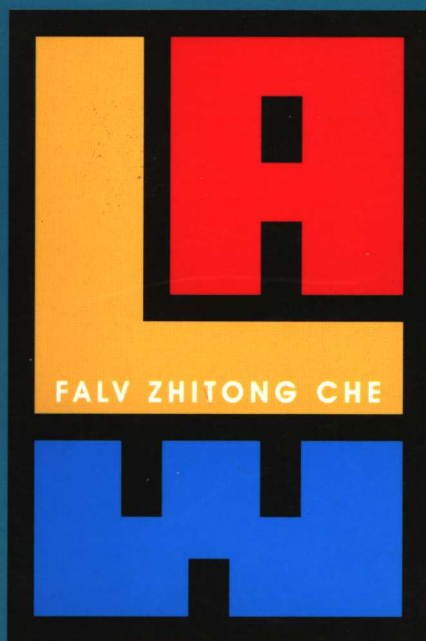


- ★ 快速、准确了解法律规定
- ★ 有效、及时维护自身权益



法 律 直 通 车

房屋拆迁与安置 案例精析

尹 卓 梅新和 刘先勇 ◆ 编 著



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

NEW

D922.181.5

18

2006

法 律 直 通 车

房屋拆迁与安置 案例精析

尹 卓 梅新和 刘先勇 ◆ 编 著



法律出版社

LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁与安置案例精析/尹卓,梅新和,刘先勇编
著. —北京:法律出版社,2006.5
(法律直通车) ISBN 7-5036-6395-2

I. 房… II. ①尹…②梅…③刘… III. 房屋拆迁
—案例—分析—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 047230 号

©法律出版社·中国

责任编辑/吴剑虹

装帧设计/于佳

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/北京民族印刷厂

编辑统筹/法律应用出版分社
经销/新华书店
责任印制/陶松

开本/850×1168毫米 1/32
版本/2006年6月第1版

印张/10 字数/245千
印次/2006年6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 7-5036-6395-2/D·6112 定价:20.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



前言

PREFACE

伴随着我国社会主义物质文明和精神文明的不断进步,我国社会主义法治建设取得了举世瞩目的成就。公民的权利意识逐渐提高,我国的法律制度也正在日趋完善。特别是近年来,我国新的法律及相关的司法解释的颁布速度明显加快,在司法实践以及日常民商事活动中出现了一系列的新问题,更加上法律规范的抽象性和法律语言的专业化,给广大公民和法律工作者对法律内容的准确理解造成了很多的障碍。加之,我国现有法律尚有许多需要完善的地方。如何正确理解和准确适用法律,已成为摆在我们面前的紧要问题。

为了使广大读者准确理解我国法律的具体内容和司法适用,使司法和执法工作者便于准确理解法律、法规和司法解释的立法意旨,依法行事、依法办案,我们特组织了法律界、司法界的有关专家及资深律师,编写了这套《法律直通车》丛书。这套丛书是一套实用性很强的通俗法律读物。我们的目的,就是以生动活泼的形式去诠释法律、法理,更好地宣传社会主义民主和法制,提高广大公民的整体素质和法律意识。

此套丛书具有以下主要特点:

第一,案例选题的合理性。目前,我国颁布的法律法规成千上万,给公民学法用法带来了极大的不方便。因此,此套丛书的选题,主要选择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义,与广大公民生产、



生活息息相关的典型经典案例进行逐一详细的解说,能让广大公民在较短的时间内很好地掌握相关的法律知识。

第二,案例内容的可读性。作为通俗类读物,丛书具有文笔生动、明白通畅的特点,尤其是这些大量的案例,均具有典型性和代表性。作为法律读物,丛书的法理、评析部分具有较高的理论水平,概念表达准确,分析深入浅出。如此,读者可以在轻松的阅读过程中,逐步提高知法、用法水平。

第三,案例体例的独创性。丛书不是法学理论著作,也不是案例的简单汇编,而是理论分析与经典案例的完美结合。丛书从案情简介、法院判决、法律问题、法律评析四个层次,用实例说明理论,用理论剖析实例,将四者有机统一,相得益彰。

《法律直通车》丛书的出版,是法律图书通俗化、专门学术大众化的一次尝试和探索。我们期待着这种尝试和探索能被广大的读者接受和认同。

本书在撰写、出版过程中得到了最高人民法院、最高人民检察院、司法部、国务院法制办公室、全国妇联、劳动和社会保障部、中国人民银行、中国证券业协会、中国证券监督管理委员会以及有关地方法院、律师事务所有关同志的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

参加丛书编写工作的诸位同仁,一年多来投入了大量的时间和精力,出色完成了各自的任务,此套丛书是这个集体齐心合作的结晶。

同时,限于编者的时间和水平,书中难免有错误与不妥之处,恳请读者和专家批评指正。

本套丛书在编写的过程中不可能包罗万象,为了方便广大读者更好的学习相关的法律知识,我们编委会特开通了法律直通车电子信箱:meixinhelawyer@sohu.com。如有疑问的读者,可以通过以上的方式和我们联系,我们将会有一资深的专业律师为你排忧解难。

编者

2006年3月



第一部分 实务问答

- 003 ① 对房屋进行拆迁时,拆迁人应当具备哪些条件后才能实施房屋拆迁?
- 005 ② 发生火灾时房屋被部分烧毁,对被烧毁的房屋进行重建是否还需要办理《房屋拆迁许可证》?
- 005 ③ 被拆迁人如何对《房屋拆迁许可证》的合法性进行审查?
- 007 ④ 如何正确认定房地产评估结果,以及因评估结果而发生的纠纷应当如何处理?
- 009 ⑤ 在无偿划拨与有偿取得土地使用权的土地上进行房屋拆迁时,其拆迁补偿安置的标准是否一样?



房屋拆迁与安置案例精析

- 010  在房屋拆迁过程中,拆迁人除应当支付补偿费外,还应当对被拆迁人支付哪些行为损失?
- 012  拆迁范围内的土地使用权届满时,可否只补偿房产不补偿土地使用权?
- 013  房屋拆迁时,被拆迁房屋的前后院应当如何进行补偿?
- 014  在繁华地段有门店的房屋所有权人,是否可以在进行旧城改造时向拆迁人要求给付被拆迁门店同等面积的房屋?
- 016  在旧城改造中,需要对被拆迁人给予合理补偿,但是如果被拆迁人不同意货币补偿,同时要求另行划出宅基地按被拆迁人的房屋面积重新建造,对被拆迁人的这种要求应当如何处理?
- 017  在城市房屋拆迁过程中,被拆迁人是否可以自行实施拆迁?
- 018  进行强制拆迁,在拆迁过程中发生的费用是否可以在裁决书中规定由被拆迁人承担?
- 019  被拆迁的房屋设有抵押权时,应当如何对其进行补偿、安置?
- 021  对被拆迁人进行补偿安置时,应当考虑哪些因素?



- 023  为什么城市房屋拆迁中对拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿,拆除未超过批准期限的临时建筑应当给予适当补偿?
- 024  拆迁租赁房屋,应当如何衔接补偿与租赁之间的关系?
- 025  裁决时被拆迁人不予配合,裁决机关无法作出询问笔录和调解笔录,被拆迁人也不参加听证,对此情况裁决机关应当怎样处理?
- 026  拆迁裁决中,必须反映出被拆迁人对补偿方式的选择权,如果被拆迁人不明确表态,应如何处理?
- 027  《城市房屋拆迁管理条例》对拆迁补偿方式有哪些具体规定?
- 028  拆迁公益事业房屋和非公益事业房屋附属物的补偿安置方式有哪些具体规定?
- 029  拆迁非住宅房屋造成停产、停业的,针对这种情况应当如何进行补偿?
- 030  拆迁补偿安置协议应当规定哪些主要内容?
- 031  拆迁人与被拆迁人或者拆迁人与房屋的承租人达不成拆迁补偿安置协议的应当怎样处理?



房屋拆迁与安置案例精析

- 033  对房屋实施强制拆迁时,应当按照什么程序进行?
- 035  拆迁房屋拆迁管理部门代管房屋的,为什么拆迁补偿安置协议必须经公证机关公证,并要办理证据保全?
- 036  房地产开发企业是否具有自行拆迁的资格?
- 037  接受拆迁委托的单位是否必须持有拆迁资格证书?
- 038  被委托的拆迁单位是否可以转让拆迁业务?
- 039  实施房屋拆迁的单位,为什么要依法取得《房屋拆迁许可证》后才能进行拆迁?
- 040  为什么拆迁人应当在《房屋拆迁许可证》确定的房屋拆迁范围和拆迁期限内实施房屋拆迁?
- 041  房屋拆迁范围确定后,拆迁范围内的单位和个人均不得进行哪些活动?
- 042  当前在城市房屋拆迁工作进行过程中主要存在哪些问题?
- 043  《城市房屋拆迁管理条例》对拆迁人和被拆迁人的基本义务作出了哪些具体规定?
- 044  拆迁当事人双方是否必须遵守搬迁过渡期限协议的规定?



- 045  因拆迁人的责任延长过渡期限的,拆迁人应当承担什么责任?
- 046  拆迁补偿安置协议订立后,被拆迁人或者房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的应当如何处理?
- 048  拆迁产权不明确的房屋,应当如何进行拆迁补偿安置?
- 049  拆迁产权不明确的房屋,应当按照怎样的程序进行补偿安置?
- 050  被拆迁人已经亡故,其继承人分家析产后,申请变更房产证时,该房屋已被列入拆迁改造范围内,房产管理部门是否可以此为拒绝管理?
- 052  产权证载明房屋性质为住宅用房,被拆迁人已经办理营业执照,也依法纳税,但没有办理房屋性质变更手续,该房屋拆迁时按哪种性质界定? 应在办理土地使用性质变更手续后再界定?
- 053  被拆迁人取得补偿安置的合法依据是什么?
- 054  拆迁人与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议时应当注意哪些问题?
- 055  对文物古迹的迁移或者拆除有哪些具体规定?
- 056  如何采取措施加强拆迁补偿安置资金的使用监督?



房屋拆迁与安置案例精析

- 057  拆迁人申请领取《房屋拆迁许可证》，应当提交哪些资料以及应当向哪些部门申请办理？
- 058  拆迁人与被拆迁人既没有经过协商达成协议，也没有经过裁决，被拆迁人的房屋被非法拆除，被拆迁人就补偿问题应当如何寻求司法救济？
- 059  房屋拆迁过程中，被拆迁人与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，应当如何处理？
- 060  国家对拆迁安置房屋的质量和标准方面都作出了哪些具体规定？
- 062  拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》规定，以欺骗手段取得《房屋拆迁许可证》的，应当如何进行处罚？
- 063  拆迁人违反《城市房屋拆迁管理条例》规定，未按《房屋拆迁许可证》确定的拆迁范围实施房屋拆迁的，应当如何进行处罚？

第二部分 案例精析

- 069  在房屋拆迁的过程中，房屋产权证上未记载的房屋面积能否要求拆迁人给予安置补偿？
- 076  房屋拆迁管理部门在颁发《房屋拆迁许可证》时，应当审查拆迁申请人哪些前置行为和有关资料？
- 082  受委托的拆迁单位与被拆迁人签订的拆迁协议是否具有法律效力？



- 087 ④ 被拆迁人将拆迁范围内的房屋出租,房屋被拆迁后给承租人造成经济损失,承租人应当如何行使索赔的权利?
- 093 ⑤ 被拆迁房屋在买卖过程中未进行产权登记,在拆迁补偿安置过程中,应当如何确定被拆迁人?
- 098 ⑥ 临时建筑在批准期满前办理了延长期限的有关手续,被拆迁人是否可以得到适当拆迁补偿?
- 102 ⑦ 拆迁人对超过批准期限的临时建筑予以拆除,是否应当给予被拆迁人安置补偿?
- 106 ⑧ 在房屋拆迁补偿安置过程中,拆迁人应当与房屋所有权人还是实际居住人签订房屋拆迁补偿合同?
- 112 ⑨ 被拆迁人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的,房屋拆迁管理部门能否申请人民法院强制拆迁?
- 119 ⑩ 拆迁人在未取得拆迁许可证的情况下,与被拆迁人之间签订的拆迁补偿安置协议是否具有法律效力?
- 124 ⑪ 在房屋拆迁过程中进行产权调换时,是否应当按照市场评估价格结算结构差价以及被拆除房屋的市场评估价格应当如何计算?
- 129 ⑫ 不符合条件的被拆迁人与拆迁人签订的拆迁协议是否具有法律效力?



房屋拆迁与安置案例精选

- 132  在房屋拆迁公告规定的拆迁期限内,被拆迁人无正当理由拒绝拆迁,县级以上人民政府是否可以作出责令限期拆迁的决定?
- 138  私自买卖违章建筑房屋,在拆迁补偿安置过程中,被拆迁人能否成为补偿安置的对象?
- 143  拆迁人与被拆迁人对拆迁安置补偿方式未达成一致意见,拆迁人强行拆除被拆迁人房屋,其强行拆迁行为是否构成侵权?
- 148  拆迁人或被拆迁人不服拆迁主管部门作出的拆迁裁决,是否可以作出拆迁裁决主管部门的上级行政机关申请行政复议?
- 153  拆迁房屋的使用人,并非房屋的实际承租人,在房屋拆迁补偿安置过程中,能否得到拆迁人的安置补偿?
- 161  城市规划区域内的村庄房屋在拆迁过程中,其补偿安置能否适用《城市房屋拆迁管理条例》的有关规定?
- 166  拆迁人与被拆迁人签订拆迁补偿协议后,被拆迁人拒绝履行搬迁义务,在诉讼期间,拆迁人是否可以申请人民法院先予执行?
- 171  没有评估师资格的人员在拆迁房屋价值的评估报告上署名,其作出的评估报告是否具有法律效力以及房屋拆迁管理部门能否将其作为裁决的依据?
- 179  房屋拆迁补偿安置合同中的拆迁人主体发生变更,被拆迁人的补偿安置权益应当向谁主张?



附录 ANNEX 相关法律法规

- 185  城市房屋拆迁管理条例
- 191  城市房屋拆迁单位管理规定
- 194  城市房屋拆迁估价指导意见
- 199  城市房屋拆迁行政裁决工作规程
- 204  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
- 210  北京市城市房屋拆迁管理办法
- 219  北京市集体土地房屋拆迁管理办法
- 225  上海市城市房屋拆迁管理实施细则
- 239  天津市城市房屋拆迁管理规定
- 250  广州市城市房屋拆迁管理办法



房屋拆迁与安置案例精析

258  重庆市城市房屋拆迁管理办法

263  浙江省城市房屋拆迁管理条例

275  杭州市城市房屋拆迁管理条例

287  南京市城市房屋拆迁管理办法

后记

POSTSCRIPT



PART 1

第一部分
实务问答

