

北京市丰台区人民法院

民事判决书

(2021)京0106民初29060号

原告：李**，

委托诉讼代理人：张**，

律师。

被告：**中腾***开发**公司，

法定代表人：陆**，

委托诉讼代理人：崔**， 职工。

原告李**与被告**中腾***开发**公司（以下简称中腾开发公司）民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷一案，本院于立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告李**及委托诉讼代理人张**，被告中腾开发公司的委托诉讼代理人崔**到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

李**向本院提出诉讼请求：1.判令被告向原告交付位于 房，房款共计 1 468 950 元；2.判令被告向原告支付临时安置费共计 798 375 元（按照每月 50 元/平米的标准，按照安置面积 212.9 平米计算

临时安置费即每月 10 645 元，计算自 2015 年 4 月 15 日至 2021 年 7 月 14 日共 75 个月)；3. 诉讼费由被告承担。事实和理由：2015 年，因 [REDACTED] 地块项目，原告位于长辛店镇 [REDACTED] 号的房屋被列入搬迁范围，搬迁人为被告中腾开发公司，原被告就涉案房屋签订《非成套住宅房屋搬迁补偿安置协议书》及《安置房认购确认书》，并签订《指定购房人确认书》，协议约定被告应支付原告搬迁所得款 1 869 650 元，原告购买：

[REDACTED]，总计购房款 1 468 950 元，搬迁所得款扣除购房款后，被告支付原告 400 700 元。后原告依约将房屋腾空交付被告，现安置房已经符合交付条件，但被告至今仍未交付安置房，且未向原告支付临时安置费。故原告根据《民法典》、《民事诉讼法》及相关规定，诉至法院，望判如所请。

中腾开发公司辩称，不同意原告诉求，被搬迁房屋 [REDACTED] 的产权人不是原告一人，该房屋是原告继承而来，现原告未提交继承手续，协议确实签订，我方希望根据我方提交的证据追加当事人，且需要看其他继承人意见，若其他继承人同意由原告继承该房屋，我方可以继续履行合同。我公司不同意支付临时安置费，在原告交付房屋之前，原告已经享用了政府提供的安置

房，不应该再支付安置费。原告主张的第二项诉讼请求，计算面积有误，面积应为 157 平方米。

本院经审理认定事实如下：中腾开发公司（搬迁人、甲方）与李**（被搬迁人、乙方）签订编号为 CXD-S-022 的《非成套住宅房屋搬迁补偿安置协议书》（房屋安置），约定乙方在搬迁范围内需要搬迁的房屋位于 [REDACTED] 号。经认定，非成套住宅房屋建筑面积 80 平方米，安置面积 157 平方米。乙方现有在册人口 1 人：李**。甲方付乙方总评估款 1 075 110 元。甲方支付乙方奖励款、补助款 794 540 元，包括工程配合奖 138 900 元、购房补助 549 500 元、提前搬迁奖励费 5000 元、临时安置费 47 100 元，搬迁补助费 4040 元、分组奖励 20 000 元、分片奖励 30 000 元。补偿款、奖励款、补助款统称为搬迁所得款，甲方应支付乙方搬迁所得款总计 1 869 650 元。后双方签订《[REDACTED]地块面积认定单》、《[REDACTED]地块面积认定书》确定：被搬迁人经认定房屋面积为 101 平方米，应安置面积为 157 平方米，应安置最大面积为 204.1 平方米。总计购房款为 1 468 950 元。槐树岭：两居室 2 套，每套 64 平方米；三居室 1 套 84 平方米。双方签订《凭证》载明：被腾退人确认所得补偿款总计 1 869 650 元。被腾退人需要按《[REDACTED]地块面积认定书》约定预支付购房款 1 468 950 元（最终以实际购房款为主，多退少补），上述购房款腾退人从被腾退人所得补偿款中直接扣除，扣除购房款后

被腾退人最终剩余补偿款数额为 400 700 元。李**称已收到中腾开发公司支付的剩余补偿款 400 700 元。

2017 年 4 月 27 日，双方签订《指定购房人确认书》约定：李**根据本人签订的《非成套住宅房屋搬迁补偿安置协议书》及《安置房认购确认书》，本人确认所购房屋按如下方式签订《安置房认购协议》并办理购房手续：

。购房人李**，本人确认所选房屋由上述指定的购房人签订相关购房协议并办理购房手续，经本人确认，一经签订不得更改，特此证明。

李**提交承诺书、改造项目房屋征收补偿方案，证明虽安置协议中未约定后续临时安置费，但被告出具承诺书，承诺给付安置费，且按照补偿方案也应给付安置费。中腾开发公司认可文件的真实性，其提交水灾台账，证明原告在此次搬迁之前因水灾获得安置房，不应再向其支付临时安置费。

中腾开发公司提交拆迁户口登记表、户籍情况卡、证明信、平面图、产权情况表、施工批准证、申请书，证明拆迁房屋权利

人并非原告，签订合同未严格审查，其不是唯一权利人。中腾开发公司提交《长辛店棚户区定向保障房认购协议》及两份《指定购房人确认书》，证明李**诉求的三套房屋，均已经出卖给其他人。

案件审理过程中，本院前往 [REDACTED] 改造项目指挥部调查安置房的情况。答复：中腾开发公司向我方购买了 83 套安置房房源，这 83 套房源的安置情况由中腾开发公司自主决定，其确定购房人后将安置人员信息反馈给我们，我们审核协议符合政策后，将信息对接建设单位，办理入住。现案涉三套房屋均在中腾开发公司购买的 83 套房源内，其中 [REDACTED] 未反馈安置人员信息，[REDACTED] 已反馈信息办理入住，并非李**家。未反馈信息的 [REDACTED] 现在也办理不了入住，因为中腾开发公司未依约定支付 83 套安置房屋的购房款，我方与中腾开发公司的合作现处于停止状态，故房屋无法交付。

双方在庭审中均表示涉案三套房屋尚未签订《安置房认购协议》。

本院认为，依法设立合同，自成立时生效。当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实，应当提供证据加以证明，但法律另有规定的除外。在作出判决前，当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的，由负有举证证明责任

的当事人承担不利的后果。《非成套住宅房屋搬迁补偿安置协议书》系双方真实意思表示，内容未违反法律、行政法规的强制性规定，应属合法有效。且协议已经实际履行，剩余拆迁款已经下发完毕，故对于中腾开发公司提出李**并非唯一权利人而不同意履行合同的抗辩意见，本院不予采纳。

对于李**要求中腾开发公司交付《指定购房人确认书》中确定的三套安置房的诉讼请求，现双方尚未就涉案三套房屋签订具体确定的安置房认购协议，且其中 [REDACTED] 房屋已经交付他人使用，[REDACTED] 房屋存在就同一房屋签订两份《指定购房人确认书》的情况，且因中腾开发公司与 [REDACTED] [REDACTED] 改造项目之间的纠纷，无法实际交付。现涉案三套安置房均不具备现实交付条件，故对于该项诉讼请求，本院难以支持。需要指出的是，中腾开发公司应尽快协调，积极解决与案外人安置房屋的纠纷，向安置人员提出合理的解决方案，妥善解决相关安置问题。

对于李**要求中腾开发公司支付临时安置费的诉讼请求，双方签订的《非成套住宅房屋搬迁补偿安置协议书》中约定了部分临时安置费，中腾开发公司也实际给付。李**提交《承诺书》及拆迁政策，中腾开发公司对真实性不持异议，中腾开发公司应按照承诺书的内容继续支付后续临时安置费，现中腾开发公司以李**之前已经获得安置房为由不应支付临时安置费的答辩意见，缺

乏依据，本院无法采信。故本院对于李**该诉求中的合理部分予以支持，按照拆迁政策及双方签订协议，可以确定应以应安置面积，按照每月 50 元每平方米的标准，计算自约定完成搬迁之日即 2015 年 4 月 15 日起至 2021 年 7 月 14 日的临时安置费，中腾开发公司已经支付的六个月临时安置费，本院予以扣除。经本院核算，中腾开发公司应支付给李**临时安置费 541 650 元。

综上所述，依照《中华人民共和国民法典》第五百零二条、第五百零九条，《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、**中腾***开发**公司于本判决生效之日起十日内给付李**临时安置费 541 650 元；

二、驳回李**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的，应按照《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 12 469 元，由李**负担 9490 元（已交纳），由**中腾***开发**公司负担 2979 元（李**已预交，**中腾***开发**公司于本判决生效之日起十日内给付李**）。

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，交纳上诉案件受理费，上诉于北京市第二中级人民法院。

审 判 员 [REDACTED]



二〇二一年十一月十九日

法 官 助 理 [REDACTED]

书 记 员 [REDACTED]