

一册在手，
维权无忧！



法律纠纷一站式解决系列

丛书总主编：朱寿全 邓建中 白丽萍 李红英

房屋征收拆迁纠纷 一站式解决

案例解读 · 关联法规 · 文书写作 · 流程图表

本册主编：刘宏辉 马方良

副主编：付慧姝 刘茂通

-  纠纷问题如何解决？
-  文书诉状如何撰写？
-  处理流程如何进行？
-  本书将为您提供一站式服务，
-  帮您一站式解决法律纠纷问题！

08



法律出版社
LAW PRESS CHINA



法律纠纷一站式解决系列

丛书总主编：朱寿全 邓建中 白丽萍 李红英

房屋征收拆迁纠纷 一站式解决

本册主编：刘宏辉 马方良

副主编：付慧姝 刘茂通

参编人员：（以姓氏笔画为序）

王咸刚 马杰 刘媛媛 李由军
杨同宇 郑晓玲 周勇 奚林
曹建民 黄丹丹

08



法律出版社

LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋征收拆迁纠纷一站式解决:案例·文书·流程 / 刘宏辉,马方良主编. —北京:法律出版社,2015.4

ISBN 978 - 7 - 5118 - 7597 - 6

I. ①房… II. ①刘…②马… III. ①房屋拆迁—民事纠纷—处理—中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 041380 号

房屋征收拆迁纠纷一站式解决(案例·文书·流程)

刘宏辉 马方良 主 编

付慧妹 刘茂通 副主编

策划编辑 朱海波

责任编辑 朱海波

装帧设计 贾丹丹

© 法律出版社·中国

开本 A5

版本 2015 年 4 月第 1 版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 北京北苑印刷有限责任公司

印张 12 字数 312 千

印次 2015 年 4 月第 1 次印刷

编辑统筹 大众出版社

经销 新华书店

责任印制 沙 磊

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 7597 - 6

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

丛书编辑指导委员会

主 任：吴春岐

委 员：（以姓氏笔画为序）

于明明	马方良	马丹洋	王 晶	王 宏	王传巍
王海波	王敬中	王维嘉	邓建中	白延伍	白丽萍
付慧姝	古利新	朱寿全	刘冬京	刘宏辉	刘茂通
李光曼	李红英	李礼堂	李启来	李国蓓	李树森
李福祥	宋 焱	远利杰	张朴田	张德军	陈奇伟
陈章亮	吴海洋	吴秀霞	苏湖城	邱 斌	杨光磊
杨金钟	杨家学	周 雪	郑章军	姜 健	赵振玺
项先权	舒 利	夏 锐	郭 茂	陶海燕	徐建章
顾兴斌	章亮明	程玉伟	黄 娟	黄娅琴	韩 骁
熊烈锁	魏绍玲				



吴春岐，毕业于中国人民大学法学院，师从著名民法学家、中国民法学研究会会长、中国人民大学常务副校长王利明教授，获民商法学法学博士学位。中国人民大学公共管理学院土地管理学博士后，师从著名土地管理学者、中国人民大学土地政策与制度研究中心主任叶剑平教授。现任北京城市学院国土资源与城镇化研究院院长、教授、硕士生导师，中国众成智库总干事。兼任中国人民大学土地政策与制度研究中心副主任，教育部民商事法律科学研究中心兼职研究员，山东省财税金融法研究会常务理事，山东省国际经济法暨台湾问题研究会常务理事，北京市科技法研究会常务理事，山东省城乡建设法制研究会理事。曾任《人大法律评论》执行主编。博士论文《预告登记制度研究》获第四届“佟柔民商法学优秀博士论文奖”。博士后研究报告《中国土地法体系构建与制度创新研究》获“优秀博士后学术成果奖”，首批入选《中国社会科学博士后文库》。

主要研究领域为民商法学、经济法学，并结合博士、博士后研究成果，近年着力于国土资源（土地、房地产、矿产）法律制度与公共管理制度的交叉学科研究：土地领域（土地法、土地管理、土地信托制度）；房地产领域〔房地产法、房地产经济、房地产信托投资基金制度（REITs）〕；矿产资源领域（矿产资源法、城市矿山制度、矿业信托）；不动产登记法律制度。先后主持教育部、司法部、国土资源部、住房与城乡建设部等省部级课题7项，发表学术论文40余篇，出版学术著作3部、教材6部、荣获省部级奖励3项。

自1998年兼职律师，总结多年法律事务工作经验，并结合相关学术研究成果，应邀在法律出版社、中国法制出版社、人民法院出版社、中国政法大学出版社、知识产权出版社公开出版《身边的物权法》、《身边的侵权法》、《公司设立中非诉讼法律疑难问题研究》、《公司章程》、《精神损害责任认定与赔偿计算标准》、《侵权责任法条文精解与案例评析》等法律应用类书籍10余部，产生了广泛的社会影响。其中《身边的物权法》在法律出版社2008年出版的32种物权法相关选题图书中，荣膺市场销量第一名，多次加印，并荣获山东省社会科学普及优秀作品著作类一等奖。

从“纸面上的法律”到“现实中的法律”(代序)

确认和保障权利是法律重要价值之一,我国历来十分重视法律制度的建设。目前,中国特色社会主义法律体系已经形成,立法工作的阶段性目标已经实现。纵观中国特色社会主义法律体系,公民权利的保障是其重要的价值和目标。改革开放以来,一大批关系民生的法律都经历了从制定到完善的过程。

然而,“徒法不足以自行”,只有将“纸面上的法律”转变为“现实中的法律”,才能充分实现法律的价值。而要将“纸面上的法律”转变为“现实中的法律”需要以下前后相连的三个步骤:首先需要“了解法”。即知道我们享用哪些法定权利,以及这些权利受哪些具体法律规范的保护。其次,需要“理解法”。我国属“大陆法系”,与西方的“判例法”有显著的区别,对权利的保障体现在抽象的法律条文当中。有时,公民虽然对具体的条文有所了解,但仍然无法正确理解和运用有关法律条文保护自身权利,这样的问题同样会出现在法律专业人士面前,这就是法律解释问题。因此,掌握科学的法律解释方法是正确理解法律的关键。最后,需要“运用法”。法律是个实践性很强的领域,权利保障只有在实践中才能得以实现。同时,权利救济具有很强的程序性,这就需要公民利用法律保障自身合法权益时要明确行使权利的法律方式方法,在权利受到侵害时要了解权利救济的法律途径,掌握科学、合法的法律运用方法。总之,“了解法”、“理解法”、“运用法”是法律赋予各项权利最终得以实现的必要路径,这不但是普通民众在利用法律维护自身权利时的需要,法官、律师等法律专业人士在维护司法公正的过程中同样需要。

《法律纠纷一站式解决系列丛书》很好地将“了解法”、“理解法”、“运用法”三者有机结合起来,不但“授人与鱼”,更加注重“授人与渔”。

每本书的“法律依据”栏目让读者“了解法”，“案例评析”栏目助读者“理解法”、“运用法”，实用法律文书、实用工具(图、表)部分更具实用性，共同形成了“实现法律”的有机体系。

丛书特邀了知名学者、著名律师担任丛书总主编、总编审，注重学术研究、法律解释、法律实务的相互补充、相互协调，可谓是法律研究、法律实务的联袂而至、珠联璧合。

经过丛书作者和编辑的共同努力，经过广大读者的品鉴，相信《法律纠纷一站式解决系列丛书》能够成为法律实务类书籍的一个品牌。

司法部律师公证司司长 周院生

本册主编

刘宏辉,北京市京师律师事务所管委会委员、高级合伙人、文化品牌委员会主任以及房地产交易部主任。央视《法律讲堂》、《热线 12》、《夜线》等节目评论员律师,北京电视台《法治中国 60 分》、《非常看法》、《第三调解室》等节目特约评论员,贵州卫视《现场》节目主持人。专业研究房地产、矿产与投融资领域相关法律事务,是国内房地产界多起重大影响集体维权案件代理律师,经过十余年的法律实务经验的积累,将谈判技能运用于重大疑难案件的解决,形成务实、高效的办案风格和解决纠纷的新思路,被媒体称为“刘谈判”。



马方良,具备中美法学教育背景,师承美国侵权法泰斗 Vincent R. Johnson, 对国际工程总承包(EPC)、海外投资与并购领域有专业研究,为博泽基金海外项目、迪拜某国际工程、某上市公司马来西亚国际工程提供全程法律服务;按照“新丝路计划”带领法律服务团队为贸促会、新疆建设兵团、中粮集团等十几家央企的 EPC 项目提供全程法律服务;同时担任中央人民广播电台《香港之声》特邀嘉宾,主讲大陆与英美港台法律比较区分。



本册副主编

付慧姝,厦门大学法学博士,副教授,硕士生导师,江西省政府发展研究中心特约研究员,南昌大学地方立法中心研究员。2007年7~8月获荷兰高等研究员博士奖学金赴荷兰海牙学习。主要研究领域为财税法、商法。出版专著1部,主持省级课题10项,发表学术论文28篇。



刘茂通,江苏茂通律师事务所主任、投资项目分析师、中国法学会会员、中国知识产权研究会高级会员、江师大法政学院兼职教授、政协徐州市第十四届委员会委员、徐州市物价局成本监审专家库成员。2009年徐州市司法局曾决定全市司法行政系统向刘茂通同志学习,荣获2011年度江苏省司法厅先进个人。成功代理徐州某地产公司与福建某建筑工程公司案件,挽回一亿余元的损失。曾经为民政部“蓝天工程”、徐州市重点工程等重大项目提供法律服务。编著《民事法律热点百事通》一书,获得2012年度江苏最受欢迎的苏版图书提名奖。擅长建筑房地产、资本运作、公司和知识产权等律师业务。



白丽萍,北京傲雪律师事务所主任,高级合伙人。律师执业20余年,是我国著名的具有复合型专业知识结构的五证律师(中国律师执业资格、会计师资格、经济师资格、税务师资格、企业法律顾问资格),擅长代理经济合同、金融、房地产、知识产权纠纷,刑事辩护及为企业事业单位担任法律顾问等业务。执业理念是把律师服务重点放在预防阶段,以非诉讼方法化解企业对内对外纠纷,把大量的经济纠纷化解在起诉前、法庭外,避免了诉讼,真正为企业发展起到保驾护航的作用。曾义务担任中央二台法律服务热线的法律顾问。2010年白丽萍律师被北京市朝阳区司法局评为社会公益法律法务先进个人。“傲雪凌霜夺第一”正是白丽萍主任带领的傲雪律师之团队精神。



李红英,北京大成律师事务所合伙人、律师。英国谢菲尔德大学法学硕士,山东大学法学学士。曾任世界五百强跨国公司大中华区法律事务部经理、德衡律师集团北京事务所副主任、英国 JUVENIL ALVES 律师所顾问。主要研究领域为公司法、证券法、合同法、不动产法(土地法、房地产法、矿产法、不动产登记制度)、劳动法等。具有为大中型企业提供法律事务服务的丰富经验,擅长外商投资、并购与重组、企业上市、互联网金融、劳动、继承、医疗等领域的诉讼和非诉讼法律事务。工作语言:中文、英文。



丛书总主编

朱寿全,北京长济律师事务所创始合伙人、主任。曾任民盟北京市委法律委员会副主任,九州世初知识产权鉴定中心专家,荣膺“中国十大最具影响力律师”、连续三届“中国百强大律师”称号。在律师界执业二十多年,主要业务领域为刑事、公司、建筑施工、房屋土地、著作权等。热心公益诉讼,主张以个案推动中国民主法治进程。主编《点击民生热点法律问题丛书》、《信仰的力量》、《向公平出发》等。入选《中国法律年鉴》、《中国知识产权法学名家》、《中国建筑与房地产律师》、《中国优秀律师辩护实录》。



邓建中,中国政法大学法学博士、中国人民大学法学博士后,现任南昌大学法学院副院长、教授,兼任中国政法大学疑难案件研究中心研究员、江西省立法中心研究员、江西省高级人民法院专家咨询委员会委员、江西省公安厅经侦总队聘请专家,出版著作、发表和翻译德语和英语法学论文多篇,主持中国博士后科学基金会资助项目,参加教育部哲学社会科学研究重大课题攻关项目、中国法学会重点委托课题、主持江西社科重点项目、省重点教改课题等多项。参加中央统战部组织的全国性调研团,就“如何依法独立公正行使审判权检察权”考察调研,撰写《我省“省级统管”司法改革面临的主要问题及对策》,得到江西省委及司法部门的高度肯定。



目 录

Contents

第一编 拆迁法律制度

第一章 拆迁法律制度概述	003
第一节 拆迁制度的立法沿革	003
一、从新中国成立到 1991 年之间的拆迁立法状况	003
二、1991 年的《城市房屋拆迁管理条例》	003
三、2001 年的《城市房屋拆迁管理条例》	004
四、2011 年的《国有土地上房屋征收与补偿条例》	004
第二节 房屋拆迁的常见概念	005
一、什么是拆迁?	005
二、什么是征收?	005
三、什么是征用?	006
四、什么是划拨土地和出让土地?	006
五、什么是产权调换?	007
六、什么是行政诉讼?	007
七、什么是行政复议?	007
第三节 国有土地上房屋征收流程	008
一、房屋征收决定程序流程图	008
二、房屋征收补偿程序流程图	009

第二章 国有土地上房屋征收的主体	010
第一节 征收人	010
一、房屋征收与补偿主体——市、县级人民政府	011
二、房屋征收与补偿的组织实施主体——房屋征收部门	014
三、市、县级人民政府其他相关部门	016
第二节 被征收人	016
第三节 其他相关主体	017
一、房屋征收实施单位	017
二、其他服务类主体	017
第三章 房屋征收的前期准备	022
第一节 房屋征收的前提条件	022
一、须是为了公共利益需要进行房屋征收活动	022
二、须取得有关项目的预审批	023
三、制定征收补偿方案并经过充分论证和征求公众意见	024
四、按照有关规定进行社会稳定风险评估	025
五、征收补偿费用足额到位、专户储存、专款专用	027
第二节 房屋征收的其他附加条件	028
第四章 征收决定	030
第一节 作出征收决定的程序	030
一、确定房屋征收范围	031
二、拟定征收补偿方案	031
三、论证征收补偿方案与听证	031
四、对征收补偿方案征求公众意见	032
五、修改征收补偿方案	032
六、社会稳定风险评估	033
七、政府常务会议讨论决定的事项	035
八、落实征收补偿费用	035
九、公告与进场	035
十、宣传解释工作	035

第二节 征收决定作出过程中被征收人的权利和义务	035
一、被征收人享有的权利	035
二、被征收人必须履行的义务	040
第三节 房屋征收决定的内容	040
第四节 征收决定的实施	041
一、房屋征收实施单位的法律地位和重要性	041
二、征收实施单位的资质	042
三、房屋征收实施单位的职责范围	044
四、对“不以营利为目的”的理解	045
五、征收实施单位管理制度的完善	046
六、房屋征收部门的监督	046
第五章 被征收房屋的价格评估	048
第一节 征收评估的法律依据	048
第二节 征收房屋评估程序	049
一、选定评估机构	049
二、签订合同	049
三、实地评估	049
四、业内评估	050
五、公示解释	050
六、提交报告	050
七、申请复核	050
八、对结果有异议可申请鉴定	051
第三节 房屋评估机构	051
一、房屋评估机构的选择	051
二、房地产估价师的资质	052
三、房屋征收评估委托合同	052
第四节 房屋征收评估方法及原则	053
第五节 征收房屋评估中的几个特殊问题	055
一、关于“房屋评估值”和“补偿费”	055

二、土地使用权价值评估	055
第六章 征收补偿	060
第一节 征收补偿的原则、当事人和范围	060
一、征收补偿的原则	060
二、征收补偿的当事人	062
三、征收补偿范围	065
第二节 房屋征收补偿的方式	069
一、货币补偿	069
二、产权调换	070
三、货币补偿和产权调换相结合	072
四、被征收人补偿方式的选择权	072
第三节 房屋征收补偿安置协议	073
一、房屋征收补偿协议签订主体	073
二、房屋征收补偿安置协议主要内容	074
三、房屋征收补偿协议的性质	075
第四节 房屋征收补偿标准	076
一、房屋征收补偿标准的具体规定	077
二、《征收条例》规定的补偿标准应当注意的问题	077
三、《征收条例》关于补偿标准的不足之处	078
第五节 房屋征收补偿决定	079
一、作出补偿决定的情形	079
二、作出补偿决定的主体和依据	080
三、作出征收补偿决定的程序	081
第六节 特殊房屋征收补偿	082
一、产权不明房屋的补偿	082
二、租赁房屋的补偿	083
三、使用权公房的补偿	084
四、文物古迹、寺庙的征收补偿	085
五、违法建筑、临时建筑的征收补偿	085

第七章 房屋征收中的强制执行	087
第一节 强制执行申请应当遵循的程序	087
第二节 强制执行的申请	088
一、申请条件	088
二、申请主体	089
三、申请材料	089
第三节 强制执行申请管辖法院	090
第四节 强制执行申请的执行	091
一、执行主体	091
二、强制执行的审查	091
三、不予强制执行的情形	092
第八章 房屋征收与补偿的救济	093
第一节 行政复议	093
一、房屋征收中可以申请行政复议的事项	093
二、行政复议申请的时限	093
第二节 行政诉讼	094
一、房屋征收案件的受案范围	094
二、提起行政诉讼的时限	096
第三节 征收机关的救济途径	096
第九章 房屋征收与补偿中的法律责任	097
第一节 政府及房屋征收部门的法律责任	097
一、承担法律责任的主体	097
二、违法行为的种类	097
三、法律责任形式	098
第二节 暴力强拆的法律责任	101
一、非行政主体的法律责任	102
二、行政主体的法律责任	102
第三节 暴力抗拆的法律责任	103
一、法律责任主体	103

二、违法行为种类	104
三、法律责任形式	104
第四节 评估机构的法律责任	104
一、规制的对象	105
二、违法行为种类	105
三、法律责任	105

第二编 拆迁常见案例评析

第一章 国有土地上房屋征收与补偿案例分析	109
1. 拆迁安置房屋产权登记错误该如何处理?	109
2. 公房拆迁使用了别人的公积金贷款购房应该如何认定产权?	112
3. 承租违法建筑的承租人能否得到补偿?	115
4. 对拆迁安置补偿房不满可以要求调换或补偿吗?	118
5. 公房共居人依据在册户籍但未实际居住能否获得拆迁补偿?	121
6. 拆迁前赠与的房屋,拆迁后当事人能否撤销赠与?	124
7. 婚前房屋婚后拆迁获得的拆迁安置房屋算夫妻共同财产吗?	126
8. 政府部门未按拆迁补偿协议进行置换补偿该如何诉讼?	128
9. 拆迁中被征收人对房屋评估报告不满该如何处理?	132
10. 房屋拆迁安置补偿合同在什么情况下无效?	135
11. 拆迁安置补偿合同中约定的条款确实无法履行怎么办?	138
12. 被拆迁人认为拆迁许可不合法怎么办?	141
13. 承租人死亡后公房拆迁,拆迁利益应该如何分配?	145
14. 拆迁中对特殊利益群体如何保护?	148
15. 被拆迁人在签订拆迁安置补偿协议后拒不腾房怎么办?	151
16. 被征收人遭遇非法强拆怎么办?	154
17. 开发商逾期交付拆迁安置房被征收人应当获得哪些损失补偿?	158
18. 如何认定“如遇房屋拆迁合同终止不补偿”条款的效力?	163
19. 如何区分经营性用房和住宅用房?	166