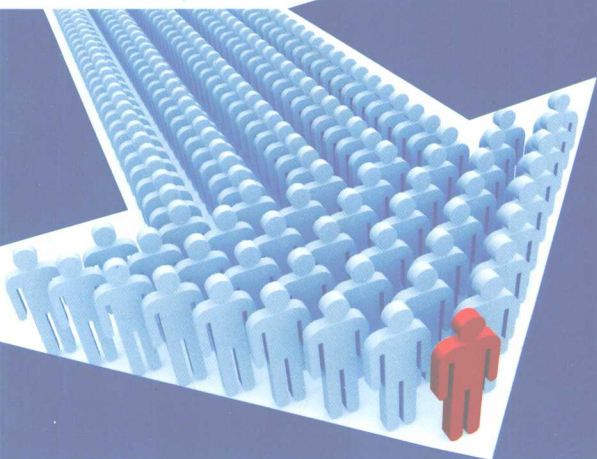




传播法律 关注民生

索赔指南



依据最新 案例充足
索赔流程 直观明了
来信问题 读编互动
紧贴实际 注重实务

张国平等·编著

房屋拆迁 索赔指南

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

索赔指南

房屋拆迁 索赔指南

张国平 宋相丽 李静·编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋拆迁索赔指南/张国平等编著. —北京: 中国法制出版社, 2009. 1

(新索赔指南丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0877 - 6

I. 房… II. 张… III. 房屋拆迁 - 索赔 - 中国 - 指南
IV. D922. 181 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 172873 号

新索赔指南丛书

房屋拆迁索赔指南

FANGWU CHAIQIAN SUOPEI ZHINAN

编著/张国平等

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2009 年 1 月第 1 版

印张/ 11 字数/ 245 千

2009 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0877 - 6

定价: 27.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66070046

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288



■ 写在前面

您所关心的，正是我们所关注的。本丛书所宣传和追求的目的即传播法律，关注民生。

法律的意义在于实现公平与正义。回归生活视角，公平正义地处理纠纷，对于受害人来说是一种保护，对于侵权人而言，何尝不是种解脱。受害人获得应得赔偿，侵权人承担应担责任，双方当事人的利益关系得到妥善处理，从而从矛盾中解脱出来，回复到正常的生活秩序，这正是法律的现实意义所在。

2005年1月陆续出版的《索赔指南丛书》因体例创新、内容实用，出版伊始，承广大读者厚爱，迅速成为全国法律基本知识读物类畅销图书中的品牌，长销多年。几年来，来电、来信、来访者不计其数。有时，读者打来电话仅是为了告诉我们：“这本书好！”欣慰之余，我们更意识到肩上责任之重，在传播法律路途上，我们应该担当的更多。在与读者密切联系、答疑解惑中，彼此建立了良好的互动，并广泛收集了其对图书的具有建设性的意见或建议。

为了体现这些意见和最新立法变化及层出的新问题，应读者要求，我们对丛书作全面系统修订。本次修订保持原丛书实用、方便的优点并做以特别调整。

1. 内容全面、重点突出。

丛书修订时，力求覆盖事故纠纷的各个方面。为此，内容不仅包括纠纷概述，而且还涵盖责任认定、赔偿金额计算、证据收集等方面的知识。在追求全面的同时，尽量做到重点突出，结合



读者需要作最详尽解答。

2. 依据最新、案例充足。

几年来所涉及的法律法规有了很大的变化。丛书修订时，结合最新法律文件规定，对相关问题予以准确阐述。同时应读者多一些案例的要求，对重要维权知识点都附相应案例，以便读者更好理解和应用法律知识。

3. 紧贴实际、注重实务。

丛书修订注重实用性，立足维权操作。强调将具体规定融合到纠纷处理实务中，力求使读者能轻松、自信维护权益。为此，对于涉及认定条件、责任确定、赔偿数额等重要的实务性强的内容，结合实例详细展开。

4. 来信问题、编读互动。

修订充分体现与读者的互动。丛书将众多读者问题融入修订中，同时把有代表性的问题以读者来信的形式在书中体现，并予以解答。

与读者交流有欣慰，亦有感叹。欣慰读者对图书的认可和因使用图书法律意识增强；感叹纵有再好愿望与想法，也无法穷尽实际中更深更细的问题。不过这也是鞭策，提醒我们永不能懈怠。本丛书使用中如有建议或疑问，可继续用邮件与我们联系，我们一如既往地期待您的反馈：zhanggp108@163.com；qichaodong@chinalaw.gov.cn。

2008年12月



初版说明

也许不慎，您无奈地成为一名纠纷当事人。这时您应该如何确定赔偿人，如何确定哪些项目可以索赔、索赔多少，如何收集证据，如何通过协商、调解、诉讼请求赔偿？当不得不因此而陷入一场官司时，您又应该怎样最大限度地保障自己的合法权益？

或者您作为一名司法工作人员在面临纠纷当事人的请求，需要您去秉公处理判定时，您又如何公平判定谁之过呢？本书正是为解决以上问题专门撰写，本书的编写作者是从事多年司法实务工作的法官或律师，他们有较强的理论功底和实务经验。相信该书可以在索赔操作指南和有效索赔路径上能为您提供一个好的参考。

为了便于读者查阅，该书在结构和体例上特作了一定的设计。与其他纠纷类图书相比，不同之处在于：

1. 本书的章节是按照索赔过程的前后顺序编排；

①事故纠纷的概述，使您对纠纷有了一定的法律认识——
②发生纠纷后，何种情况下可以索赔（责任的认定）——③伤残的鉴定（这是索赔的重要依据）——④如何确定赔偿主体（谁来负责）——⑤赔偿项目和金额的计算（索赔时，让您胸中有数）——⑥证据的收集（各种相关证据的收集可以使您在索赔时胜算更大）——⑦什么样的救济途径可以选择（解决途径）——⑧索赔过程中会遇到什么样的疑难问题，如何解决——
⑨最后附上主要的索赔法律依据和索赔过程中使用的相关法律文书范本；



2. 我们把索赔中涉及程序的内容，以【流程图】的形式直观表现出来。这是为了让您能够在短时间内对整个过程有个清晰的了解；

3. 文字表述力求通俗，同时尽可能地列出生动【案例】说明问题，并在一些案例后面对较为重要的问题给以【点评】，对索赔中的核心内容的疑点难点给以【专家释疑】；以便使您更加准确理解一些艰涩的法律问题；

4. 我们还对一些有价值而又容易忽略的问题给予专业【提醒】，并特意做了灰色方框的标志；

.....

我们力争为读者提供最好的服务，但是因水平和资料有限，错误和疏漏总是难以避免，且现实生活又总是变幻莫测，难以捉摸。如果在阅读的过程中，有什么疑问或者批评意见，欢迎来信指正。

2005年1月



目 录

房屋拆迁索赔示意图	1
第1章 房屋拆迁纠纷概述	2
第一节 房屋拆迁含义和性质	3
一、房屋拆迁含义	3
二、房屋拆迁性质	4
第二节 房屋拆迁纠纷类型	5
一、拆迁民事纠纷	5
二、拆迁行政纠纷	10
第三节 房屋拆迁纠纷主体	14
一、拆迁当事人	14
二、其他参与人	22
第四节 房屋拆迁中的法律关系	28
一、拆迁行政法律关系	29
二、拆迁民事法律关系	30
第五节 立法现状及发展趋势	31
一、现有城市房屋拆迁方面的立法	31
二、《物权法》对城市房屋拆迁模式的设计	32
三、公共利益的界定	33
四、《物权法》实施后相关法律法规修订情况	35



第2章 房屋拆迁流程与当事人权利义务	36
第一节 房屋拆迁主要环节	36
第二节 房屋拆迁补偿安置协议	37
一、提出拆迁申请	38
二、审批和发放许可证	41
三、发布拆迁公告	42
四、签订拆迁补偿安置合同	44
五、房屋证据保全公证	44
六、房屋拆迁的实施与强制拆迁	44
第三节 当事人的权利义务	50
一、拆迁人的权利和义务	50
二、被拆迁人的权利和义务	51
三、承租人的权利和义务	53
第3章 房屋拆迁补偿安置协议	55
第一节 协议的订立	55
一、订立协议的主体	55
二、拆迁补偿安置协议内容	57
三、房屋拆迁补偿安置协议生效要件	62
四、拆迁补偿安置协议的法律特征	62
五、合同订立的原则	64
六、拆迁补偿协议缔约过失责任	66
第二节 补偿安置协议的无效与可撤销情形	67
一、无效合同	67
二、可撤销合同	70
第三节 合同的履行	72
一、合同履行的两个重要原则	73
二、履行主体	74



三、如何处理履行纠纷	75
四、履行不能的情形如何处理	76
第四节 补偿安置协议的公证	77
一、协议进行公证的必要性	77
二、办理公证的注意事项	78
第4章 拆迁补偿安置具体问题处理	79
第一节 概述	79
第二节 房屋价格评估及面积测算	81
一、房屋价格评估	81
二、建筑面积的测算及计算	102
三、房屋区位、用途的判定	107
第三节 安置房屋的质量要求	111
第四节 不同类型房屋安置补偿	112
一、租赁房屋的拆迁补偿安置	112
二、共有房屋的拆迁补偿安置	115
三、权利受限房的补偿安置	119
四、产权不明确的房屋的拆迁补偿	125
五、家庭婚姻关系变化引起的拆迁纠纷的处理	126
六、公益等特殊房屋拆迁的特殊处理	127
七、特殊用途房纠纷的处理	129
第五节 过渡期限	134
第六节 拆迁补偿安置中的先行拆迁	136
第七节 房屋拆迁补偿的证据保全公证	137
一、一般情况下的房屋拆迁证据保全公证	137
二、强制拆迁中的房屋证据保全公证	138
第5章 拆迁补偿范围、方式及补偿安置费用计算	140
第一节 补偿范围	140



一、一般情况	140
二、违章建筑能否获得补偿	141
三、临时建筑是否可以获得补偿	143
第二节 目前实行的拆迁补偿方式	144
一、产权调换	145
二、货币补偿	146
第三节 各种拆迁补偿安置费用的计算	150
 拆迁费用项目表	150
第6章 拆迁索赔中的证据	153
第一节 证据概述	153
一、证据的意义	153
二、什么是证据	154
三、证据种类及形式要求	154
四、当事人提交证据的要求	157
第二节 证明对象	158
一、证明对象的范围	158
二、无需进行证明的事实	162
第三节 证明标准	166
一、民事诉讼证明标准	166
二、行政诉讼证明标准	168
第四节 举证责任及举证期限	169
一、举证责任	169
 行政诉讼举证责任分配图	171
二、举证时限	175
第五节 质证	177
一、质证概述	177
二、对书证、物证和视听资料的质证	178



三、对证人证言的质证	178
四、对鉴定结论的质证	179
五、对新证据的质证	180
第六节 证据的审核认定	181
一、民事诉讼证据的审核认定	181
二、行政诉讼证据的审核认定	182
第7章 拆迁纠纷解决途径	184
第一节 协商解决	184
一、协商的优点	184
二、协商的原则	185
三、协商时应注意的问题	186
第二节 民事诉讼和仲裁	188
一、民事诉讼	188
☞ 民事诉讼流程示意图	188
☞ 诉讼费用计算标准	193
☞ 执行金额申请费计算表	198
二、仲裁	198
第三节 行政裁决	199
一、拆迁裁决的性质	200
二、拆迁行政裁决申请不予受理的情形	202
三、申请行政裁决的规程	202
四、行政机关中止裁决或终结裁决的情形	204
五、拆迁裁决的法律效力	205
六、当事人不服裁决的救济	206
七、拆迁听证	206
第四节 行政复议	209
一、概述	209



二、可申请行政复议的情形	210
三、申请行政复议的条件	211
四、被申请人和第三人	211
五、行政复议管辖	212
六、行政复议程序	213
 行政复议申请流程图	214
第五节 行政诉讼	220
 行政诉讼流程图	220
一、概述	220
二、受案范围	221
三、起诉必须具备的条件	224
四、诉讼当事人	226
五、行政诉讼管辖	230
六、裁判	231
七、行政行为的执行	233
八、法院裁决的执行	235
第六节 行政赔偿诉讼	236
一、行政赔偿责任	236
二、行政赔偿诉讼	237
三、房屋拆迁中的行政赔偿诉讼	237
第8章 房屋拆迁疑难问题释解	239
1. 城市房屋拆迁和农村房屋拆迁有哪些不同?	239
2. 拆迁人应具备什么样的条件才能实施房屋拆迁?	240
3. 拆迁前已经通过继承取得了房屋所有权,	



- 但是没有取得所有权证书，继承人能否成
为被拆迁人？ 240
4. 拆迁单位采用威胁、恐吓、停水停电的方
法要求强行签订拆迁协议的，被拆迁人应
该怎么办？ 241
5. 什么情况下不得实施强制拆迁？ 241
6. 若拆迁管理部门未能及时通知，造成的损
失由谁来承担？ 242
7. 被拆迁人对发布的拆迁公告不服是否可
以申请撤销？ 242
8. 集体宿舍被拆迁，住户是否应当有补偿
或安置的权利？ 242
9. 如果房屋已经出租，而且租赁期限又未
届满的，如何订立拆迁补偿安置协议？ 243
10. 拆迁人将同一房屋以产权调换形式补偿
给数个被拆迁人，或安置给数个被拆
迁人，引发纠纷的，如何处理？ 244
11. 如果实际面积大于产权证上标明的面积，
拆迁补偿时如何计算？ 244
12. 被拆迁房屋的性质和面积如何认定？ 245
13. 房屋属于合法建筑，但未取得房屋产权
证，能否要求补偿？ 245
14. 什么情况下，拆迁补偿只能选择产权调
换的方式？ 246
15. 什么情况下，只能选择货币补偿？ 247
16. 对于被拆迁人或者房屋承租人因拆迁而
引起的搬迁和临时安置，拆迁人应该承
担怎样的责任？ 247



17. 拆迁补偿安置协议明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人应如何维护自己的权益？ 248
18. 对产权不明确且在拆迁期限内无法裁判确定产权的房屋如何实行拆迁？ 249
19. 原告和被告的举证时限计算有何不同？ 249
20. 被拆迁人与拆迁人签订拆迁补偿安置协议之后反悔的，为什么不能申请房屋拆迁管理部门裁决？ 249
21. 如果房屋拆迁管理部门作为被拆迁人，如何进行行政裁决？ 250
22. 拆迁裁决作出后，拆迁当事人之间又达成拆迁补偿安置协议的，怎么办？ 250
23. 未达成补偿安置协议，申请裁决后，被拆迁人以建设局为被告向法院起诉，要求撤销房屋拆迁许可证的，在诉讼期间，行政裁决能够继续进行吗？ 250
24. 什么情况下可由他人代为提起民事诉讼？ 251
25. 向法院申请撤销房屋拆迁许可证的，最迟应在什么时间提出？ 252
26. 当事人申请人民法院调取证据的，应当怎么办？ 252
27. 行政裁决机关能否仅以拆迁人单方面委托的评估机构作出的评估价格作为依据作出裁决？ 252



第9章 房屋拆迁索赔法律依据	254
中华人民共和国物权法（节录）	254
（2007年3月16日）	
城市房屋拆迁管理条例	272
（2001年6月13日）	
国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格 拆迁管理的通知	278
（2004年6月6日）	
国务院办公厅关于认真做好城镇房屋拆迁工作 维护社会稳定的紧急通知	282
（2003年9月19日）	
城市房屋拆迁估价指导意见	285
（2003年12月1日）	
城市房屋拆迁工作规程	289
（2005年10月31日）	
城市房屋拆迁行政裁决工作规程	291
（2003年12月30日）	
房地产估价规范	296
（1999年6月1日）	
建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记 有关问题的通知	314
（2002年3月27日）	
最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置 协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院 应否受理问题的批复	315
（2005年8月1日）	
建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式 的复函	316



(2003 年 4 月 29 日)	
建设部办公厅关于对拆迁人未在法定期间提出	
拆迁延期申请问题的复函	317
(2004 年 3 月 11 日)	
建设部关于对请求解释《城市房屋拆迁管理条例》	
裁决时间的复函	317
(2000 年 8 月 14 日)	
【房屋拆迁索赔其他法律文件索引】	319
附录 房屋拆迁常用法律文书	322
1. 房屋拆迁安置补偿协议	322
2. 房屋拆迁补偿安置协议(产权调换方式)	330
3. 行政复议申请书	333
4. 行政诉讼起诉状	334
5. 民事起诉状	335