业知识，并定期接受业务培训，经市房屋征收部门考核合格后方可上岗。

原告认为，最高人民法院公布的十大征收拆迁典型案例第三个案例“孔庆丰诉泗水县人民政府房屋征收决定案”中，最高人民法院明确指出“根据立法精神，对被征收房屋的补偿，应参照就近区位新建商品房的价格，以被征收人在房屋被征收后居住条件、生活质量不降低为宜。”

上述法条和案例的精神实质是经拆迁后被征收人的居住条件与之前相比应有所提高，而非有所降低。而开福区人民政府作出的开政征补字[2017]第92号房屋征收补偿决定中，被告给原告的房屋货币补偿竟然买不到与原有房屋面积相等、地理位置相近的房屋，即“越拆越穷”，这不符合上述《物权法》、《房地产管理法》的有关立法精神，也不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条和第二十六条第二款规定的“征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人给予公平补偿”，“补偿决定应当公平”房屋征收补偿的基本原则，属于行政行为“明显不当”的情形，请法院认真审查后予以强力纠正。

同时被告在制定“强制限期选择补偿方式，逾期单方推定”的补偿方式的同时，剥夺了原告不服产权调换方案时行使救济的权利。

**综上，原告认为涉案房屋征收补偿决定的前置要件不充分！被告作出的《房屋征收补偿决定》（开政征补字（2017）第92号）事实认定不清，适用法律错误，程序违法，应依法予以撤销；故原告为了维护自身的合法权益，恳请贵院采纳以上意见，并作出公正处理！**

此致

长沙市中级人民法院

原告：

2018年8月 日

法律依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第9条依照本条例第八条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

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。

《湖南省公证员执业年度考核办法》

1. 年度考核时间段为上年度的1月至12月。

第十五条 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。

《公证员执业管理办法》

第二十四条

公证机构应当在每年的第一个月份对所属公证员上一年度办理公证业务的情况和遵守职业道德、执业纪律的情况进行年度考核。考核结果，应当书面告知公证员，并报所在地司法行政机关备案。

公证机构的负责人履行管理职责的情况，由所在地司法行政机关进行考核。考核结果，应当书面告知公证机构的负责人，并报上一级司法行政机关备案。

经年度考核，对公证员在执业中存在的突出问题，公证机构应当责令其改正；对公证机构的负责人在管理中存在的突出问题，所在地司法行政机关应当责令其改正。

《关于行政诉讼证据的若干问题的规定》释义与适用

第七十条 生效的人民法院裁判文书或者仲裁机构裁决文书确认的事实,可以作为定案依据。但是如果发现裁判文书或者裁决文书认定的事实有重大问题的,应当中止诉讼,通过法定程序予以纠正后恢复诉讼