

主编：宋宗宇

法律纠纷应对一点通

FA LU JIU FEN YING DUI YI DIAN TONG

房屋征收与拆迁纠纷

应对一点通

李延思 王倩 罗实 编著

结构清晰语言通俗易懂
专家提示点睛处理关键

典型案例展现实战操作
助您轻松应对法律纠纷

FANG WU ZHENG SHOU YU CHAI QIAN JIU FEN YING DUI YI DIAN TONG

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

主编：宋宗宇

纠纷应对一点通

FA LU JIU FEN YING DUI YI DIAN TONG

房屋征收与拆迁纠纷 应对一点通

李延思 王倩 罗实 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋征收与拆迁纠纷应对一点通/ 宋宗宇主编. —
北京: 中国法制出版社, 2011. 10
(法律纠纷应对一点通丛书)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 3118 - 7

I. ①房… II. ①宋… III. ①土地征用 - 民事纠纷 -
处理 - 中国 - 问题解答②房屋拆迁 - 民事纠纷 - 处理 - 中
国 - 问题解答 IV. ①D922.395②D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 182443 号

策划编辑: 舒丹

封面设计: 周黎明

房屋征收与拆迁纠纷应对一点通

FANGWU ZHENGSHOU YU CHAIQIAN JIUFEN YING DUI YIDIANTONG

主编/宋宗宇

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2011 年 10 月第 1 版

印张/9.25 字数/185 千

2011 年 10 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3118 - 7

定价: 25.00 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: 66070042

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

前 言

现今，房屋作为公民私有财产的重要组成部分，在人们的生活当中扮演着重要角色。有什么样的房产？在哪个地域？有多少面积？等就成为衡量不动产价值的重要标准。面对中国城市化进程的不断深入，房屋征收与补偿就成了老百姓生活当中关注的重大问题。如何更好地维护自己的合法权益，本书会告诉你答案。

基于在尽可能短的时间内找到最有效解决征收纠纷方案的目的，本书用通俗语言来解释房屋征收与补偿的热点、难点问题，力图做到举重若轻，深入浅出。在每章之首设“应对提示”，让您首先了解该章所要介绍的主要问题。为了阐释法条的运用，设置“应对案例”，通过对大量真实案例的评析，让你理解法条的实际操作，请注意案例均经隐化处理，勿对号入座。为了在维护权益过程中有据可凭，本书还针对每个问题设置“法规链接”。为了提醒您需要注意的事项，本书设置了“专家提示”。我们希望本书能为你解决房屋征收与补偿的烦恼提供些许帮助。

本套丛书由重庆大学法学院博士生导师宋宗宇教授主持编写。本册由重庆大学法学院李延思博士和重庆大学法学院王倩女士、罗实先生共同编写。其中，李延思先生编写第1、5章和第4章的部分内容，

王倩女士编写第2、3章，罗实先生编写第4章。全书由李延思博士负责统稿和定稿。

本书的完成得益于众多学者先贤的研究成果，在此谨表谢意。书中不足之处，敬请朋友们不吝赐教！

编 者

2011年10月

目 录

第一章 房屋征收与补偿概述 1

第一节 我国房屋征收制度的变迁 / 2

1. 《城市房屋拆迁管理条例》的存废变迁 / 2
2. 与《拆迁条例》相比,《征收条例》有哪些
重大变化? / 3
3. 对征收决定不服,能否提交司法裁决? / 7
4. 是“先补偿、后征收”,还是“先拆迁,后补偿”? / 7
5. 为什么以强制搬迁程序取代行政机关自行
强制拆迁的规定? / 11
6. 为什么要取消拆迁许可证制度? / 12

第二节 房屋征收补偿基本法律制度 / 13

1. 什么是房屋征收? / 13
2. 什么是房屋拆迁? / 14
3. 什么是征用? 征用与征收有什么区别? / 15
4. 什么是公益征收? 什么是商业征收? / 16
5. 我的房屋谁做主? / 16

6. 为什么可以征收我的房屋? / 18
7. 凭什么征收我的房屋? / 19
8. 凡是公共利益需要都可以征收房屋吗? / 20
9. 什么是决策民主? / 22
10. 什么是程序正当? / 23
11. 什么是结果公开? / 24
12. 如何界定公共利益? / 25
13. 谁来界定公共利益? / 30
14. 什么是房屋征收法律关系? 什么是房屋拆迁
法律关系? / 31
15. 房屋征收是民事法律行为, 还是行政行为? / 32
16. 征收的对象是什么? / 32
17. 谁负责实施征收? 谁来拆迁? / 32
18. 如何确定被征收人? / 33
19. 被征收人有哪些权利? / 34
20. 房屋所有人以自己的房屋出资设立公司后,
该房屋被征收的, 如何确定被征收人? / 36
21. 征收没有房屋权属证书的房屋, 如何认定
被征收人? / 39
22. 承租人是不是被征收人? 如何保护承租人的利益? / 40
23. 如何保护公房承租人的利益? / 43
24. 担保期间, 房屋所有权人的房屋被征收的,
如何保护担保物权人的权益? / 47

- 25. 担保期间, 房屋所有权人的房屋被征收的,
如何保护用益物权人的权益? / 49
- 26. 集体土地上的房屋能够征收吗? / 50
- 27. 如何保障补偿公平? / 53
- 28. 房屋被征收后, 子女义务教育入学问题如何解决? / 54
- 29. 房屋被征收后, 被征收人的子女能在原居
住地登记户口吗? / 55

第二章 房屋征收的程序 59

第一节 房屋征收程序 / 59

- 1. 征收程序应遵循什么样的原则? / 60
- 2. 征收决定是怎样作出的? / 61
- 3. 在旧城改造中被征收人对征收补偿方案
不满时怎么办? / 62
- 4. 听证会有什么要求? / 63
- 5. 为什么要进行社会稳定风险评估? / 64
- 6. 社会稳定风险评估的主要内容有哪些? / 64
- 7. 为什么要发布公告? / 65
- 8. 房屋征收中哪些时候需要公告? / 66
- 9. 征求意见有何目的? / 67
- 10. 征求意见可采取哪些方式? / 68
- 11. 征求意见的期限是多久? / 68
- 12. 征收决定的公告应载明哪些事项? / 69

13. 涉及被征收人数量较多的, 如何作出征收决定? / 69
14. 对征收决定不服, 如何救济? / 69
15. 征收决定公告后, 能否更改征收范围? / 70
16. 征收范围确定后, 被征收人能否进行房屋
修建活动? / 70
17. 征收确定后房屋征收部门有何义务? / 72
18. 被征收人在征收程序中可以知晓和参与哪些环节? / 72

第二节 非公益拆迁的程序 / 73

1. 非公益拆迁是否需要经过政府征收? / 74
2. 对城市房屋商业拆迁的程序设想 / 75
3. 社区绝大多数业主赞成拆迁且绝大多数房屋
已完成拆迁的情况下, 极少数业主提出极不
合理的要求, 该怎么办? / 77

第三章 房屋征收与补偿 81

第一节 补偿费用与补偿方式 / 81

1. 被征收人可获得的补偿费用包括哪些? / 82
2. 补偿款是否要缴纳个人所得税? / 84
3. 如何衡量被征收房屋的价值? / 84
4. 有哪些补偿方式? / 85
5. 如何选择补偿方式? / 90
6. 旧城区改建中的房屋产权调换该怎样进行? / 93
7. 停产停业的损失如何补偿? / 94

8. 征收个人住房的, 是否要优先保障住房? / 95
9. 如何知晓补偿情况? / 96
10. 谁来监管补偿费用的使用? / 96
- 第二节 房屋征收评估 / 98
 1. 什么是房屋征收评估? / 98
 2. 房屋征收评估的目的是什么? / 99
 3. 什么是被征收房屋价值? / 99
 4. 被征收房屋价值谁说了算? / 99
 5. 什么是被征收房屋的类似房地产? / 100
 6. 如何确定房地产价格评估机构? / 100
 7. 房地产价格评估要遵循什么原则? / 102
 8. 房屋征收评估委托书应当载明哪些内容? / 103
 9. 房屋征收评估委托合同应当载明哪些事项? / 103
 10. 对被征收房屋价值进行评估的方法有哪些? / 104
 11. 评估时应考虑哪些因素? / 105
 12. 估价时点如何确定? / 106
 13. 房屋征收评估的程序是怎样的? / 108
 14. 如何制作实地查勘记录? / 110
 15. 什么是分户的初步评估结果? / 110
 16. 评估报告有哪些要求和主要内容? / 111
 17. 对评估结果有异议的, 该如何解决? / 113
 18. 对复核结果有异议该如何处理? / 113
 19. 评估专家委员会由哪些人组成? 其职责是什么? / 113
 20. 房屋征收评估、鉴定费用由谁承担? / 114

第三节 补偿安置 / 115

1. 如何确定房屋的补偿范围? / 115
2. 对院落、空地是否应补偿? / 116
3. 征收商品房小区配套设施, 谁应获得补偿? / 117
4. 房屋的装修应否补偿? / 118
5. 拆除违法建筑和临时建筑是否补偿? / 119
6. 被征收房屋产权不明时, 应怎么办? / 123
7. 租赁房屋如何补偿? / 124
8. 设有抵押权的房屋, 补偿如何进行? / 128
9. “住改非”的房屋, 应按何种性质补偿? / 131
10. 对共有房屋的征收, 如何补偿? / 133
11. 对在建工程的补偿款, 谁享有优先受偿权? / 135
12. 在过渡期间, 如何补偿安置? / 136
13. 继承期间的房屋遇到征收, 应怎么处理? / 141
14. 作为被征收人的法人或者其他组织在过渡期内发生变更, 能否继续履行原征收补偿协议? / 146
15. 是否应对房屋的土地使用权进行补偿? / 148

第四节 补偿协议 / 150

1. 征收补偿协议与拆迁补偿协议是一样的吗? / 150
2. 补偿协议的主要内容有哪些? / 152
3. 如何判断补偿协议是否有效? / 154
4. 达不成补偿协议的, 该怎么办? / 160
5. 房屋所有权人不明确时如何处理? / 161
6. 补偿决定包括哪些内容? / 161

7. 不服补偿决定的, 如何解决? / 162
8. 被征收人申请行政复议或提起行政诉讼在
时间上有什么限制? / 163

第五节 强制执行 / 163

1. 谁来执行强制搬迁? / 164
2. 强制执行的性质是什么? / 165
3. 申请强制执行应具备哪些条件? / 167
4. 强制执行应遵循什么程序? / 168
5. 建设单位是否可以参与搬迁工作? / 170
6. 向人民法院申请强制执行, 应当提供哪些材料? / 170
7. 强制执行的费用由谁承担? / 171
8. 申请人民法院强制执行前, 要不要履行催告义务? / 171
9. 被征收人在强制搬迁过程中受到损害的,
该如何处理? / 171

第四章 房屋征收与补偿中的法律纠纷及解决途径 172

第一节 房屋征收与补偿中的行政法律纠纷 / 172

1. 房屋征收实施单位能从事营利活动吗? / 172
2. 有关部门消极不作为造成纠纷可否起诉? / 173
3. 被征收人对政府作出的房屋征收决定不服该怎么办? / 174
4. 土地使用权提前收回该怎样处理? / 177
5. 对征收补偿方案不满意该怎么办? / 178

6. 如何处理因房屋调查、认定、登记等事项引发的纠纷? / 179

7. 修建时获得相关部门同意但未办理产权证的房屋能否获得补偿? / 180

8. 被征房屋刚跨征收规划用地红线产生纠纷如何处理? / 183

第二节 房屋征收中的民事法律纠纷 / 185

1. 因房屋征收与补偿发生的民事纠纷有哪些类型? / 186

2. 签订征收补偿协议后能反悔或者拒绝履行吗? / 187

3. 房屋产权调换过渡期满后, 安置房仍然还没有交付引起纠纷怎么处理? / 189

4. 供水、供热、供气、供电公司中断服务时怎么办? / 190

5. 金融机构出具虚假存款证明骗取被征收人信任该不该承担责任? / 191

6. 违章建筑怎么处理? / 191

第三节 房屋征收与补偿中的行政复议 / 193

1. 什么是行政复议? / 193

2. 行政复议有什么特点? / 194

3. 哪些情况可以申请行政复议? / 194

4. 谁可以申请行政复议? 行政复议申请人有什么权利? / 195

5. 申请行政复议有什么时间限制? / 196

6. 申请行政复议应具备什么条件? / 196

7. 行政复议应以什么方式申请? / 196

8. 申请行政复议有何特别注意事项? / 197

9. 行政复议申请书由哪几部分组成? / 197

10. 对行政复议决定不服怎么办? / 199

第四节 房屋征收与补偿中的行政诉讼 / 199

1. 什么是行政诉讼? / 199

2. 行政诉讼的特有原则有哪些? / 200

3. 哪些属于行政诉讼的受案范围? / 200

4. 不属于行政诉讼受案范围的有哪些? / 201

5. 如何确定房屋征收与补偿中行政诉讼的主体? / 204

6. 提起行政诉讼有没有时间限制? / 206

7. 如何确定行政诉讼的管辖? / 206

8. 行政诉讼中谁举证? / 207

9. 行政诉讼程序是怎样的? / 209

10. 行政诉讼法律文书有哪些? / 211

11. 什么是行政赔偿诉讼? / 215

12. 谁可以提起行政赔偿诉讼? / 217

13. 怎样提起行政赔偿诉讼? / 217

14. 行政赔偿的范围有哪些? / 218

15. 哪些不属于行政赔偿的范围? / 219

16. 谁是行政赔偿义务机关? / 219

第五节 房屋征收与补偿中的民事仲裁与民事诉讼 / 220

1. 什么是仲裁? / 220

2. 什么是民事诉讼? / 221

3. 什么是仲裁协议? / 221

4. 补偿协议订立后, 一方当事人不履行补偿协议

约定的义务的, 另一方当事人可以申请仲裁吗? / 222

5. 补偿协议订立后,一方当事人不履行补偿协议约定的义务的,另一方当事人只能向法院起诉吗? / 222
6. 仲裁与审判有什么区别? / 223
7. 当事人对仲裁裁决不服可以再申请仲裁或者向人民法院起诉吗? / 225
8. 民事诉讼中起诉应具备什么条件? / 225
9. 如何选择有管辖权的法院?——到哪个法院去告? / 226
10. 如何确定自己的诉讼请求?——想让法院解决什么问题? / 226
11. 民事诉讼中对起诉方式与时间有何要求? / 227
12. 提起民事诉讼要向法院提交哪些文件? / 227
13. 民事诉讼谁举证? / 228
14. 法律对民事案件的受理是如何规定的? / 229
15. 民事诉讼的审理程序是什么样子的? / 229
16. 诉讼费是怎样计算的?如何缴纳? / 232
17. 常见的民事诉讼文书有哪些?如何制作? / 233

第五章 房屋征收与补偿中的法律责任 248

1. 什么是法律责任? / 248
2. 什么是民事责任? / 249
3. 承担民事责任的方式有哪些? / 250
4. 什么是行政责任? / 250
5. 什么是刑事责任? / 251

6. 市、县人民政府及房屋征收部门的工作人员有
违法行为的, 该承担什么责任? / 252
7. 以暴力、威胁等非法方式迫使被征收人搬迁的,
该承担什么责任? / 254
8. 以暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收
与补偿工作该承担什么责任? / 256
9. 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用
的, 承担什么责任? / 258
10. 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假
或者有重大差错的评估报告的, 该承担什么责任? / 261

附录

国有土地上房屋征收与补偿条例 / 263

(2011 年 1 月 21 日)

国有土地上房屋征收评估办法 / 271

(2011 年 6 月 3 日)

参考文献 / 278

案例索引

应对案例 1-1: “先拆迁腾地, 后处理纠纷” 的做法合法吗? / 8

应对案例 1-2: 未经法定程序强行拆除房屋所有权人的
房屋, 应该承担什么责任? / 21

应对案例 1-3: 杨某诉长沙市芙蓉区人民政府房产行政
征收决定纠纷案 / 27

应对案例 1-4: 以房屋出资设立公司后未办理产权变更
登记, 谁是被征收人? / 37

应对案例 1-5: 吴某某诉周甲、周乙、周丙等房屋拆迁
补偿安置协议纠纷上诉案 / 43

应对案例 1-6: 陈某诉确山县人民政府强制拆迁及行政
赔偿案 / 51

应对案例 1-7: 祝某诉上海市公安局长宁分局房屋拆迁
纠纷上诉案 / 55

应对案例 2-1: 未取得拆迁许可证就拆迁的, 该怎么处理? / 79

应对案例 3-1: 房屋产权调换如何进行? / 86

应对案例 3-2: 补偿方式由产权调换变更为货币补偿的,
如何计算房屋面积? / 88

应对案例 3-3: 被拆迁人是否能自主选择补偿方式? / 92

应对案例 3-4: 重新作出的行政裁决中的估价时点应以
何为准? / 107

应对案例 3-5: 当事人未收到评估报告, 房屋已被拆除
的, 补偿金额应怎样确定? / 109

应对案例 3-6: 拆除未办理合法审批手续的房屋不予补偿 / 120