



热点法律普及丛书

全民普法宣传在行动 <<<

房被强拆 法做主

漫画版

● 主 编 王艳娥 ● 丛书法律顾问 孙长山

最高人民法院高级法官
最高人民法院公报编辑部主任



青岛出版社
QINGDAO
PUBLISHING HOUSE

国家一级出版社
全国百佳图书出版单位

法驻我心 热点法律普及丛书

房被强拆 法做主

漫画版

● 主 编 王艳娥

● 丛书法律顾问 孙长山

最高人民法院高级法官
最高人民法院公报编辑部主任



青岛出版社
QINGDAO
PUBLISHING HOUSE

国家一级出版社
全国百佳图书出版单位

图书在版编目 (CIP) 数据

房被强拆法做主 / 《法驻我心·热点法律普及丛书》编委会编著.

— 青岛: 青岛出版社, 2015. 3

(法驻我心·热点法律普及丛书)

ISBN 978-7-5552-1764-0

I. ①房… II. ①法… III. ①房屋拆迁—法规—案例—中国

IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 048126 号

书 名	房被强拆法做主
作 者	《法驻我心·热点法律普及丛书》编委会
出版发行	青岛出版社
社 址	青岛市海尔路182号 (266061)
本社网址	http://www.qdpub.com
策 划	张化新
责任编辑	张性阳 黄 锐 周静静
装帧设计	央美阳光
美术编辑	张 晓
制 版	青岛艺鑫制版印刷有限公司
印 刷	青岛新华印刷有限公司
出版日期	2015年3月第1版 2015年3月第1次印刷
开 本	32开 (889 mm × 1194 mm)
印 张	7
字 数	150千
书 号	ISBN 978-7-5552-1764-0
定 价	28.00元

编校质量、盗版监督服务电话 400-653-2017

青岛版图书售出后如发现质量问题, 请寄回青岛出版社出版印务部调换。

电话 (0532) 68068638

《法驻我心·热点法律普及丛书》

编委会

丛书法律顾问 孙长山

主 编 王艳娥

副 主 编 孙雪松

编 委 刘晓丽

孙海建

林春华

段阳阳

王阳光

庄殿武

韩 旭

王自伟

郭士杰

杨立国

宋井军

王 方

李春明

刘听听

崔 月

邱佳丰

梁 宇

曹恒生

陈 涛

杨 洋

倪晋茂

聂志芳

吴金红

张 涛

张永娜

石海坡

王 倩

田 晰

邵晗茹

王 丹





前言

Preface

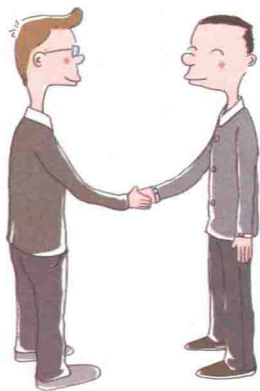
房屋征收有利于国土资源的合理利用，目的是改善人民的生产生活环境，促进经济和城市的发展。房屋征收与补偿虽属政府的行政行为，但在征收过程中涉及的不仅是政府的利益，还有公民以及社会组织的利益，尤其是作为被征收人的公民和社会组织。被征收人及利害关系人的合法权益与政府的行政行为之间如何调和，直接关系到整个社会的安定团结。

《房被强拆法做主》以典型案例为脚本，内容深入浅出，丰富且有条理，配图简洁新颖，形象活发生动，漫画幽默风趣，辅之以关键词、主题解析以及相关的法律法规介绍，旨在通过一些具有普遍性和代表性的征收纠纷案件，如征收过程中房屋评估的纠纷、征收双方签署协议的纠纷、对被征收人补偿的纠纷，以及征收过程中暴力拆迁的纠纷等，将人们在房屋征收过程中遇到的法律问题更加直观地呈现出来，力求

用生动的语言诠释深刻的法律知识，用喜闻乐见的形式解说征收中遇到的问题，帮助广大读者运用法律解决纠纷，维护权益。

相信《房被强拆法做主》一书会受到广大读者的喜欢，并让读者从中受益。让房屋征收活动在法律的监督下顺利进行，从而塑造文明城市新面貌！

感谢最高人民法院高级法官、最高人民法院公报编辑部主任孙长山担任本丛书的法律顾问，感谢他逐字逐句地审阅，从而保证了本书法律知识准确、视野宽广、内容翔实，保证您获得的是一流的、最实用的法律知识和方法！





目 录

Contents

第一章

征收，公共利益的新需要

- 被联名起诉的征收 / 3
- 缺失的裁决手续 / 7
- 这个决定我不服 / 11
- 被征收人的无理闹剧 / 15
- 迟到的征收决定 / 19
- 怪异的征收 / 23
- 线里线外的征收 / 27
- 不知道的征收决定 / 30
- 我的土地不是国有的 / 34

第二章

评估，房屋价值的精准定位

- 拆迁后的评估 / 39
- 无凭无据的估价 / 41
- 未送达的评估报告 / 44
- 室外的评估 / 47
- 被侵犯的选择权 / 51
- 不被受理的评估 / 54
- 公正透明的评估 / 56
- 违法的评估程序 / 59

- 无效的评估报告 / 61
- 合法评估后的起诉 / 64

第三章

补偿，钱与物的合理互换

- 我的补偿不合理 / 69
- 补偿金之争 / 72
- 不“理想”的补偿 / 74
- 别无选择的补偿 / 77
- 突变的补偿方式 / 80
- “升级”的补偿标准 / 84
- 被驳回的补偿诉讼 / 86
- 遗漏的补偿 / 90
- “捡来”的补偿 / 94
- 曲折的求偿路 / 97
- 住宅商用补偿有标准 / 100
- “租客”的补偿 / 104
- 被驳回的诉讼 / 108



第四章

协议，权与义的法律准绳

- 无法达成的协议 / 113
- 履行协议后的起诉 / 116
- 多年前的妥协协议 / 120
- 为时已晚的诉讼 / 123
- 承租人的优先权 / 127



第五章

强拆，暴力行为下的征收

- 强拆违建能求偿吗? / 131
- 家中无人遭强拆 / 135
- 跳跃法定程序的强拆 / 137
- 违章新居哪去了? / 140
- 深夜房被强拆 / 143
- 出其不意的强拆 / 146
- 强拆噩梦 / 149
- 维权之路，谁来做主? / 152
- 谁为我毁掉的房子负责? / 156



附录

- 中华人民共和国行政复议法 / 159
- 中华人民共和国土地管理法 / 169
- 中华人民共和国土地管理法实施条例 / 186
- 国有土地上房屋征收与补偿条例 / 197
- 国有土地上房屋征收评估办法 / 204
- 最高人民法院《关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋
征收补偿决定案件若干问题的规定》 / 210
- 最高人民法院《关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的
规定》 / 213

征收，

公共利益的新需要

第

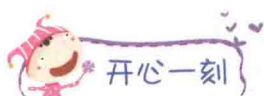
一

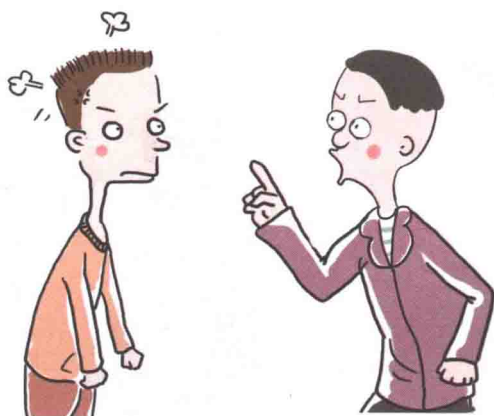
章



房屋征收是否合理

房屋征收关系到群众的切身利益。有时人们会对政府征收房屋的目的产生合理的怀疑，那么人民法院在进行司法审查时，对房屋征收是否符合公共利益应重点审查。“公共利益”法律事实的认定，应充分考虑大部分被征收人的意愿。在大部分被征收人同意、少数被征收人反对的情况下，应认定符合公共利益的需要。





被联名起诉的征收



镜头一

关键词：征收决定 司法审查

“我们的房子怎么算是棚户区呢？”王英情绪激动地说。

“就是，咱们的房子好好的，怎么变成危房了？一定是政府想少赔钱！”邻居龙飞也是这么认为。这个受到争议的问题是由近日政府以“旧城区改建”为名义实施的房屋征收引发的。

一年前，市人民政府向王英所在区域下发了征收决定。看到决定后，王英非常不满。他认为自己的房子并没有处在旧城区，也不是棚户区，而是位于黄金地段，政府的征收行为损害了他们的权益。于是，王英就和其他被征收户商议，一起对抗征收。但是，被征收人中只有9户人家同意王英的



意见，其他人对这个征收决定没有异议。王英等人仍然坚持自己的观点，拒绝被征收。他们联名到法院起诉，请求撤销市人民政府作出的征收决定。

法院经过审理认为：王英等人认为自己的房屋不属于危房或棚户区，但其是否属于“危房或棚户区”法律上无法界定。“危房或棚户区”属于政府在城市建设过程中的认识问题，已纳入市县级国民经济和社会发展年度计划。王英等人担心房屋被征收后利益会受到损失，应予以理解，但不能因为这个理由对抗征收行为，而应在补偿时要求补偿合理。综上所述，市人民政府具有作出征收决定的职权，征收决定程序符合法律规定要件。因此，法院判决驳回王英等人的诉讼请求。



王英等人对判决不满，又向上一级人民法院上诉。二审法院经过审理认为：王英等人的房屋从照片显示的情况看相对老旧，被上诉人认定属于基础设施落后并无明显不当。而且，此征收共涉及 64 户，但只有 9 户对征收决定提出异议，可以认定为符合公共利益的需要。另外，在人民政府的征收决定作出之前，已按照相关规定对征收范围内的房屋组织调查，拟定了征收补偿方案，召开听证会征求意见，并进行了社会稳定的风险评估，征收补偿费用也足额到位。所以，原审法院认定被诉的征收决定符合法定征收程序并没有不恰当的地方。因此，二审法院判决驳回上诉，维持原判。



征收 裁决的程序

行政程序在现代法治国家中负有实现宪法和行政法价值的任务，如果行政主体违反法定程序，可能会使人民群众的利益受损。因此，法律规定，违反法定程序的具体行政行为应当依法撤销。这可以防止行政权力的不规则运行所造成的不公正和混乱局面，保障市场经济健康有序的发展，从制度上预防和减少程序违法现象的发生。



开心一刻





缺失的裁决手续



关键词：裁决不满 法律维权

“咱们这片要被征收了！”这个消息一传出来，邻居们奔走相告，讨论得十分热烈。大家最关注的莫过于能够得到多少补偿。高向琴一家也做好了被征收的准备。没多久，政府发布了拆迁公告，随后又确定了拆迁资格单位和评估单位，土地征收工作热火朝天地开始了。

这天，拆迁服务处的工作人员来到高向琴家，对其房屋进行了安置补偿调查摸底登记，并与高向琴进行了拆迁补偿安置的商谈。高向琴提出要原址回迁，不然就按原房屋面积两倍补偿。不久，高向琴一家就收到了房屋的估价报告，可



是报告上的评估结果与高向琴预想的结果实在相差太远，她觉得无法接受。随后，县土地储备中心又多次与高向琴进行协商，但是双方的分歧很大，一直都没有达成安置补偿协议。于是，县土地储备中心向县住建局提出申请，请求裁决。

县住建局受理后，对高向琴所在的房屋的位置、结构、面积等进行评估，依据评估报告及相关法律规定作出了拆迁纠纷裁决书，但是并没有依法向高向琴送达房屋拆迁裁决申请书副本及答辩通知书，未告知被申请人高向琴应享有的权利。高向琴收到裁决书后，对裁决的结果十分不满，于是向县人民政府申请行政复议，但县人民政府维持了裁决书内容。高向琴不服，认为裁决有失公平，违背法律程序，严重侵犯了她的合法权益。于是，高向琴向法院提起诉讼，请求人民



法院依法撤销县住建局所作出的拆迁裁决书。

法院经审理认为：依据相关法律规定，房屋拆迁管理部门受理房屋拆迁裁决申请后，应当向被申请人送达房屋拆迁裁决申请书副本及答辩通知书，并告知被申请人享有的权利。但是，县住建局在收到县土地收购储备中心递交的拆迁纠纷裁决申请时，没有向高向琴送达房屋拆迁裁决申请书副本及答辩通知书，也未告知高向琴享有的权利，因此县住建局作出的具体行政行为属于程序违法。据此，法院判决撤销被告县住建局作出的拆迁纠纷裁决书。

