



纠纷解决与和谐社会丛书

CHAIQIAN JIUFEN FALU JIEDA

拆迁纠纷法律解答

● 主编 / 姜小川

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



纠纷解决与和谐社会丛书

拆迁纠纷法律解答

CHAIQIAN JIUFEN FALU JIEDA

- 主 编：姜小川
- 撰稿人员：黄海媛 刘研婧 伍兴红

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

拆迁纠纷法律解答/姜小川主编. —北京:中国法制出版社,2009.1

(纠纷解决与和谐社会丛书)

ISBN 978-7-5093-0973-5

I. 拆… II. 姜… III. 房屋拆迁-民事纠纷-处理-中国-问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 011075 号

拆迁纠纷法律解答

CHAIQIAN JIUFEN FALU JIEDA

主编/姜小川

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 2 月第 1 版

印张/6.5 字数/153 千

2009 年 2 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-0973-5

定价:16.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfsz.com>

编辑部电话:66070084

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

编辑说明

社会主义和谐社会是民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处的社会。党的十七大报告强调：加强公民意识教育，树立社会主义民主法治、自由平等、公平正义理念。加强公民意识教育，涉及社会生活的方方面面，首先应当加强法制教育。法制教育的核心是培养正确的权利义务观念，在法制轨道上推进社会主义民主法治、自由平等、公平正义，实现依法治国基本方略得到切实落实，各方面积极因素得到广泛调动；社会各方面的利益关系得到妥善协调，人们内部矛盾和其他社会矛盾得到正确处理，社会公平和正义得到维护和实现的目标。

本套丛书由法学理论和实务部门工作人员共同编写，以深入学习实践科学发展观为指导，以构建社会主义和谐社会为目标，以解答常见法律问题为出发点，旨在帮助广大读者了解相关法律，解决日常生活中常见的法律纠纷。

丛书分册《科学发展观与和谐社会》，是学习实践科学发展观的学习读本，通过深入浅出的论述与生动典型的案例，帮助读者深刻理解科学发展观与和谐社会的理论内涵。《人民调解实用手册》以村民委员会、居民委员会和人民调解委员会工作人员为读者对象，结合案例讲解，贴近实际，帮助读者掌握调解法律知识和人民调解工作的原则、方法、技巧及其在实际工作中的具

体运用，是为调解工作人员量身定做的实务用书。《合同纠纷法律解答》、《拆迁纠纷法律解答》、《劳动纠纷法律解答》、《医疗纠纷法律解答》、《婚姻家庭纠纷法律解答》、《农民权益保护法律解答》和《社会保险与救助法律解答》等分册，通过选取典型案例、结合法律规定，帮助读者解决相关法律问题，普及基本法律知识。

因时间仓促，不足之处在所难免，恳请广大读者提出宝贵意见和建议。

编者

2009年2月

目 录

一、拆迁管理

1. 房屋拆迁应适用哪些法律规定? (1)
2. 房屋拆迁中存在哪些法律关系? (2)
3. 城市规划区内村庄的拆迁能否适用《城市房屋
拆迁管理条例》? (3)
4. 对集体土地上的房屋进行拆除是拆迁还是征收? (3)
5. 如何确定拆迁人? (4)
6. 拆迁人的权利和义务有哪些? (4)
7. 被拆迁人如何确定? (5)
8. 什么是房屋拆迁许可证? (7)
9. 拆除本单位自管房屋是否需要办理拆迁许可证? (9)
10. 拆迁公告具有什么法律效力? (10)
11. 房屋拆迁有哪几种形式? (11)
12. 统一规划、拆迁能成为政府批准建立影响他
人采光权、通风权房屋的理由吗? (12)
13. 怎样判断拆迁单位是否具有拆迁资格? (13)
14. 拆迁估价机构应该如何确定? (15)
15. 如何考察房屋拆迁公司具备相应资质? (15)
16. 拆迁委托合同应否备案? (16)

17. 拆迁期限与搬迁期限有何区别? (17)
18. 拆迁管理部门有哪些职能? (18)

二、拆迁补偿安置

19. 拆迁安置对象包括哪些人? (21)
20. 拆迁安置地点如何确定? (21)
21. 什么是产权调换? (22)
22. 货币补偿与产权调换是等价的吗? (23)
23. 拆迁人委托拆迁的, 由谁承担补偿安置的义务? (23)
24. 未完成安置补偿的拆迁项目转让后由谁承担安置补偿义务? (26)
25. 拆迁补偿安置协议的双方当事人是谁? (28)
26. 拆迁补偿安置协议应包括什么内容? (28)
27. 房屋拆迁补偿面积如何计算? (29)
28. 拆迁安置房的分摊面积如何计算? (29)
29. 被拆除房屋的市场评估价格如何计算? (31)
30. 房屋被拆迁后, 拆迁人是否一律应对被拆迁人进行补偿? 应该以何种形式进行补偿? (32)
31. 被拆迁人或承租人的搬家补助费如何确定? (33)
32. 宅基地范围内副业棚舍、附属物如何补偿? (33)
33. 拆迁非居住房屋实行怎样的补偿安置方式? 货币补偿金额如何确定? (34)
34. 集体土地上拆迁共同举办的企业的非居住房屋如何补偿? (35)
35. 拆迁当事人对评估结果有争议的, 应当如何处理? (35)

- (06) 理? (35)
- (136. “价格补贴”标准如何确定? (36)
- (137. 拆迁公有住房时, 对所有人、承租人如何补偿安置? (37)
- (138. 私有住房应如何进行补偿安置? (37)
- (139. 拆迁私有住房时, 对承租人、同住人如何补偿安置? (38)
- (240. 实施征地拆迁, 房屋补偿以户口簿为拆迁补偿的依据吗? 拆迁范围内户口冻结后能否迁入新户? (39)
41. 拆迁过渡期内就临时安置补助费已经达成协议的是否可以再增加? (39)
42. 征地拆迁过程中, 有关部门的补偿标准提高了怎么办? (41)
- (143. 什么是拆迁的周转与临时过渡? (42)
- (144. 对拆迁安置房屋的质量和安全性具体有什么要求呢? (43)
- (145. 拆迁安置房屋能否被另行出售? (44)
- (146. 产权安置房产权证由谁负责办理? (46)
47. 超期未作安置, 临时安置补助费应如何确定? (49)
48. 被拆迁单位公房的租住人是否有权拒绝搬迁? (49)
49. 拆迁非居住租赁房屋, 承租人应享有哪些权利? ... (51)
- (150. 购买的产权房未办理产权过户手续, 遇到拆迁能获得补偿费吗? (52)
- (151. 没有房产证的房子面临拆迁怎么办? (54)
- (152. 承租的房子要拆迁怎么办? (56)
- (153. 拆除未经批准建设的房屋如何处理? (58)
- (154. 违章建筑都有哪些类型? (59)

- (255. 借住人能否对被拆迁房屋主张补偿? (60)
- (256. 拆迁公益事业用房有哪些特别规定? (61)
57. 抵押的房屋面临拆迁怎么办? (62)
- (258. 如果拆迁中夫妻离婚, 被拆迁的房屋该如何处
理? (63)
59. 拆迁中涉及教堂、寺庙等房屋应该怎么办? (64)
- (260. 农村私宅拆迁如何补偿? (65)
61. 房屋拆迁补偿安置协议在哪些情形下无效? (65)
62. 拆迁补偿款是否需要征税? (67)
- (263. 拆迁人的补偿安置资金可否挪作他用? (67)

(26) 三、强制拆迁

- (164. 什么情况下可以强制拆迁? (70)
- (265. 强制拆迁的主体是谁? (71)
66. 司法强制拆迁要遵循哪些要求? (72)
- (267. 强制拆迁如何进行证据保全? (73)
- (168. 行政强制拆迁应该遵循什么程序? (74)
- (269. 商业开发项目的强制拆迁纠纷法院会受理吗? (75)

(24) 四、拆迁纠纷的解决

- (12) 70. 被拆迁人拒不履行腾退义务怎么办? (77)
- (271. 被拆迁人胁迫拆迁人订立的协议如何处理? (78)
- (172. 被拆迁人对作价补偿存在异议该如何处理? (79)
- (273. 拆迁人擅自扩大拆迁范围应如何处理? (81)
- (274. 超过拆迁期限拆迁人该怎么办? (82)
- (275. 被拆迁人拒绝支付差价款如何处理? (84)

- (876) 拆迁人坚持对被拆迁人以产权调换形式补偿应如何处理? (85)
- (077) 拆迁人对被拆除的临时建筑如何处理? (87)
78. 被拆迁人不愿拆除临时建筑如何处理? (88)
79. 拆迁人变更安置房的设计结构该如何处理? (90)
80. 拆迁人延长过渡期如何处理? (91)
- (481) 拆迁人减少产权调换房的面积如何处理? (93)
- (482) 拆迁人提供的安置用房不合格如何处理? (94)
- (883) 如何处理拆迁人与被拆迁人就安置地点所产生的
(051) 的争议? (95)
84. 开发商将房屋产权调换后应得的安置房另行出
(051) 售了被拆迁人应怎么办? (96)
85. 哪些情况下被拆迁人可以单方解除合同、要求
(751) 赔偿? (99)
86. 产权调换所得房屋面积与安置协议不符怎么办? (99)
- (887) 拆迁过程中开发商变动怎么办? (101)
88. 被委托拆迁的单位拒绝补偿怎么办? (102)
- (889) 房屋被拆迁人如何主张权利? (106)
- (90) 达成补偿安置协议后又反悔应该提起行政诉讼
还是民事诉讼? (109)
- (91) 对拆迁纠纷裁决不服能否提起行政复议? (110)
92. 房屋拆迁管理机关拒绝履行职责如何处理? (111)
- (93) 农民对征地补偿安置方案有意见怎么办? (112)
94. 如何解决与政府所属部门因土地征用而发生的
纠纷? (113)
95. 如何避免土地征用纠纷? (115)
96. 拆迁人超过过渡期限不交付安置用房怎么办? (116)
- (97) 回迁安置房没有按拆迁协议约定面积建设怎么

处理?	(118)
98. 被拆迁人入住回迁房屋, 就能证明他/她认可回	
迁房的质量吗?	(120)
99. 被拆迁人如何通过信访渠道解决纠纷?	(124)
100. 拆迁信访人享有哪些权利?	(124)
101. 拆迁信访人通过什么形式提出信访事项?	(125)
102. 拆迁信访人在信访过程中禁止实施哪些行为?	(126)
103. 拆迁信访人对信访事项处理意见不服的, 怎么办?	(126)
104. 拆迁信访人对复查、复核意见不服的, 怎么办?	(127)
105. 群众来信来访, 可以向党委和政府反映哪些事	
项?	(128)
106. 处理群众拆迁信访的原则是什么, 在具体工作	
中如何体现?	(128)
107. 被拆迁人信访, 应该找哪一级党委、政府?	(129)
108. 被拆迁人信访, 受理的信访机构该如何处理?	
有没有办理期限?	(130)
109. 拆迁信访工作中如何利用行政调解的方法解	
决纠纷?	(131)
110. 公民合法权益受侵害时提起行政诉讼需要什么	
条件?	(133)

六、行政诉讼

111. 对拆迁公告有意见, 可否提起行政诉讼? (136)
112. 在行政诉讼中, 提起诉讼的公民、法人或者其
(841) 他组织与被诉行政机关的关系如何? (137)
113. 一个行政决定涉及的多个公民能一起起诉吗? (138)
- (4114) 行政机关在诉讼过程中可以自行收集证据吗? (138)
115. 人民法院审理行政案件依据是什么? (139)
- (8116) 对行政机关显失公正的处理, 人民法院应当怎
么裁判? (140)
117. 行政机关不执行人民法院判决、裁定怎么办? (140)
- (1118) 公民、法人或者其他组织对行政机关的处理决
定在法定期限内既不起诉又不履行的, 会有什
么结果? (141)
119. 公民应该如何请求行政损害赔偿? (142)
- (251)

七、法律援助

- (281)
120. 确因经济困难而无法通过诉讼程序解决法律纠
纷, 被拆迁人可否请求有关机构给予免费帮助? ... (143)
121. 公民可就哪些问题申请法律援助? 提供法律援
助的主体必须是律师吗? (144)
122. 接受法律援助的人享有哪些权利、承担哪些义
务? (145)
123. 法律援助机构不履行工作职责, 申请人该怎么
办? (146)
124. 提供法律援助的律师是否有权自主终止服务? ... (146)

附：)	111
城市房屋拆迁管理条例	(148)
(8E(2001年6月13日)	111
城市房屋拆迁估价指导意见	(154)
(QE(2003年12月1日)	111
城市房屋拆迁行政裁决工作规程	(158)
(0E(2003年12月30日)	111
关于进一步规范房屋拆迁行政裁决与听证程序的通知	(163)
(2008年3月7日)	111
信访条例	(165)
(5E(2005年1月10日)	111
中华人民共和国行政诉讼法	(175)
(1989年4月4日)	111
中华人民共和国城市房地产管理法	(186)
(2007年8月30日)	111
(E4E) ...	111
(44E) ...	111
(24E) ...	111
(04E) ...	111
(04E) ...	111



· 答 案 ·

一、拆迁管理

1

房屋拆迁应适用哪些法律规定？

解答：

由于我国土地所有权分别属于国家和集体所有，房屋拆迁可以分为集体土地上的房屋拆迁和国有土地上的房屋拆迁两种。集体土地上的房屋拆迁主要是适用《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）及相关地方性规定；在城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁，需要对被拆迁人补偿、安置的，应该适用2001年《城市房屋拆迁管理条例》的规定。由于该条例与《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）部分内容相抵触，因而，从理论上来说，《城市房屋拆迁管理条例》部分条文的效力从那时起就自行终止了。但是，由于新的城市房屋拆迁管理方面的法律法规还没有制定出来，因而在有些地方《城市房屋拆迁管理条例》还在实际发挥着效力。另外，城市房屋拆迁还可以依据《城市房屋拆迁估价指导意见》、《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》。在各地，地方都制定了本地的地方性规定。因此，现阶段的城市房屋拆迁主要适用《物权法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁估价指导意见》、《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》等和各地地方性规定办理。

解答：

房屋拆迁中存在两种法律关系。一种是房屋拆迁民事法律关系，是指房屋拆迁中，拆迁人与被拆迁人因拆迁补偿和安置、拆迁人与房屋拆迁单位因委托拆迁而发生的民事法律关系。在这种关系中当事人处于平等地位，进行平等协商。房屋拆迁涉及的民事法律关系主要有：1. 拆迁人与被拆迁人间。这是因房屋拆迁补偿、安置而发生的民事法律关系，拆迁人与被拆迁人在房屋拆迁主管部门公布的拆迁期限内与被拆迁人就补偿、安置等问题签订书面协议，规定补偿方式、补偿金额、安置用房、安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项。2. 拆迁人与房屋拆迁单位间。这是因委托拆迁而发生的民事法律关系，双方应当依照委托协议履行各自义务。当事人因民事法律关系而引起的争议，应当依法申请仲裁或向人民法院起诉。向人民法院提起诉讼的，人民法院应当作为民事案件受理。

另一种是房屋拆迁行政法律关系，是指房屋拆迁中，房屋拆迁管理部门与房屋拆迁当事人因房屋拆迁而发生的服从与被服从、管理与被管理、监督与被监督的法律关系。房屋拆迁涉及的行政法律关系主要有：1. 拆迁许可法律关系。包括房屋拆迁管理部门与拆迁人之间因房屋拆迁许可证的审批颁发而发生的行政法律关系。2. 房屋拆迁管理部门与被拆迁人之间因房屋拆迁公告发生的行政法律关系。3. 房屋拆迁管理部门因处罚拆迁当事人违法行为而发生的行政法律关系。4. 拆迁人与被拆迁人因达不成房屋拆迁协议，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门进行裁决而产生的行政法律关系。

3 城市规划区内村庄的拆迁能否适用《城市房屋拆迁管理条例》?

案例:

某市规划区内的村庄,尚未办理国有土地征用手续。某房地产开发公司未取得建设用地许可证,未向土地管理部门申请规划用地,便以市人民政府的会议纪要为依据制定拆迁补偿安置办法。李某认为某房地产开发公司没有依法定程序取得拆迁许可证,就越权发布拆迁通告和发出拆迁通知书,不合法,但认为如要拆迁,须以被拆迁人的身份与房地产开发公司签订拆迁协议。

解答:

《城市房屋拆迁管理条例》第2条明确规定,在城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,适用本条例。该村属市规划区内的村庄,其土地尚未办理国有征用手续,因此仍属于集体所有,不属于国有土地。所以,对该村庄的拆迁不能适用《城市房屋拆迁管理条例》。李某要求拆迁适用《城市房屋拆迁管理条例》,以被拆迁人的身份补偿安置是不合法的。

4 对集体土地上的房屋进行拆除是拆迁还是征收?

解答:

拆迁和征收不是同一个概念。拆迁是指土地原来就是国有土地,在土地使用权出让后建了房屋,因为城市建设的需要又要收回,在此土地上根据城市规划再进行建设。征收是指土地所有权本来是集体所有,因为某些现时需要要收归国有,并进行建设。

二者是依据不同的法律法规进行的，判断标准是原来土地的性质。如果原来的土地是集体所有，则是征收。

5 如何确定拆迁人？

解答：拆迁人是指依法取得拆迁许可证的单位，即为进行国家建设需要使用国有土地而向国家申请用地的单位。公民个人不能成为拆迁人，拆迁人只能是具有法人资格的建设单位，其具备拆迁资格的前提是取得房屋拆迁管理部门发放的拆迁许可证。在我国，取得拆迁许可证的建设单位一般包括法人、非法人组织两类。法人是指能够以自己的行为取得民事权利和独立承担民事义务的组织，一般包括企业法人、社团法人、国家机关法人等等，企业法人作为拆迁人，最为常见的是房地产开发企业。任何单位需要拆迁房屋，必须持国家规定的文件向房屋所在地的市县人民政府拆迁管理部门提出申请，经审查批准，符合条件的颁发房屋拆迁许可证后，申请单位才成为拆迁人。申请拆迁许可证必须提交的文件有：1. 建设项目批准文件；2. 建设用地规划许可证；3. 国有土地使用权批准文件；4. 拆迁计划和拆迁方案；5. 办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明。

6 拆迁人的权利和义务有哪些？

解答：房屋拆迁人主要有以下权利和义务。1. 权利：(1) 与被拆迁人、承租人签订拆迁补偿协议，给予拆迁补偿安置；(2) 在与被拆迁人、承租人达不成协议的情况下，拆迁人可以向被拆迁