

房产行政诉讼

祝铭山 / 主编

案例典型

评析权威

法律全面

【典型案例】

- ▶ 房屋拆迁行政案件中，如何正确对待拆迁房屋的资产评估报告？
- ▶ 房产管理机关在颁发房屋所有权证时，侵害了第三人利益，该第三人能否提起行政诉讼？
- ▶ 对于历史遗留的落实政策性质的房地产纠纷，是否属于人民法院受案范围？
- ▶ 商品房住宅小区业主管委会能否作为行政诉讼原告对房管部门房屋确权行为提起诉讼？

【法律适用】

- ▶ 中华人民共和国城市房地产管理法
- ▶ 城市房屋拆迁管理条例
- ▶ 最高人民法院关于房产管理机关能否撤销错误的注销抵押登记行为问题的批复
- ▶ 最高人民法院关于不服政府或房地产行政主管部门对争执房屋的确权行为提起诉讼人民法院应作何种案件受理问题的函

中国法制出版社

房产行政诉讼

主编 / 祝铭山

最高人民法院原副院长、一级大法官，现任全国人民代表大会常务委员会委员、内务司法委员会副主任

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房产行政诉讼/祝铭山主编. —北京: 中国法制出版社,
2004.9

(典型案例与法律适用)

ISBN 7-80182-372-9

I. 房… II. 祝… III. ①房产行政-案例-
汇编-中国②房产行政-法律适用-中国
IV. D923.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 075423 号

典型案例与法律适用

房产行政诉讼

FANGCHAN XINGZHENG SUSONG

主编/祝铭山

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/9.5 字数/206 千

版次/2004 年 9 月第 1 版

2004 年 9 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-372-9/D·1338

定价: 19.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66062741

市场营销部电话: 66012216

编辑部电话: 66062738

读者俱乐部电话: 66026596

邮购部电话: 66033288

主要评析人：

刘希星	金俊银	耿宝建
李 琴	刘 萍	杨善明
何信丽	姜学东	姜 毅
李晓莉	林 海	王琼芬
徐 伟	王永胜	孙佳蓓

编辑说明

“例以辅律，非以破律”，案例对审判工作的指导意义和参考价值始终被我国各级法院所重视。《最高人民法院公报》每期都载有由最高人民法院批准、或者经最高人民法院审判委员会讨论通过的案例，要求各级法院在审判工作中加以参考；从2000年开始，最高人民法院向社会公开裁判文书；最高人民法院中国应用法学研究所自1992年开始，编辑出版《人民法院案例选》。

我们经过将近一年时间的努力，推出本套丛书。在编辑的过程中，我们试图使丛书具有以下鲜明的特点：

一、案例典型、真实。所选案例多属于《最高人民法院公报》、最高人民法院及其业务庭通过其他形式公布的案例。每一个案例都尽可能具有典型性。为了方便使用，我们归纳了每个案例的要旨，并作为“问题提示”列于案例之前。案例均保持真实性。涉及未成年人、个人隐私等内容的案件，隐去了部分真实姓名。

二、评析权威。除了《最高人民法院公报》案例和最高人民法院公布的裁判文书，其他案例均由主审法官或者专家对核心法律问题作出权威评析，尤其注重阐释专业领域的热点或疑难问题。

三、法律文件全面。“法律适用”部分具体分为〔法律·法规·规章〕、〔司法解释〕、〔请示答复〕、〔地方规范性文件〕、

[司法政策]。其中最高人民法院对下级法院关于法律适用问题请示所作的答复、地方法院公布的司法文件、各级法院对审理某一类型案件的调研成果等内容，也是本套丛书比较独特的地方。

四、丛书分类细致、合理。本套丛书根据民事、刑事和行政案件的不同类型（案由），分别单独成册。第一批推出民事类丛书共43种，第二批推出刑事类丛书共26种，现推出第三批行政类丛书。

需要说明的是，有些案例是在新的相关法律出台之前作出裁判的，因此在裁判和评析中可能会出现旧法的有关条款，但其所涉及的法律问题依然重要，所以我们也有选择地收入了此类案例，评析时以分析法律问题为主要目的。在“法律适用”部分则列出最新法律依据。请读者在使用过程中注意。

在编辑的过程中，最高人民法院很多法官都给予了热情的帮助和支持，我们表示诚挚的谢意。我们衷心希望这套丛书能为司法实践经验的积累、总结和传播略尽绵薄之力。

由于编者水平有限，缺陷之处，敬请指正，也期待广大读者的回应（书后附有“读者调查问卷”）。

二〇〇四年九月

目 录

第一部分 典型案例

1. 丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行政裁决
纠纷案 (1-1)

问题提示：房屋拆迁行政案件中，如何正
确对待拆迁房屋的资产评估报告？

2. 中海雅园管委会诉海淀区房管局不履行法定职责案
..... (1-9)

问题提示：行政相对人对房管局不予备案
物业管理合同的行为是否可提起行政诉讼？

3. 陈豪等诉福州市鼓楼区房地产管理局出具房屋产权证
明行政争议案 (1-16)

问题提示：房产管理机关出具房屋产权证
明之行为是否属于具体行政行为而具有可
诉性？

4. 滕永宽不服南京市房产管理局颁发私有房屋所有权证案 (1-27)

问题提示：房产管理机关在颁发房屋所有权证时，侵害了第三人利益，该第三人能否提起行政诉讼？

5. 夏飞诉徐州市房产管理局注销房屋所有权证案 (1-31)

问题提示：办理房屋转移登记时，权利人必须提供哪些具体文件？

6. 建行通州支行等诉通州市房屋产权监理所撤销房屋产权证案 (1-45)

问题提示：如何判断房管机关撤销房屋产权证行为的合法性？

7. 沈光明等诉玛纳斯县人民政府强制拆迁赔偿损失案 (1-52)

问题提示：人民政府拆迁程序违法，应否承担赔偿责任？

8. 周志强诉郑州市房产局为申惠民颁发房屋所有权证案 (1-59)

问题提示：对于房改房，房管机关在颁发房屋所有权证时有何注意事项？

9. 泸州市联谊旅社不服泸州市人民政府颁发房屋所有权证案 (1-68)

问题提示：房产行政案件中，如何理解和适用诉讼时效？

10. 孙久禄等不服新化县人民政府及新化县房地产管理局注销房屋所有权证案 (1-73)

问题提示：房产行政案件中，法院在何种情况下可要求行政机关重新作出具体行政行为？

11. 海口小广州茶餐厅因该餐厅被责令拆除清理而不服海口市城市规划局规划管理案 (1-79)

问题提示：房产管理案件中，如何正确确定具体行政行为的相对人？

12. 蓝梦公司诉南通市房产管理局办理房产所有权登记行为侵权案 (1-86)

问题提示：房产登记案件中，行政诉讼争议的标的是否为生效判决所羁束？

13. 朱秀梅诉如皋市人民政府不依法履行颁发房屋所有权证案 (1-97)

4 房产行政诉讼

问题提示：生效的司法裁判文书能否作为产权资料的来源？

14. 海南裕城装饰工程有限公司诉海口市房产管理局不予颁发房屋所有权证案…………… (1-102)

问题提示：房产行政案件中，如何准确确定是否应追加诉讼第三人？

15. 刘春莲诉乌鲁木齐市房地产管理局不履行房屋权属转移登记法定职责案…………… (1-114)

问题提示：房管局在受理了行政相对人提出的办理房屋权属转移登记的申请后，迟迟不予办理的行为是否违法？

16. 马荣惠不服昆明市房产管理局行政决定案…………… (1-120)

问题提示：对于历史遗留的落实政策性质的房地产纠纷，是否属于人民法院受案范围？

17. 黄恩妹不服首占镇人民政府同意上报黄朝雨建房案…………… (1-125)

问题提示：当事人对人民政府建房审批行为不服是否可提起行政诉讼？

18. 张传根不服含山县房屋拆迁办公室拆迁裁决案…… (1-130)

问题提示：法院如何准确判断房屋拆迁部门拆迁裁决的合法性？

19. 康水钧不服厦门市土地房产管理局房屋拆迁裁决案
..... (1-135)

问题提示：在拆迁安置过程中，对未持有房屋所有权证的房屋应如何认定及处理？

20. 徐祝康等不服无锡市房产管理局颁发房屋拆迁许可证案..... (1-143)

问题提示：因拆迁文物古迹而核发房屋拆迁许可证时，应具备何条件？

21. 潘裕民不服南京市房产管理局注销私有房屋所有权证案..... (1-149)

问题提示：房产管理机关注销私有房屋所有权证的行为性质应当如何界定？

22. 杨宾飞不服上海市房屋土地管理局核发房屋所有权证案..... (1-156)

问题提示：对于因购买公有住房而引发的纠纷应当如何处理？

23. 陆良县建筑工程公司诉陆良县城建局拒不变更房产证案..... (1-160)

问题提示：对行政机关拒不变更房产证行为的合法性应如何审查？

24. 宋启宽不服上海市建筑业管理办公室行政处罚决定案..... (1-167)

问题提示：建筑管理部门对无证设计行为应如何处罚？

25. 上海市长宁区仙霞别墅业主管委员会不服上海市房屋土地管理局房屋确权决定案..... (1-175)

问题提示：商品房住宅小区业主管委会能否作为行政诉讼原告对房管部门房屋确权行为提起诉讼？

26. 谢桂兴不服无锡市南长区房产管理局房产行政管理案..... (1-180)

问题提示：对房管机关不予变更公房承租人姓名的行为是否可提起行政诉讼？

第一部分 典型案例

1. 丰浩江等人诉广东省东莞市规划局 房屋拆迁行政裁决纠纷案*

【问题提示】

房屋拆迁行政案件中，如何正确对待拆迁房屋的资产评估报告？

原告：丰浩江等 17 人（名单略），均为广东省东莞市东纵大道 18 号商铺的业主。

诉讼代表人：李伊凡。

被告：广东省东莞市城建规划局。住所地：广东省东莞市东城中路。

法定代表人：朱川，该局局长。

第三人：广东省东莞市城区房地产开发公司。住所地：广东省东莞市东城西路。

法定代表人：袁孔，该公司总经理。

* 本案例摘自《中华人民共和国最高人民法院公报》2004 年第 7 期。

第三人：丰燕芬、周炳坤、张淦林、刘发枝，均为广东省东莞市东纵大道18号商铺的业主。

2002年8月30日，广东省东莞市城建规划局（以下简称东莞市规划局）根据东莞市城区房地产开发公司（以下简称开发公司）的申请，对位于东纵大道18号24个商铺私有房产的拆迁安置事宜作出东规行裁（2002）1号《房屋拆迁行政裁决书》（以下简称拆迁裁定）。主要包括：（1）东纵大道18号24个铺位的拆迁按如下方式进行补偿安置，若被申请人选择货币补偿的，则由申请人按照申请人提供的拆迁评估报告的评估金额一次性支付给各被申请人；若被申请人选择产权调换的，如按拆迁房屋面积与该地新建商铺以1:0.6的标准进行产权调换，双方不需补偿差价；若按拆迁房屋面积与该地新建商铺以1:1的标准进行产权调换，则双方应计算被拆迁房屋的补偿金额和调换房屋的价格，结清产权调换的差价。（2）申请人一次性支付商铺营业损失费给被申请人，具体标准按房屋拆迁公布前6个月由税务部门核发的税后平均利润按月以80%计算补偿，期限为半年。（3）申请人一次性支付搬家费1000元/铺给被申请人。（4）建筑物内部装修补偿按市有关标准给予经济补偿。（5）本裁决生效之日起十五天内被申请人必须迁出东纵大道18号24个铺位，这些房屋应由申请人拆除。丰浩江等17位业主不服拆迁裁决，向广东省东莞市中级人民法院提起行政诉讼。

原告诉称：被告上述裁决所依据的《评估报告》在委托主体、使用条件和范围、适用程序等方面适用法律错误，且《评估报告》的相关内容和鉴定人身份等没有经过原告质证，其裁决结果损害了原告的合法权益，请求撤销被告的房屋拆迁行政裁决。

原告提供的主要证据有：

1. 东莞市规划局作出的拆迁裁决及广东省东莞市华联会计师事务所有限公司（以下简称华联公司）作出的华联评字

(2002) 25 号《评估报告》(以下简称《评估报告》),用以证明被诉具体行政行为的存在。

2. 雍华庭第二期、第三期商铺价格表,用以证明东莞市规划局采纳的《评估报告》中的评估价格远远低于邻近的雍华庭商铺价格。

3. 丰浩江等人的《房屋所有权证》,用以证明被拆迁房屋的面积、位置以及房屋的“商铺”性质等事项。

被告辩称:裁决所依据的评估报告是由华联公司作出,该公司是经工商行政部门核准登记成立的独立企业法人,且拥有国家财政部批准颁发的资产评估资格,其评估资产范围包括房地产、机器设备等各类资产。而且,评估报告书及其评估机构的资质均在举行听证时经各原告质证。因此,该评估报告具有公信力且合法,我局的行政裁决程序合法,适用法律正确,原告的诉讼理由不成立。

被告提供的主要证据有:

1. 《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《房屋拆迁许可证》,用以证明开发公司申请行政裁决前,已获得涉案房屋所在地的用地规划许可、用地证明以及拆迁许可。

2. 华联公司作出的华联评字(2002) 25 号《评估报告》,用以证明作出行政裁决的主要根据。

3. 东莞市规划局制作的《行政裁决审理笔录》,用以证明在作出行政裁决前,曾组织原告与第三人进行了公开听证。

第三人开发公司述称:原告主张拆迁人从未与被拆迁人就拆迁补偿安置问题协商过显然与事实不符,我司与韩柳琼、苏伟文、张淦林、刘发枝、周炳坤等业主已经达成了房屋拆迁补偿协议,与丰浩江等人就拆迁补偿安置问题也进行过多次协商。原告认为《评估报告》作出的价格评估显失公正的主张并无证据支持,我公司只要证明作出《评估报告》的华联公司是依法成立的

合法机构，具有评估资质就可以了，评估报告是否公平，应以法律规定为准。故被告作出的行政裁决认定事实清楚，适用法律准确，裁决适当，请予维持。

第三人开发公司提供的证据有：

1. 开发公司所属的开发办公室与丰浩江等人就拆迁补偿安置问题的协商笔录，用以证明开发公司在申请裁决前与丰浩江等人进行过协商。

2. 开发公司所属的开发办公室分别与韩柳琼等人达成的《房屋拆迁补偿协议书》，用以证明房地产开发公司在申请裁决前也与丰浩江等人进行过协商，并以此证明《评估报告》中的补偿标准已为韩柳琼等被拆迁户所接受。

本案的其他第三人没有出庭陈述意见。

东莞市中级人民法院经审理查明：

2001年12月10日，被告东莞市规划局颁发给第三人开发公司拆许字（2001）第5号房屋拆迁许可证，开发公司获准对本案原告等21人所有的东纵大道18号24间商铺房屋进行拆迁。开发公司提出的拆迁补偿方案为：（1）作价补偿，按拆迁建筑面积一次性现金补偿，补偿金额按评估价计算；（2）产权调换，以拆迁现有商铺的建筑面积与该地新建商铺之比1:0.6的标准进行产权调换，互不补偿差额。但经多次协商，开发公司与本案各原告未能达成拆迁补偿安置协议。2002年4月，开发公司向东莞市规划局申请行政裁决，被申请人为本案各原告及韩柳琼、黄旭超等23人。经开发公司委托，华联公司于2002年5月20日对需要拆迁的商铺房屋作了资产评估报告。评估结论是：拟拆迁的物业商铺评估均价每平方米5194.61元，仓库评估均价每平方米3480元。2002年8月20日，东莞市规划局就房屋拆迁补偿纠纷召集拆迁人与被拆迁人公开举行听证会。8月30日，东莞市规划局作出了拆迁裁决。

东莞市中级人民法院认为：

行政诉讼是对被诉的具体行政行为是否合法进行审查，因而本案审查的对象是被告所作的裁决是否合法。《城市房屋拆迁管理条例》第十六条规定：“拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决……”；第二十三条规定：“拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换”；第二十四条规定：“货币补偿的金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定”。因此东莞市规划局有权对开发公司的申请作出裁决。东莞市规划局的裁决经过公开听证，并有《评估报告书》等为据，裁决结果有货币补偿和产权调换两种方式供各拆迁户选择，且货币补偿的金额是按房地产市场评估价确定的，符合上述法规的规定，应认定为事实清楚，适用法律法规正确，是合法的具体行政行为。丰浩江等人诉称东莞市规划局裁决所依据的《评估报告》在委托主体、使用条件和范围、适用程序方面违反《国有资产评估管理办法施行细则》第十八条的规定，适用法律错误，因涉案的评估房产属私有资产，并非国有资产，不属《国有资产评估管理办法施行细则》调整的范围，同时东莞市规划局裁决作价补偿的金额是以房地产市场评估价格确定，故对丰浩江等人此起诉的理由不予支持。丰浩江等人诉称东莞市规划局裁决所依据的《评估报告》的相关内容和鉴定人身份等没有经过原告质证。经查，东莞市规划局举行的听证程序已对相关证据进行了听证，且根据华联公司的营业执照，该所具有资产评估资质。丰浩江等人未能提交证据证明该评估报告不具合法性和可信性，东莞市规划局采纳这一评估报告作为裁决依据并无不当。丰浩江等人诉称《评估报告》的评估价格远远低于聚福豪苑、雍华庭、东湖花园等商铺的价格，评估价格显失公平。经查，涉案的商铺除区位外，其他各项指标与聚福豪苑、