

拆迁之争

—— 拆迁纠纷典型案例评析

主 编 张树森 蒋珂



民 事 纠 纷 典 型 案 例 评 析 丛 书

汇集焦点争议 以案说法
总结细节成败 准确执法

法律出版社
LAW PRESS·CHINA



民事纠纷典型案例评析丛书

拆迁之争

—— 拆迁纠纷典型案例评析

主 编 张树森 蒋 珂

撰 稿 黄小雪 徐庭祥

何钟华 蒋 超

刘任锋



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

拆迁之争——拆迁纠纷典型案例评析 / 张树森等主编.
北京:法律出版社,2006.9
(民事纠纷典型案例评析丛书)
ISBN 7-5036-6583-1

I. 拆… II. 张… III. 房屋拆迁—民事纠纷—案例—分析—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 095597 号

©法律出版社·中国

责任编辑/伍远超

装帧设计/于佳

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/莱芜市圣龙印务有限责任公司

责任印制/陶松

开本/A5

印张/9.125 字数/224 千

版本/2006 年 9 月第 1 版

印次/2006 年 9 月第 1 次印刷

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

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

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 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-6583-1/D·6300 定价:19.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

丛书编委会成员

主 任 韩德云（重庆索通律师事务所）

副 主 任 鲁 磊（重庆合纵律师事务所）

张树森（重庆树深律师事务所）

朱代恒（重庆原野律师事务所）

执行主任 马 云（重庆索通律师事务所）

总 序

身为律师,在近年来的执业实践中,我们明显感觉到了老百姓对掌握更多实用性法律知识的迫切需求。同时我们也希望能够发挥执业律师的优势,将实践中遇到的鲜活案例与看似生硬难懂的法律条文相结合,凭借所掌握的法律专业知识,以深入浅出的方式,有针对性地帮助老百姓解决那些与他们衣食住行密切相关的法律问题。

“无规矩不成方圆”。在现实的社会生活中则是无法律不成秩序。“法治”的国家就是要求我们每一个公民知法、守法、会用法。法律离每个人并不遥远,生活中的方方面面都贯穿于法律组织的框架中。然而遗憾的是,我们看到有很多当事人,在维护自己的利益时因为不了解基本的法律知识,不得要领地到处奔波,结果既浪费了宝贵的时间,也达不到满意的效果。

为帮助普通百姓解决日常生活领域最容易遇到的法律问题,受法律出版社委托,重庆索通律师事务所联合重庆合纵律师事务所、重庆树深律师事务所、重庆原野律师事务所共同完成本套案例评析丛书的编写工作。尽管丛书的每一本都由该书作者自负文责,但为了在体例、结构、内容、质量等方面尽可能做到统一,四家律师事务所为此专门成立了丛书编委会,负责组织协调丛书编写出版的相关工作。可以说,本丛书的编写与出版也开创了重庆律师以及律师事务所之间新的合作和交流模式。

本套丛书分别概括了有关婚姻、继承、医患、劳资、拆迁及赔

偿等的法律问题。我们期望通过生动有趣的案例,通俗易懂的文字,准确规范的表述,为读者提供一套实用的法律纠纷解决方案。

丛书编委会
2006年6月

前 言

随着市场经济体制改革的深化和城市化进程的加快,因拆迁引发的社会矛盾愈来愈严重,不仅给城市居民的切身利益带来巨大影响,也影响了城市建设和社会稳定,更关系到改革和发展的大局。原有的《城市房屋拆迁管理条例》已渐渐不能适应时代发展的需要,为了更好地规范城市房屋拆迁行为,国务院于2001年6月13日颁布了新的《城市房屋拆迁管理条例》,对原条例中的相关条款作了适当修改,并明确规定了房屋拆迁补偿的对象、方式、补偿标准及其他相应内容。新《城市房屋拆迁管理条例》明确被拆迁人为房屋的所有人,拆迁补偿的原则是对房屋所有人进行补偿,兼顾对使用人的安置。拆迁补偿的方式有两种,可以实行货币补偿,也可以实行房屋产权调换。货币补偿作为主要方式。新《城市房屋拆迁管理条例》规定了拆迁货币补偿标准确定的基本原则——等价有偿,采取的办法是根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估的办法确定。2003年9月,党中央、国务院又对城市房屋拆迁工作作出了一系列重要部署,国务院办公厅印发了《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》和《关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》,以进一步稳定和规范拆迁中的各项工作。

房屋拆迁事关财产权的自由、限制和保护以及城市的建设、经济的发展,因而备受众人关注。同时,城市房屋拆迁案件也是当前人民法院审判的一个热点和难点。城市房屋拆迁案件总的特点是:(1)牵涉面大。房屋拆迁动辄影响几十户、上百户人家,甚至

涉及一个居住片区的集体搬迁,常常引起社会广泛关注。(2)矛盾突出。开发商以营利为目的的旧城开发与被拆迁人补偿期望存在矛盾,各方当事人常常在拆迁安置补偿标准、方式等核心问题上产生激烈争议。(3)法律适用难点多。国务院于2001年11月颁布施行的《城市房屋拆迁管理条例》为目前解决该类纠纷最高层次的规范性依据,但该条例较为原则,难以统一全国各地所有的拆迁活动,尤其是拆迁补偿安置标准,更是以各个地方政府甚至县级政府所制定的规范性文件为依据,增加了人民法院适用法律的难度。

本书由重庆树深律师事务所多名执业律师共同编著完成,主要通过案例评析的形式讲解房屋拆迁纠纷、征地拆迁纠纷等方面的有关问题。同时,为了增加实用性,配以案例评析、法条链接等内容,以便于读者理解。本书主要有以下特点:

1. 贴近生活,选材新颖。本书精心选取近几年发生的有一定影响力又与人们日常生活紧密相关的最新典型案例,反映当前最新的法律法规适用下贴近人们生活的最新诉讼动态。

2. 案例典型,通俗易懂。本书内容针对性强,案例选取典型,在同类案例上具有代表性,同时通俗易懂,使读者能够较为全面地理解。

3. 以案说法,力求全面。本书选取的案例,既包含实体法的案例,也包含程序法的案例,通过剖析某个案例的方式介绍某一体系的法律知识,使读者能举一反三地全面把握法律知识。

4. 总结经验,指导实践。本书不仅从被拆迁人的角度出发,更从拆迁人和拆迁管理机关的角度出发,总结实际工作中的经验教训,便于读者在实践中更加准确地依法办事。

为便于读者理解,作者对所选案例都作了相应的评述,仅是作者个人的观点,难免有失偏颇,不当之处在所难免,请广大读者提出批评和指正。

本书在编写过程中,借鉴参阅了相关的著作和资料,鉴于本书

体例等原因未能将有关书目一一列出。在此,谨向有关作者表示歉意并致以衷心的感谢。

重庆树深律师事务所 张树森 蒋 珂

目 录

导读:房屋拆迁与征地拆迁的异同	(1)
-----------------------	-------

案例 1 房屋拆迁和征地拆迁应按不同的程序进行	(3)
-------------------------------	-------

上篇 房屋拆迁中的焦点争议

第一章 房屋性质和面积之争	(11)
---------------------	--------

案例 2 房屋产权证是确定房屋性质和面积的主要 证据	(11)
-------------------------------------	--------

案例 3 拆迁房屋的面积应以房屋产权证上注明的 面积为准	(15)
---------------------------------------	--------

案例 4 安置房的面积大于拆迁房 100 多平方米, 是否合理	(20)
--	--------

案例 5 房权证所载面积确实小于实际面积的处理 办法	(23)
-------------------------------------	--------

案例 6 临街门面房前的分摊面积是否应补偿	(27)
-----------------------------	--------

第二章 拆迁房屋的权属之争	(31)
---------------------	--------

案例 7 拆迁补偿款如何在共有产权人之间分配	(31)
------------------------------	--------

案例 8 黄某诉尹某房屋产权、返还拆迁补偿费 纠纷案	(35)
-------------------------------------	--------

案例 9 被拆迁人应是房屋的所有人还是实际使用 人	(39)
------------------------------------	--------

案例 10 使用权人不等于承租人	(42)
------------------------	--------

案例 11	只有摊位买卖协议,没有产权证的商场 摊位应否作为拆迁补偿的对象	(49)
第三章	安置补偿协议之争	(53)
案例 12	没有房屋拆迁许可证的拆迁人签订的 拆迁协议是否有效	(53)
案例 13	居民拆迁安置公告的内容是一种合同 要约	(57)
案例 14	拆迁安置纠纷起诉主体认定	(61)
案例 15	拆迁补偿协议履行后,被拆迁人以 “欺诈”为由提起诉讼	(66)
案例 16	房屋拆迁合同不能单方面无正当理由 更改	(72)
第四章	拆迁中的租赁房之争	(76)
案例 17	租赁合同解除后,已签订的房屋产权调换 协议不能解除	(76)
案例 18	工厂将厂房“租赁”给职工,职工是否 享受拆迁补偿	(81)
案例 19	拆迁已到期的租赁房屋,承租人不应补偿	(85)
案例 20	租赁房屋拆迁安置协议的主体应是登记 的承租人	(90)
案例 21	某农垦公司诉某饮食公司返还租赁房屋 案	(95)
第五章	行政机关的执法程序之争	(101)
案例 22	拆迁人对被拆迁人应给予适当的补偿	(101)
案例 23	被拆迁人无正当理由拒不搬迁,政府可 作出责令限期拆迁决定	(104)
案例 24	对文物古迹拆迁须向相关部门申请审批	(108)
案例 25	房屋拆迁管理部门的法定职责	(112)

案例 26	房屋拆迁管理部门的内设机构的行为能力	(116)
案例 27	政府颁布的规范性拆迁文件合法性认定	(120)
案例 28	货币补偿还是产权调换应由被拆迁人选择	(124)
第六章	拆迁人的主体资格之争	(129)
案例 29	房屋拆迁许可证是拆迁人主体资格的唯一认定	(129)
案例 30	房屋拆迁许可证是拆迁人进行拆迁活动的合法依据	(133)
案例 31	市政府下设的拆迁办的行为后果	(135)
案例 32	政府不能以行政主体的身份充当拆迁人	(139)
第七章	法院管辖之争	(144)
案例 33	法院受理房屋拆迁纠纷案的范围	(144)
案例 34	房屋拆迁纠纷是民事纠纷还是行政纠纷	(149)
案例 35	拆迁补偿款作为遗产分割时的管辖	(156)
第八章	其他热点争议	(165)
案例 36	违章建筑在拆迁中的补偿问题	(165)
案例 37	评估报告应符合相关法律规定,否则评估无效	(170)
案例 38	拆迁临时建筑引发的纠纷	(178)
案例 39	陈某诉拆迁办公室人身损害赔偿纠纷案	(181)
案例 40	不在拆迁范围内的房屋能否被拆迁	(187)
案例 41	拆迁房的装修费用补偿问题	(193)
案例 42	房屋安置协议非本人签订,应如何认定效力	(196)
案例 43	公益用房的拆迁安置	(203)
第九章	律师提醒	(208)
第一节	被拆迁人应注意的问题	(208)

第二节 拆迁人应注意的细节问题	(209)
-----------------------	-------

第三节 房屋拆迁管理机关应注意的细节问题	(211)
----------------------------	-------

下篇 征地拆迁中的焦点争议

第十章 征拆户之间关于征地补偿款分配之争	(215)
----------------------------	-------

案例 44 由非农业人口转为农业人口的是否参与 征地补偿费的分配	(215)
---	-------

案例 45 青苗补偿费归青苗所有者所有	(222)
---------------------------	-------

案例 46 土地补偿费和安置补助费的分配方式 不同	(226)
------------------------------------	-------

案例 47 外嫁女与其他村民享有同等权利参与 对征地补偿费的分配	(231)
---	-------

案例 48 违反计划生育所生子女与其他村民享有 同等权利	(236)
---------------------------------------	-------

第十一章 征拆户与征地机关之争	(241)
-----------------------	-------

案例 49 征地补偿的计算方式	(241)
-----------------------	-------

案例 50 法院不管辖对征地标准提出的诉讼	(249)
-----------------------------	-------

案例 51 征用土地是民事关系还是行政关系	(253)
-----------------------------	-------

案例 52 征地机关扩大了申请人的征地范围	(260)
-----------------------------	-------

第十二章 律师建议	(265)
-----------------	-------

第一节 政府应对征地补偿款的分配加强监督和指导	(265)
-------------------------------	-------

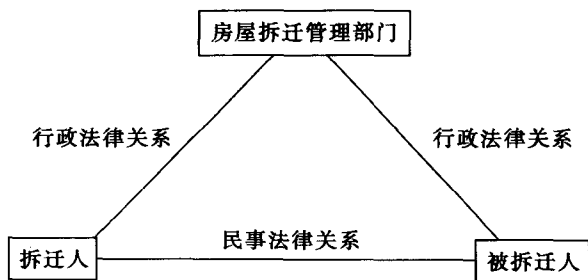
第二节 法院应对征地拆迁中的纠纷进行管辖	(273)
----------------------------	-------

导读:房屋拆迁与征地拆迁的异同

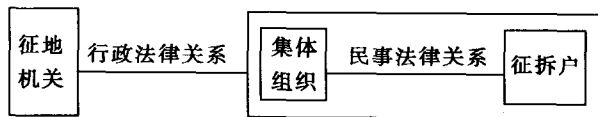
通常来讲,人们习惯将房屋拆迁与征地拆迁统称为拆迁,在笔者查阅的参考资料中,也没有将房屋拆迁与征地拆迁分开表述。但笔者认为,虽然这两种方式都是指“国家无须财产所有人(或占用人)同意而获取其不动产,所有人(或占用人)无法阻止此征用,但是却可以获得财产补偿”,但它们的区别还是相当大的。

城市房屋拆迁行为与征地拆迁行为相比,主要有以下六点区别:

第一,在房屋拆迁中涉及三个主体:拆迁人、被拆迁人(用地单位)、房屋管理局,拆迁人与被拆迁人之间要签订《拆迁安置补偿协议》,房屋管理局则要给拆迁人颁发《拆迁许可证》并且就拆迁人与被拆迁人之间的争议作出裁决。在房屋拆迁过程中涉及国家行政机关的管理活动,同时又包含了平等主体之间的合同关系。因此,在房屋拆迁过程中主要存在两种法律关系,一个是行政法律关系,一个是民事法律关系。行政法律关系,指在房屋拆迁过程中房屋拆迁主管部门与拆迁当事人因拆迁而发生的管理与被管理的法律关系。房屋拆迁民事法律关系,是指在房屋拆迁过程中拆迁人与被拆迁人因拆迁补偿和拆迁安置而发生的民事法律关系。如图所示:



而在征地拆迁中只涉及两个主体:被拆迁的农户和征地机关(在本书中,为了与房屋拆迁中的被拆迁人相区别,称被拆迁的农户为“征拆户”)。现行普遍的关于签订征地补偿协议的做法是,代表国家征地的有关部门与集体经济组织签订征地补偿协议,并将征地补偿的相关款项全额拨付至集体经济组织,即村民委员会或者村农工商公司,再由其分别与村民签订征地补偿协议,将补偿款发放给农民个人。在征地拆迁中,征地补偿协议是由征拆户与征地机关签订的,即使征地机关将土地征用后再卖给用地单位,用地单位也不与征拆户发生直接的关系。如图所示:



第二,城市房屋拆迁的被拆迁房屋位于城市规划区内的国有土地之上,而征地拆迁的被拆迁房屋虽然可能位于城市规划区内,但一定是在非国有土地之上,即集体所有制土地上。所以,征地拆迁也是我国的一个特色,在国外并没有“集体所有制土地”这一概念,国外的土地一般只分为“公用地”和“私有地”。

第三,城市房屋拆迁的被拆迁人对所占土地享有使用权,拆迁需依法收回土地使用权;而征地拆迁的被拆迁房屋一般占有宅基地,归当地农村集体所有,拆迁需征为国有,改变所有权。

第四,城市房屋拆迁行为主要依法律和《城市房屋拆迁管理条例》的规定实施;而征地拆迁则是依《土地管理法》及相关法律法规实施。

第五,城市房屋拆迁时,对被拆迁房屋的补偿以房地产市场评估价格确定,遵循的是“等值补偿的原则”;而在征地拆迁中,主要是按照国家相关法律法规由各地结合本地区实际情况对土地及其附着物进行补偿。这是一种政策性很强的补偿方式,其计算标准和计算方式法院也不能管辖。

第六,在房屋拆迁中,被拆迁人失去的是旧房屋,但却可以得到安置房或现金补偿,这只是生活资料的改变;而在征地拆迁中,征拆户失去的将是生产资料,这使得征拆户有可能失去生活来源,所以矛盾更大,更容易引发暴力事件。

【案例 1】

房屋拆迁和征地拆迁应按不同的程序进行

【问题提示】

1. 房屋拆迁和征地拆迁的区别标准是什么?
2. 房屋拆迁和征地拆迁各自的补偿原则是什么?

【案情介绍】

河南某市政府经晨曦房地产开发公司(以下简称晨曦公司)申请,于 2002 年 7 月 22 日颁发给晨曦公司房屋拆迁许可证,对该市文明路等地段进行拆迁。

该市乡林村居委会林村东组(以下简称林东组)在拆迁范围内。被拆迁人林东组不服市政府颁发给晨曦公司的房屋拆迁许可证,于 2003 年 6 月 5 日向法院提起诉讼。林东组诉称:我组原是以农业生产为业的农民集体经济组织,由于市区西扩,我组耕地大部分被征用,原有农业劳动力和毕业的青年学生均未得到应有的

安置。虽经农转非 1498 人,但转为城市非农业户口人员均没有给予安置,工作和生活没有保障。我组为安置大量闲置人员就业,根据《土地管理法》的规定,决定在我组未经征用的土地上兴办企业。市政府对我组的开发建设申请不但不批准,反而在我组集体所有的土地上强制拆迁进行建设。市政府批准晨曦公司强行拆除我村民组公私房屋数百间,给我村民组和居民造成巨大的经济损失。根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》的规定,城市房屋拆迁应在城市规划区内国有土地上进行,市政府批准晨曦公司在我组集体所有土地上进行拆迁是违法的。请求:(1)撤销市政府为晨曦公司颁发的房屋拆迁许可证,停止非法拆迁行为。(2)判令市政府和晨曦公司赔偿因其非法拆迁给我组造成的经济损失。(3)本案诉讼费及其他费用由被告和第三人承担。

市政府依法提交了答辩状并在庭审中辩称:根据该市政府文件的规定,林东组居民全部转为城市居民,其未经征用的土地应依法转为国家所有,市政府颁布的房屋拆迁许可证上确定拆迁地段的土地已属于国家所有,而非属农民集体所有。房屋拆迁许可证确定的拆迁地段,是在城市规划区内,符合城市规划和旧城区的改造。晨曦公司的申请和提供的国家规定文件,经审查后于 2002 年 7 月 22 日给其颁发房屋拆迁许可证,符合《河南省城市建设拆迁管理办法》第 7 条规定的办证程序,请求维持该市颁发给晨曦公司的房屋拆迁许可证,判决驳回原告的赔偿请求。

法院认定:该市人民政府制定了城市总体规划,河南省城市规划技术评审委员会经过对该规划的评审,原则上通过了该市城市总体规划。同时,省建设厅作出批复,同意在该市城市总体规划报批阶段,可按新编城市总体规划进行管理和控制。2002 年 5 月市政府根据城市总体规划,决定对文明路等 12 项工程作为旧城改造建设项目。市政府为保证 12 项旧城改造建设项目尽快按规划实施,制定了《关于旧城改造调整使用土地的决定》,决定对 12 项建设工程范围内的国有土地使用权依法收回,涉及农村集体经济组