

黑龙江省鹤岗市兴安区人民法院

民事判决书

(2021)黑0405民初707号

原告：李子鹤，男，1960年2月19日出生，汉族，鹤岗市办事大厅退休工人，住黑龙江省鹤岗市兴安区兴盛小区14号楼4单元101室。

委托诉讼代理人：付颖光，鹤岗市兴安区兴正法律服务所法律工作者。

委托诉讼代理人：王艳华，黑龙江吉相律师事务所律师。

被告：鹤岗市鑫顺房地产开发有限公司。所在地黑龙江省鹤岗市工农区解放路南二道街3号。

法定代表人：韩颖，职务经理。

委托诉讼代理人：刘岗利，黑龙江刘岗利律师事务所律师。

原告李子鹤与被告鹤岗市鑫顺房地产开发有限公司（以下简称鑫顺公司）民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷一案，本院于2021年10月13日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告李子鹤及其原告委托诉讼代理人付颖光、王艳华，被告鑫顺公司委托诉讼代理人刘岗利到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

李子鹤向本院提出诉讼请求：一、1、要求鑫顺公司给付购房款 201,600.00 元、利息 36,733.86 元；2、给付低保补助金 3,000.00 元及利息 546.63 元；3、拆迁补助费 600.00 元及利息 109.33 元；4、土地补偿费 692.69 元（106.60 平方米×6.5 元/平方米）及利息 126.25 元；5、过渡期临时安置补偿费 13,608.00 元（126 平方米×6.00 元/平方米×18 个月）；6、逾期违约金 74,088.00 元（126 平方米×12.00 元/平方米×49 个月，从 2017 年 9 月 29 日计算自 2021 年 10 月 29 日）；7、自 2021 年 10 月 29 日起按每月每平方米（共 126 平方米）12.00 元计算的逾期违约金至实际给付时止。以上利息的计算方法均为：自 2017 年 9 月 29 日起计算至 2021 年 11 月 15 日按照中国人民银行一年期贷款年利率 4.35% 计算。另外，要求给付以上各项费用（除利息外）自 2021 年 11 月 15 日起按照中国银行同期贷款利率计算至实际给付时止的利息。二、诉讼费、保全费由鑫顺公司承担。事实与理由：李子鹤原居住在鹤岗市兴安区水塔南侧平房，该平房有照面积 38.16 平方米、无照面积 130.53 平方米。2016 年 3 月 28 日李子鹤的平房被鑫顺公司拆迁，置换两户楼房，分别是鹤岗市兴安区兴建小区 6 栋 1 单元 101 室、6 栋 2 单元 105 室。之后，双方又签订补充协议，约定：鑫顺公司按每平方米 1,600.00 元的价格收购李子鹤的两户安置楼房（面积共 126 平方米），总价款共计 201,600.00 元，入户时一次性给付。协议签订后，鑫顺公司所建楼房一直没有验收、交工，住户无法入住，鑫顺公司亦没有按照

购房
助金
利息
元/
3.00
约金
2017
月29
违约
9月
贷款
外)
际给
与理
照面
日李
兴安
双方
价格
共计
所建
按照

协议约定给付李子鹤购房款。

鑫顺公司辩称，鑫顺公司于2016年7月对案涉房屋进行拆迁，与李子鹤签订了《房屋拆迁产权调换协议书》，李子鹤选择了产权调换。之后，李子鹤与鑫顺公司协商，想要变更为货币补偿。首先，鑫顺公司的工作人员将李子鹤的要求标注在协议的下方，这不是双方的补充协议，只是李子鹤的要约，鑫顺公司没有承诺，因此合同没有成立，李子鹤无权要求按照该标注的补充协议内容履行。另外，鑫顺公司只是附条件的承诺，条件为在棚改办全部回收该项目工程时，鑫顺公司才收购李子鹤的安置楼房，现由于棚改办没有全部收购案涉工程，所以鑫顺公司只能按照产权调换协议的约定给予李子鹤安置楼房。

其次，鑫顺公司在2021年9、10月份就已经通知各回迁户到公司办理回迁入住手续，故李子鹤要求鑫顺公司承担2021年10月份以后的各种责任是没有事实和法律依据的，请求法院依法驳回李子鹤的诉讼请求。

再次，低保补助金应由相应的低保行政单位给付，李子鹤的请求没有法律依据；拆迁补助费600.00元同意给付，但利息不同意给付，不符合法律规定；土地补偿费在双方的《房屋产权调换协议书》中没有约定，不同意给付。该工程的迟延开工、竣工不是鑫顺公司造成的，鑫顺公司不同意给付临时安置费及逾期违约金。

本案当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人

进行了证据交换和质证。

李子鹤为证实其主张向本院提供如下证据：

证据一、《房屋拆迁产权调换协议书》一份。证实该协议系依据《鹤岗市城市房屋拆迁管理细则》和鹤政发(2005)14号《关于进一步做好城镇房屋拆迁补偿工作的补充规定》，经双方协商签订的，所以该协议的相关内容，应该符合上述文件的规定，即：李子鹤向鑫顺公司主张的低保补助费、拆迁补助费、土地补偿费、临时安置补助费等符合法律规定，也符合合同签订的目的。另外，鑫顺公司与李子鹤于2016年3月28日签订了补充协议，由鑫顺公司以1,600.00元/平方米的价格收购李子鹤经产权调换所得的安置房屋。鑫顺公司对真实性无异议，但该协议中后面的日期2016年3月28日是李子鹤单方自行后填写的；该份协议第5项约定了拆迁补助费600.00元，公司同意给付；第6项双方约定不再支付临时安置费，因为该项中“计多少元”已经划掉，表明不再另行支付该项费用；另外，该协议后面的备注部分，表明的系被拆迁人要求产权调换以及收购的事实，鑫顺公司根据李子鹤的意思表示记载在协议后面，并加盖了公章，该记载只是李子鹤单方的要约，鑫顺公司承诺如果棚改办收购了该项目，可以给付李子鹤安置款，现由于棚改办没有收购，故鑫顺公司不同意给付货币补偿。因此，该记载鑫顺公司没有承诺，不能形成补充合同。

证据二、鹤岗市城乡最低生活保障救助证一份。证实李子鹤享受国家最低生活保障待遇，应当依据签订合同时的法律条文给

付生活困难的低保补助金。鑫顺公司对真实性无异议，但认为与本案不具有关联性，在双方签订的《房屋拆迁产权调换协议书》中，并没有对此进行约定，证明不了李子鹤想要证明的问题。

证据三、信访办文件《兴建小区二期楼房回迁安置情况说明》复印件一份。证实鑫顺公司不按合同约定履行交付回迁楼房和给付回迁费的义务，被拆迁人进行信访，现已通过司法程序扣押了鑫顺公司承建的兴安区兴建小区二期5栋、6栋楼房作为回迁保障房。鑫顺公司对真实性无异议，但认为该份证据体现的是2016年4月鑫顺公司开始动迁建设，说明李子鹤提供的证据一中记载的日期2016年3月28日是私自填写的。

证据四、中华人民共和国土地使用证复印件一份。证实李子鹤的《房屋土地使用权证》记载是国有土地，鑫顺公司应当按照法律规定给付土地补偿费。鑫顺公司有异议，认为该证据系复印件，不能作为证据使用。

鑫顺公司为证实其主张，向本院提交如下证据：

证据一、《关于鑫顺房地产开发公司参与城区水灾区改造治理建设的协议》复印件一份。证实鑫顺公司系按照棚改办的要求参与治理建设案涉工程，但没有享受到棚户区改造优惠政策。李子鹤有异议，认为与本案不具有关联性。

证据二、鹤岗市兴安区人民政府文件鹤兴政呈（2016）35号复印件一份。证实棚改办没有按照约定全部收购案涉项目工程。李子鹤对真实性无异议，但认为与本案不具有关联性，该份证据

只能证实鑫顺公司已违约，至于违约的原因是由谁造成的，应当向谁主张权利，不能将责任推给被搬迁人。

对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。

对当事人有异议的证据，本院认证如下：

鑫顺公司对李子鹤提供的证据一、三的真实性无异议，本院对以上证据的真实性予以采信；鑫顺公司对李子鹤提供的证据二有异议，因该证据不能证实李子鹤要证明的问题，故本院对该证据不予采信；李子鹤提供的证据四、五、六及鑫顺公司提供的证据一、二与本案无关联性，故本院均不予采信。

根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：

李子鹤原居住在鹤岗市兴安区水塔南侧的平房，该平房有照面积 38.16 平方米、无照面积 130.53 平方米。2016 年 3 月 28 日双方签订《房屋拆迁产权调换协议书》，约定：由鑫顺公司对李子鹤的平房进行拆迁，产权调换两户安置楼房，分别位于鹤岗市兴安区兴建小区 6 栋 1 单元 101 室、6 栋 2 单元 105 室。之后，李子鹤与鑫顺公司协商，想要变更为货币补偿。鑫顺公司的工作人员在协议的最后部分标注：被拆迁人要求产权调换，两户房屋面积共 126 平方米，按每平方米 1,600.00 元的价格，收购此两户房屋，价值 201,600.00 元，入户时一次性给予被拆迁人。鑫顺公司加盖了公章。现鑫顺公司未收购李子鹤的两户安置楼房，亦没有给付购房款。

另查明，鑫顺公司所建楼房已于 2021 年 9、10 月间通知回

应当 迁户办理入户手续。李子鹤现未办理入户手续。

本案在审理过程中，鑫顺公司同意给付一次性搬迁补助费600.00元。

本院认为，依法成立的合同对当事人具有法律约束力，当事人应当按照合同约定履行各自义务。本案中，李子鹤与鑫顺公司签订《房屋拆迁产权调换协议书》，产权调换两户安置楼房后，又与鑫顺公司协商，要求鑫顺公司以1,600.00元/平方米的价格收购该两户安置楼房的行为，属于向鑫顺公司发出了要约，而鑫顺公司的工作人员将此要求标注在协议下方，并加盖公章的行为，系对李子鹤的要约作出的承诺，因此，应认定为双方协商一致，签订了补充协议。该补充协议系双方当事人的真实意思表示，且不违反法律的强制性规定，该补充协议合法有效，故双方应按照该补充协议的约定全面履行。关于鑫顺公司所辩其承诺系附有条件的承诺，条件没有成就，补充协议没有成立的辩解意见，因该补充协议中没有写明所附条件，鑫顺公司亦未提供证据证明补充协议中附有条件，故本院对该辩解意见不予认可。《中华人民共和国民法典》第五百七十九条规定：当事人一方未支付价款、报酬、租金、利息，或者不履行其他金钱债务，对方可以请求其支付。对于金钱债务的债务人迟延履行，除了继续履行之外，还可以请求债务人承担违约金、赔偿逾期利息等违约责任。本案中鑫顺公司未按约定日期支付房屋回购款，故应按双方补充协议的约定给付李子鹤房屋回购款201,600.00元。双方的补充协议

中约定入户时给付回购款，因《房屋拆迁产权调换协议书》中约定过渡期 18 个月，故在双方签订《房屋拆迁产权调换协议书》的日期（2016 年 3 月 28 日）经过 18 个月，即 2017 年 9 月 29 日应为入户之日。鑫顺公司没有在该日期给付购房款，属于违约，应承担相应的违约责任。因双方在补充协议中没有约定违约金的给付方式和计算方法，故可参照《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十八条第一款的规定，鑫顺公司应给付以购房款 201,600.00 元为基数自 2017 年 9 月 29 日起按全国银行同业拆借中心公布的贷款市场报价利率标准计算的利息至付清时止。关于李子鹤要求给付低保补助金、土地补偿费的主张，因在协议中没有约定，故本院不予支持；李子鹤要求给付过渡期临时安置补助费和逾期违约金的请求，因为此约定系《房屋拆迁产权调换协议书》中进行产权调换时的约定，而现双方已达成了补充协议，由鑫顺公司回购李子鹤的两户安置楼房，补充协议不适用此约定，故对李子鹤的此请求本院不予支持。鑫顺公司同意给付李子鹤一次性搬迁补助费 600.00 元，系其对自己权利的处分，本院予以认可。

据此，本院依照《中华人民共和国民法典》第四百六十五条、第四百八十条、第四百八十三条、第四百八十四条、第五百零九条、第五百七十九条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条之规定，判决如下：

一、鹤岗市鑫顺房地产开发有限公司于判决生效之日起三

十日内给付李子鹤房屋收购款 201,600.00 元、搬迁补助费 600.00 元，并自 2017 年 9 月 29 日起给付以购房款 201,600.00 元为基数按全国银行同业拆借中心公布的贷款市场报价利率标准计算的利息至付清时止；

二、驳回李子鹤的其他诉讼请求；

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 4,324.00 元，减半收取计 2,162.00 元，由鹤岗市鑫顺房地产开发有限公司负担交纳。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于黑龙江省鹤岗市中级人民法院。

审 判 员 张 芹



二〇二二年一月十一日

本件与原本核对无异

书 记 员 崔 苗 苗

从法律文书规定履行期间最后一日起申请执行期二年