

步步为赢打官司 3

Bubu Weiying DaGuansi

王茂昌 陈生桂 / 编著

步步为赢

打房屋拆迁官司

案例解析

深度解析典型案例

诉讼技巧

专家支招诉讼技巧

维权提醒

维权索赔打赢官司

文书范本

按图索骥随查随用

诉讼流程

直观演绎诉讼流程

法律法规

快速检索法律依据

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

步步为赢

打房屋拆迁官司

王茂昌 陈生桂 / 编著



超值服务：购买本书，发邮件至wangmaochang2008@126.com，
享受免费房屋拆迁纠纷法律咨询服务。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

步步为赢打房屋拆迁官司/王茂昌, 陈生桂编著. —北京:
中国法制出版社, 2010. 12

(步步为赢打官司)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2428 - 8

I. ①步… II. ①王… ②陈… III. ①房屋拆迁 - 民事
诉讼 - 基本知识 - 中国 IV. ①D922. 181. 4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 242647 号

策划编辑 陈晟

封面设计 李宁

步步为赢打房屋拆迁官司

BUBU WEIYING DAFANGWUCHAIQIAN GUANSI

编著/王茂昌 陈生桂

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/12.75 字数/209 千

版次/2011 年 6 月第 1 版

2011 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2428 - 8

定价: 32.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66066620

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

出版说明

“步步为赢打官司”丛书着眼于日常生活中经常出现的法律纠纷，主要包括劳动、医疗、交通、拆迁、婚姻、合同、工伤等领域。本丛书按照诉讼流程，收录日常纠纷中发生的典型案例，以“案例解析”、“诉讼技巧”、“维权提醒”等形式帮助读者朋友快速参与到诉讼程序中，同时辅以“文书范本”、“流程图解”、“法律法规”，告诉读者朋友如何撰写文书、掌握法律条文的使用技巧，自己动手就能充分利用法律赋予的一切权利来维护自己的合法权益，打赢官司。

本丛书具有以下特色：

1. **权威。**本丛书的作者均为该领域的专家。

2. **实用。**“案例解析”中选编的案例极具典型性，通过分析一个案件，读者朋友可以举一反三解决同类问题。“诉讼技巧”和“维权提醒”部分立足打赢官司，传授读者朋友基本的诉讼技能，注重维权和索赔。

3. **高效。**所收录的“法律法规”便于读者朋友快速检索，“文书范本”能够按图索骥随查随用。

4. **易懂。**“案例解析”分析深入并且生动，通俗易懂；“流程图解”通过直观演绎诉讼流程，让读者朋友循序渐进解决法律问题。

目 录

第一部分 国有土地上房屋征收与补偿政策解读

第一章 基本概念和基本知识	3
第一节 《国有土地上房屋征收与补偿条例》简介	3
第二节 房屋征收的含义和性质	6
第三节 房屋征收的原则	8
第四节 房屋征收法律关系	10
第五节 房屋征收主要程序	15
第二章 房屋征收决定	20
第一节 公共利益	20
第二节 房屋征收听证程序	26
第三节 房屋征收中的土地使用权	29
第三章 房屋征收补偿	32
第一节 房屋征收补偿概述	32
第二节 房屋征收补偿协议	40
第三节 房屋征收的补偿范围	55
第四节 房屋征收估价	58
第五节 不同类型房屋的征收补偿	67

第六节 房屋征收司法强制执行	78
第四章 房屋征收纠纷	82
第一节 房屋征收纠纷概述	82
第二节 房屋征收纠纷的解决	84

第二部分 房屋征收纠纷的解决途径

第五章 房屋征收行政复议	91
第一节 房屋征收行政复议概述	91
第二节 房屋征收行政复议申请前的准备	93
第三节 房屋征收行政复议的申请与受理	107
第四节 房屋征收行政复议的审理与结案	114
第六章 房屋征收行政诉讼	132
第一节 房屋征收纠纷解决前的准备	132
第二节 房屋征收行政诉讼起诉准备	136
第三节 房屋征收行政诉讼立案阶段	170
第四节 举证和证据交换阶段	200
第五节 房屋征收行政诉讼第一审程序	230
第六节 房屋征收行政诉讼第二审程序	245
第七节 房屋征收再审程序	256
第八节 房屋征收行政诉讼裁判	268
第九节 房屋征收执行程序	288
第十节 房屋征收行政赔偿程序	298
附录：法律法规	321
国有土地上房屋征收与补偿条例	
(2011 年 1 月 21 日)	321

中华人民共和国物权法（节选）	
（2007 年 3 月 16 日）	329
城市房屋拆迁估价指导意见	
（2003 年 12 月 1 日）	353
中华人民共和国城市房地产管理法	
（2009 年 8 月 27 日）	359
中华人民共和国行政复议法	
（2009 年 8 月 27 日）	373
中华人民共和国行政诉讼法	
（1989 年 4 月 4 日）	385

第一部分 国有土地上房屋征收与补偿政策解读

房屋征收，一个不再陌生的话题。暴力征收、违法征收等字眼充斥着各大新闻媒体，冲击着我们的眼球。房屋征收，与我们生活息息相关的话题，关系着百姓生活安定，国家稳定。在面对暴力征收、违法征收等恶劣行为时，不少人常束手无策，不知如何维护自己的利益。随着法治社会的进程，也有不少人选择诉讼维护自己的合法权益。但是，或由于经验缺失，或由于法律知识薄弱，时常迷茫于诉讼的汪洋大海中。房屋征收是个复杂的问题，不少人在进行诉讼时，对于什么是房屋征收、房屋征收的程序、房屋征收补偿协议书、房屋征收的补偿、房屋征收纠纷的类型等基本问题完全不知或知之甚少。只有了解房屋征收一些基本概念和基本知识，我们才能在诉讼中游刃有余。

第一章

基本概念和基本知识

第一节 《国有土地上房屋征收与补偿条例》简介

一、新《条例》的立法背景

2007年3月，全国人民代表大会通过了《物权法》，该法明确规定了公共利益征收问题。当时，未体现公共利益征收原则的《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称旧《条例》）面临和《物权法》的冲突困境，《物权法》正式实施后拆迁将“无法可依”。2007年8月，全国人大常委会修改了《城市房地产管理法》，增加规定：“为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予征收补偿，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。具体办法由国务院规定。”该立法授权作出后，2007年12月，国务院常务会议首次审议了《国有土地上房屋征收与征收补偿条例》（以下简称新《条例》），但未获通过。此后，针对拆迁条例违反《物权法》的质疑以及修改拆迁条例的呼声越来越高。北京大学

五位学者向全国人大常委会提出审查拆迁条例合法性的建议，此举推动了拆迁变法的进程。在2010年1月29日和12月15日，国务院法制办两次就征收条例公开征求意见，首开行政立法两次征求意见的先例。2011年1月19日，国务院总理温家宝主持的国务院常务会议原则上通过了征收条例。21日，温家宝总理签署第590号国务院令，正式公布征收条例。

二、新《条例》的立法意义

在新《条例》中，一个显著的变化就是删去了旧《条例》中令人敏感的“拆迁”，代之以“征收”。“拆迁”二字，此前已在《城市房屋拆迁管理条例》中存在了20年之久。1991年，国务院颁行《城市房屋拆迁管理条例》，2001年对其做出修改。而在2010年1月、12月两次向社会公开征求的意见稿中，其表述已经变为“国有土地上房屋征收与补偿”；直到21日公布的新《条例》，“拆迁”二字才被彻底摒弃。从“拆迁”到“征收”，透过这一字面改动，可以看到新《条例》更加突出房屋征收和补偿的规范、公平、合理；而且，在新《条例》的修改过程中，规范公权和保障私权的法治理念在不断强化，更注重工业化、城镇化建设与保护被征收人合法权益之间的统筹兼顾，使公共利益和私人利益得到更好的协调与平衡。

三、新《条例》的适用范围

新《条例》规定的适用范围是指在国有土地上实施房屋征收并需要对被征收人补偿的活动。国有土地上的房屋征收，适用国

务院新《条例》（国务院令第590号，2011年1月21日实施）。

集体土地上的征用、征收行为，适用《土地管理法》及相关法规、规章。如果集体土地经征用已经变成国有土地，其土地上的房屋征收，则适用新《条例》。另外，不需要对被征收人进行补偿、安置的房屋征收行为，如自拆自律行为，则不属于新《条例》所调整的范围。

维权提醒

哪些是国家所有的土地？

根据《土地管理法》第8条和《土地管理法实施条例》第2条规定，下列土地属于全民所有土地即国家所有土地：

- （一）城市市区的土地；
- （二）农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地；
- （三）国家依法征用的土地；
- （四）依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；
- （五）农村集体经济组织成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；
- （六）因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

第二节 房屋征收的含义和性质

一、房屋征收的含义

所谓房屋征收，是指为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，市、县级政府做出房屋征收决定，由房屋征收部门依法拆除建设用地范围内的房屋和附属物，并对房屋的所有者进行拆移安置并视情况给予一定补偿的活动。从广义上讲，房屋征收包括国有土地上房屋征收和集体土地上房屋征收。二者在处理程序中存在许多不同的地方，相关的法律适用也不尽相同。而实践中遇到问题最多的是国有土地上房屋征收，因此本书主要是对国有土地上房屋征收进行展开说明。如无特别说明，本书房屋征收均指国有土地上房屋征收。

由于城市规划和国家专项建设工程的需要，必须对城市国有土地的使用权实行再分配，从而达到土地资源的合理配置，使土地利用效率最大化。这往往就需要拆除大量旧房，在原有土地上进行新的房地产开发建设，特别是在人口稠密、地段繁华的市区和近郊，房屋征收更是不可避免。但是由于土地的附着物凝结了原用户的资金和劳动力，并且是原用户、住户赖以生存和生活的基本物质条件，因而在再建设过程中，必须对原用户、住户的损失给予适当补偿，并对其进行妥善的安排。

城市房屋征收的主要内容包括：①房屋征收，如危旧房改造；②城市结构的调整，如居住区、商业区、车站、生活服务设施等公共建筑的建设和改造；③环境治理，如扩展绿地、治理污

染工程等。



诉讼技巧

国有土地上房屋征收，适用的主要是国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号，2011 年 1 月 21 日实施）。农村集体所有土地上的房屋征收则适用《土地管理法》及相关法规、规章。

二、房屋征收的性质

在旧《条例》时代，房屋拆迁并没有区分政府拆迁和商业拆迁。政府通过给拆迁人颁发拆迁许可证，由拆迁人对房屋进行拆迁。由此，对于城市房屋拆迁的法律性质，理论界争论不休。主要有以下观点：第一，拆迁是国家基于公共利益目的而进行的一系列具体行政行为，拆迁人是行使行政职权或经法规授权的行政主体，拆迁权在本质上属于公权力；第二，拆迁是平等主体之间就财产权益的发生、变更、消灭而发生的民事法律行为，因拆迁而引发的纠纷由民事法律规范进行调整；第三，将与房屋拆迁有关的一系列行为实行“两分法”，即在拆迁补偿安置完成前，取得房屋拆迁许可证的建设单位或个人以自己的名义进行的拆迁行为，实质上是实施法律法规授权的职权行为，建设单位或个人独立承担由此产生的法律责任，在拆迁行为中成为授权性行政主体；拆迁任务完成后，建设单位或个人就成为完全的民事主体，负责进行以营利为目的的开发建设。

新《条例》严格区分公共利益和商业利益，并规定只有基于公共利益的需要，政府才能做出房屋征收决定。房屋征收是指

市、县级政府为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，做出房屋征收决定，由房屋征收部门依法拆除建设用地范围内的房屋和附属物，并对房屋的所有者或使用者进行拆移安置并视情况给予一定补偿的活动。条例明确了政府是征收补偿的主体，并禁止建设单位参与搬迁，从而使房屋征收活动具有行政行为的明显特点，体现了行政行为的公权力性质。房屋征收是基于公共利益需要而产生的，带有明显的强制性，被征收人无讨价还价余地，不管被征收人是否愿意，都必须服从征收。所以，现阶段的房屋征收行为是一种行政行为。

维权提醒

《物权法》对城市房屋拆迁模式的设计

《物权法》以城市拆迁是否基于公共利益，将其划分为政府拆迁和商业拆迁。商业拆迁是由当事人平等协商、自主达成房屋收购协议来实现拆迁，不带有国家强制性；政府拆迁实际上是行政征收行为，《物权法》对此作了详细规定：第一，必须以公共利益为前提。第二，必须以给予补偿为前提。第三，必须严格遵守法律规定的权限和程序。

第三节 房屋征收的原则

房屋征收，既涉及到公民个人的切身利益，又涉及到城市规划和城市旧城区改造，关系到国家和集体利益，同时又关系到被征收人的合法利益，其能否顺利进行对重点工程的建设和城市房地产业的发展以及改善群众居住条件和促进社会安定具有十分重要的意义。因此，房屋征收必须遵循以下原则：

一、决策民主原则

决策民主指在决策过程中充分发扬民主，广泛听取意见，按照民主程序进行决策。房屋征收涉及经济社会发展全局和广大人民群众的利益，政府在做出房屋征收决定和征收补偿方案时应广泛征询意见，充分进行协商和协调。特别是在旧房改造工程中，由于涉及的利益范围广，有必要实行公示、听证等制度，以扩大人民群众的参与度。

二、程序正当原则

程序正当，是指行政机关实施行政管理，除涉及国家秘密和依法受到保护的商业秘密、个人隐私外，应当公开，并注意听取公民、法人和其他组织的意见；要严格遵循法定程序，依法保障行政管理相对人、利害关系人的知情权、参与权和救济权。履行职责的行政机关工作人员与行政管理相对人存在利害关系时，应当回避。在房屋征收活动中，房屋征收部门要依法征收，按照相关法律法规规定，公布房屋征收决定，对被征收人予以补偿后，才能对征收房屋予以拆除。

三、结果公开原则

结果公开原则是指行政机关实施行政管理，应依法保障行政相对人的知情权和参与权，做出的行政决定向社会公布，并主动接受群众的监督。在房屋征收活动中，结果公开要做到：第一，

公开征收决定公告，通过电视、报纸等媒介让一定范围或全社会的公众知晓。公告应当包括征收补偿方案、行政复议和行政诉讼权利等事项。第二，公开征收补偿方案，征求公众意见，根据公众意见修改征收补偿方案并将修改方案及时公开。第三，公开房地产价格评估机构的选择方法和公开房地产价格评估结果等。

第四节 房屋征收法律关系

房屋征收法律关系是指在房屋征收过程中所形成的征收人与被征收人之间的权利义务关系。在旧《条例》时代，房屋拆迁法律关系兼具民事关系和行政关系双重属性，包括房屋拆迁民事法律关系和房屋拆迁行政法律关系。在新《条例》颁布后，房屋征收主要表现为基于公共利益的需要，市、县级政府做出房屋征收决定，由房屋征收部门进行房屋征收，具有明显的公权力属性。房屋征收法律关系体现为房屋征收行政法律关系。

一、房屋征收法律关系的主体

房屋征收法律关系的主体即房屋征收法律关系的当事人，指与房屋征收补偿具有利害关系的单位和个人，包括征收人和被征收人。

（一）房屋征收人

新《条例》第4条第一款规定：“市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。”第4条第二款规定：“市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下简称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。”第5条规定：“房屋