

广州市花都区人民政府 行政复议决定书

花都府行复[2021]010号

申请人：杨某某

被申请人：广州市花都区人民政府新雅街道办事处

申请人杨某某不服被申请人广州市花都区人民政府新雅街道办事处作出的事项处理意见一案，本府依法受理后，进行了调查审理，本案现已审理终结。

申请人称：广州白云国际机场三期扩建工程项目由被申请人进行拆迁工作，征收范围涉及广塘村和团结村的土地，其中包含申请人承租的位于广州市花都区团结村团结路26号的厂区。有部分厂房为申请人出资建设，且申请人投入大量资金进行厂房建设，而申请人的租赁期限自2013年9月1日起至2033年8月31日止，共20年。拆迁将导致申请人巨大的损失。以上种种被申请人均未予考量，也未对申请人投入的厂房建设等添附在厂房上的价值进行评估及核算，导致核定的补偿价格极大的地低于拆迁导致的申请人的实际损失。

2021年1月29日，被申请人作出的新雅信[2021]11号《关于杨某某反映事项处理意见》，不同意对于申请人的损失进行合理评估，也不同意给予申请人搬迁时间。

被申请人作为征地的执行机关，有义务对申请人进行合理补偿，并给予申请人合理的搬迁时间。申请人特依据《行政复议法》的相关规定，向贵局提起行政复议，望裁如所请！

复议请求：1. 请求撤销被申请人作出的新雅信[2021]11号《关于杨某某反映事项处理意见》；

2. 请求责令被申请人履行法定职责，核定出合理的拆迁补偿方案，与申请人签署补偿合理的拆迁补偿协议，延长申请人的搬迁时间。

被申请人答复称：

一、申请人杨某某并非征地拆迁补偿对象，团结村南路26号建筑物（含装修）的补偿对象为团结路西北经济合作社四队、杨某芳，企业搬迁补偿对象为广州某某某建材实业有限公司。

团结村南路26号建筑物所有权原属于广州市花都区新雅街团结村西北经济合作社四队所有，西北经济合作社四队于2013年9月1日与杨某芳签订《厂房租赁合同》，将该建筑物出租给杨某芳，租赁期限为20年。杨某芳承租后

将建筑物翻新修建后，于2014年3月20日将厂房出租给广州某某某建材实业有限公司（该公司的法定代表人为申请人杨某某），双方在合同中约定，广州某某某建材实业有限公司自行投资建设和装修部分的征收补偿、搬迁费、安置补偿费及停产、停业补偿费全部归某某某公司，由某某某公司与征收单位自行洽谈解决。

因此，本次征收补偿的建筑物（含装修）补偿对象为团结村西北经济合作社四队、杨某芳，企业搬迁补偿对象为广州某某某建材实业有限公司，申请人杨某某不能以其本人名义对补偿方案提出异议。

二、被申请人已经针对团结村南路26海建筑物部分与团结村西北经济合作社四队、杨某芳签订《征收拆迁补偿协议》并支付相应补偿款。针对属于某某某公司享有部分的企业搬迁补偿，被申请人也出具了最终评估结果，并多次与申请人和某某某公司协商，但申请人和某某某公司一直不满补偿方案，并提出不合理的补偿要求。

2020年10月28日，被申请人与团结村西北经济合作社四队、杨某芳签订《征收拆迁补偿协议》，确认团结村南路26号建筑物部分补偿款合计12060605.1元，包括建筑物（含装修）补偿7531195元、构筑物补偿1506277元、不可搬迁物补偿656566元、出租经营补贴1670012元、提

前搬迁奖励 690255.1 元、青苗补偿及一次性耕作补助 6300 元。上述补偿款由团结村西北经济合作社四队与杨某芳各占 50%，被申请人已经按约定支付相应补偿款。

属于某某某公司享有部分的企业搬迁补偿，被申请人已于 2020 年 11 月 4 日向申请人和某某某公司出具最终评估报告，补偿金额合计 1354926 元，包括构筑物补偿 17400 元、可搬迁物迁移费 660000 元、停业停产损失 677526 元。征收期间，被申请人于 2020 年 8 月、9 月、11 月多次与申请人和某某某公司进行协商，但申请人和某某某公司一直不同意被申请人出具的补偿方案，不配合签订拆迁补偿协议，并提出不合理的补偿要求，且拒绝搬迁。

另外，申请人及某某某公司与杨某芳存在征收补偿款分配纠纷，申请人及某某某公司主张其对建筑物进行过装修和添附，其认为该部分装修和添附的补偿属于某某某公司享有。对于该部分装修和添附的征收补偿款分配纠纷，应当由某某某公司与杨某芳通过民事诉讼解决。

三、被申请人作出的处理意见属于征收行为中的阶段性行为，且该意见仅为答复性质，不实际影响当事人的权利和义务，不具备可诉性和诉的意义。申请人及某某某公司实质上是对征收补偿标准不服，其应当向上级政府申请协调或裁决。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条第三款规定：“市、县人民政府土地行政主管部门根据经批准的征收土地方案，会同有关部门拟订征地补偿、安置方案，在被征收土地所在地的乡（镇）、村予以公告，听取被征收土地的农村集体经济组织和农民的意见。征地补偿、安置方案报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施。对补偿标准有争议的，由县级以上地方人民政府协调；协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。征地补偿、安置争议不影响征收土地方案的实施”。

申请人主张有部分厂房为其出资建设，且投入大量资金，租赁期限为20年，拆迁将导致申请人巨大的损失，核定的补偿价格远低于导致申请人的实际损失等。由此可以反映，申请人及某某某公司实质上是对补偿标准有争议。根据上述法规，申请人对补偿标准有争议的，由县级以上地方人民政府协调；协调不成的，由批准征收土地的人民政府裁决。

综上，请求复议机关驳回申请人的行政复议申请。

本府查明：2021年1月15日，申请人向广州市花都区信访局反映关于广州某某某建材实业有限公司（以下简称“某某某公司”）要求签订拆迁补偿协议进行补偿和给予

时间搬迁的问题。被申请人收到后进行调查，并于 2021 年 1 月 29 日向申请人作出新雅信[2020]11 号《关于杨某某反映事项处理意见》，申请人对该处理意见书不服，向本府申请行政复议。

经查，广州市花都区新雅街团结村南路 26 号厂区所在地块属机场三期扩建工程项目在新雅街团结村的征收范围，土地权属人为花都区新雅街团结村西北庄经济合作社四队，于 2013 年 9 月 1 日出租给杨某芳（第一承租人）。申请人为某某某公司的法定代表人，杨某芳与某某某公司于 2014 年 3 月 20 日就涉案厂区签订租赁合同。合同约定，某某某公司自行投资建设和装修部分的征收补偿、搬迁费、安置补偿费及停产、停业补偿费归某某某公司，由某某某公司与征收单位自行洽谈解决。

2020 年 10 月 28 日，被申请人（甲方）与杨某芳（乙方）广州市花都区新雅街团结村西北庄经济合作社及花都区新雅街团结村西北庄经济合作社第四村民小组（丙方）、广州市花都区新雅街团结经济联社（丁方）签订《征收拆迁补偿协议》并支付相应补偿款。《协议》第三条约定，“乙、丙方收款后因上述被征收地上建（构）筑物和附着物有第三方主张任何权利的纠纷与甲方无关，其一切责任由乙、丙方承担，包括承担甲方为此产生的损失”。

2020年11月4日,被申请人向某某某公司针对构筑物、可搬迁物迁移费及停产停业损失出具最终评估结果,但多次与申请人针对企业搬迁补偿进行协商未果。2021年1月14日,被申请人向某某某公司派发撤场通知。

另查,《广州白云国际机场三期扩建工程及噪音区征拆安置花都区项目征收补偿安置方案》(花府办[2020]1号)第十七条第二款第二项规定“(二)对转租行为,只作一次补偿,补偿款由各出租人、转租人自行协商分配。”

以上事实有事项处理意见书、承包合同、采购合同、施工合同、厂房租赁合同、设备搬迁明细表、估价结果汇总表、补偿评估明细表、建筑物现场照片、房屋测量表、征收拆迁补偿协议、停业停产损失评估明细表、营业执照、法定代表人身份证明书、身份证复印件等相关证据为证。

本府认为,被申请人作出的《关于杨某某反映事项处理意见》是对申请人信访事项的答复,该意见是对相关情况的陈述性告知行为,未侵犯申请人合法权益,不属于可复议或诉讼的具体行政行为。就申请人提出的征拆补偿争议,被申请人一直在跟踪处理,没有证据证实被申请人存在不履职或错误履职的情形。因此,申请人的行政复议申请不属于《中华人民共和国行政复议法》第六条规定的行政复议受案范围,已经受理的,依法应予驳回。就申请人反映的征拆补

偿意见，可加强与出租人、被申请人等相关各方的沟通、协调，争取达成协议，协商不成的，可另行依法处理。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十八条第一款第（二）项之规定，本府决定：

驳回申请人杨某某行政复议申请。

申请人如不服本决定，可自收到本复议决定书之日起 15 日内向有管辖权人民法院提起行政诉讼。

二〇二一年三月十六日