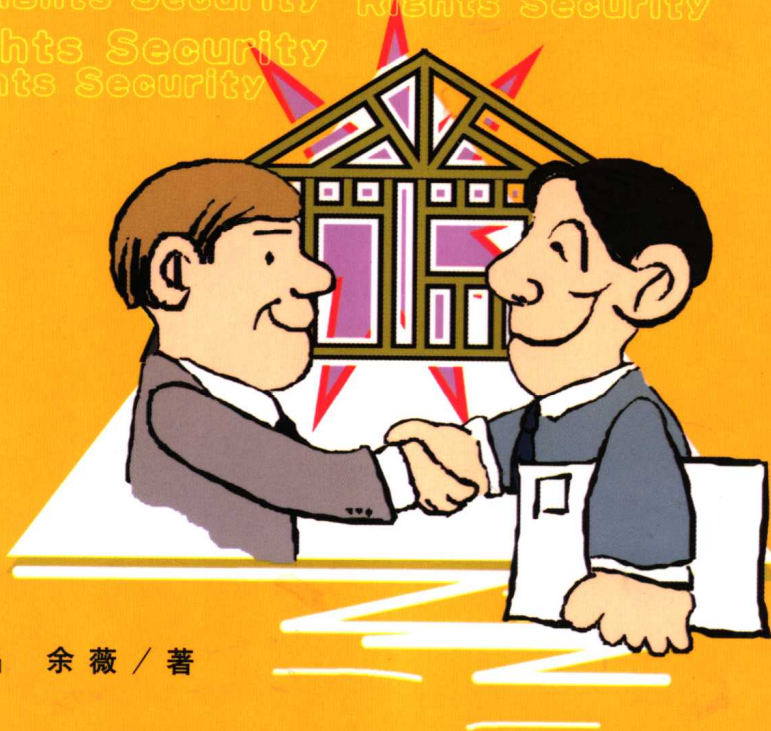


拆迁户权益保障

Rights Security
Rights Security
Rights Security Rights Security
Rights Security Rights Security
Rights Security Rights Security
Rights Security
Rights Security



百姓权益保障法律丛书

王晶 余薇 / 著

专家提示 有问必答

中国法制出版社

百姓权益保障法律丛书

拆迁户权益保障

王 晶 余 薇 著

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

拆迁户权益保障/王晶、余薇著. —北京: 中国法制出版社, 2005. 4

(百姓权益保障法律丛书)

ISBN 7-80182-471-7

I. 拆… II. ①王…②余… III. 拆迁户-权益-保障
IV. D922.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 023305 号

百姓权益保障法律丛书

拆迁户权益保障

CHAIQIANHU QUANYI BAOZHANG

著者/王 晶 余 薇

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/787×1092 毫米 32

印张/6.125 字数/112 千

版次/2005 年 4 月第 1 版

2005 年 4 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-471-7

定价: 9.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66070041

网 址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

编辑部电话: 66070047

读者俱乐部电话: 66026596

邮购部电话: 66033288

出版前言

上世纪末，我国先后将实现法治和保障人权正式确立为宪法原则，这意味着我们将走向法治时代和权利时代确立为国家发展的重大战略目标。可以说，在法律上，每个人的权利都是平等的，虽然现实并不尽如人意，我们还是欣喜地看到了人民群众法制意识的逐步提高。

作为出版人，我们不仅期待着、盼望着权利时代的到来，而且也要用实际行动加速这个时代的到来。我们愿意通过普及法律知识、助长维权观念来与所有权利受到侵害的人们一起迎接法治社会的朝阳，这套丛书就是我们努力工作中的一部分。

本套丛书的特点是：1. **【以案说法】**。每个问答尽量采用实际发生的案例，通俗易懂。在每章后面，还附有一个带判决书的案例，您可以从中看到法院判案的程序及思路，并从中了解司法程序方面的知识。2. **【专家提示】**。本书在问答之间穿插一些小贴士，这些小贴士或许与法律知识无关，但都是与您的权益息息相关的，我们希望通过这些知识，丰富本书的内容，使您在轻松之余，获得更多的知识。3. **【分类详细】**。本书几乎涵盖了各方面您所关心的问题。4. **【重点突出】**。在文中关键位置都用下划线突出出来，清晰醒目。

尽力为读者服务是中国法制出版社全体同仁的一致追求，鉴于时间紧张，难免有些疏漏，欢迎读者朋友们致电或来信为我们指正，我们将竭诚为您服务！

编者



目 录

● 被拆迁者的权益保护 (1)

1. 关于城市房屋拆迁的法律都包括哪些? (1)
2. 关于城市房屋拆迁的国家政策有哪些? (3)
3. 城市房屋拆迁的过程通常涉及到哪些人? (5)
4. 公民个人可以成为拆迁人吗? (8)

专家提示 哪些机关可以解决城市房屋拆迁

纠纷? (8)

5. 拆迁人在拆迁过程中的权利和义务是什么? (9)
6. 被拆迁人在拆迁过程中的权利和义务是什么? ... (10)
7. 律师在城市房屋拆迁中有什么作用? (11)
8. 城市房屋拆迁管理部门的管理职能包括哪些? ... (12)
9. 拆迁工作还涉及哪些行政机关,他们的职责
分别是什么? (14)

专家提示 如果被拆迁人认为房屋拆迁许可证是

不合法的,可以起诉吗? (16)

10. 拆迁有哪几种方式? (16)
11. 城市房屋拆迁许可证的申请程序、内容和
标准文本各是什么? (16)
12. 城市房屋拆迁前的计划准备活动有哪些? (18)
13. 对拆迁补偿安置协议有争议时,可以从哪些
法律中寻求保护自己权利的依据? (20)
14. 没有产权证,可以成为“拆迁户”吗? (21)



15. 拆迁补偿安置协议的内容有哪些? (22)
16. 拆迁补偿安置协议的内容过于简单, 导致
拆迁人与被拆迁人理解不同时怎么办? (30)
- 专家提示** 拆迁范围确定后, 拆迁范围内的单位
和个人不得再进行哪些活动? (32)
17. 城市房屋拆迁补偿安置协议应该怎样签订,
应注意什么问题? (33)
18. 什么情况下, 城市房屋拆迁补偿安置协议
是无效的? (34)
19. 什么情况下, 城市房屋拆迁补偿安置协议
可以变更或可以撤销? (37)
20. 拆迁补偿安置协议无效的后果是什么? (40)
21. 城市房屋拆迁补偿中的“房屋”包括房屋的
附属物吗? (41)
22. 城市房屋拆迁补偿中的“房屋”包括房屋的
收益吗? (42)
- 专家提示** 拆除违章建筑和临时建筑可以获得
赔偿吗? (43)
23. 尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让的,
是否影响被拆迁人在原拆迁补偿安置协议中
的权利义务? (43)
24. 城市房屋拆迁货币补偿的标准是什么? (44)
25. 当产权证上的房屋用途与房屋的实际
用途不同时, 拆迁补偿标准应当根据哪个
来确定? (46)
26. 如何理解城市房屋拆迁中的价格评估? (47)
27. 拆迁人擅自延长过渡期限的, 怎么办? (49)



28. 安置用房的质量应达到什么标准? (49)
29. 拆迁行政裁决是什么? (51)
30. 拆迁行政裁决的适用条件是什么? (51)
31. 拆迁行政裁决是怎样进行的? (52)
32. 什么时候行政裁决应当中止? (56)
33. 什么时候行政裁决应当终止? (56)
34. 拆迁行政裁决有什么效力? (57)
35. 拆迁行政管理机关违反拆迁行政裁决程序
进行裁决时,被拆迁人应当怎么办? (57)
36. 被拆迁人对拆迁行政裁决不服怎么办? (58)

专家提示 在什么情况下,可以由有关部门或人民
法院强制拆迁? (59)

37. 行政强制拆迁的具体操作方法是什么? (59)
38. 什么是司法强制拆迁? (61)
39. 城市房屋拆迁补偿协议如何进行公证? (61)
40. 拆迁非住宅房屋的造成停产、停业的,拆迁
人怎样补偿? (62)
41. “有限产权的房屋”如何进行拆迁补偿? (62)
42. “在建工程”拆迁纠纷如何处理? (64)
43. “由房屋拆迁管理部门代管的房屋”需要拆迁
的如何进行补偿? (65)
44. “由他人代为管理的房屋”如何进行拆迁
补偿? (66)

专家提示 房屋拆迁纠纷起诉到法院时,应该按民事
案件处理还是行政诉讼案件处理? (67)

45. 常见的房屋拆迁纠纷争执的焦点是什么? (67)
46. 怎样处理因为婚姻关系引起的拆迁补偿



- 争议? (69)
47. 怎样处理因为继承关系引起的拆迁补偿
争议? (70)
48. 城市房屋是共同所有的, 怎样处理因此引起的
拆迁补偿争议? (72)
49. 怎样处理因为租赁关系引起的拆迁补偿
争议? (73)
50. 设有抵押权的城市房屋被拆迁的, 怎样
补偿? (74)
- 专家提示** 产权不明确的房屋被拆迁的, 如何
处理? (76)
51. 开发公司委托拆迁单位拆迁的, 产生拆迁纠纷时,
被拆迁人应当向谁主张权利? (76)
52. 涉及军队房地产腾退、拆迁安置而引起的
纠纷, 应当怎样处理? (77)
53. 什么情况下需要办理房屋拆迁证据保全? (77)
54. 怎样办理房屋拆迁证据保全? (79)
55. 房屋拆迁证据保全的具体操作方法是什么? (80)
56. 怎样制作拆迁公证书? (83)
57. 未取得房屋拆迁许可证或者以欺骗手段取得
拆迁许可证的, 拆迁人应承担什么责任? (84)
58. 拆迁人还有哪些常见的非法行为, 应承担
什么法律责任? (85)
59. 拆迁单位可否转让拆迁业务? (86)
60. 房屋拆迁管理部门有违法行为的, 应承担
什么样的法律责任? (86)

【案例】 浦甲、俞某、浦丙诉上海草原房地产



经营公司房屋拆迁安置协议纠纷案	(87)
-----------------------	------

● 被征用者的权益保护

(92)

1. 我国法律和国家政策关于土地征用制度的规定有哪些? (92)
2. 我国法律中关于土地的分类有哪几种? (94)
3. 我国法律关于集体所有土地的所有权和土地的使用权有何规定? (95)
4. 我国法律对于公益性用地和经营性用地有什么不同的规定? (96)
5. 基本农田都包括哪些? 我国法律对此有什么特殊保护? (97)
6. 征用土地所需要的条件是什么? (99)

专家提示 土地在被征用后连续两年未使用的, 会有怎样的后果呢? (100)

7. 如果土地被征用后, 改变征用土地用途的应当如何处理? (100)
8. 根据我国法律的规定土地征用需要办理哪些基本手续? (101)

专家提示 根据我国相关法律的规定, 土地征用要经过哪些程序? (103)

9. 我国法律关于土地征用的审批权限是如何规定的? (103)
10. 征用土地方案符合什么条件, 土地行政主管部门才可以报人民政府批准? (104)
11. 主管机关对于土地征用的审核条件是什么? ... (105)
12. 征地单位需要提交的审核材料包括哪些? (106)



13. 我国法律规定征用土地的审批所需要经过哪些程序? (107)
14. 国土资源部新颁布的《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》对于征地程序是如何规定的? (108)
15. 主管部门对于城市和村庄、集镇建设用地范围和已批准的农用地转用范围的建设项目的审批程序有什么不同规定? (108)
16. 临时使用农民集体所有土地的,应当如何处理? (109)
17. 征用土地的农民是否有权知道土地征用方案的内容? (111)
18. 我国法律对土地征用公告的基本内容的规定? (112)
19. 被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人对征地补偿、安置方案有不同意见的,是否有权要求听证? (114)
20. 农民对征地补偿方案有意见怎么办? (115)
21. 在土地征用公告这一环节中,被征地农村集体经济组织、农村村民或者其他权利人享有哪些权利? (116)
22. 征地的公告发出之后,被征用者对于被征用的土地不得为哪些行为? (117)
23. 在征用土地公告规定的期限内,被征用土地者需要做哪些工作? (118)
24. 我国法律对于土地征用的补偿有哪些规定? ... (119)

专家提示 统一征地机构与被征地单位因征地补偿、



安置达不成协议的,应当如何处理? ...	(120)
25. 根据法律规定如何办理补偿登记手续?	(120)
26. 《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》对于征用土地补偿费用由哪些特殊规定?	(121)
27. 国土资源部新颁布的《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》对于各地制定土地征用补偿标准有哪些规定?	(122)
28. 土地补偿费计算的标准如何计算?	(124)
29. 安置补助费计算的标准如何计算?	(125)
专家提示 土地征用的补偿标准是什么?	(127)
30. 地上附着物补偿的计算标准如何计算?	(127)
31. 征用集体土地拆迁房屋如何补偿安置?	(128)
32. 征用的土地上有青苗的,应当如何处理? 青苗补偿费的计算标准是什么?	(129)
33. 如果被征用的土地是城市郊区的菜地的, 是否有特殊的保护?	(130)
34. 如果被征用的土地是整片林地的,应当如何处理?	(131)
35. 如果被征用土地上有坟墓的,应当如何处理?	(133)
36. 如果是承包的土地被征用、占用后应当如何补偿?	(134)
37. 在什么情况下,土地征用后会被撤销村(组)建制?	(134)
专家提示 根据我国法律的规定土地征用补偿的范围是什么?	(135)



38. 撤销村(组)建制的需要遵循哪些程序? (135)
39. 被征地单位撤销村(组)建制后,相关人员的安置补助费应当如何处理? (136)
40. 我国法律对于被征用土地后农民的基本生活保障有哪些特殊的规定? (137)
41. 由于土地征用带来的大量剩余劳动力,被征地的农民可以选择哪些就业的途径? (138)
42. 暂住户口或虽是常住户口但属租用房屋居住的,是否属于应当安置的人口? (139)
43. 现役义务兵如何安置? 服刑人员和劳教人员如何安置? (140)
44. 嫁出女尤其是农业户口的妇女嫁到非农业户口的男方家里,即通常所说的“农嫁非”是否有权分得土地征用补偿金? (141)
45. 如果征地单位没有及时地支付征地补偿费用,怎么办? (142)

专家提示 土地补偿费用根据法律的规定应当

- 如何分配? (144)
46. 征用土地获得批准之后,统一征地机构、建设单位以及被征地单位还需要做些什么工作? (145)
47. 被征用者在征地补偿费用方面发生争议可以通过哪些法律途径保护自己的合法权益? (145)
48. 国土资源部新颁布的《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》对于征地的过程的监管措施作了哪些规定? (148)
49. 未完成合法的征地手续,或采取欺骗手段取得征地批准的,将农用地改为建设用地



- 的怎么办? (149)
50. 对于非法批准征用土地的,无权批准征用、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的,怎样处理? (150)
51. 测绘、评估机构及其工作人员弄虚作假、徇私舞弊的,应当如何处理? (150)
52. 被征用者拒绝、阻碍统一征地工作的,根据法律规定应当如何处理? (151)
53. 村长等被征地单位的领导人员或者工作人员在被征地农民不知道的情况下,将土地征用款据为己有,将承担什么样的法律责任? (152)
54. 乡政府按照自己意思支付征地补偿费用,在这种情况下法律是如何规定的? (154)
55. 征用土地安置补助费是否必须直接支付给农村集体经济组织,由农村集体经济组织管理和使用? 是否可以发放给被安置人员个人? (156)
56. 对于非法批准征用、占用土地的,应当承担哪些责任,有可能承担刑事责任吗? (157)
57. 在达到何种程度,非法批准征用、占用土地的将会被追究刑事责任呢? (159)
- 专家提示** 在校大中专生在校读书期间土地被征用的,是否能够成为土地征用补偿的对象,获得土地征用补偿金? (160)
58. 在征用土地后,村长利用职权将儿子、女婿等的户口迁入本村,用意在于分得



- 相应的土地征用费和安置补助费,在这种情况下,应当如何处理? (161)
59. 在征地补偿款分配的过程中,如果村规民约与法律的规定存在着抵触,应当如何处理? (162)
- 【案例】 吴某诉沈阳市东陵区白塔堡镇塔北村民委员会土地征用补偿费纠纷案 (163)
- 附: 中央国家机关通讯方式 (166)
- 附: 全国信访部门通讯方式 (173)



被拆迁者的权益保护

1. 关于城市房屋拆迁的法律都包括哪些？

城市房屋拆迁，是指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，依法对城市规划区内国有土地上的房屋及其附属物予以拆除，对被拆除房屋的所有人或者使用人予以安置，并对被拆除房屋的所有人予以经济补偿的活动。

房屋是最重要的生活资料，城市化建设过程中不可避免地要对老城区进行拆迁改造，这涉及到广大市民的切身利益，涉及到城市建设的总体布局和城市功能的提高。为了保证拆迁工作的顺利开展，促进城市建设顺利进行，保持社会的安定，更重要的是为了保护广大被拆迁户在拆迁工作中的合法利益和获得补偿的权利，国家制定了相应的法律、法规、规章和地方法规来规范拆迁工作。

调整城市房屋拆迁的法律有：《中华人民共和国城市房地产管理法》，其中的对房地产开发用地和房地产权归属登记的规定都适用于拆迁法律关系；《中华人民共和国城市规划法》；《中华人民共和国土地管理法》等。

调整城市房屋拆迁的行政法规：最主要的规范拆迁工作的行政法规是国务院在 2001 年以 305 号国务院令颁布的《城市房屋拆迁管理条例》，除此之外还有《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》、《国务院办公厅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》、《国务院办公厅关于制止和解决供销合作社经营、服务设施被无偿拆迁、占用的通知》等行政法规。

与《城市房屋拆迁管理条例》配套的行政规章是我国现阶段调整城市房屋拆迁关系的法律体系中的最主要部分，主要包括：《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》、《城市房屋拆迁估价指导意见》、《建设部关于拆迁城市私有房屋土地使用权是否予以补偿问题的复函》、《房屋拆迁证据保全公证细则》、《国务院宗教事务局、建设部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》、《城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则》《建设部关于印制颁发〈房屋拆迁许可证〉的通知》、《城市房屋拆迁单位管理规定》等 28 个有关拆迁工作的国务院部门规章。《城市规划编制办法》、《城市规划强制性内容暂行规定》等有关规划的行政规章对拆迁中的行政规划行为也可以适用。

有关拆迁的司法解释也构成城市房屋拆迁法律体系的一部分：《最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地产腾退、拆迁安置纠纷案件的答复》、《最高人民法院行政审判庭关于拆迁强制执行的有关问题的答复意见》、《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》、《最高人民法院关于由省级人民政府确定单独编制城市规划的矿区行政管理部门可以根据自己的拆迁处理决定申请人民法院强制执行的复函》。

因为拆迁活动涉及的范围很广，包括建设用地规划，土地使用权的出让、划拨，行政复议、行政诉讼等问题。因此，有关城市规划、土地使用权和行政复议、行政诉讼、行政处罚等的法律在拆迁活动中都有适用的余地。



2. 关于城市房屋拆迁的国家政策有哪些？

除了一系列拆迁法律法规外，国务院还制定了一系列关于拆迁的政策，了解这些政策，有利于更深刻理解被拆迁人在拆迁中的权利和义务：

(1) 依法行政。要建立拆迁管理人员定期法律培训、考核制度，拆迁人员持证上岗制度，提高执法队伍人员素质，提高行政执法质量，依法规范拆迁行为。要加强对拆迁单位、拆迁评估单位的管理，坚决杜绝侵害老百姓合法权益的行为。要严格执行拆迁补偿资金监管制度，对拆迁资金不到位、拆迁补偿安置方案不落实的项目，一律不得核发拆迁许可证。要坚持文明拆迁，慎用强制手段，防止矛盾激化。进一步简化办事程序、提高管理透明度，所有行政审批工作都要有明确的办理条件、工作时限，并对外公布，接受群众监督。

(2) 量力而行，充分考虑当地财力、物力，合理安排拆迁规模，防止搞脱离实际的“形象工程”、盲目拆迁。各地政府在城市建设中要切实加强城市房屋拆迁工作的领导，本着既要搞好城市建设，又要关心群众切身利益的原则，对房屋拆迁实行总量控制，按计划进行。拆迁主管部门对拆迁实施项目要依法进行监督检查。要妥善处理好“双困”家庭的拆迁安置问题，通过增加低价位普通商品住房供应、加强经济适用住房建设和管理、完善廉租住房制度等措施，完善住房供应体系，保证符合条件的被拆迁居民能够选择到不同档次、不同类型的住房。

(3) 对拆迁建设项目要严格实行房屋拆迁许可证。实行房屋拆迁许可证审批制度是加强房屋拆迁行政管理的重要措施，因此，各地拆迁主管部门要按照《条例》第8条的规定严格把