# 质证意见

法官：下面由原告发表对被告证据的质证意见

1. 质证对象：
2. 征收决定公告（开政征字[2016]2号)、房屋征收补偿方案、征收范围图、公告公开张贴照片。
3. 湖南省高级人民法院（2017）湘行终988号行政判决书。

**质证意见**：

1. 我们对该份证据的合法性、关联性持有异议。

我们庭前已经向审判长提出申请，因该高院判决书[（2017）湘行终988号]是针对其他当事人作出的判决，原告无法调取相关证据，特申请贵院调查收集作出该判决书的相关法律证据和其他符合法律规范性文件。我们要求对方出示作出该判决书的相关法律证据和其他符合法律规范性文件！

请被告拿出征收决定公告、征收补偿方案、征收范围图、公告公开张贴照片的原件。

（验明原件后）

根据最高人民法院《关于行政诉讼证据的若干问题的规定》第第七十条之规定： 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。

原告已经在庭前提交证据，并证明高院判决书所认定的事实有重大问题。原告要求中止诉讼！（举证环节再次强调）

1. 质证对象：
2. 被征收房屋权利人的身份证明资料、授权委托书；
3. 被征收房屋的产权资料、房屋测绘报告、长沙市城乡规划局开福区分局关于孙建芳建（构）筑物规划专业意见的复函；
4. 关于提供被征收房屋权属资料的通知及送达回证；
5. 关于提供被征收房屋经营证照类资料的通知及送达回证；
6. 被征收房屋照片、地址系同一房屋的证明。

**质证意见**：

1. 我们对第二组证据第2小点证据长沙市城乡规划局开福区分局关于孙建芳建（构）筑物规划专业意见的复函的三性（真实性、合法性、关联性）有异议。

请书记员记录：2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会通过《中华人民共和国城乡规划法》，共7章70条，自2008年1月1日起施行。而原告的房屋是1993年11月6日经过合法登记，办理的私有房屋权属证明。

根据法不溯及既往的原则，长沙市城乡规划局开福区分局无权依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款认定孙建芳建（构）筑物除了产权登记载明的产权面积以外的建构物为违章建筑。“法不溯及既往”是一项基本的法治原则。通俗地讲，就是不能用今天的法律和规定去约束昨天的行为。（开福区政府是行政机关，同时也是实施法律法规的重要主体，原告希望开福区政府带头学法守法遵法）

1. 质证对象：
2. 开福区潮宗街街区棚户区改造项目（一期）评估信息发布及房地产价格评估机构报名公告及公示照片.
3. 开福区潮宗街街区棚户区改造项目（一期）协商选定房地产价格评估机构公告及公示照片；
4. 开福区潮宗街街区棚户区改造项目（一期）投票选定房地产价格评估机构公告及公示照片;
5. 开福区潮宗街街区棚户区改造项目（一期）投票选定房地产价格评估机构结果的公告及公告照片
6. 湖南省长沙市星城公证处公证书

**质证意见**：（下面分别质证）

1. 我们对该份证据1-4点的证据合法性持有异议。

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。）*

1. 我们对该份证据第5点的证据合法性持有异议，下面从两个方面进行质证说明；

(一）、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！

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；

(二)、国有土地上房屋征收与补偿条例（以下简称国务院590令)第二十条明确规定：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，具体办法由省、自治区、直辖市制定。根据被告提供的资料证明，协商选定房地产价格评估机构公告上记载“2016年4月6日起5个工作日内协商选定3家评估机构，并于2016年4月14日前公布协商结果”。但是被告没有提供房屋征收部门给原告及其他被征收人留出协商时间的证据，也没有提供其与被征收人协商不成必须投票选定评估机构等情况的有关证据，更无法证明整个协商过程真实合法有效，而直接进入投票选定环节，属于程序违法。既然法律明确规定了评估机构首先需要由被征收人协商选定，那么就需要确定哪些人是被征收人也就是被征收房屋的所有权人。法定程序是：作出征收决定、对被征收范围内房屋权属进行调查登记、确定被征收房屋所有权人。所以，评估机构只能在征收决定作出后选定。程序正当原则是行政机关依法行政的基本要求，程序上的公正与实体上的公正同等重要。

另外:被告提供的2369号公证书只是对2016年4月22日当天的投票结果进行结果公证，而没有对4.15—4.21日的投票过程进行过程公证。公证书的证明力明显不足，且无法证明整个投票程序都是公正的（请被告提供公证处对投票环节进行监督公证的证据）。

补充说明：投票过程是4.15—4.21，但被告4.21日才委托公证处进行投票公证，足以证明4.15—4.21的投票环节是没有进行公证的。另外，4.15日到4.22日有一周时间，投票箱有无封存，投票箱的封条是否完好无损，投票过程由谁监督？这些在公证书中统统都没有交代，如何证明投票结果是真实，合法有效呢？

**请书记员记录：湖南省人民政府令第268号第九条第七款明确规定：房屋征收部门组织被征收人通过投票决定或者随机选定方式确定房地产价格评估机构的，应当由公证机构依法公证。该规定并没有说只对投票结果进行结果公证，法无授权即禁止，请被告拿出只对投票结果进行结果公证，而不需要对投票过程进行过程公证的法律依据！**

1. 质证对象：
2. **初步评估结果公示及公示照片**
3. **（一期）整体评估报告**
4. **分户评估报告及其送达回证**

**质证意见**：我们对该份证据合法性持有异议。**也无法达到被告的证明目的。**

尊敬的审判员、书记员，我之前已经就评估机构的选定不符合法定程序发表过质证意见，下面就评估报告的实体部分发表质证；

首先，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。

1.评估报告内容部分无实地查勘的说明，甚至没有原告房屋内部状况的照片。

（原告后经信息公开得到被征收房屋的评估报告，发现被原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！

2.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原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. 质证对象：

**谈话笔录**

**质证意见**：我们对该份证据三性持有异议。同时该证据达不到被告的证明目的；

*行政诉讼第三十三条 证据包括：（一）书证；（二）物证；（三）视听资料；（四）电子数据；（五）证人证言；（六）当事人的陈述；（七）鉴定意见；（八）勘验笔录、现场笔录。*

原告认为：（请书记员记录）谈话笔录既不属于勘验笔录，也不属于现场笔录，开福区政府是行政机关，同时也是实施法律法规的重要主体，原告希望开福区政府带头学法守法遵法；

理由如下：第一，被告提供的谈话笔录明显不符合上述证据要求，原告不知道谈话笔录是属于何种证据？如果说是勘验笔录，被告明显不是适格主体，如果说是现场笔录：那么根据相关规定,现场笔录是指行政机关对行政相对人的违法行为当场给予处罚或处理而制作的文字记载材料,现场笔录应当符合下列要求:第一,必须由法定的制作主体制作,为了保证笔录的合法性,现场笔录必须由法定主体制作,非法定主体不能制作。本条规定的现场笔录是被告提供的现场笔录,该现场笔录是行政诉讼中特有的法定证据,因此制作主体必须是行政执法人员,不能由其他人员完成,通常也不允许委托他人来制作。目的是保证笔录制作的客观、全面和真实。

第二,现场笔录的制作应当及时。现场笔录必须是行政执法人员现场制作的,是对现场处罚或处理有关情况的真实记载,而不能是事后补作的。

第三,现场笔录的制作应当全面、客观、真实。现场笔录应当对行政相对人违反法律、法规规定的事实以及行政机关对其所作的处罚或处理的具体情况如实反映,因此,现场笔录必须将制作的时间、地点、内容以及现场的其他情况无遗漏的载明。

第四,现场笔录的制作应当符合法律程序。现场笔录制作完毕之后,必须由执法人员和行政相对人签名或盖章,在可能的情况还应当由在场的证人签名或盖章,行政相对人拒绝签名或盖章的，应当载明原因；有其他人在场的可以由其他在场的证人签名或盖章。没有行政相对人或有关证人签名或盖章的，不能作为证据使用。

1. 质证对象：
2. **被征收房屋的征收补偿方案**
3. 房屋征收陈述申辩及申请调解权利告知书
4. 送达回证

**质证意见**：我们对该份证据三性持有异议。也无法达到被告的证明目的。下面一起发布质证意见。

1.被告提供的证据无法证明已经将征收补偿方案等送达给本人。同时被告也没有提供任何证据来证明，负责潮宗街棚改项目征收工作的征收工作人员是定期接受了相关业务、法律方面的培训，经考核合格后才上岗。(长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法:第六条 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。)原告认为征收工作人员属于无证上岗，送达文书的行为是非法且无效的行为；况且，送达回证上也无本人签名。

**在法律明确赋予被征收人司法救济权的情况下，征收补偿方案、产权调换房屋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，补偿协议或补偿决定的实质性内容才能予以确认**。

长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法第三十一条明确规定： 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。被征收人选择房屋产权调换的，市、区、县（市）人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。用于产权调换房屋的价值，除政府有特别规定外，应当由房地产价格评估机构评估确定。用于产权调换房屋的价值评估时点，应当与被征收房屋价值评估时点一致。

但被告单方面提供货币补偿方式，违背了国务院590号令及长沙市116号令的相关规定。被告在制定“强制限期选择补偿方式，逾期单方推定”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。

1. 质证对象：

**资金证明函**

**质证意见**：我们对该份证据三性持有异议。也无法达到被告的证明目的。

1. 被告提供的资金证明函不是银行或其他金融部门出具的资金证明，法无授权不可为，请被告提供，政府或事业单位可以提供资金证明的法律规定！
2. 被告并无提供银行流水用以证明该征收补偿账户在资金证明函出具之前的流水情况；无法达到被告的证明目的；
3. 质证对象：
4. **被征收房屋装饰装修价值补偿权利义务告知书及其送达回证**
5. **长沙市国有土地上房屋征收装饰装修实地查勘记录表**

**质证意见：**

**我们对该份证据三性持有异议，该证据也无法达到被告的证明目的。**

**下面一起发布质证意见。**

**请审判长、合议庭、书记员注意：**

**被告提供的该份证据送达见证人签名及日期一栏为空白！**

**被告提供的该份证据送达见证人签名及日期一栏为空白！**

**被告提供的该份证据送达见证人签名及日期一栏为空白！**

**原告认为该份证据无法证明被告已经将房屋装饰装修价值补偿权利义务告知书等送达给本人。同时被告也没有提供任何证据来证明，负责潮宗街棚改项目征收工作的征收工作人员是定期接受了相关业务、法律方面的培训，经考核合格后才上岗。原告认为征收工作人员属于无证上岗，其送达文书的行为是非法且无效的行为；**

1. 质证对象：

**关于申请作出房屋征收补偿决定的报告**

**质证意见：**

**原告对该组证据的真实性、合法性、关联性都有异议。**

**区征收办在征收补偿方案尚未合法送达给原告的前提之下就急切的向区政府申请做出征收补偿决定，属于程序严重违法；**

1. 质证对象：
2. **开福区人民政府房屋征收补偿决定（开政征补字[2017]第117号)及其送达回证质证意见：**
3. **征收补偿决定公开张贴照片**

**质证意见：原告对该组证据的合法性、关联性都有异议。区政府在征收补偿方案尚未合法送达、以及对房屋装饰装修、附属设施尚未确定具体的补偿数额的前提之下，就草率地做出征收补偿决定，属于程序严重违法。**

（原告）质证完毕