

商品房法律实务与案例解析丛书

Shangpinfang Falu Shiwu Yu Anli Jiexi Congshu



房屋拆迁

Fangyuan Chanyuan

许海峰 主编

人民法院出版社

商品房法律实务与案例解析丛书

房 屋 拆 迁

许海峰 主编

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋拆迁/许海峰主编. —北京: 人民法院出版社,
2004.6

(商品房法律实务与案例解析丛书)

ISBN 7 - 80161 - 789 - 4

I. 房… II. 许… III. 房屋拆迁 - 法规 - 中国
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 050893 号

房屋拆迁

许海峰 主编

策划编辑 陈建德 吴秀军

责任编辑 陈建德

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市朝阳区安慧北里安园甲 9 号(100101)

电 话 (010)65290566(责任编辑) 65290516(出版部)
65290558 65290559(发行部)

网 址 www.courtpress.com

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5

字 数 241 千字

印 张 9

版 次 2004 年 6 月第 1 版 2004 年 6 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7 - 80161 - 789 - 4/D · 789

定 价 18.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

前 言

随着我国住房制度的改革，福利分房制度被取消，取而代之的是商品房交易。衣食住行，人生之大事，温饱问题解决之后，居住便成为人们提高生活质量的重要参照标准。但是我国目前的商品房交易市场才刚刚起步，还有许多不完善和不尽如人意的地方。与处于强者地位的房地产开发商相比，购房者的弱势地位比较明显，其合法权益的保护还面临着许多困难和问题。特别是最近几年来，随着房地产市场的启动以及时间的推移，原来购买的住房所隐藏的弊端或问题逐步暴露出来。因为房地产交易、房屋拆迁、房屋装修、物业管理等引发的纠纷呈逐年上升的趋势，法院审理房地产纠纷案件的数量在民事审判中一直居高不下。这一方面说明房地产已经在人们的生活中占据了重要的位置，另一方面也反映出人们法律意识的提高。

房地产业作为国民经济的支柱产业，在我国和西方社会已有多年的历史。我国封建社会是以拥有土地的多少来显示财富的多寡，于是出现了家财万贯的“地主”，他们靠出租土地来剥削劳动人民的辛苦果实。而现在房地产业作为新兴的支柱产业，已经和正在成为我国国民经济新的增长点。随着房地产业的迅速发展，城市建设日新月异，人民群众的居住条件和生活环境质量显著提高。规范和引导房地产业的健康发展是摆在政府部门面前的一项紧迫任务，近几年来，国家有关部门陆续出台了一系列有关房地产方面的法律法规和司法解释，主要包括《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房

地产抵押管理办法》、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》等，为规范和完善我国的房地产业提供了强有力的法律保障。同样，严格依法保障房地产业健康规范发展，维护广大购房者的合法权益，也是每一位执业律师的神圣使命。本丛书的编撰者是长期从事房地产法律实务的资深执业律师，具有丰富的理论和实践工作经验，他们将多年执业实践中办案的经验和教训集结成书，是为了让更多的购房者不再轻易上当受骗。

本丛书共七本，包括《商品房交易》、《商品房投资》、《房屋拆迁》、《房屋装修》、《物业管理》、《房地产纠纷与处理》以及《商品房欺诈陷阱与防范》。本丛书注重理论与实践的有机结合，重点突出可操作性、实践性和通俗易懂性，并将有关的案例重点剖析，对房地产业务的方方面面进行细致的阐释，收集整理了有关房地产方面重要的法律法规。通读本丛书会使读者在购买、装修商品房，遇到商品房方面的法律纠纷时，有所裨益。

本丛书编写时间仓促，疏漏之处在所难免，竭诚希望广大读者朋友批评指正。

编 者

2004年5月

目 录

第一部分 房屋拆迁法律问题释解

第一章 房屋拆迁当事人	(3)
一、拆迁人及其权利和义务	(3)
二、被拆迁人概述	(5)
三、被拆迁人资格的认定	(7)
四、被拆迁人的权利和义务	(8)
五、拆迁单位	(10)
六、房屋拆迁的范围	(10)
第二章 房屋拆迁行政管理	(13)
一、房屋拆迁主管部门	(13)
二、房屋拆迁行政管理的内容	(15)
三、特殊房屋拆迁管理	(16)
四、尚未完成拆迁补偿安置项目转让管理	(18)
五、房屋拆迁的资金和档案管理	(20)
第三章 房屋拆迁程序	(22)
一、申领房屋拆迁许可证	(22)
二、拆迁申请的必备资料	(24)
三、审查机关的审批	(26)
四、房屋拆迁公告	(26)
第四章 房屋拆迁协议	(28)

一、拆迁协议概述	(28)
二、拆迁协议的纠纷及解决	(29)
三、拆迁协议的无效	(30)
四、拆迁协议的法律后果	(32)
五、拆迁协议的变更	(34)
六、拆迁协议的解除和终止	(35)
附 1: 房屋拆迁安置补偿合同 (范本)	(37)
附 2: 建设工程拆迁房屋合同 (范本)	(40)
第五章 拆迁补偿	(43)
一、拆迁补偿概述	(43)
二、被拆除房屋的价值确定	(44)
三、拆迁的产权调换	(45)
四、设有抵押权房屋的拆迁	(46)
五、违章建筑的拆除	(47)
六、临时建筑的拆除	(48)
第六章 房屋强制拆迁	(49)
一、房屋强制拆迁概述	(49)
二、强制拆迁的法定事项和抗辩事由	(50)
三、行政强制拆迁	(52)
四、司法强制拆迁	(54)
五、强制拆迁中应注意的问题	(58)
第七章 房屋拆迁公证	(60)
一、拆迁公证概述	(60)
二、房屋拆迁公证的管辖	(61)
三、房屋拆迁协议公证	(63)
四、房屋拆迁证据保全公证	(64)
五、遗嘱作为拆迁证据的问题	(67)
第八章 房屋拆迁安置	(69)
一、房屋拆迁安置概述	(69)

二、拆迁安置的对象和方式	(70)
三、拆迁补偿安置协议	(71)
四、拆迁安置的过渡期限	(72)
五、补偿安置争议的解决办法	(72)
六、拆迁安置违约的处理	(73)
第九章 房屋拆迁的补偿	(75)
一、房屋拆迁的补偿对象	(75)
二、拆迁补偿的原则	(75)
三、拆迁补偿的形式	(76)
四、共有房产的补偿	(79)
五、拆迁补偿的标准	(80)
第十章 集体土地拆迁的房屋补偿	(84)
一、集体土地房屋拆迁的现状分析	(84)
二、北京市集体土地房屋拆迁管理办法	(86)
三、上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿 安置具体规定	(89)
第十一章 拆迁补偿的价格评估	(93)
一、拆迁补偿价格评估概述	(93)
二、房地产估价的原则	(94)
三、房地产评估机构的选择	(96)
四、房地产的评估方法	(96)
五、评估结果的确认	(97)
第十二章 房屋拆迁的行政处理	(98)
一、房屋拆迁的行政裁决	(98)
二、拆迁裁决的行政复议	(101)
三、房屋拆迁行政赔偿	(105)
四、房屋拆迁的行政处罚	(108)
第十三章 房屋拆迁的行政诉讼	(114)
一、拆迁行政诉讼概述	(114)

- 二、拆迁行政诉讼的管辖····· (118)
- 三、拆迁行政诉讼的诉讼时效期间····· (120)
- 四、拆迁行政案件的起诉和审理····· (121)
- 五、拆迁行政诉讼中的举证责任····· (125)
- 六、拆迁行政案件亟待解决的问题····· (127)

第二部分 房屋拆迁案例解析

1. 张某某诉湖南浏阳市房地产管理局城市私房拆迁
行政裁决案····· (137)
2. 刘某某与黄某某房屋加层遮盖相邻权纠纷案····· (140)
3. 汤某明等不服上海市南市区人民政府限期拆迁房
屋决定案····· (144)
4. 成都市未来号商场诉成都市房屋拆迁管理处拆迁
安置行政裁决案····· (148)
5. 林某诉福州市台江区人民政府拒绝履行拆迁后安
置住房法定职责案····· (154)
6. 武鸣染织厂不服武鸣县城建设委员会强制拆除
违章建筑围墙决定案····· (158)
7. 杨某某不服永安市建设委员会房屋拆迁裁决案····· (162)
8. 忻某某等 47 人诉上海市徐汇区房产经营公司
拆迁补偿案····· (167)
9. 牡丹江石油化工机械厂诉牡丹江市利民建筑工程
公司、牡丹江市西安区计委房屋动迁协议纠纷案····· (170)
10. 曹某某等 68 人不服上海市静安区房产管理局核
发房屋拆迁许可证案····· (173)
11. 个体户购买服装城摊位拆迁纠纷案····· (177)

第三部分 房屋拆迁相关法律法规

城市房屋拆迁管理条例	(185)
城市房屋拆迁估价指导意见	(192)
城市房屋拆迁行政裁决工作规程	(197)
最高人民法院	
关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复	
.....	(203)
房屋拆迁证据保全公证细则	(204)
关于房产登记管理中加强公证的联合通知	(208)
城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则	(210)
关于城市建设中拆迁教堂、寺庙等房屋问题处理	
意见的通知	(213)
对《关于拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以	
补偿问题的函》的复函	(214)
关于发布城市房屋拆迁管理费的通知	(215)
北京市城市房屋拆迁管理办法	(217)
北京市房屋拆迁评估管理暂行规定	(227)
北京市房屋拆迁评估规则(暂行)	(229)
北京市国土资源和房屋管理局	
关于拆迁标准私房有关问题的通知	(231)
北京市集体土地房屋拆迁管理办法	(233)
北京市宅基地房屋拆迁补偿规则	(239)
上海市城市房屋拆迁管理实施细则	(241)
上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定	
.....	(259)
上海市房屋土地资源管理局	
关于《上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置	

《若干规定》若干应用问题的通知·····	(263)
上海市房屋土地资源管理局	
关于发布本市征用集体所有土地房屋拆迁委托服务费	
标准的通知·····	(266)
上海市物价局	
关于发布本市征用集体所有土地居住房屋拆迁补偿费	
标准的通知·····	(267)
上海市房屋拆迁评估管理暂行规定·····	(269)
深圳经济特区房屋拆迁管理办法·····	(273)

第一部分

房屋拆迁法律问题释解

第一章 房屋拆迁当事人

房屋拆迁，是建设单位根据建设规划要求和政府所批准的用地文件，在取得拆迁许可证的情况下，依法拆除建设用地范围内的房屋和附属物，将该范围内的单位和居民重新安置，并对其所受损失予以补偿的一系列法律行为。拆迁法律关系指拆迁法律规范在调整拆迁当事人的行为过程中所形成的相互之间法律上的权利义务关系。拆迁法律关系当事人是拆迁法律关系权利义务的主体，包括拆迁人和被拆迁人。

一、拆迁人及其权利和义务

拆迁人是指依据有关拆迁管理法规取得房屋拆迁许可证的建设单位或者个人。包括取得拆迁许可证的建设单位和公民个人以及外国人、无国籍人。在我国，取得拆迁许可证的建设单位，一般包括法人、非法人组织两类。法人包括企业法人、社团法人、国家机关法人等；非法人组织一般是临时性的组织，由法人单位或者由国家机关临时建设需要而组建，如改造指挥部等。取得拆迁许可证的个人一般包括中国公民、外国人或者无国籍人。个人取得拆迁许可的目的可以分为两类：一是自己进行大规模的建设，需要拆除旧的房屋及附属物；二是进行房地产开发。但是在我国，个人作为拆迁人的并不多。

（一）拆迁人的权利

1. 根据拆迁许可证的规定，可以拆除拆迁范围内的房屋及其附属物；
2. 拆迁人取得拆迁许可证之后可以依法进行自行拆迁，也可

以委托具有拆迁资格证书的拆迁单位代为拆迁；

3. 有权申请有关公证机关对于拆迁协议进行公证，也可以申请公证机关对于拆迁中的法定事项进行公证；

4. 有权利就拆迁的补偿、安置和周转过渡问题与被拆迁人进行协商并依据有关法律法规的规定与被拆迁人签订书面的拆迁协议；

5. 对于拆迁中与被拆迁人就拆迁安置、补偿周转过渡等问题经协商达不成协议时，可以向拆迁行政主管部门（或者县级以上地方政府）申请行政裁决，对于拆迁裁决不服的，有权向人民法院提起行政诉讼；

6. 可以申请拆迁行政主管部门向县级以上人民政府申请强制拆迁；

7. 用于安置和补偿的拆迁用房尚未建好之前，可以经有关部门批准安排被拆迁人暂时进行周转过渡；

8. 对于拆迁行政主管部门的行政处罚不服，有权申请行政复议，也可以向人民法院起诉；

9. 对于被拆迁人在周转期满之后拒绝腾退周转房的，可以申请拆迁行政主管部门责令被拆迁人腾退周转房，也可以起诉被拆迁人腾退周转房；

10. 对于被拆迁人违反拆迁协议约定，拒绝履行拆迁义务的，可以向人民法院起诉，请求人民法院判决被拆迁人履行拆迁义务；

11. 在拆迁范围确定后，有权请求房屋拆迁主管部门通知有关部门停止居民户口的迁人和有关工商执照的停办事宜；

12. 拆迁特定的房屋及其附属物，如文物等设施，可以申请有关主管部门批准。

（二）拆迁人的义务

1. 依法对于被拆迁人进行安置和补偿，对于需要周转房的被拆迁人，应当提供周转房；

2. 必须在拆迁许可证批准的拆迁范围内实施拆迁；

3. 必须在拆迁许可证批准的拆迁期限内实施拆迁;
4. 在拆迁过程中, 要向被拆迁人做好宣传解释工作;
5. 就拆迁事宜与被拆迁人经协商达成一致意见后应当与被拆迁人签订书面的拆迁安置和补偿协议;
6. 自觉履行拆迁行政主管部门作出的行政裁决和人民法院已经发生法律效力判决和裁定;
7. 接受拆迁行政主管部门的行政管理;
8. 严格遵守并全面履行拆迁协议的规定;
9. 依据国家的规定及拆迁协议的约定向被拆迁人支付拆迁安置补助补偿费, 周转过渡费等拆迁费用;
10. 在拆迁协议约定的期限届满不能提供拆迁安置补偿用房的应当向被拆迁人支付临时安置补助费; 给被拆迁人造成损失的, 还应当支付赔偿金;
11. 拆迁行为必须符合有关法律的规定和城市的整体规划;
12. 对于法律法规规定应当经其他主管部门批准之后才能拆除的房屋及其附属物, 应当报请有关主管部门批准之后才能拆迁;
13. 委托具有拆迁资格证书的单位实施拆迁的, 应当将委托合同提请房屋拆迁主管部门签证; 拆迁人自行拆迁的, 应当经房屋拆迁主管部门核准。

二、被拆迁人概述

被拆迁人是指在拆迁范围内被拆除房屋及其附属物的所有人、代管人、国家授权国有房屋管理人及被拆除房屋及其附属物的使用人。

(一) 被拆除房屋及其附属物的所有人

1. 公有房屋产权人。依据《城市公有房屋管理规定》, 公有房屋是指产权属于国家或者集体所有的房屋, 对该房屋享有所有权的人为公有房屋所有权人。

2. 私有房屋的产权人。依据《城市私有房屋管理条例》, 私有

房屋是指产权属于个人所有或者数人共有的用于自己使用或者出租的房屋。

3. 其他所有权人，是指产权不属于公有也不属于私有，而该产权属于其他所有权主体所有的房屋，在我国，这类房屋主要包括中外合资经营企业、中外合作经营企业、外资企业、外国企业和股份制企业所有的房屋。

房屋所有权人一般为登记簿或房屋权属证书上记载的权利人，但在以下几种情况下所有权人应特别认定：（1）新建、翻建、扩建或者改建房屋在办理产权登记之前，因某种原因，未能及时办理产权登记的，应当以经过规划部门批准的申请人（即建设单位或个人）为房屋的产权人；（2）因拆迁导致房屋产权不明晰的，应当以当事人各方就拆迁达成的书面协议为准；未能达成书面协议的，应以已经生效的法院调解书、判决书为准；（3）因原产权人死亡而发生继承时，应以继承人所立合法有效遗嘱或者以已经生效的法院调解书或判决书为准；（4）因房屋买卖导致产权变动时，应以产权过户登记为准。

（二）被拆除房屋及其附属物的使用权人

在拆迁范围内对被拆除房屋及其附属物享有使用权的单位或者个人是使用权人。该使用权的取得有三种方式：

1. 租赁方式；
2. 通过国家的划拨方式；
3. 通过其他合法方式。

（三）被拆除房屋及其附属物的代管人

根据我国拆迁管理法规的规定，由于房屋的产权人因故不能直接行使对房屋管理和经营的权利，在拆迁时，如果被拆迁人作为房屋的产权人无法与拆迁人就有关的房屋拆迁事宜进行协商时，只能由代管人行使有关的权利。代管人又分为委托代管人、指定代管人和法定代管人。