

SHENGHUO FALÜREXIAN CONGSHU
[六五普法实用版本]

09



阳光普法
关注民生 传播法律

征收拆迁

法律问题100问

—FALÜ WENTI 100 WEN—

为了让大家更从容地应对生活中的法律问题，我们从这些年公众咨询的100多万个法律问题中精选出大家提问最多的1000余个问题，分门别类，详细解答，汇编成12分册，内容贴近生活，文笔生动，解释全面。这样您一旦遇到类似的情况，就可以按图索骥，方便地找到答案了。如果您还有不明白的地方，还可以拨打书上的咨询电话，我们的律师会给您满意的答复。



刘凝 主编
邱彩霞 编著

生活法律热线丛书

“法治进行时” 免费法律咨询热线：010-51293315 010-51293316

法律支持：北京市易行律师事务所

本书的问题是我们在每年20多万的“法治进行时”免费法律咨询问题中精选出来的，也是大家问的最多的问题，这次结集出版就是为大家提供帮助。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

SHENGHUO FALÜREXIAN CONGSHU
[六五普法实用版本]

09



阳光普法
关注民生 传播法律

征收拆迁

法律问题100问

—FALÜWENTI100WEN—

刘建
邱彩霞 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

征收拆迁法律问题 100 问 / 刘凝主编. —2 版. —北京: 中国法制出版社, 2014.2

(生活法律热线丛书)

ISBN 978-7-5093-4967-0

I. ①征… II. ①刘… III. ①土地征用—土地管理法—中国—问题解答 ②房屋拆迁—法规—中国—问题解答

IV. ① D922.395 ② D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 280375 号

责任编辑: 潘孝莉 (editorwendy@126.com)

封面设计: 孙希前

征收拆迁法律问题 100 问

ZHENGSHOU CHAIQIAN FA LÜ WENTI 100 WEN

编著 / 邱彩霞

经销 / 新华书店

印刷 / 三河市紫恒印装有限公司

开本 / 880×1230 毫米 32

版次 / 2014 年 3 月第 1 版

印张 / 7.25 字数 / 181 千

2014 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-4967-0

定价: 26.00 元

值班电话: 010-66026508

传真: 010-66031119

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 010-66022958

市场营销部电话: 010-66033393

邮购部电话: 010-66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926)

编委会



主 编

刘 凝

副主编

邱彩霞

编委会

(按姓氏笔画为序)

王 蕾	朱古律	邱彩霞	张赛男	吴振娟
吴晓燕	苑宁宁	范净玉	洪 伟	赵 娟

作为一名从业近30年的律师，我几乎见证了中国法治发展的每一步进程，我深深知道，只有当每一个普通公民都能用法律维护自己的合法权益时，法治才算落到了实处。但法律作为一个专业领域，让大家普遍了解专业知识并不现实，也没有必要，只要遇到了具体法律问题时，可以方便快捷地了解相关规定就可以了。为了能在力所能及的范围内，为大家提供一些法律帮助，2006年，我和北京电视台《法治进行时》栏目合作，推出了公益法律服务热线——《法治进行时》免费法律咨询热线和徐滔法律服务网。

热线开通以来，公众的反映完全出乎我的意料，我和北京市易行律师事务所的同事们每年回答电话咨询22万多人次，回复网上咨询7万多人次，接待当面咨询3万多人次，相当于每年为30余万人提供了免费的法律咨询和法律帮助，这个数字既令我们震惊，也让我们感到无比的骄傲和自豪。为了让大家更从容地应对生活中的法律问题，我们从这些年中公众咨询的

100 多万个法律问题中精选出大家提问最多的 1000 余个问题，分门别类，详细解答，汇集成册。这样您一旦遇到类似的情况，就可以按图索骥，方便地找到答案了。如果您还有不明白的地方，还可以拨打书上的咨询电话，我们的律师会给您满意的答复。

为了方便地让您理解这些法律问题，我们预设了大家最可能遇到的情况，再把相关法律规定和律师的解释列在后面。律师在解答的过程中尽量使用大家都听得懂的语言，力争让每个人一看就明白，我们精益求精，三易其稿，反复琢磨，精心打造，就是为了让您满意。这套《生活法律热线丛书》在 2011 年出版后，得到读者的广泛欢迎，很多读者打电话给我们说通过这套书让自己少走了不少弯路，或者避免了上当受骗，这让我们感到高兴和欣慰。今年，我们根据读者反馈的信息和法律的更新又对本套书作了修订，并增加了部分内容，使之更加全面、系统和实用。

最后，衷心希望这套书能对您有所帮助！

刘 凝

第一章 征收与拆迁基本知识

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的立法目的是什么？ / 2
2. 耕地征收与拆迁有什么区别？ / 4
3. 征收和征用有什么区别？ / 6
4. 城市中的宅基地房屋被征收时，如何规范？ / 8
5. 如何保障征收过程中承租人的合法权益？ / 10
6. “假租真征”，是否违法？ / 13
7. 在征收的过程中，房屋所有权人可以委托他人代为办理征收事宜吗？ / 16
8. 公司股东主张出资时房屋和征收时该房屋的差价是否合理？ / 19
9. 政府“一纸城中村改造意见”就能将农村集体土地收归国有吗？ / 21
10. 政府成立的“领导小组”等临时组织能否作出征收决定？ / 23
11. 谁负责对房屋征收部门进行监督、监察、领导？ / 25
12. 私企能否成为房屋征收主体？ / 27
13. 区政府能否成为房屋征收主体？ / 28
14. 事业单位能否成为房屋征收主体？ / 30

15. 间接继承人是否可以直接起诉房屋征收行为? / 32
16. “大队”能否成为耕地征收的被告? / 34
17. 土地征收的批准文件有效期为多长? / 36
18. 征收基本农田应当由谁批准? / 38
19. 针对房屋被征收的行政行为, 提起复议有时间限制吗? 收费吗? / 40
20. 针对房屋被征收的行政行为, 提起诉讼有时间限制吗? 收费吗? / 42

第二章 征收与拆迁决定

21. 土地储备是做出房屋征收决定的理由吗? / 46
22. 户口农转非, 就无法获得耕地补偿了吗? / 48
23. 国有保险公司的用地需求, 是否属于公共利益的需要? / 50
24. 在征地的过程中, 村民是否有权查看征地文件? / 52
25. 村民的知情权如何从程序的角度予以保障? / 55
26. 化整为零、分批申报土地征收的手续合法吗? / 57
27. 乡镇企业用地, 也需要先征后用吗? / 59
28. 公证过的分割协议能否对抗征收人? / 61
29. 国有企业兼并村集体企业的, 还需办理征地审批手续吗? / 63
30. 农转非是集体土地转变为国有土地的捷径吗? / 65
31. 县政府是否有强拆的权力? / 68
32. 地方政府的行政规章是否可以创设拆迁许可? / 69
33. 期房被征收, 如何维权? / 72
34. 针对政府不公告而征地的行为, 村民可以采取什么措施? / 75
35. “株连饭碗”式拆迁, 是否合法? / 77
36. 在征地过程中, 必须经过的程序包括什么? / 79

- 37. 征收基本农田的补偿标准是什么? / 81
- 38. 尚未到“寿终正寝”年限的房屋, 是否可以拆除? / 83
- 39. 旧城区改建征收房屋, 是否应召开听证会? / 85
- 40. 政府在网站发布征收公告, 是否意味着被征收人已经知晓? / 87
- 41. 征地涉及村民自建住房的, 可以先拆后补吗? / 89
- 42. 政府能依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》对集体土地上的房屋进行征收吗? / 91
- 43. 城里人买村里人的房子, 如遇征收拆迁, 是否可获补偿? / 92
- 44. 房屋征收确定以后, 是否还能对外出租? / 95
- 45. 农村土地被征收, 新农保和社保冲突吗? / 97

第三章 征收与拆迁补偿

- 46. 农村征地公告发布以后的“抢种”行为, 能获得补偿吗? / 100
- 47. “上门女婿”是否可以分得征地补偿款? / 102
- 48. 签订安置补偿协议后, 又将房屋出售且过户的, 过户是否有效? / 104
- 49. 超生子女能否获得耕地补偿款? / 106
- 50. 征地时的青苗补偿费, 应当直接给谁? / 108
- 51. 单方委托作出的评估报告, 是否有效? / 110
- 52. 农民经营养猪养鸡等养殖场, 是否需要办理建设用地规划许可证? / 112
- 53. 所有集体经济组织内的成员, 都能够获得耕地补偿款吗? / 114
- 54. 房屋评估公司可以将被征收房屋和土地使用权分开估计吗? / 116
- 55. 房屋征收人和被征收人之间以高于房屋评估价格签订的房屋补偿安置协议, 是否合法有效? / 119
- 56. 老人遗嘱中的房屋被征收, 相关的安置补偿该如何处理? / 121

57. 当离婚遇上征收, 城镇户口一方能否获得征收补偿? / 123
58. 村规民约能成为征地补偿方案的分配依据吗? / 126
59. 签订安置补偿协议后, 发现不在征收范围, 该怎么办? / 128
60. 当被征收人遇上剥夺补偿选择权的裁决, 应该怎么办? / 130
61. 当产权调换房屋“摊上事了”, 应该怎么办? / 132
62. 宅基地、养猪场、水面养殖、承包地、坟地, 被征收了, 可以获得怎样的补偿? / 135
63. 非法同居期间, 征地补偿款属于共同分割的财产吗? / 138
64. 因周转房存在问题而致被征收人损害的, 该如何承担责任?
/ 140
65. 当补偿安置房无法兑现时, 可否依市价选择货币补偿? / 141
66. 当安置房被转卖给他人之时, 被征收人可以获得双倍赔偿吗?
/ 143
67. 当抵押的房屋遇上被征收, 抵押权人的权益如何保障? / 145
68. 当征地补偿遇上统一安置, 农民可以选择放弃吗? / 148
69. 承包地在经过五种流转形式以后被征收的, 如何分配征地补偿? / 150
70. 当产权调换遇上“一房二签”, 该如何处理? / 153
71. 当征收房屋遇上评估偏低, 该如何解决? / 155
72. 当还未过户的二手房遇上房屋征收, 谁是征收被补偿人? / 157
73. 小区中配套建筑设施被征收之时, 谁是征收被补偿人? / 159
74. 当违章建筑、临时建筑遇上征收时, 是否给予补偿? / 161
75. 以胁迫的方式, 强制被征收人签订的安置补偿协议, 是否可撤销? / 163
76. 民事行为能力欠缺的人, 签订的安置补偿协议是否有效? / 165
77. 当领取安置补偿款遇上冒名顶替者, 该如何解决? / 168
78. 当征地补偿遇上“闪婚”, “闪离”能否被支持? / 170

- 79. 当征地补偿遇上“假离婚”，是否有效？ / 173
- 80. 征地安置补偿款被“挪作他用”该怎么办？ / 175

第四章 征收与拆迁法律责任

- 81. 当“村民自治”遇上“司法审查”，人民法院是否有权审查村规民约？ / 178
- 82. 当房屋征收遇上暴力搬迁，民事诉讼和行政诉讼该如何抉择？ / 180
- 83. 针对房屋征收决定，应当由哪一级人民法院管辖？ / 182
- 84. 法院可以在行政诉讼中强制执行征收补偿决定吗？ / 185
- 85. 征收决定或者补偿决定违法，法院是否必须判决撤销？ / 188
- 86. 当行政复议申请被拒绝受理，权益该如何维护？ / 190
- 87. 当军产房遇上房屋征收，有什么特殊规定？ / 192
- 88. 村官冒领村民征地补偿款，是否构成犯罪？ / 194
- 89. 违法强拆宅基地上的房屋，是否构成犯罪？ / 197
- 90. 无证集体土地使用人是否具有征收诉讼原告资格？ / 199
- 91. 被征收人签订安置补偿协议后又反悔拒绝搬迁的，政府是否有权强拆？ / 201
- 92. 如果对省政府的征地批复和复议均不服，该如何救济？ / 203
- 93. 房屋征收过程中被停水停电停气，当事人该如何维权？ / 206
- 94. 当因房屋征收而提起行政诉讼，法院不予立案该怎么办？ / 208
- 95. 当复议中未提交的证据，在诉讼中提交了，是否可以作为认定征收行为合法的依据？ / 210
- 96. 当事人对土地补偿数额纠纷提起民事诉讼，法院是否受理？ / 212
- 97. 未出生的胎儿遭遇交通事故夭折，能否获得耕地补偿款的赔

偿? / 214

98. 当征收中的房屋倒塌伤人, 由谁来承担责任? / 216

99. 当违法被强拆的房屋遇上房价翻倍, 该如何赔偿? / 218

100. 当城管遇上房屋征收, 其作出的责令限期拆除行为, 是否合法? / 221

第一章

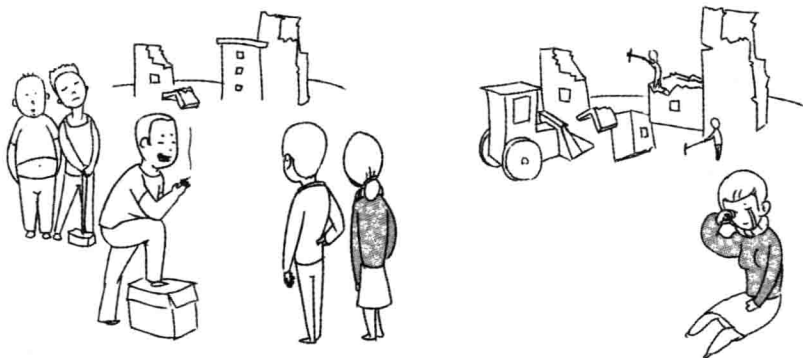
征收与拆迁基本知识

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》的立法目的是什么？



热线疑问

某市某街区纳入该市某体育馆的建设规划范围内，依据该市相关文件，该地居民的住房需要拆迁，由该地居民代表大会讨论通过了居民委员会的拆迁安置办法后，居委会与该市某拆迁公司总经理古某签订了协议。双方约定，该拆迁公司面对不同意拆迁的居民要做工作，让其自愿拆迁。2010年11月，拆迁公司与多数居民达成了协议，并顺利进行了拆迁工作。但是，由于拆迁补偿问题，有5户居民未与该拆迁公司达成协议。2011年12月19日17点左右，古某在事先未通知的情况下，指使社会闲散人员吉某、马某雇佣100余名工人及5辆铲车，将5户居民家中的房屋强行拆除。经过鉴定，5户居民损坏的房屋价值100余万元。事后古某、吉某、马某等人在巨大的心理压力下，到公安局机关投案自首。那么，《国有土地上房屋征收与补偿条例》的立法目的是什么？





律师解答

在国有土地上进行房屋征收与补偿，其见证了中国经济的发展 and 城市化的进程，但其中也伴有一些不和谐的音符，结合本案来讲，这是一起典型的暴力拆迁案件。通过将新的《国有土地上房屋征收与补偿条例》和旧的《城市房屋拆迁管理条例》比较来看，我们发现前者立法目的是维护社会公共利益与保障被征收人合法权益的兼顾，而后者则强调保证建设项目的顺利进行。早在 2001 年的时候，虽然政府也主张保护拆迁当事人的合法权益（拆迁当事人既包括拆迁人，也包括被拆迁人），但在后面又加上了一句“保障建设项目的顺利进行”，由此可见，当时的政府更加注重保护建设开发一方的利益。而随着时间的推移，到 2011 年的时候，全国的一线城市的建设项目已经趋于饱和，加之像本案中的暴力拆迁又在各大媒体上屡见不鲜，此时政府就开始考虑如何平衡建设开发一方和被征收一方的权益。所以，新的《国有土地上房屋征收与补偿条例》将立法目的改为了维护公共利益，尤其是保障被征收方的权益。



法条链接

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，制定本条例。

2. 耕地征收与拆迁有什么区别？



热线疑问

某市如火如荼地搞农村城市化改建，该市的呼家庄村有三百多亩耕地在没有经过村民代表大会讨论通过的情况下便被政府强行征收。其中，每亩耕地仅补偿四万余元，大大低于该市所属省政府规定的征地区片的综合地价。而令全体村民更为费解的是，政府明明进行的是耕地征收，收到的却是拆迁补偿款，村民将手里的“拆迁补偿收款单”作为证据向媒体进行了出示。那么，耕地征收与拆迁到底有什么区别呢？



律师解答

依据我国现行的法律规定，征收和拆迁是两个完全不同的法律概念。我们从狭义上讲，拆迁指的是“房屋上的拆迁”，并且专指在城市规划区域内国有土地上的房屋拆迁。如果从广义上讲，拆迁还包括非城市规划区域内国有土地以及集体所有土地上的拆迁。依据我国《物权法》的规定，“拆迁”用于“拆迁补偿”的概念，指的是在征收单位、个人的房屋及其他不动产之时，应当依法给予的补偿。当“拆迁”作为名词用时，专指拆迁补偿。当“拆迁”作为动词用时，专指征收决定做出后的具体实施行为。结合到本案中，作为集体所有的耕地在被征收的时候，应当依法向村民给予征收补偿而非拆迁补偿。那什么时候才给予拆迁补偿呢？只有当对耕地上依法存在的建筑物进行拆迁之时，针对此建筑物的补偿，才能称之为拆迁补偿。



法条链接

《物权法》

第四十二条 为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

任何单位和个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。